

# Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

Smakebiter fra den kommende veilederen fra  
Rogaland fylkeskommune

## Om oppdraget

«Prosjektet «Bærekraftig boligforsyning i Rogaland» skal utvikle en **praktisk og trinnvis veileder** med **anbefalte metoder** for hvordan kommuner i Rogaland kan tilrettelegge for en mest mulig **kunnskapsbasert og bærekraftig boligforsyning**, fra **gjennomføring av boligbehovsanalyser til boligpolitisk handlingplan og/eller strategier for boligforsyning**.»

Hovedmålgruppe for veilederen:

«(...) kommunale planleggere og saksbehandlere som har ansvar for å gjennomføre boligbehovsanalyser og utvikle boligforsyningsstrategier. Veilederen bør også kunne leses og forstås av kommunens ledergruppe, utbyggere og andre med interesse for kommunens boligpolitikk»

## Kort om prosessen

- Oppdragsgiver: Rogaland fylkeskommune
- Konsulent: Asplan Viak
- Arbeidsgruppe: 12 kommuner, RFK, Statsforvalteren
- 5 halvdags arbeidsmøter
- Et større boligseminar i Stavanger, 16/11
- Prosessen fremover: utkast skal legges frem for arbeidsgruppen i løpet av våren, og veilederen ferdigstilles før sommeren



## Hva er bærekraftig boligforsyning?

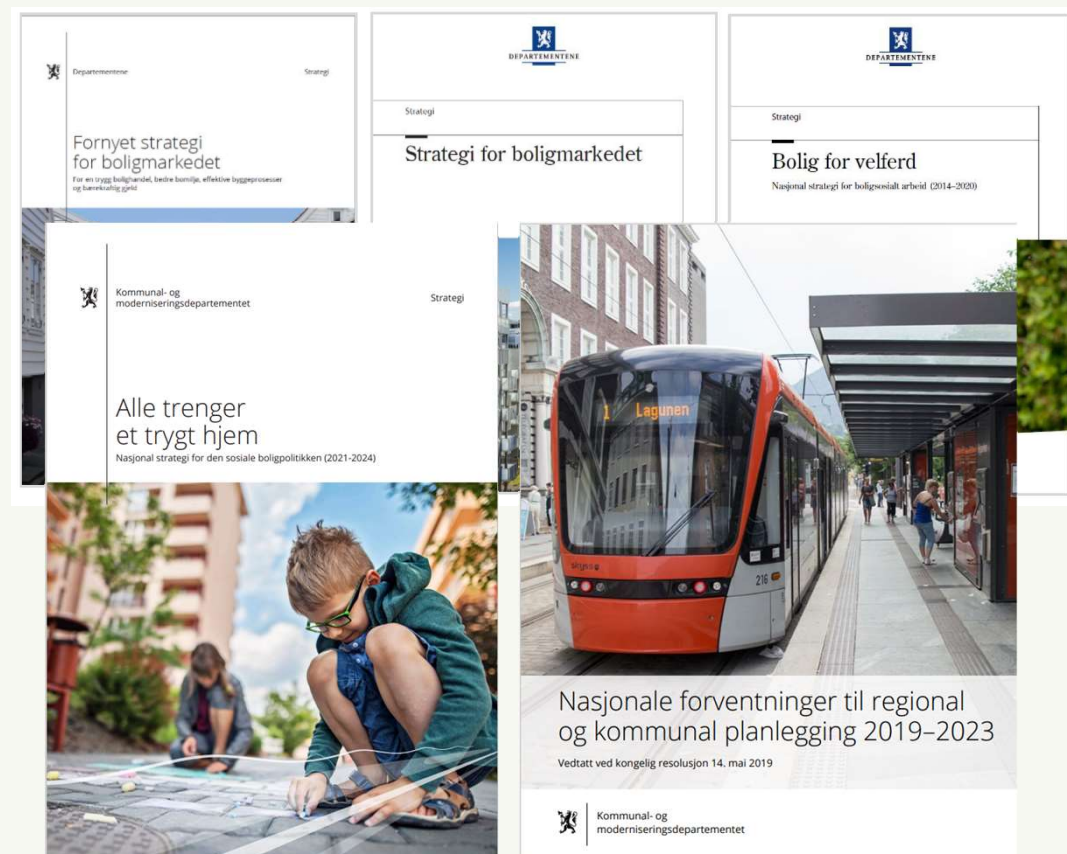
Med bærekraftig boligforsyning menes her at kommunene vurderer sine boligutfordringer, boligpolitikk og virkemiddelbruk ut fra de tre bærekraftdimensjonene:

- Grønn bærekraft handler om et kompakt utbyggingsmønster for nye boliger som reduserer transportbehov i tråd med nullvekstmål for personbiltrafikk, skjærer landbruks-/natur-/friluftsområder (LNF) mot utbygging, samtidig som styrking av sammenhengen i blågrønne strukturer gir gode vilkår for naturmangfold og ivaretar klimatilpasning. Ombruk/sirkulære løsninger og bygningsvern må prioriteres.
- Økonomisk bærekraft handler om tilstrekkelig boligproduksjon for et velfungerende boligmarked ut fra tilbud/etterspørsel, og ivaretagelse av forutsigbare prosesser for å redusere risiko i prosjekter. Planene må være kunnskapsbaserte, realistiske og gjennomførbare med et forsvarlig kostnadsnivå. Samtidig må offentlig koordinering og bidrag sikre gjennomføring av vedtatte planer.
- Sosial bærekraft handler om bolig for alle og kvaliteter i boliger, uteområder og nærmiljø som skaper god livskvalitet. Det handler om å tilrettelegge boligforsyningen på en måte som gir alle grupper tilgang til gode boliger til en overkommelig pris. Samtidig handler det om inkluderende bomiljø med møteplasser og god tilgang til sosial infrastruktur. Sosial bærekraft innebærer at innbyggerne får mulighet til å ta del i og medvirke i utvikling av byen, tettstedet eller nabolaget sitt.



# Nasjonale føringer for boligpolitikken

- Boliger for alle i gode bomiljø
- Flere skal kunne eie sin egen bolig. Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft
- Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv
- Effektive plan- og byggeprosesser



# Bakgrunn for oppdraget – noen utfordringer og dilemmaer for bærekraftig boligforsyningsarbeid

- Kommunene er ulike og har ulike utfordringer i boligforsyningsarbeidet
  - Distriktskommuner:
    - Stagnasjon/nedgang
    - Lite boligbygging, lite differensiert boligmarked
    - Manglende boligsirkulasjon
  - Bykommuner:
    - Høye priser i fortetningsområder og knutepunkt
    - Ubalanse i tilbudet av ulike boligtyper
    - Manglende boligsirkulasjon



## Bakgrunn for oppdraget – noen utfordringer og dilemmaer for bærekraftig boligforsyningsarbeid

- Målkonflikter:  
Grønn bærekraft – økonomisk bærekraft – sosial bærekraft – det er utfordrende å vurdere de ulike bærekraftsdimensjonene opp mot hverandre
- Bolig for alle krever også fokus på mellomsjiktet i boligmarkedet
  - (folk med «vanlige inntekter», ikke vanskeligstilte, men som likevel har utfordringer med å kvalifisere for et ordinært boliglån)



# Anbefalinger til prosess

Boligbehovsanalyser

Boligforsyningsstrategier

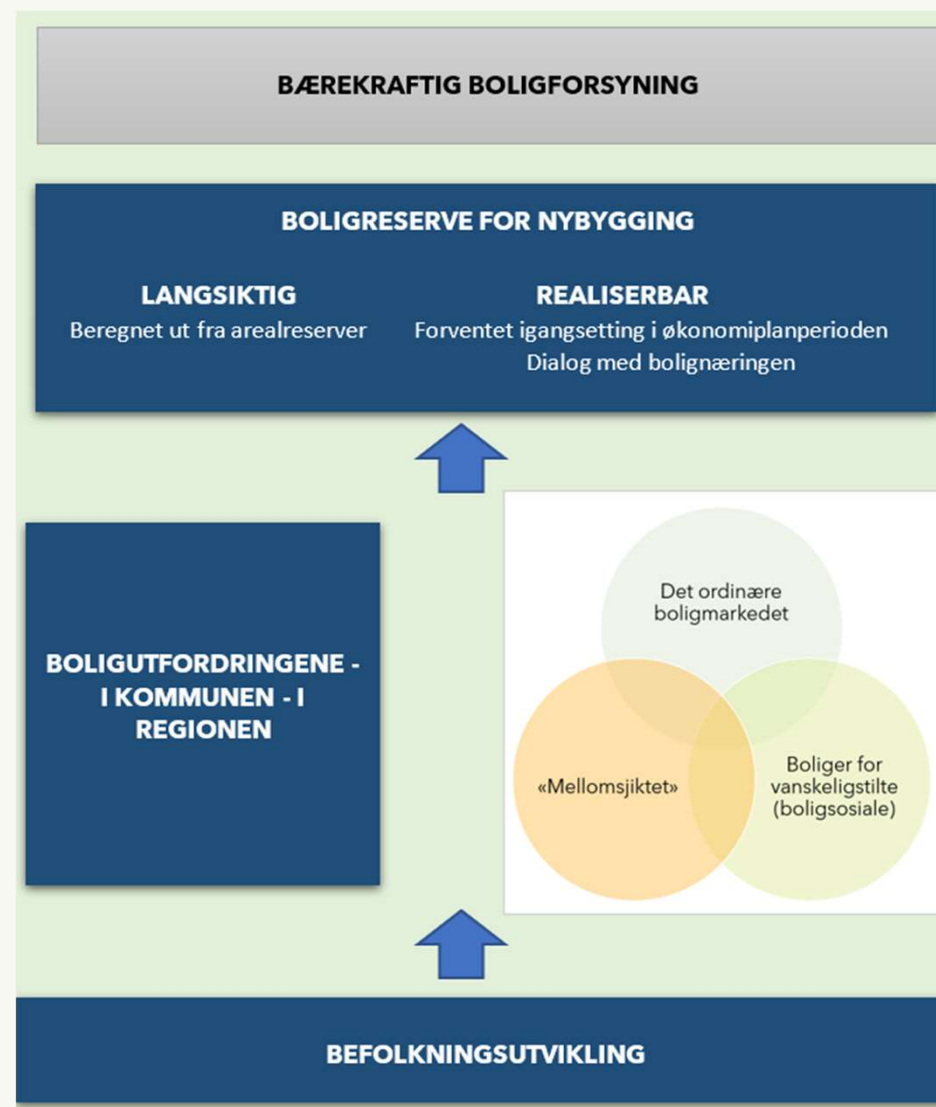


# Forankring av boligpolitikken i plansystemet



## Kunnskapsgrunnlaget - hva er våre boligutfordringer?

- Trinn 1: Befolkningsutvikling
  - *Hvordan har befolkningen utviklet seg, og hvordan kan den tenkes å utvikle seg fremover?*
- Trinn 2: Boligsituasjonen
  - *Er det nok boliger i kommunen?*
  - *Boligsammensetning opp mot behov*
- Trinn 3: Bærekraftutfordringer i boligsituasjonen
  - Oppsummering/status: utfordringer og styrker
  - Identifisere andre utredningsbehov - grundigere kartlegginger/utredninger m.m.
- Trinn 4: Vurdere langsiktig og realiserbar boligreserve



# Kommunens strategiske valg

- Hvordan arbeide med det politiske nivået – samskaping politikk og administrasjon
- Hvordan synliggjøre konsekvenser av ulike valg
- Hvilken rolle ønsker kommunen å ta i boligpolitikken?
- Presisering av overordnede mål og strategier for en bærekraftig boligforsyning
  - Hvordan følge opp nasjonale og regionale føringer?
  - Hvordan følge opp kommunens arealstrategi?
  - Måltall for boligbygging i perioden? Utbyggingsprogram?
  - Lokalisering og inkludering av kommunale boligtilbud?
  - Målsettinger knyttet til kvalitet i boliger og nærmiljø?
  - Strategier for å oppnå variasjon i type boliger og i pris?
- Utbyggingspolitikk eller bare arealpolitikk?
  - *Utbyggingspolitikk: summen av virkemidler kommunen vil bruke for å komme fra plan til gjennomføring*

## Kommunens ulike roller i boligpolitikken



- Aktør
- Pådriver
- Premissleverandør
- Tilrettelegger

# Organisering av arbeidet med kommunens boligpolitikk

- Tydelig plassering av hovedansvaret for boligpolitikk
- Gode strukturer for tverrsektorielt samarbeid om boligspørsmål
- Forankring hos kommunedirektøren og ledergruppen
- Regionalt samarbeid og dialog er viktig
- Samarbeid med bolignæringen
- Systematisk og kontinuerlig arbeid!



# Valg av virkemidler for gjennomføring av boligpolitikken

- Det må tas aktiv stilling til hvilke virkemidler kommunen ønsker å bruke:
- Vurdere virkemiddelbruk ut fra det lokale utfordringsbildet
- Utnytter kommunen dagens virkemidler godt nok?
- Er det behov for å prøve ut andre/nye virkemidler?

| Strategic Housing - virkemidler i kommunes boligpolitikk for inkluderende boligmarkeder som gir tilgang og mangfold |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Løpende utviklet kunnskapsgrunnlag om status og utfordringene i boligforsyningen</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2. Mål og satsinger for boligpolitikken</b>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommuneplanens samfunnsdel - hovedmål og/eller satsinger for boligpolitikken</li> <li>• Kommuneplanens arealdel - areal- og utbyggingspolitikk koplet til boligpolitikken</li> <li>• Strategier og temaplaner for boligforsyning</li> <li>• Satsingsområder for utbygging</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |
| <b>3. Organisatoriske virkemidler</b>                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrativ koordinering og ansvars plassering i kommunens organisasjon</li> <li>• Kommunale selskap, foretak, stiftelser</li> <li>• Samarbeidsfora med bolignæringen (uavhengig av plan- og byggesaker)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4. Nye boligmodeller</b>                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delemodeller, leie til eie, førstegangskjøpervennlige modeller</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>5. Strategisk bruk av kommunal eiendom</b>                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategiske oppkjøp og bruk av kommunal eiendom i bolig- og utbyggingspolitikken</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>6. Boligosiale virkemidler</b>                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunens bruk av Husbankens virkemidler</li> <li>• Strategisk leie/kjøp av kommunale boliger</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>7. Tilrettelegging og samarbeid gjennom plan</b>                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Områdereguleringer i kommunal regi eller i samarbeid med grunneiere og utbyggere (avtalebasert)</li> <li>• Samskaping med bolignæringen om nye innovative løsninger for bokvalitet og boligmangfold i detaljregulering/prosjekter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>8. Utbyggingsavtaler og gjennomføring</b>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utbyggingsavtale: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strategisk bruk av utbyggingsavtaler som prioriterer boligutbygging som følger opp kommunens boligpolitikk</li> <li>- Særskilte kommunale bidrag til offentlig infrastruktur i prioriterte områder og prosjekter med boligløsninger med høy måloppnåelse i boligpolitikken</li> <li>- Kommunal forkjøpsrett</li> </ul> </li> <li>• Finansieringsmodeller for områder (områdemodeller)</li> <li>• MVA-kompensasjon</li> </ul> |

# Oppsummert

- Bærekraftig boligforsyning krever at kommunene jobber helhetlig, koordinert og har god dialog med bolignæringen:
  - Boligbehovet og kommunens utfordringer i boligpolitikken må defineres - krever et godt kunnskapsgrunnlag
  - Boligpolitiske mål, strategier og tiltak må forankres i kommunens plan- og styringssystem
  - Kommunene må velge virkemidler, organisering og samarbeid som svarer ut utfordringene
- Bærekraftig by- og tettstedsutvikling med fortetting og knutepunktutvikling er en viktig del av den nasjonale, regionale og lokale arealpolitikken - *men det skaper noen utfordringer for den sosiale bærekraften*
  - Åpenhet om dilemmaer
  - Politiske avveininger og prioriteringer
  - Tillitsfullt og forutsigbart samarbeid mellom kommunen, andre offentlige myndigheter og bolignæringen



# Takk for meg!

Prosjektleder RFK:

Erik Cockbain - [erik.cockbain@rogfk.no](mailto:erik.cockbain@rogfk.no)

Oppdragsleder Asplan Viak:

Marit Selberg Sigurdson - [marit.sigurdson@asplanviak.no](mailto:marit.sigurdson@asplanviak.no)