

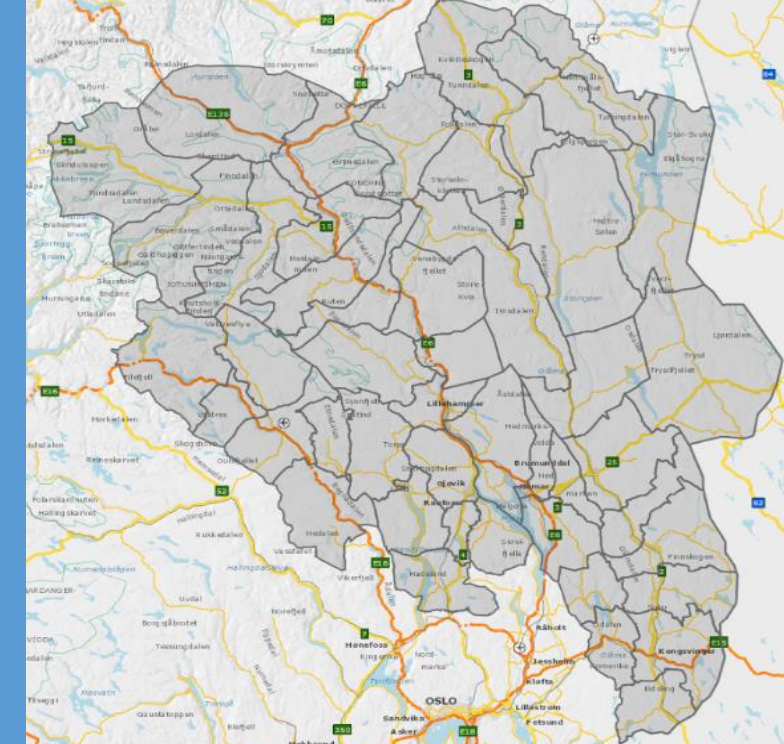
Boligbehov og boligutvikling - kommunens rolle

Tilstrekkelig boligbygging – handlingsrom og verktøy i PBL

Berit Irene Nordahl

Forskningsjef, Institutt for by og regionforskning, OsloMet

Boligsamling for kommunene i innlandet. Lillehammer 18 – 19 september 2023



Tilstrekkelig boligbygging – riktig boligbygging

Tre hensyn:

- Bidra til bærekraftige byer og tettsteder
- Fremme kompakte byer og tettsteder
- Tilstrekkelig boligbygging – med gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Dato	FOR-2014-09-26-1222
Departement	Kommunal- og distriktsdepartementet
Publisert	I 2014 hefte 13
Ikrafttredelse	26.09.2014
Sist endret	FOR-2021-12-10-3466 fra 01.01.2022
Endrer	FOR-1993-08-20-817
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-2008-06-27-71-§6-2
Kunngjort	26.09.2014 kl. 15.30
Korttittel	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Lite anvisning om hva dette innebærer og hvilke virkemidler som kan tas i bruk

Tilstrekkelig boligbygging – «bud» på operasjonalisering

«Realiteten mange steder er at stramhetsindikatoren er mindre enn 1. I 2021 var det mindre boligvekst enn husholdningsvekst i 209 av landets 356 kommuner.

For landet i sin helhet kom det 4 900 flere husholdninger enn boliger, og den nasjonale stramhetsindikatoren ble på 0,85.

Det skal altså en del til for å oppnå tilstrekkelig boligbygging, men det er ikke sikkert at det er en oppgave som markedet klarer på egen hånd»

Indikator for å måle:

1: hvor mye mindre boligtilveksten *har vært* enn husholdningstilveksten (*stramhetsindikator*).

*Stramhets-
indikator*

$$\frac{\text{Endring i boligmengde}}{\text{Endring i husholdningsmengde}}$$

2: hvor mange husholdninger en trenger boliger til (*behovsindikator*)

*Behovs-
indikator*

$$\frac{\text{Folkemengde}}{\text{Personer per privathusholdning}}$$

Asplan Viak 2023
[analyse-av-begrepet-tilstrekkelig-boligbygging-pdf.pdf](#)
([regjeringen.no](#))



Kravet om tilstrekkelig boligbygging – økt årvåkenhet

Kommunene må følge (bedre) med på hvordan behov og tilbud utvikler seg.

Kvantitative indikatorer må nyanseres og suppleres.

- > gir nyanserte måltall bedre grunnlag for å

1: «bestille» fra markedet

2: supplere markedet.

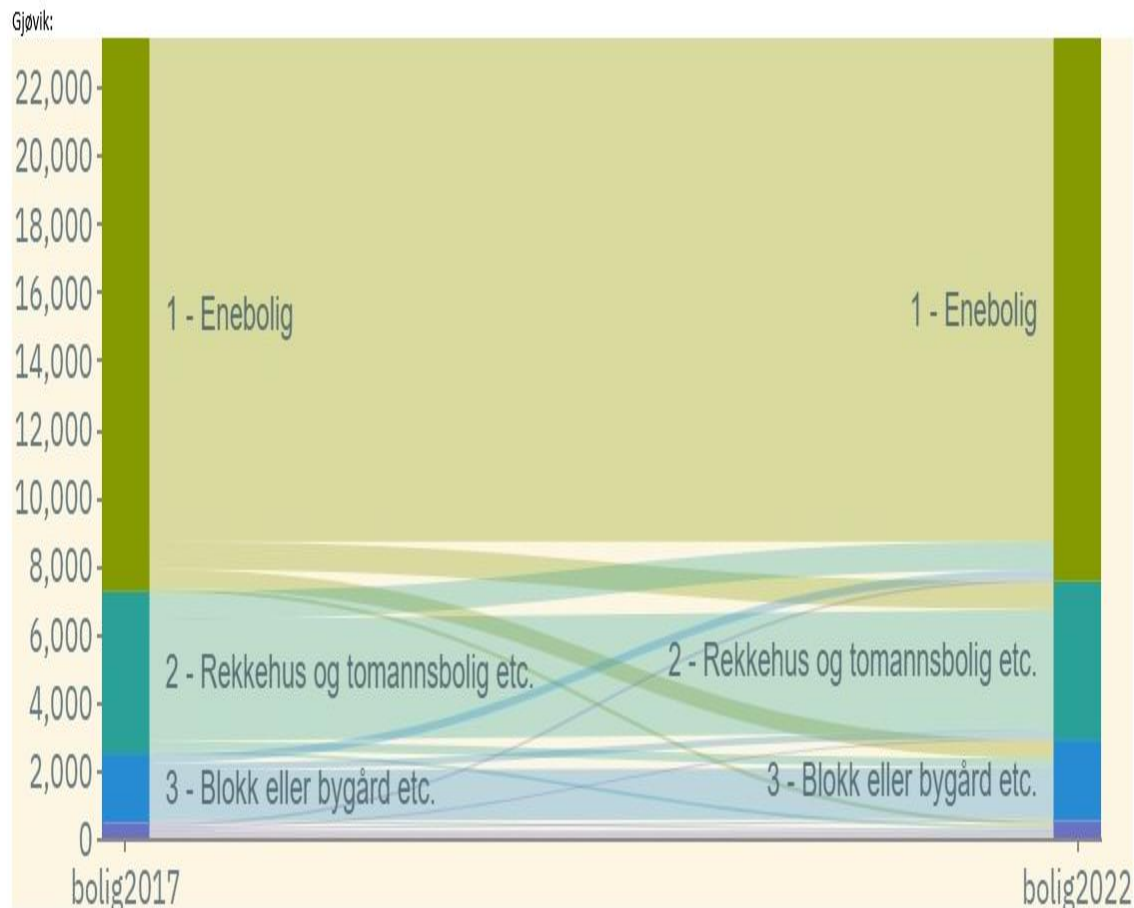
Tverrsnitt gir indikasjoner men forklarer lite om boligmarkedets dynamikk:

Hva med

- Husholdenes egne tilpasning til endrede boligbehov?
- Turnover - utnytting av kommunens boligmasse?

Flytting innenfor kommunen: husholdningenes atferd for bedre tilpasning mellom husholdet og boligen - Gjøvik

Mikordata.no gir ikke tall for flyttinger innenfor kommunen, men forteller om hvilke boligtyper de bor i. [Tall for Gjøvik](#)



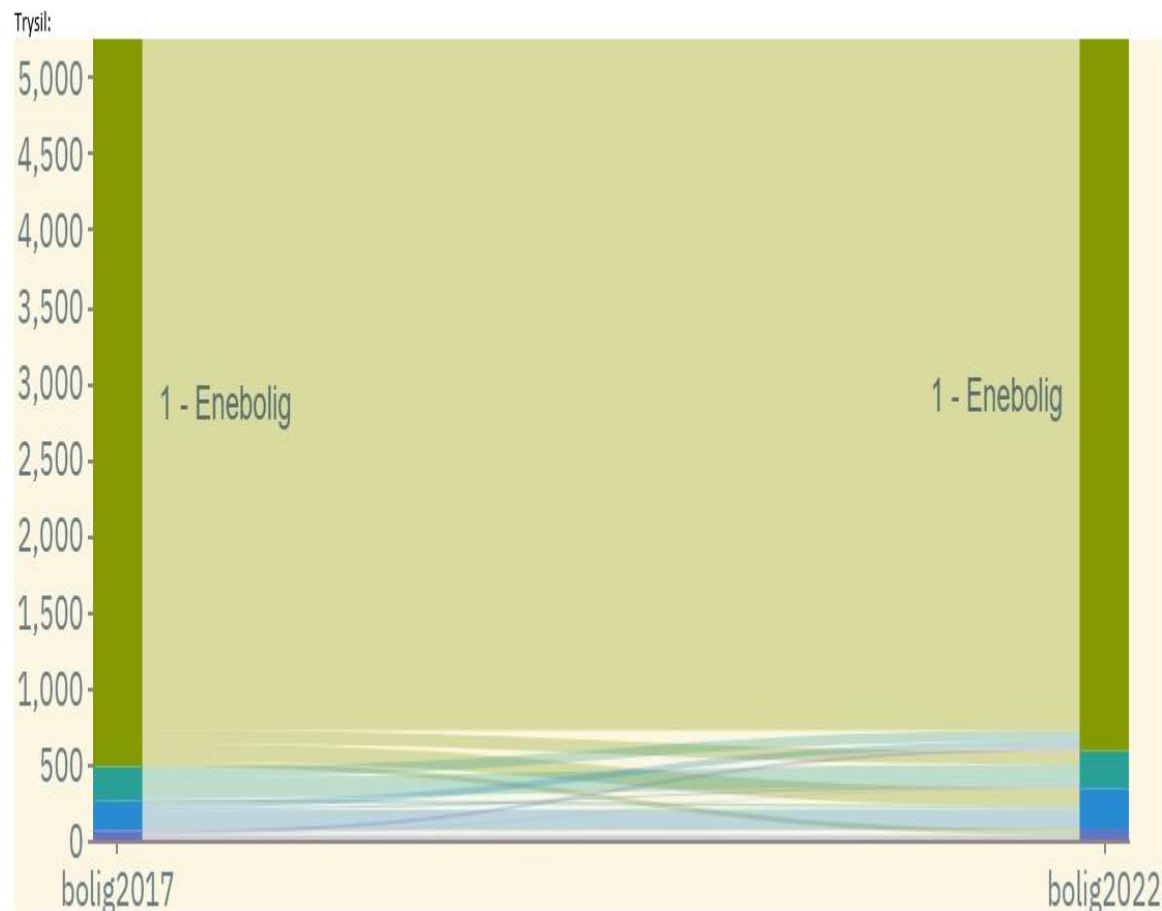
Merk: alle som flyttet ut eller inn i kommunen er utelatt fra figuren.

Venstre-akse: boligtypen husholdet bodde i, i 2017.

Høyreaksen: boligtype husholdene bodde i, i 2022

Stabilt bilde - Små flyttestrømmer fra enebolig

Flytting innenfor kommunen: husholdene atferd for bedre tilpasning mellom husholdet og boligen - Trysil



Merk: alle som flyttet ut eller inn i kommunen er utelatt fra figuren.

Venstre-akse: boligtypen husholdet bodde i, i 2017.

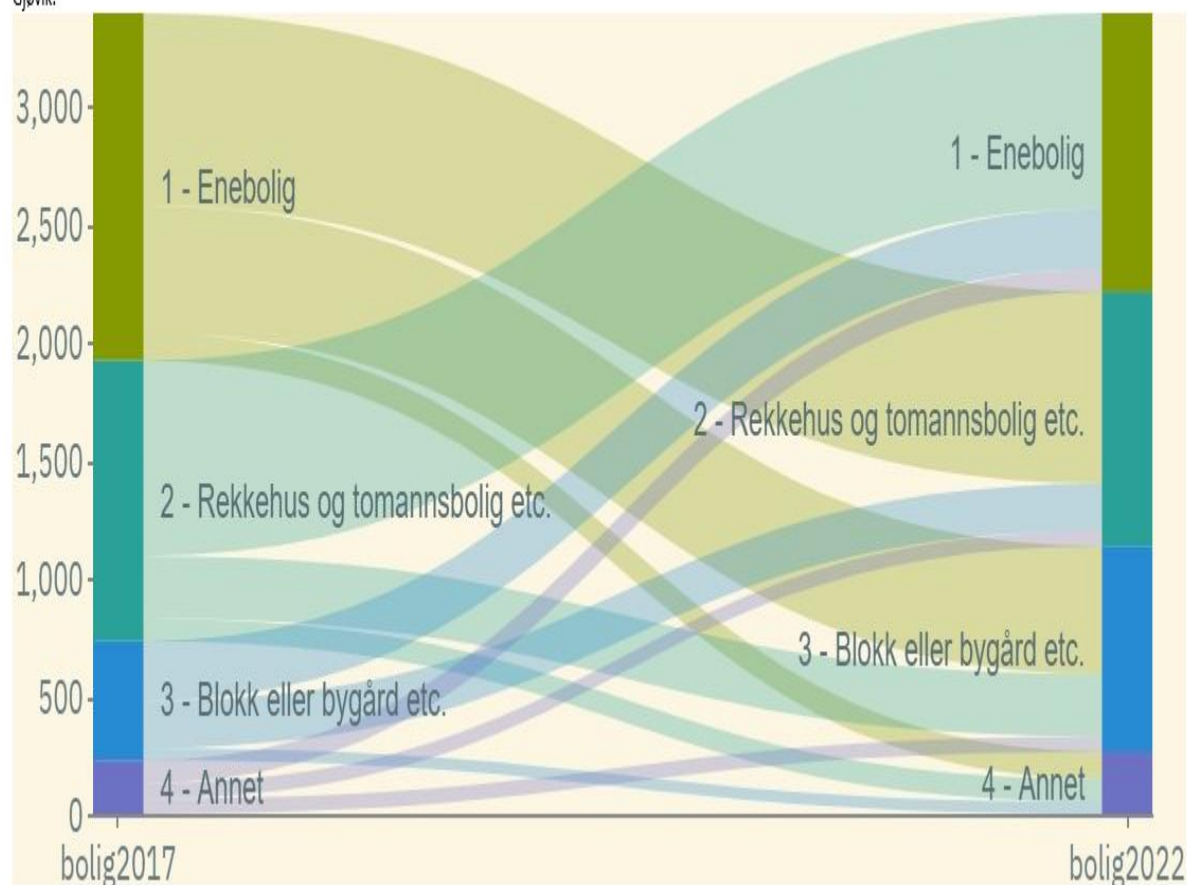
Høyreaksen: boligtype husholdene bodde i, i 2022

Enebolig er sterkt dominerende, men det er en viss endring i boligtype å spore.

Kun de som endret boligtype da de flyttet - Gjøvik:

Begrenset til bare de som byttet boligtype mellom 2017 og 2022

Gjøvik:



Merk: alle som flyttet ut eller inn i kommunen er utelatt fra figuren.

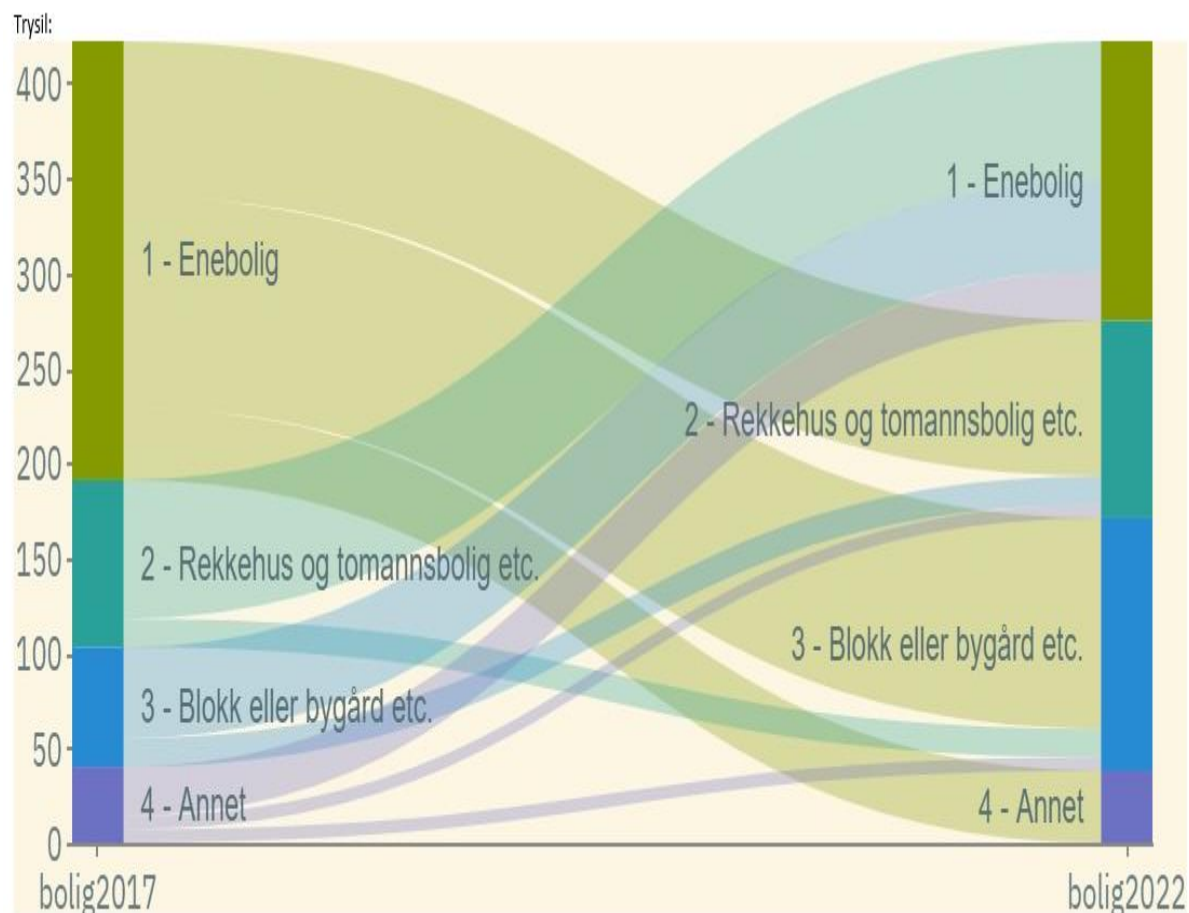
Venstre-akse: boligtypen husholdet bodde i, i 2017.

Høyreaksen: boligtype husholdene bodde i, i 2022

De som byttet bolig i kommunen i perioden flyttet fra enebolig til rekkehus/tomannsbolig, og blokk/bygård.

(Det går naturligvis også motsatte strømmer)

Kun de som endret boligtype da de flyttet - Trysil:



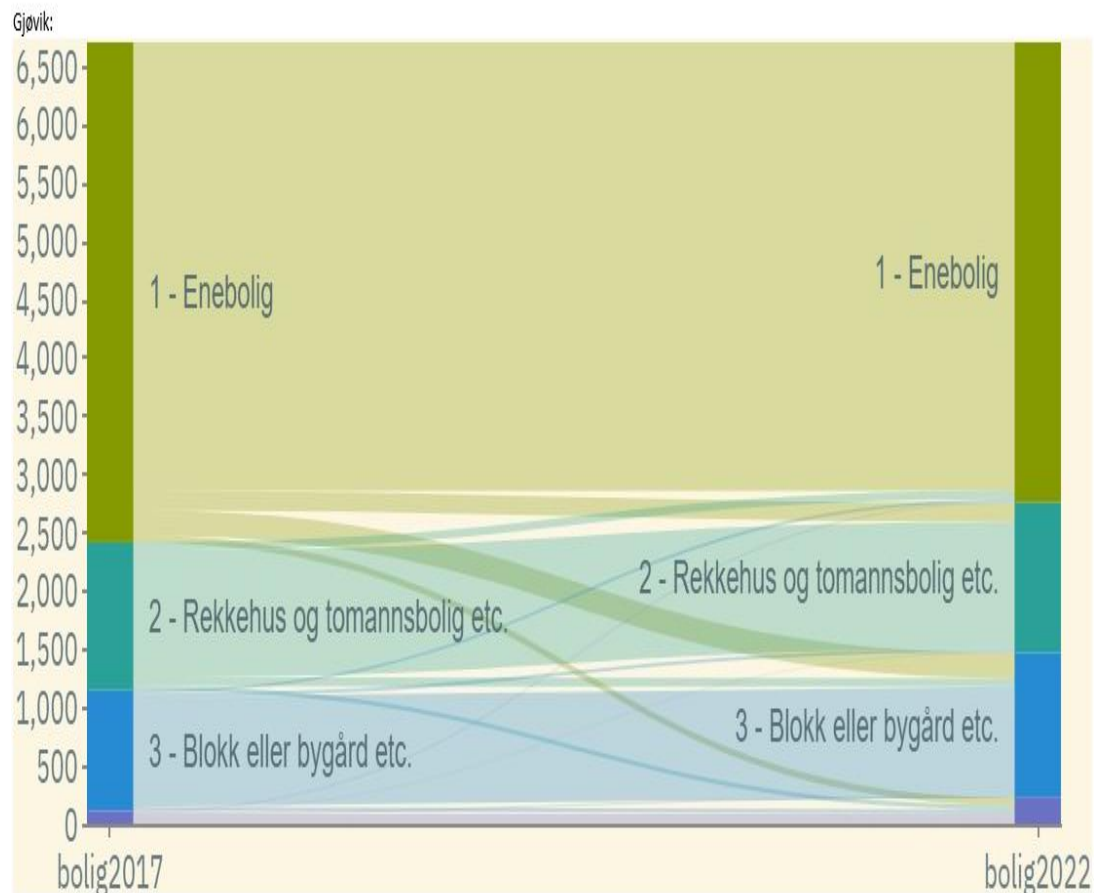
Merk: alle som flyttet ut eller inn i kommunen er utelatt fra figuren.

Venstre-akse: boligtypen husholdet bodde i, i 2017.

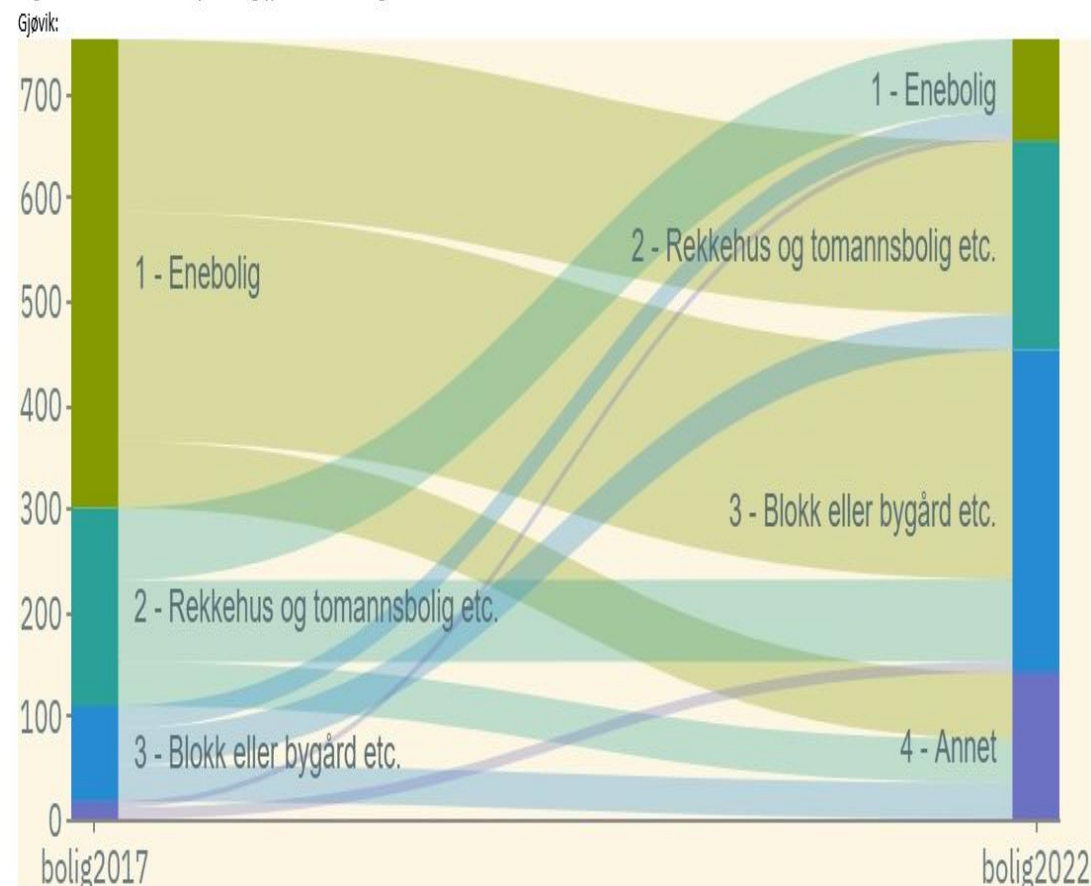
Høyreaksen: boligtype husholdene bodde i, i 2022

De som flytter fra enebolig flytter i større grad til blokk enn de som var tilfelle for Gjøvik.

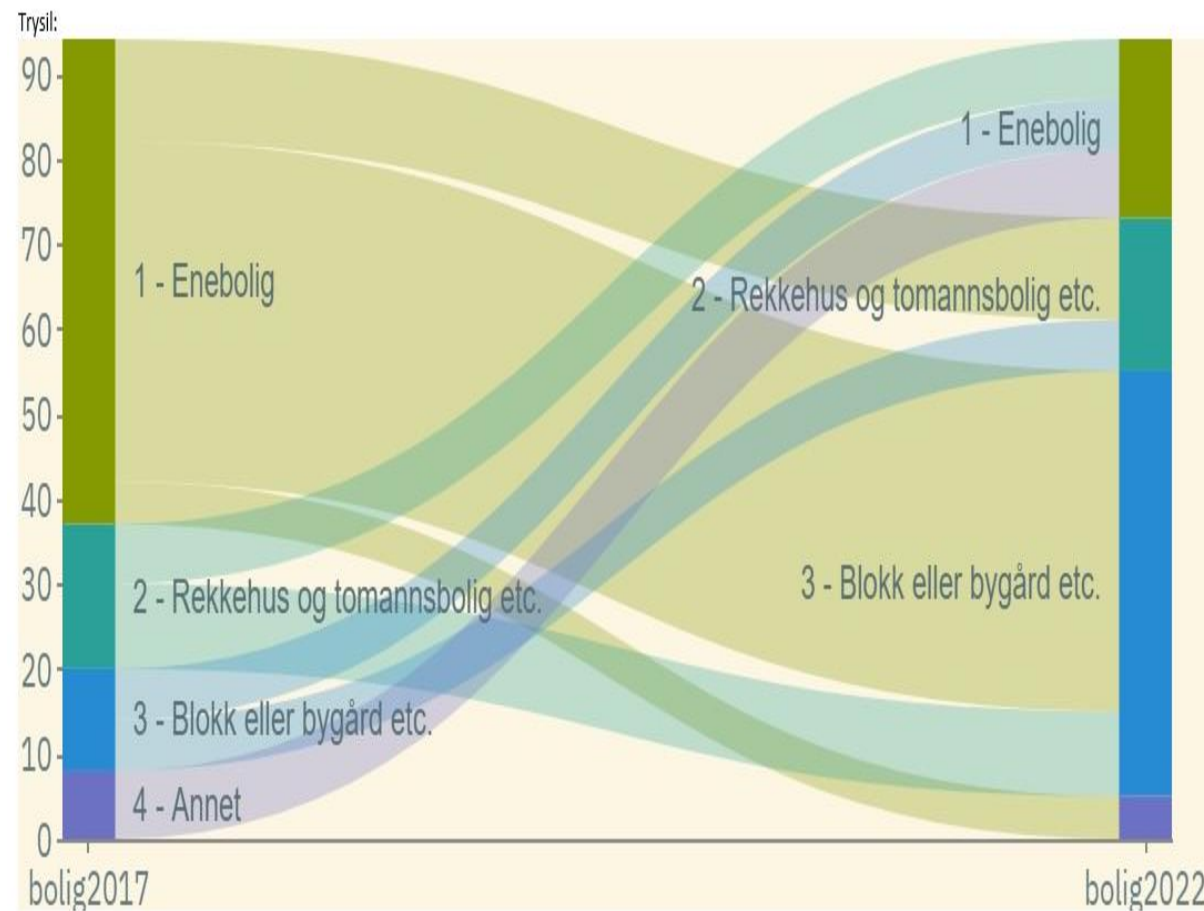
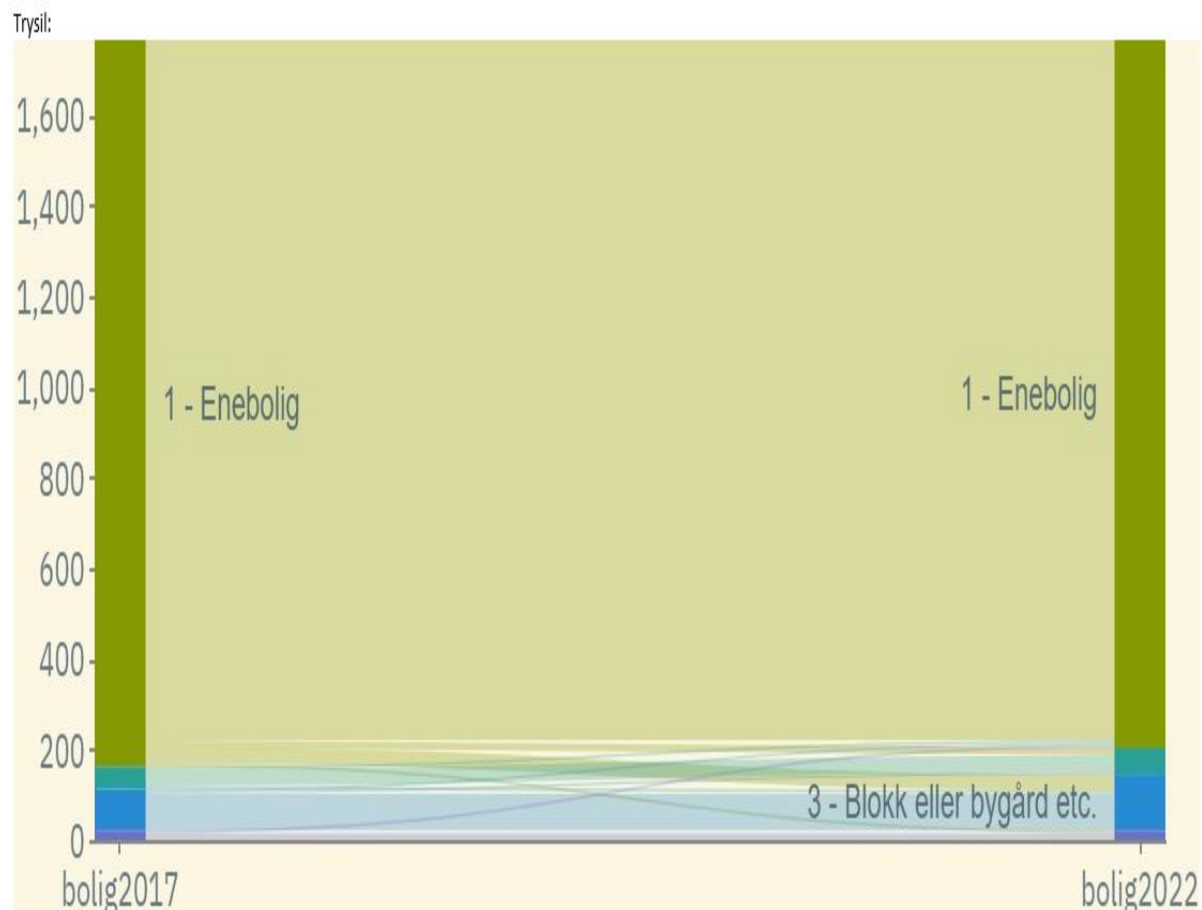
Kun de over 60 flyttere og de som endret boligtype - Gjøvik



Begrenset til seniorene som byttet boligtype mellom 2017 og 2022



Kun de over 60 flyttere og de som endret boligtype - Gjøvik



Hva forteller flyttestatistikken internt i kommunene?

Oppsummert viser figurene at tilpasning mellom hushold og boligtype tar tid.

og at

De eldre er noe mer «på flyttefot» enn tidligere og de velger ofte tettere boligtyper.

- Tallgrunnlaget bak figurene kan bidra til
 - Å øke forståelsen for dynamikken i boligmarkedet internt i kommunene
 - Gi mikro-innsikt i hvordan innbyggerne tar ansvar for å tilpasse boligsituasjonen til husholdets endrede behov.
 - Gi økt forståelse for drivkraften fra markedet (inkludert mangel på drivkraft)

Tilstrekkelig og *riktig* boligbygging

- Boligmarkedet gir oss hodebry:
 - Nye behov – boligmasse som ikke er tilpasset demografisk utvikling
 - Sentralisering i nasjonalt, regionen og lokalt.
 - Store prisforskjeller mellom senterkommunene og omegnskommune
 - Lave boligpriser i utkanten gir lav egenkapital når husholdet vil til mer sentrale områder
 - Lav boligkapital i utlakanten forplanter seg til neste generasjon
 - Boligsøkere som prises ut av markedet



aktiv. Aktiv Innlandet

Stensrudkroken 114, Tan

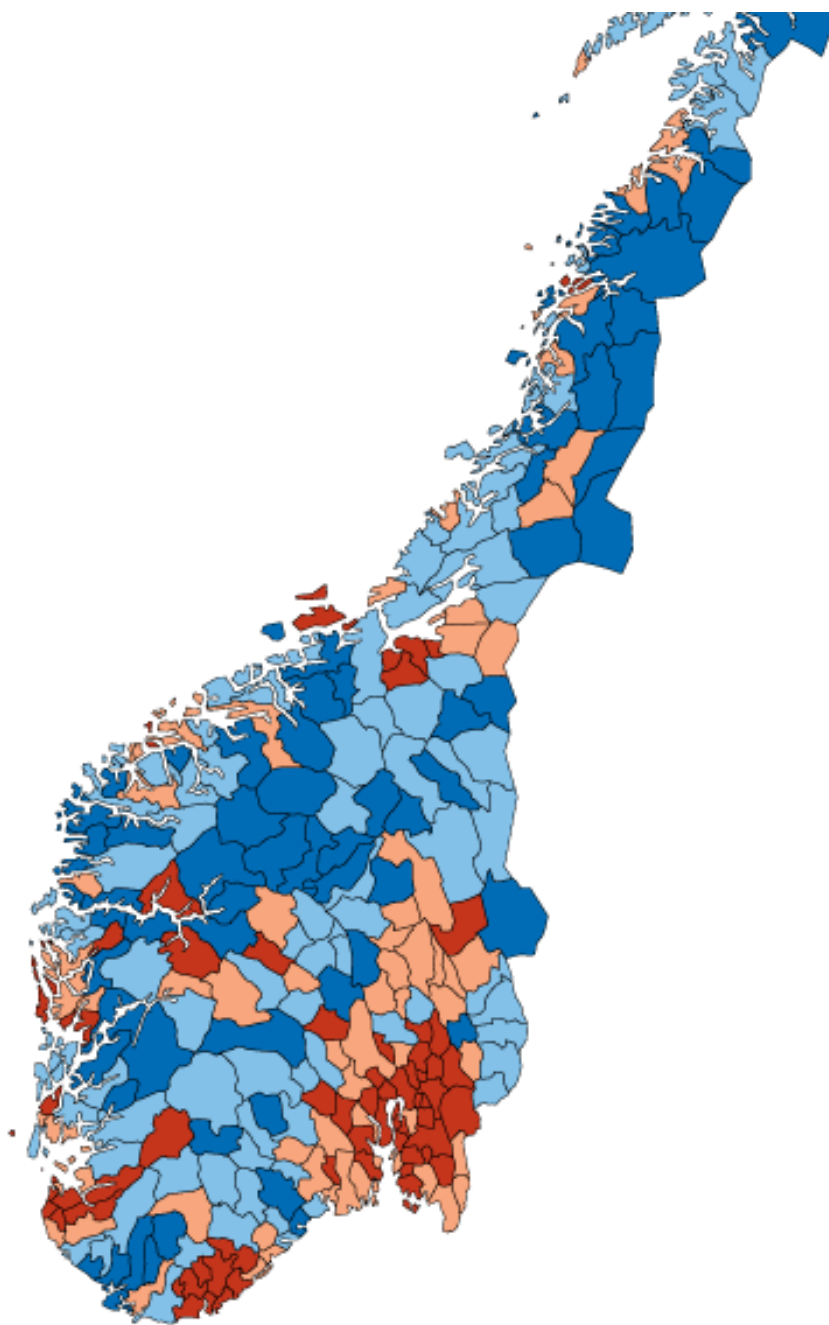
TANGEN - Landlig beliggende enebolig innerst i blindveg. Alt på en flate -...
129 m² 2 350 000 kr



**2317 Sentrumskvartalet -
Hamar**

Fra kr 4 298 160

6 ledige boliger



Urbaniseringen er en lang, tung trend som ikke kan stanses med politikk, i beste fall bremses. Men kan det hende at den snur?

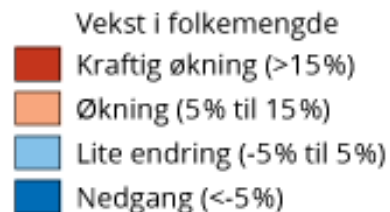


JAN INGE KROSSLI
Kommentator i Kommunal
Rapport, 928 86 402

Fram til 2050 vil 140 kommuner i distriktene få færre og eldre innbyggere, mens kommunene i de store byområdene vil vokse kraftig.

Det spår Statistisk sentralbyrå (SSB) i sin nye befolkningsframskriving, som de har laget med få års mellomrom i hele etterkrigstida. Fruktbarhet, dødelighet, innvandring og flytting skaper sammen endringer i befolkningen.

Konklusjonen er langt fra overraskende. Sentralisering av befolkningen har vært en klar trend i Norge siden 1800-tallet, ifølge SSB. Den har skutt fart de siste 40-50 årene. Siden 1980 har andelen av befolkningen som bor i kommuner med flere enn 20.000 innbyggere vokst fra 56 til 70 prosent.



Nasjonale og overnasjonale rammer for utvikling

Samordnet bolig, areal og transportplanlegging:
BATP

Utvikling ved kollektivknutepunkt

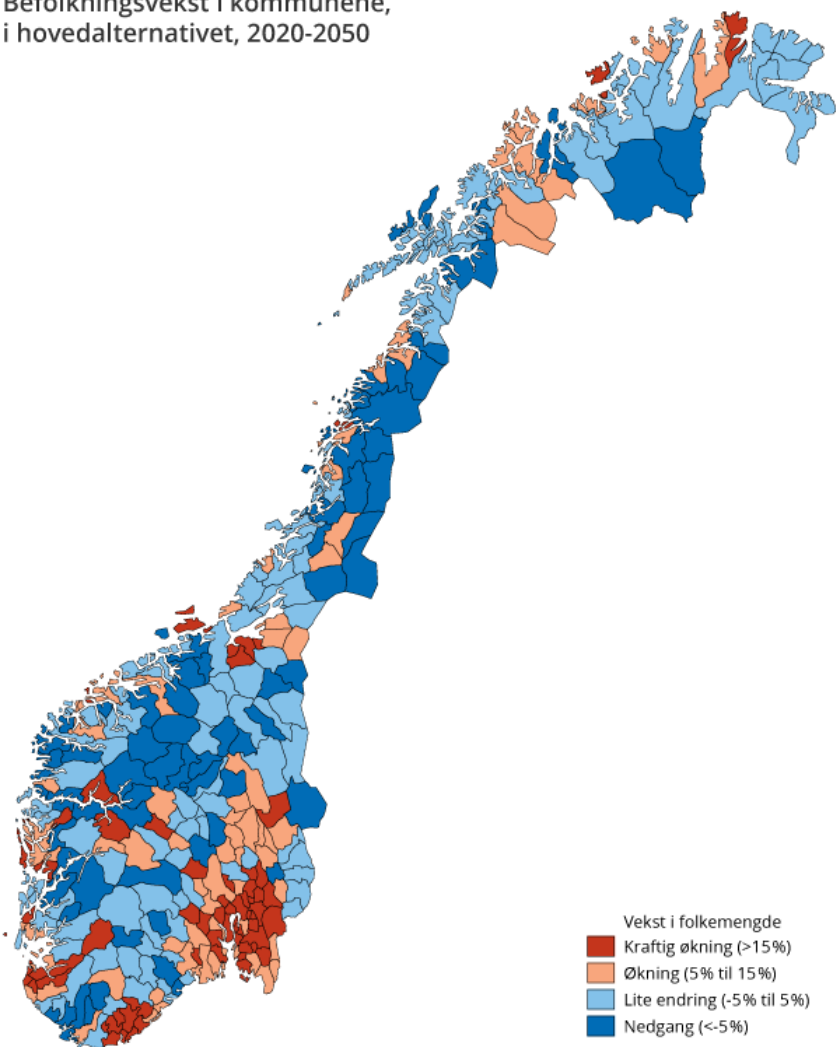
(Transformativ) fortetting

Omdanning av sentrale områder til «høyere og
bedre bruk»



Misforholdet – den regionale dimensjonen

Befolkningsvekst i kommunene,
i hovedalternativet, 2020-2050



Kilde: Regionale befolkningsframskrivninger, Statistisk sentralbyrå.

Beregning av forholdet mellom kjøpskapasitet i husholdene og estimerte boligverdier i landet

Omfanget av rimelige boliger og hushold med lave inntekter matcher ikke: Beregninger viser at det er 22 % færre boliger i lavere inntektssjikt enn det er hushold.

For høyeste inntektssjiktene er et motsatt: for mange dyre boliger i forhold til antall hushold med tilsvarende økonomi.

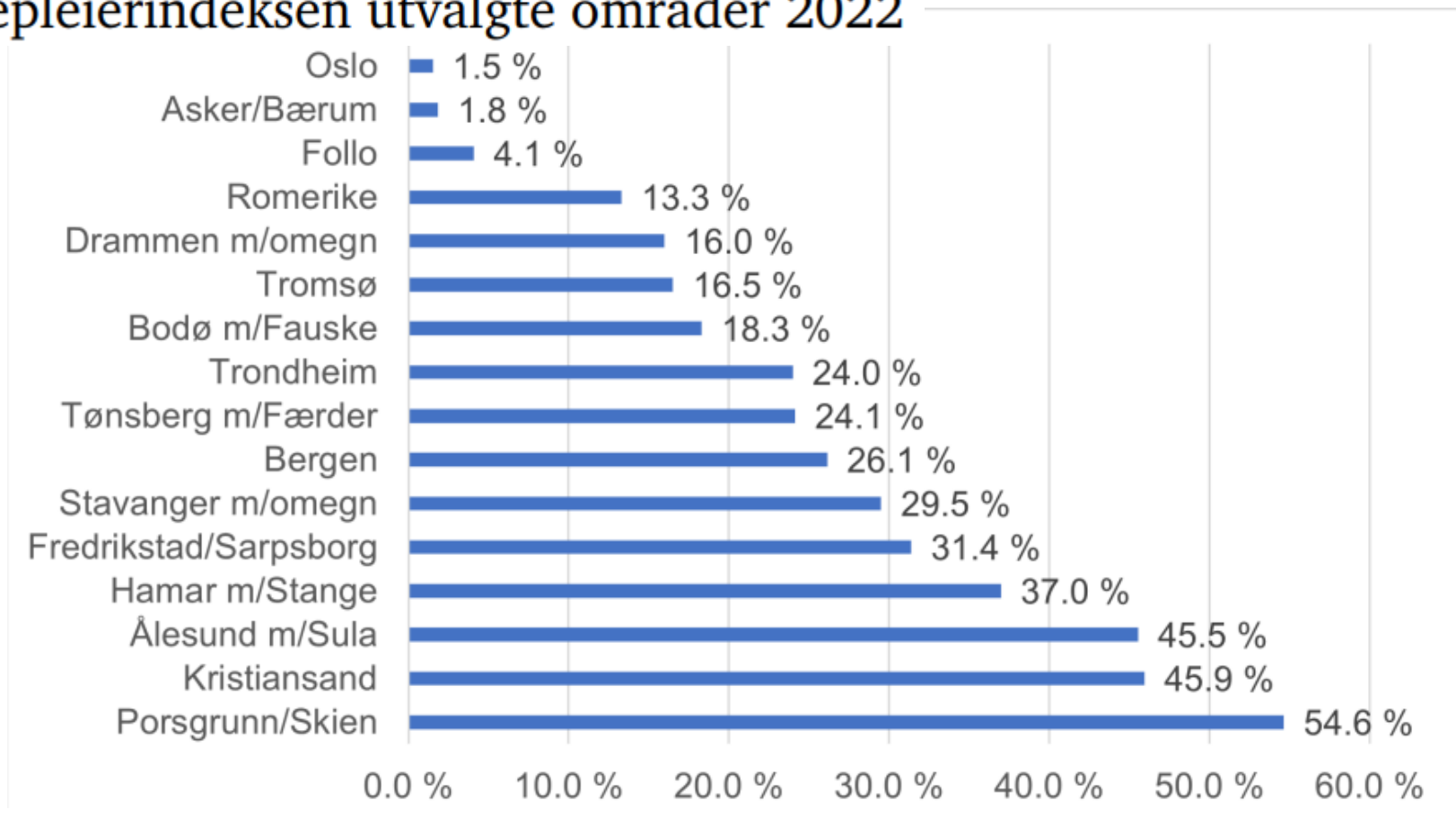
(Lti ratio = 5)

Store regionale forskjeller:

Flytte fra høyere sentralitet til lavere = mye å velge mellom. Flytte fra lavere sentralitet til høyere – store begrensninger for husholdet.

Mer om kjøpekraftberegninger og boligpriser

Sykepleierindeksen utvalgte områder 2022



Motivatorer for innsatser som må til for bedre “match” mellom hushold og bolig?

Hvordan skape inkluderende boligmarkeder lokalt – hva må til?

Kommunen må vite hva de vil oppnå:

Kjenn dine lokale boligmarkeder

Prisvariasjon, hopping og mangfold, lokale dynamikker, innbyggernes egen kapasitet til tilpasning, utbyggernes mulighet for tilby nye boliger

Kjenn dine boligpolitiske utfordringer

De kommunen har ansvar for (jfr. ny lov)
De kommunen *vil komme til* å få ansvar for (jfr. demografien)
De kommunen bør ta et ansvar for, for å ta vare på alle innbyggere

Hvilke redskap har kommunen og hva vil en bruke?

Plan og bygningsloven:

= innflytelse over hva som bygges & indirekte innflytelse over hvem boligene egner seg for

Bruk av etablerte boligsosiale virkemidler:

Startlån, bostøtte, kommunale boliger

Samarbeid og partnerskap:

Tilvisnings og tildelings-avtaler

Nye boligkjøps-modeller

Kommunalt eierskap:

Kommunens tomter

- For innovasjon
- For å skreddersy (samarbeidsmodeller)

PBL

Gir plan- og bygningsloven kommunene verktøyene trenger?

Reguleringsbestemmelsene gir kommunene rett til å bestemme:

- Sammensetning av boligtyper, boligstørrelse, volum, fasade, takløsning alt om UU... «alt» som har med fysisk form å gjøre.
- Men ikke hvordan boligene skal finansieres

I tillegg gir loven kommunen rettigheter knyttet til:

- Forkjøpsrett av enheter i nye prosjekter til markedspris
- Rett til å ekspropriere til boligformål



Kommunene kan kreve lite, men har mange incentiver og kan oppnå mye gjennom dialog

Boligplanens målsettinger må reflekteres i KPA og i områderegulering/planprogram for områderegulering

- Tilrettelegge for dialog med utbyggere i prioriterte områder
- Få utbygger til å se muligheter dersom de tilpasser deres prosjekt til kommunens ønsker/boligplan.

Kommunen må også være villig til å imøtegå utbyggere som nøler, og stille med åpenhet og vite hva kommunen har å "gi":

To eksempler:

Ta av risiko ved å inngå [avtale om kjøp av noen av boligene](#) (dersom kommunen har behov for kommunale boliger i området)

Tilrettelegge [dialoger med spesielle kjøpegrupper](#), for å øke interessen i vanskelige markedssegmenter og for å bidra til økt forhåndssalg

Redusere [garantikrav](#)

Redusere [bidrag til infrastruktur](#) mot at utbygger vektlegger boliger for spesielle markedssegmenter.



Nærmere om incentivene

- Ta av risiko ved å inngå avtale om bruken av forkjøpsretten:
- PBL § 17 gir kommunene rett til å kjøpe en andel av ny boliger i et prosjekt, til markedspris. Hvis kommunen har behov for flere kommunalt disponerte boliger, er dette noe de kan tilby utbygger. I små markeder er dette ofte interessant for utbygger.
- Tilrettelegge for dialog med bestemte kjøpegrupper
- Ang. ønsket om at de eldre skal flytte til boliger de kan bli boende lenge i, samtidig som eldre er (fortsatt) den gruppen som flytter minst:
- Kommunen kan bidra med dialog med eldre for å øke interessen for prosjekter i de områdene kommunen gjerne ser at eldre bør flytte til.

Nærmere om incentivene -2

- Redusere bidrag til infrastruktur
 - Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen gir kommunen anledning til å kreve forhandlinger om utbyggingsavtale (som forutsetning for byggetillatelse)
 - § 17 gir rammer for hva utbygger kan bidra med å bekoste.
 - Dersom kommunen er tydelig på ønske om bestemte typer boliger, og disse ikke er i de øvre markedssjiktet, kan kommunen vurdere inntekspotensialet i prosjektet opp mot ønskede bidrag og tilpasse bidragene til inntekspotensialet
- Redusere garantikrav
 - Dersom prosjektet står i fare for å være økonomisk lønnsomt, eller ha lav cash-flow pga. ønsker fra kommunen, kan kommunen til gjengjeld redusere garantikravet ved bygging av infrastruktur.
 - Andre økonomiske incentiver er å ta anleggsbidragsmodellen i bruk, å utsette bidrag til så sent i byggeprosessen som mulig.



Krever forståelse for utbyggings-økonomi

Hvis kommunen ønsker: her er paragrafer dere bør kjenne:

- Varsle i KPA og planprogram og regulering: (§ 10 & 11), hjemle (§ 12-7), forhandle (§ 17-2).
- Bruke bestemmelser i reguleringsplanen om boligtyper, størrelse, romfordeling og utforming av uteområder – som vanlig
- Bruke rekkefølgebestemmelser til å stille vilkår om inngåelse av utbyggingsavtale
- *Forhandle seg fram* til variert eierstruktur i nye boligprosjekter eller bestemmelser om utforming og romfordeling og annet som går utover det som kan bestemmes i reguleringsplanen.
- *Forhandle seg fram* til hva som er markedspris på enheter kommunen vil kjøpe
 - eierseksjonsloven (§ 22) & borettsloven (§ 4.2) begrenser vanligvis til 10 %
 - borettslagsloven (§ 4-3) åpner for ytterligere 20 % på særskilte vilkår
 - Kommunen kan forhandle på *markedspris* versus *løsninger og omfang*.
- Ris bak speil: Kommunen *har* mulighet til ekspropriasjon til boligformål....

Kommunen er gitt reguleringsautoritet for at de skal bruke den for å nå lokalpolitiske målsettinger

Eierskap var tidligere en integrert del av boligpolitikken -2

Gjenreisingen:

- Stort behov for boliger
- Sterk sentralisering
- Tverrpolitisk bekymring for prisstiging og spekulasjon
- Lite penger/få kredittmuligheter

Stor vilje til å ta i bruk nye virkemidler:

- Subsidiering til nybygging og prisregulering ved salg
- Statlige obligasjoner til kommuner for erverv av byggegrunn
- Politikk for kommunal kjøp av grunn, investering i infrastruktur, seksjonering og salg
- Konesjonsloven gav kommunen fortrinn til potensielle utbyggingsarealer.

Litt traurig stauts for norske kommuner...

Olav Ohnstad

Fra plan til realisering

Analyse av «den klassiske bolig- og miljøfornyelsen»

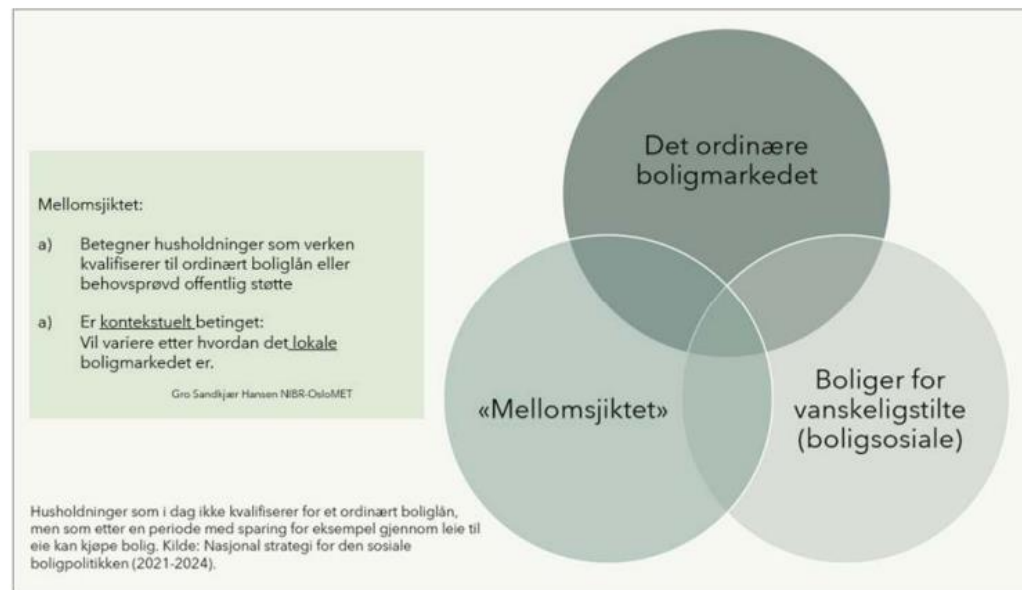
Hva har vi så å spille på? – ikke så mye lenger...

- En begrenset forkjøpsrett for kommunen (statlige tomter, hele leiegårder)
- En (begrenset) rett til ekspropriasjon til boligformål
- En (begrenset) erfaring med salg av kommunale tomter til boligformål med spesielle kjennetegn/til særskilte målgrupper
- Stor tro på eksisterende ordninger: marked løser det meste og « kjøpeskraftforsterkning» til de få.
- Tilsvarende politisk (og administrativ) usikkerhet om behov, hensiktsmessighet og myndighet knyttet til et tilbud til de som faller mellom

Nærmere om incentivene

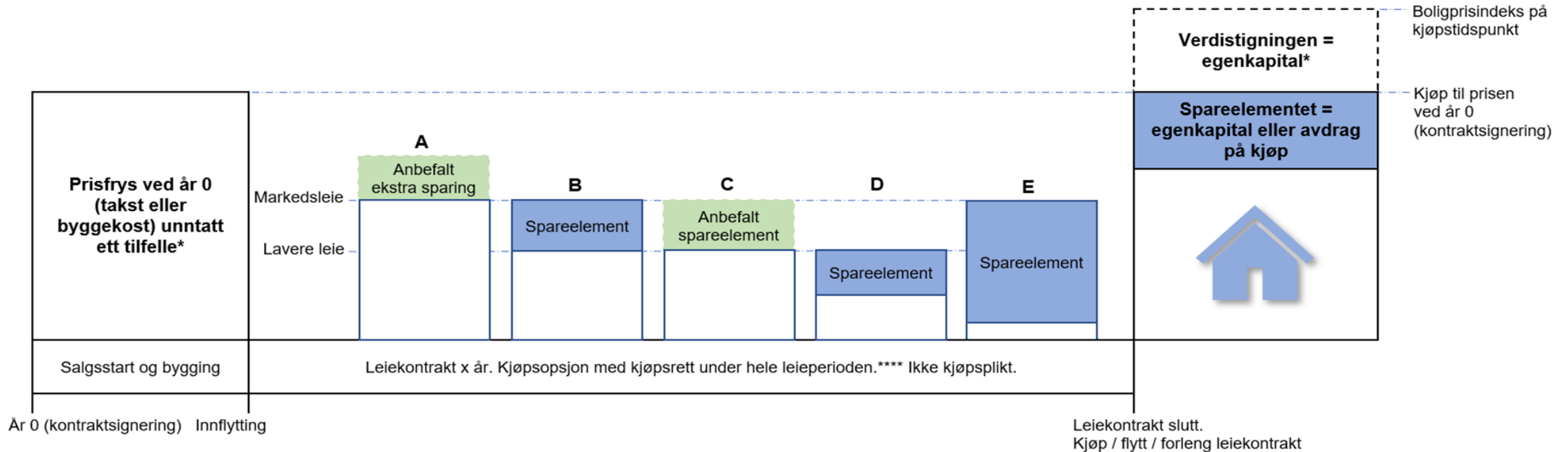
- Ta av risiko ved å inngå avtale om bruken av forkjøpsretten:
- PBL § 17 gir kommunene rett til å kjøpe en andel av ny boliger i et prosjekt, til markedspris. Hvis kommunen har behov for flere kommunalt disponerte boliger, er dette noe de kan tilby utbygger. I små markeder er dette ofte interessant for utbygger.
- Tilrettelegge for dialog med bestemte kjøpegrupper
- Ang. ønsket om at de eldre skal flytte til boliger de kan bli boende lenge i, samtidig som eldre er (fortsatt) den gruppen som flytter minst:
- Kommunen kan bidra med dialog med eldre for å øke interessen for prosjekter i de områdene kommunen gjerne ser at eldre bør flytte til.

Nye kjøpsmodeller for å overkomme gapet mellom pris og økonomisk handlekraft



Figur 6-2 «Bolig for alle» og bredden i kommunens utfordringer med å legge til rette for tilstrekkelig boligbygging

Leie-til-eie



A = Markedsleie uten spareelement (Fredensborg Bolig AS, Steinbruddet Invest AS, boligbyggelagene Usbl, BOB, TOBB, HABO, GOBB, Ringbo og BoMidt).

B = Markedsleie inkludert spareelement (A. Utvik AS*, Norrøn Bolig AS).

C = Leiefastsettelse til kostpris, pluss anbefalt spareelement (Gjøvik boligstiftelse med Gjøvik kommune, boligbyggelagene NOBL og MBBL).

D = Leiefastsettelse til kostpris, inkludert spareelement (Tønsberg kommune**, Harstad kommune, boligbyggelaget Bate (ikke aktiv***).

E = Leiebeløpet utregnes slik at spareelementet tilsvarer hele egenkapital-summen etter leieperiodens utløp. Verdistigningen benyttes ikke som egenkapital (Clemens Eiendom AS).

* A. Utvik AS avtaler utkjøpspris med husstand hvert år, som er lavere enn boligprisindeksen. Differansen til boligprisindeksen blir egenkapital.

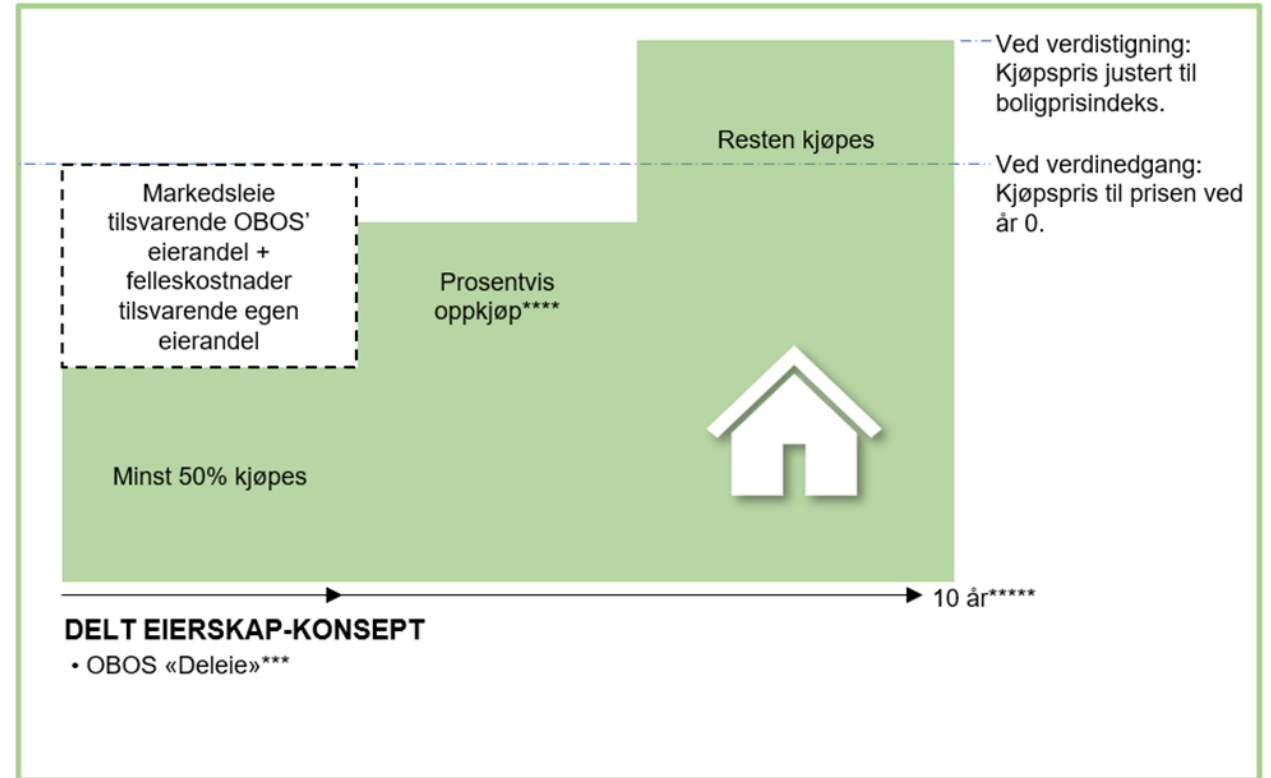
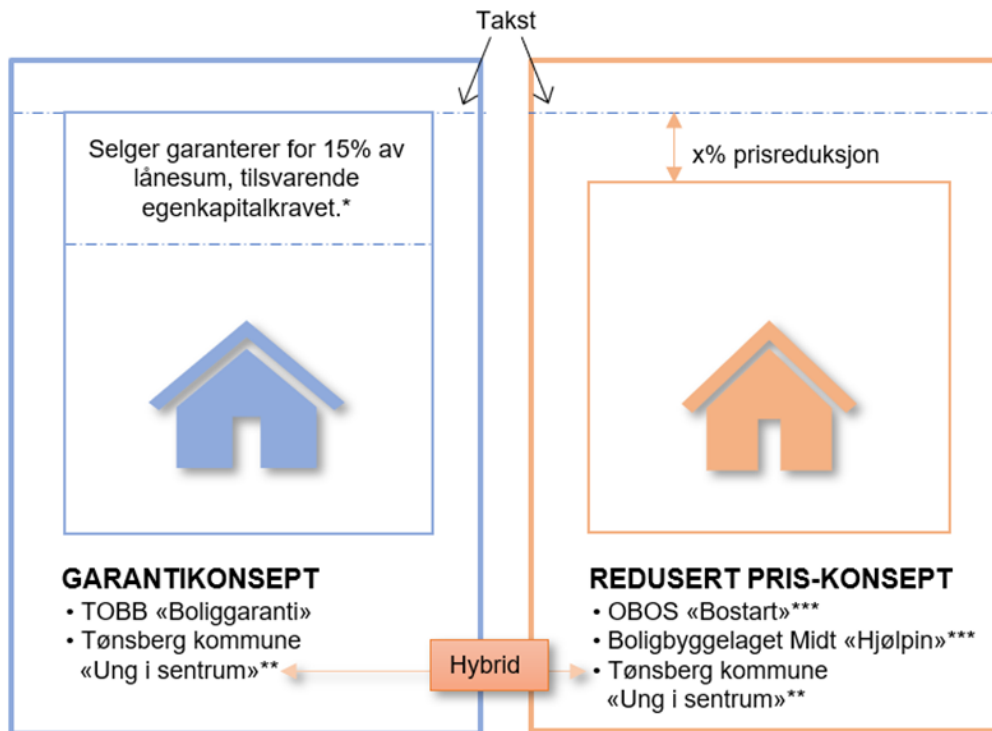
** Tønsberg kommune har kun 1 leie-til-eie-enhet i sitt boligprosjekt «Ung i sentrum». Resten er solgt til redusert pris med lånegaranti (se figur 3).

*** Bate sin variant ble laget før Startlånet ble innsnevret. Brukes ikke lenger i nye prosjekter.

**** Clemens Eiendom AS: Mulig å kjøpe kun ved leiekontraktens utløp.

Source: Ina Marie
Christiansen

Delt eierskap



* To varianter. TOBB = summen tilsvarende 15% blir topplån. Tønsberg kommune = kommunen er garantist.

** Tilbakekjøpsklausul. Tønsberg kommune har tilbakekjøpsplikt.

*** Tilbakekjøpsklausul. Boligutvikler har tilbakekjøpsrett.

**** Prisen justeres til boligprisindeksen kun ved prisstigning, ikke ved prisnedgang.

***** Om 100% kjøp ikke realiseres innen 10 år har OBOS rett til å kreve sameiet oppløst og solgt på det åpne markedet.

Source: Ina Marie Christiansen

Et sukk: Vi har en lov som gir lite handlingsrom for å nå boligpolitiske mål. Har vi også glemt fordelene ved aktiv bruk av offentlig eierskap?

- Reguleringsbestemmelsene omfatter ikke disposisjonsformer
- Bestemmelser om utbyggingsavtaler hindrer kommunene i å kreve boligpolitiske bidrag, med mindre de handler til markedspris
- Dette kombineres med at (by)kommunene eier lite tomter.
- Trenger bedre virkemidler for boligsosiale modeller (førstegangskjøpere): gi tilgang + boliginjisering

NORGE AVVIKER HER FRA VÅRE NABOLAND:

- I Danmark kan kommunene fastsette andelen «allmennyttige» boliger
- I UK har kommunene i 25 år hatt rett til å kreve at utbygger bidrar ved at opp til 30 % av boligene tilbys under markedspris
- I Stockholm, Göteborg og Malmø bygges mellom 60 og 80 % av alle nye boliger på tomt solgt fra kommunen
- Tyskland gir kommunene rett til å kreve 30 % rimelig boliger.

Kommunalt eierskap til
byggegrunn

Alt vi har glemt....

Eierskap var tidligere en integrert del av boligpolitikken

Byfornyelsen på 1970 og 1980 tallet

- Lov om fornyelse av tettbygde strøk, byfornyelsesloven (lov av 1976 endret fra sanering av 28.04 1967 nr1):
- Fornyelsesvedtak: Rådighetsinnskrenkninger for eiere/rettighetshavere
Ikke selge eller disponere over eiendommene
Kommunen: rett og plikt til å erverve samtlige eiendommer innenfor byfornyelsesområdet
Eierne kunne eventuelt inngå utbedringsavtale.
- Utbedringsprogram: Utbedringsprogram for større områder eller enkelteiendommer
- Innarbeidet i PBL i 1985 (som reguleringsformål) men da fragmentert og senere mer eller mindre sanert.

Bruk av eierskap i dag – kort om mulighetsrommet - 1

Salg av kommunale tomter – hvor kommunen kan diktere vilkår:

Utbygger konkurrerer på pris til sluttbruker

Utbygger konkurrerer på konsept innen en fastsatt pris

Utbygger konkurrerer på konsept og pris

Andre varianter:



Delt pris på kommunale tomter for å stoppe spekulanter

Utvalg for teknikk, landbruk og miljø (TLM) gikk tirsdag med seks mot tre stemmer bort fra rådmannens forslag om servitutter og heftelser ved salg av de kommunale tomtene på Myraleite på Sinnes. Utvalget mente at dette bare ville komplisere. Flertallet fulgte Høyres forslag om å selge tomtene til full pris, det betyr 1.6 millioner kroner for de som er over 35 år. De under 35 år skal betale kommunal pris på 550.000 kroner, mot en bindingstid på minimum fem år.

Fullpris for de over 35 år er for å unngå spekulasjoner om å tjene seg en rask gevinst ved å erverve seg "billig" tomt for så å selge videre med fortjeneste. Saken kommer opp til endelig behandling i kommunestyret torsdag 18. oktober.

Bruk av forkjøpsrett - kjøp av leiegårder

- For beboerne & for kommunen
- Oversikt over potensialet
- Kompetanse- og kapasitetskrevende
- Plunder og heft eller uutnyttet ressurs?

Studie på oppdrag fra KMD-forslag om å avvikle loven....

Tabell 1. Antall bygg og antall boliger hvor kommunal forkjøpsrett potensielt kan benyttes.

	Småhus	Blokk	Helse og omsorg	Annet	Sum
Antall bygg					
Bergen	79	735	14	64	892
Oslo	91	1383	32	62	1568
Trondheim	147	402	30	42	621
Sum	317	2520	76	168	3081
Antall boliger					
Bergen	483	10572	325	786	12166
Oslo	646	30659	842	1606	33753
Trondheim	857	5929	641	415	7842
Sum	1986	47160	1808	2807	53761
Antall boliger per bygg					
Bergen	6	14	23	12	14
Oslo	7	22	26	26	22
Trondheim	6	15	21	10	13
Sum	6	19	24	17	17

Når og hvorfor skal kommunen kjøpe?

«Unearned value increase»

«Windfall gain»

- Verdien som en eiendom får på grunn av samfunnsutvikling og/eller andres investeringer i omkringliggende områder.
- Flere land har en institusjonalisert at slik stigning skal deles med samfunnet

Kommunen sikret seg skoletomt for 350 mill.: Nå blir det altfor dyrt å kjøpe ut leiekontrakten



Dette er tomten i Frysjøveien 31 som Oslo kommune har kjøpt og omregulert til skoleformål. I dag ligger det et kontorbygg på eiendommen. Illustrasjonen viser planlagt bebyggelse på oversiden av Frysjøveien. (Illustrasjon: Stor-Oslo Eiendom)

Moss som tomteeier?

Når skal
kommunen ikke
kjøpe ...



Aktiv bruk av eierskap er krevende

- Kulturell motstand – politisk vanskelig?

Hva gjør kommunene?

- Kobling av eierskap på boligplanlegging?
- Diskusjoner om kjøp for salg på vilkår og/eller forsøksordninger?
- Økonomiske vurderinger?



SANDNES
TOMTESELSKAP

Fra og med 1. juni 2023 er virksomheten i Sandnes tomteselskap KF overflyttet til linjeorganisasjonen i Sandnes kommune. Virksomheten er per nå midlertidig organisert som en stabsenhet med navn «utvikling og gjennomføring» under tjenesteområdet byutvikling og teknisk.

Ansvaret og oppgavene som har ligget til Sandnes tomteselskap KF videreføres i stab utvikling og gjennomføring.

Frem mot oktober arbeides det for en permanent organisering under byutvikling og teknisk, for å best kunne løse de oppgavene kommunen står ovenfor i dag, ref. kommuneplanen.

PARTNERSKAP


Bruk av eierskap i dag – FOR Å OPPNÅ PARTNERSKAP

Partnerskap med utbyggere gjennom kommunal eiendom (tomt eller bygg)

- innflytelse på målgruppe og utforming
- Joint Venture – hvis kommunen har penger men ikke tomt



ARKITEKT MARIANNE BROCHMANN

FAKTA: SENIORBOS NI PROSJEKTER: 

OSLO: 9 seniorleiligheter i Ekelyveien 10 på Vinderen i Oslo. Prosjektet er på planleggingsstadiet. 15 seniorleiligheter i Lilleakerveien 43 i Oslo. Var ferdigstilt i februar.10

Bruk av eierskap i dag – FOR Å OPPNÅ PARTNERSKAP

Salg til utbygger for å dekke kommunale behov, gi et variert boligtilbud og alminnelig boligforsyning.

(Det begynner å komme mange gode eksempler som der økonomien er godt dokumentert)



ETABLERTE BOLIGSOSIALE
VIRKEMIDLER

Ny bruk av etablerte virkemidler: Hvordan bruke boligsosiale virkemidler påvirke den «sosial profilen» i nybyggingen?


Kommunen kan ha en områdesensitiv bruk av virkemidler til vanskeligstilte hushold:

- Virkemidler der kommunen kan påvirke geografisk lokalisering
 - Kommunalt disponerte boliger
 - Kommunalt eide boliger
 - Boliger med avtaler med tilvisningsrett og tildelingsrett
- Virkemidler der kommunen ikke kan påvirke geografisk lokalisering
 - Bruken av kommunal bostøtte
 - Bruken av startlån Med mindre det kobles til nybygging

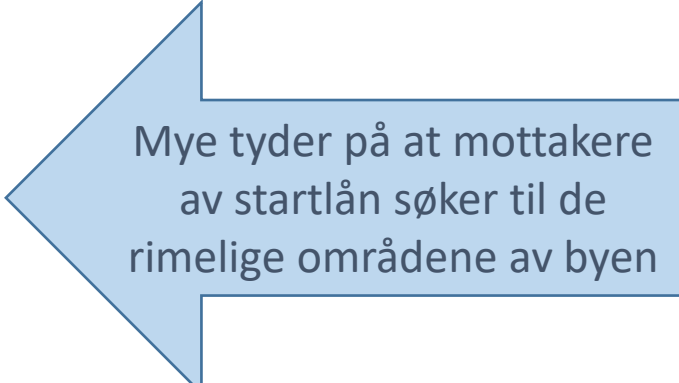
Hvordan kan øvrige virkemidler påvirke en «sosial profil» i nybyggingen?

Kommunen kan i tillegg ha en områdesensitiv bruk av virkemidler til vanskeligstilte hushold:

- Virkemidler der kommunen kan påvirke geografisk lokalisering
 - Kommunalt disponerte boliger
 - Kommunalt eide boliger
 - Boliger med avtaler med tilvisningsrett og tildelingsrett
- Virkemidler der kommunen ikke kan påvirke geografisk lokalisering
 - Bruken av kommunal bostøtte
 - Bruken av startlån **Med mindre det kobles til nybygging**



Kommunen må i så fall kjøpe/leie i kostbare deler av kommunen



Mye tyder på at mottakere av startlån søker til de rimelige områdene av byen

Tilvisningsavtaler i sentrumsområder

- Utbyggers perspektiv:
 - Tilvisningsavtaler er gunstig fordi kommunen kjøper en andel av enhetene
 - Dette er et godt virkemiddel der markedet er svakt – men er det viktig der?
 - Der markedet er sterkt, er utbyggere ikke like interesserte i å inngå slike avtaler – de kan tjene mer på å bygge for det ordinære markedet.

27.6.2019: Frist for tilvisningsavtale for utleieboliger

Av: [Grete Myrvold Rydje](#) | Publisert: 29.05.2019 11:42:19

Trysil kommune trenger flere utleieboliger i sentrum. Vi ønsker derfor å inngå tilvisningsavtaler med utleiere og utbyggere.

Vi har allerede flere slike avtaler, blant annet på Pernup og i Fjellvanggrenda, sier eiendomssjef Ståle Elgshøen. Nå vil han luften i sentrum - både i eksisterende bygg og i nye bygg.

Gunstig

Det er gunstig for kommunen å inngå slike avtaler i stedet for å bygge eller kjøpe leiligheter for utleie selv.

- Tilvisningsavtale er gunstig for huseiere også, for med slike får de finansiering gjennom Husbanken, sier han.

Leietakere

Ifølge Ståle er husleieavtalen mellom huseier og den enkelte leietaker.

- Kommunen er ikke part i saken, men vi kan - hvis vi vet at det er om å gjøre å ha leiligheter tilgjengelige - betale for tomme leiligheter noen måneder, sier han.

Kunngjøring

Her er utlysningsteksten:

Utleieboliger søkes i Trysil sentrum, Innbygda for tilvisningsavtale med Trysil kommune og finansiering gjennom Husbanken



Trysil kommune har tilvisningsavtale med huseier på Pernup. Vi trenger flere utleieleiligheter i sentrum og ønsker å høre fra huseiere/utbyggere som er interesserte i tilvisningsavtale innen 27. juni kl. 14.

Foto: Grete Myrvold Rydje, Trysil kommune

Hvilke redskap har kommunen og hva vil en bruke?

Plan og bygningsloven:

= innflytelse over hva som bygges & indirekte innflytelse over hvem boligene egner seg for

Bruk av etablerte boligsosiale virkemidler:

Startlån, bostøtte, kommunale boliger

Samarbeid og partnerskap:

Tilvisnings og tildelings-avtaler

Nye boligkjøps-modeller

Kommunalt eierskap:

Kommunens tomter

- For innovasjon
- For å skreddersy (samarbeidsmodeller)