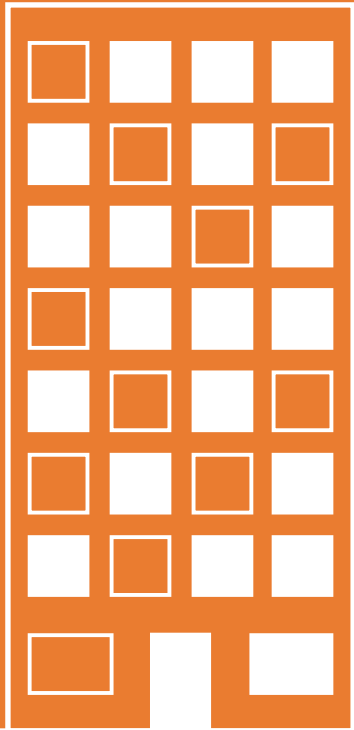
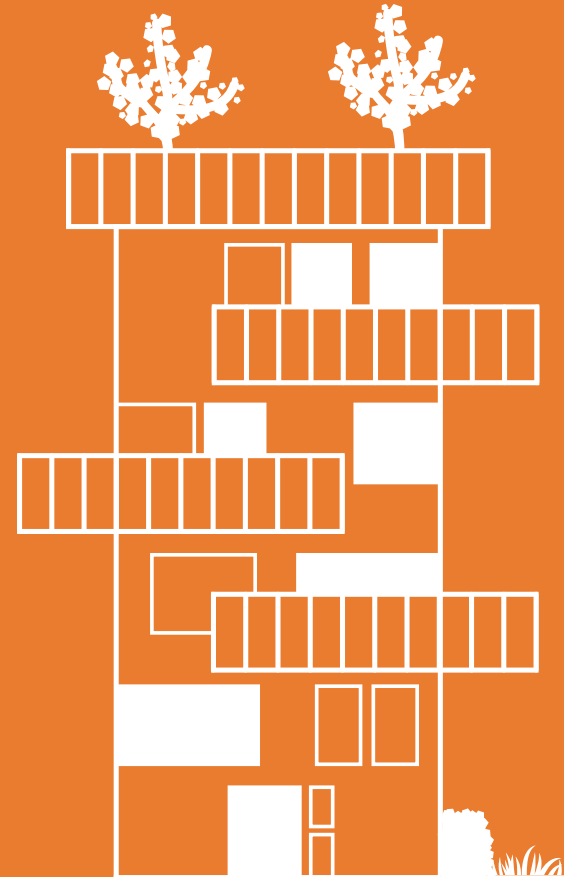




Oslo



KUNNSKAPSGRUNNLAG for en kommunal boligpolitikk





Bolig er noe av det aller viktigste for mennesker. Byrådet ønsker å legge til rette for og utvikle løsninger i boligmarkedet som gjør det lettere for de som ikke har råd til å kjøpe egnet bolig i Oslo og som ikke kvalifiserer for kommunale boligsosiale tilbud. Det er mange år siden vi har hatt en slik boligpolitikk i Oslo og det er derfor et nybrottsarbeid å utvikle en slik politikk. For å vurdere mulige tiltak har det i første rekke vært behov for mer kunnskap om temaet. Jeg har derfor bestilt et kunnskapsgrunnlag som kartlegger situasjonen, erfaringer i andre kommuner og fra andre land, og mulige virkemidler som kan tas i bruk som del av en mer helhetlig kommunal boligpolitikk i Oslo. Denne rapporten utgjør dette kunnskapsgrunnlaget, og jeg er glad for at byrådet med denne rapporten gjør dette grundige faglige arbeidet tilgjengelig for andre.

Kunnskapsgrunnlaget er utarbeidet av fagseksjonene i Byrådsavdeling for byutvikling i samarbeid med Husbanken, og med deltakelse fra fagfolk i andre byrådsavdelinger. Jeg vil gjerne takke Husbanken for det gode samarbeidet, og håper denne rapporten kan inspirere til en forsterket boligpolitisk innsats i så vel Oslo som Norge for øvrig.

Hanna E. Marcussen, byråd for byutvikling.

Innholdsfortegnelse

Naviger i dokumentet ved å klikke på kapitlene i innholdsfortegnelsen



Forord	2
Sammendrag	4
Kapittel 1: Bakgrunn og mål	5
1.1 Bakgrunn	5
1.2 Den tredje boligsektoren	7
1.3 Begrep	9
1.4 Kommunens rolle.....	10
1.5 Kunnskapsgrunnet – behov, ressurser og metodikk.....	14
1.6 Historikk og trender	15
Kapittel 2: Kunnskapsinnhenting del 1 – Skrivebordsstudier og eksempelsamlinger	22
2.1 Eksterne rapporter	22
2.2 Eksempler fra Oslo kommune.....	37
2.3 Eksempler fra norske kommuner.....	39
2.4 Eksempler fra andre land.....	59
Kapittel 3: Kunnskapsinnhenting del 2 – Ny kunnskap for en utvidet boligpolitikk	77
3.1 Rundebord og møter.....	78
3.2 London: en dyr by med en aktiv og innovativ sosial boligpolitikk ...	83
3.3 Dybdeintervjuer Oslo.....	91
3.4 Kommunale tomter og bygg.....	113
3.5 Dybdeutredninger.....	115

Kapittel 4: Virkemidler for en tredje boligsektor.....	118
Innledning	118
4.1 Juridiske virkemidler.....	120
4.2 Økonomiske virkemidler	127
4.3 Strategiske virkemidler	129
4.4 Muligheter utover dagens virkemidler	133
Kapittel 5: Mulige piloter.....	134
5.1 Bakgrunn for pilotering	134
Kart over mulige piloter	136
5.2 Mulige piloter i kommunal regi.....	137
5.3 Framtidige mulige piloter – i kommunale regi	143
5.4 Andre initiativ – utenfor kommunal regi.....	146
5.5 Piloter for nye former for samarbeid og kunnskap	148
Begreper	150
VEDLEGG	154
Vedlegg 1: Utredning om AlmenBolig+	155
Vedlegg 2: Utredning om boligbyggingsforetak	207
Vedlegg 3: Utredning rolle som strategisk grunneier.....	217



Klikk på dette symbolet for å komme tilbake til innholdsfortegnelsen når som helst i dokumentet.

Sammendrag

Kunnskapsgrunnlaget for en kommunal boligpolitikk med sosial profil er basert på innhenting av statistikk, forskningsbasert kunnskap, nasjonal og internasjonal erfaringsbasert kompetanse, aktiv innhenting av kunnskap fra kontakt med nøkkelaktører og deltakelse på relevante møter og seminar. Byrådsavdeling for byutvikling har lagt til rette for en bred og inkluderende prosess. Kommunale og statlige virksomheter, enkelte beboere og beboergrupper, frivillige og ideelle organisasjoner, private kommersielle aktører og sosiale entreprenører har vært involvert. Behovet for alternative løsninger er basert på et ønske om å skaffe flere rimelige boliger for å bistå grupper som har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet i Oslo. Enten det er folk med midlere eller lavere inntekter som sykepleiere og andre ansatte i helse- og omsorgssektoren, lærere, bussjåfører og kunstnere, økonomisk vanskeligstilte som trenger en vei ut av i kommunale leiligheter eller andre grupper som er ekskludert fra boligmarkedet på grunn av manglende egenkapital, gjeld, ustabil inntekt, diskriminering eller andre grunner.

Boligprisene i Oslo ligger normalt høyere enn i andre deler av landet. De siste årene har den relative prisforskjellen økt og gjennomsnittlig kvadratmeterpris for leiligheter solgt i Oslo i 2018 ligger nesten 71 % høyere enn for landet som helhet. Boligprisene i Oslo har i perioden 2003-2018 steget med 199 prosent. Prisveksten skaper en gevinst for boligeiere, men hever samtidig terskelen inn i boligmarkedet for dem som står utenfor. Prisutviklingen og prisnivået

tilsier at personer med relativt normal inntekt vil ha problemer med å kjøpe en bolig som tilfredsstillende deres boligbehov, med mindre de har betydelig med oppsparte midler, har vært lenge nok i boligmarkedet til å ha opptjent egenkapital via prisvekst og nedbetaling av lån, eller har tilgang på annen egenkapital fra for eksempel foreldre. Samtidig fører prisstigningen på boliger til at beløpene til egenkapital stadig blir høyere.

Leieprisene har hatt en langt lavere vekst enn boligprisene og økte i perioden 2003-2018 med 85 prosent. Kunnskapsgrunnlaget synliggjør at utfordringene i leiemarkedet ikke først og fremst er knyttet til økningen i boligpriser, men at leietakere ofte opplever manglende stabilitet og forutsigbarhet i leieforholdene. Utfordringene er særlig knyttet til private småskala utleiere.

Andre kommuner har også sett behovet for en mer inkluderende boligpolitikk, og flere har igangsatt initiativ for å sikre at flere har tilgang til rimelige boliger – både eie og leie – og har sørget for en felles tilnærming til boligpolitikk ved å utvikle og forankre egne boligstrategier som en del av kommunens planverk. Flere har brukt utbyggingsavtaler og tidlig dialog med utbyggere for å sikre at boligbehovet dekkes. I andre land er det ikke-kommersielle boligorganisasjoner, fond for reinvestering av leieinntekt i sosiale boligløsninger, gunstige lån for ideelle utbyggere og kreative tomteavtaler som tillater en annen sektor å ta en viktig plass i boligforsyningen i byene.

Oslo har få eksempler som kan sammenlignes med slike verktøy og virkemidler, men nye beboerdrevne initiativ har begynt å blomstre og som en reaksjon nedenfra for at alternative strategier også trengs i Oslos boliglandskap. Ovenfra har kommunen foreslått flere sosialrettede ambisjoner i byutviklingsstrategien, integrert i kommuneplanen.

Det finnes mange virkemidler som kan sikre et større mangfold av boliger, som er tilgjengelig for flere, og som bidrar til sosial bærekraft og en mer forutsigbar bosituasjon. Ved å identifisere tilgjengelige juridiske, økonomiske og strategisk virkemidler får kommunen en verktøykasse for å kunne gjennomføre de mest effektive tiltakene i hver situasjon – riktig virkemiddel for ønsket effekt i hvert område. Dette er verktøy som utbyggingsavtaler, forkjøpsrett og konkurranse med sosiale mål samt utbredt bruk av startlån, tilvisningsavtaler og nye former for partnerskap med eksterne. Nye samarbeidsformer kan også gi stor gevinst, tverrsektorielt internt i kommunen, med staten og andre eksterne aktører og innbyggere.

Det er sett på eiendommer i og utenfor kommunens portefølje som kan være aktuelle for pilotering av løsninger. Ved å gjennomføre pilotprosjekter kan kommunen teste ut og samle erfaringer om hvordan ulike løsninger kan bidra til måloppnåelse og ønskede resultater og effekter. Det må avklares nærmere om mulighetene det pekes på er aktuelle og gjennomførbare.

Kapittel 1:

Bakgrunn og mål

1.1 Bakgrunn

Retten til et godt sted å bo er ikke bare stadfestet i FNs bærekraftsmål, det er det aller viktigste fundament for et godt liv for de aller fleste, og kanskje særlig for nordmenn, som bruker mer av tiden sin hjemme enn innbyggere i mange andre land. Det er direkte koblinger mellom bolig/neighborhood og blant annet levealder, folkehelse, fullføring av skolegang og mental helse. Det å sørge for at alle har tilgang til en egnet bolig de har råd til, har vært en sentral del av norsk politikk siden krigen.

Byrådets visjon er en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. I byrådsplattformen har byrådet satt som mål å sørge for nok boliger til en økende befolkning og samtidig redusere de sosiale ulikhetene i byen. Det skal være variasjon i boligtyper og størrelser slik at mennesker med ulik bakgrunn kan bo over hele byen. I byrådsplattformen sier byrådet videre at det vil jobbe for større trygghet i boligmarkedet, og vil utrede muligheten til at det bygges og etableres ikke-kommersielle utleieboliger.

Målene i byrådsplattformen er fulgt opp i ny kommunepplan 2018 hvor det i byutviklingsstrategien sies at Oslos nabolag skal være stabile bomiljøer med plass til alle, uavhengig av livssituasjon. Det er viktig å sikre gode oppvekstvilkår, med variert boligtilbud, blandet befolkningssammensetning og gode og varierte uteoppholdsareal. Kommunen skal legge føringer for boligstruktur i overordnede planer, planbestemmelser om boligstørrelser og boligtyper i reguleringsplaner, samt bidra til å etablere boligkonsept som gir rimelige boliger med kvalitet og som supplerer det ordinære boligmarkedet. Sosial bærekraft skal være en premisse i boligbyggingen.

I forbindelse med behandlingen av *Handlingsplan for økt boligbygging* har bystyret bedt byrådet om å vurdere et forsøksprosjekt med utgangspunkt i AlmenBolig+. Videre i samme handlingsplan har bystyret bedt byrådet vurdere hvordan det kan legges til rette for flere utleieprosjekter blant annet gjennom samarbeid med Husbanken. Begge vurderingene skal

inngå i en sak om sosial boligbygging. Etter dette har bystyret fattet en rekke vedtak¹ og bedt om flere andre konkrete utredninger knyttet til denne saken.

På denne bakgrunn, er det samarbeidet med Husbanken om en prosess for å øke kunnskapsgrunnlaget, herunder kartlegging av mulige virkemidler, som underlag for utvikling av en sosial og inkluderende kommunal boligpolitikk.

Nasjonale føringer og ambisjoner er også et bakteppe for en ny kommunal boligpolitikk. I regjeringens nye strategi for boligmarkedet fra juni 2018, legger regjeringen vekt på at bolig er svært viktig for mange nordmenn, og at regjeringen vil legge til rette for at så mange som mulig som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig. Dette er en ambisiøs målsetting og samtidig et uttrykk for at bolig regnes som et grunnleggende gode som skal være tilgjengelig for alle, uavhengig av inntektsnivå.

I regjeringsplattformen fra høsten 2017 og Granavolden-plattformen 2019 uttrykker regjeringen at den vil arbeide for at alle har et trygt og godt sted å bo, og at flest mulig skal ha mulighet til å eie sin egen bolig. En viktig ambisjon er at boliger, infrastruktur og næringsområder skal kunne bygges raskere og rimeligere, primært gjennom å forenkle prosessene og regelverket for gjennomføring av fortetting og transformasjon i byer og tettsteder og å sikre bedre sammenheng mellom planlegging og byggesaksbehandling, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. I tillegg er det sentralt å fortsette arbeidet med områdesatsing i de store byene for å løfte bydeler med

¹ Bystyrets vedtak 11.05.2016, sak 114, B2/2014 samt B19/2015, vedtakspunkt 1, 2 og 7
Bystyrets vedtak 06.09.2017, sak 235 Privat forslag av 21.03.2017 vedtakspunkt 6
Bystyrets vedtak 27.09.2017, sak 257, Byrådssak 170 av 07.09.2017, vedtakspunkt3
Bystyrets vedtak 20.06.2018, sak 234, Byrådssak 15 av 18.01.2018, vedtakspunkt 12 og 22
Bystyrets vedtak 20.06.2018, sak 23.04.2018

komplekse og sammensatte utfordringer, å forsterke tiltak mot boligspekulasjon og hyblifisering og å åpne for alternative boformer.

Nasjonal boligpolitikk er hovedsakelig konsentrert om gode boforhold, boligsosialt arbeid og effektiv boligproduksjon og er beskrevet blant annet i følgende sentrale dokumenter (nærmere omtalt i kapittel 2.1):

- *Fornytt strategi for boligmarkedet 2018, For en trygg bolighandel, bedre bomiljø, effektive byggeprosesser og bærekraftig gjeld*
- *Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014–2020, Bolig for velferd*
- *Stortingsmelding nr. 17 (2012–2013) Byggje – bu – leve*

Eierlinja i norsk boligpolitikk har stått sentralt og sterkt i norsk boligpolitikk for alle regjeringer i perioden etter andre verdenskrig. Bakgrunnen er hovedsakelig den samfunnsmessige verdien av at folk tar vare på sin egen bolig, og rettferdighetsperspektivet ved at folk flest eier sin egen bolig og kan spare i egen boligkapital framfor å spare opp kapital for en utleier. Tidligere har dette blitt fulgt opp med subsidierte husbanklån og prisregulering, mens staten i dag hovedsakelig legger til rette for eierlinja gjennom skattesystemet og personrettede tilskuddsordninger.

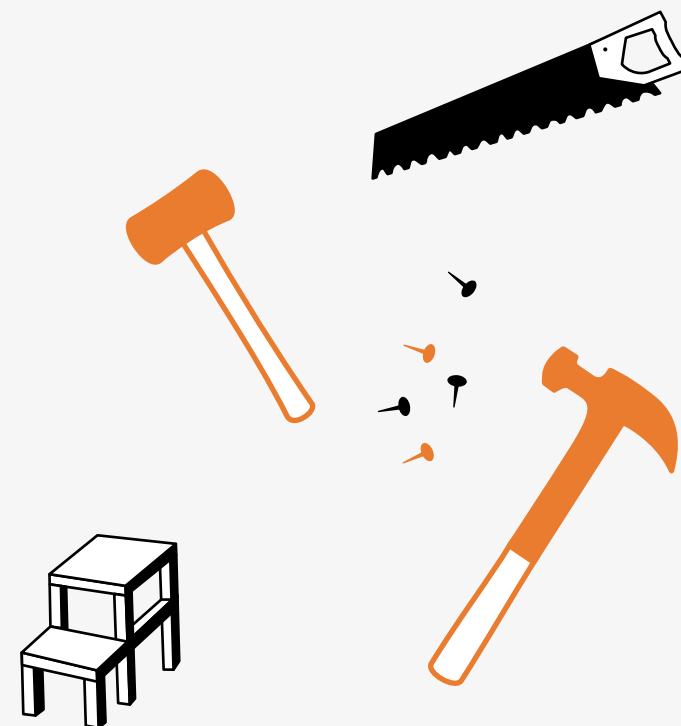
En kommunal boligpolitikk bør ta utgangspunkt i hvilke *samfunnsmessige* mål og hensyn aktiviteten i boligsektoren skal ivareta. Mange boligpolitiske virkemidler ligger på statlig nivå, men kommunene har gjerne flere virkemidler til å styre eller lede samfunnsutviklingen i ønsket retning enn det de faktisk har tatt i bruk. En mer aktiv kommunal boligpolitikk fordrer at kommunene innhenter kunnskap om hvilke virkemidler de har tilgjengelig, men som også peker på hva som mangler for å realisere politiske målsettinger og ambisjoner.

En overordnet og helhetlig kommunal boligpolitikk for Oslo må ta med seg en målsetting om at byen skal være en mangfoldig by med gode boliger folk har

råd til. Dette løfter den kommunale boligpolitikken til å gjelde mer enn boligtilbudet for vanskeligstilte, den ivaretar nasjonale målsettinger og tar tak i utfordringene man ser på boligmarkedet i Oslo, for aktivt å påvirke utviklingen i en annen og ønsket retning. Aktuelle strategier og virkemidler for å oppfylle de sosiale ambisjonene i en helhetlig boligpolitikk må ses i sammenheng med en rekke andre boligpolitiske hensyn, som å:

- sikre mange nok boliger
- sikre god kvalitet i boligmassen
- sikre god sammensetning av boligtyper både lokalt og i byen som helhet
- bidra til godt fungerende lokalområder
- sørge for at alle har mulighet til å bo i en egnet bolig
- sikre at boligsektoren bidrar til en ønsket beboersammensetning, totalt og lokalt
- sikre at boligsektoren bidrar til å nå kommunens klimamål

Arbeidet med en boligpolitikk med sosial profil må også ses i sammenheng med målene nedfelt i byråds sak 176/17 Områdepolitikk, hvor det heter at en ny kommunal boligpolitikk skal bidra til å motvirke fremtidig negativ utvikling i både etablerte og nye/planlagte boligområder. Både bolig- og områdepolitikken har som mål å utjevne sosiale forskjeller knyttet til varierende sosioøkonomiske forhold i Oslo. Det er en viktig utfordring å sikre attraktive boligområder for hele befolkningen i både øst og vest – både for barnefamilier, personer med nedsatt funksjonsevne og mennesker med svak økonomi. Områdepolitikken skal også ta hensyn til særlige behov i utsatte lokalområder i Oslo og bidra til eller understøtte langsiktige positive sosiale konsekvenser for disse områdene.



1.2 Den tredje boligsektoren

Staten har i all hovedsak overlatt bygging og fordeling av boliger til markedet. Markedet fordeler imidlertid ikke boliger etter behov, men etter økonomisk evne. Boligmarkedet bestemmer langt på vei hvor mange boliger som blir bygd, hva slags type boliger som blir bygd, og hvordan boligmassen blir fordelt. Mekanismer i boligmarkedet forsterker økonomiske forskjeller i samfunnet og har betydning for hvor mange som har utfordringer med å skaffe og holde på en bolig.

Tanken om en tredje boligsektor tar utgangspunkt i at det er et behov for en kommunal boligpolitikk som legger til rette for et boligtilbud til den delen av befolkningen som har problemer med å skaffe en egnet bolig på det regulære markedsstyrte boligmarkedet og som faller utenfor det kommunalt disponerte boligmarkedet med kommunale utleieboliger for vanskeligstilte. Dette er personer og grupper som i et annet marked ville vært helt selvhjulpne, men som i en kommune med høye boligpriser og en relativt ensartet boligmasse ofte blir avhengig av offentlig bistand og/eller blir prisgitt et dyrt, småskala utleiemarked med få profesjonelle aktører.

Viktige elementer i en sosialt bærekraftig byutvikling og boligpolitikk er et velfungerende boligmarked, hvor husholdningene i større grad kan velge hvor de ønsker å bosette seg, og som har et tilstrekkelig utvalg av mangfoldige og overkommelig prisede boliger.

Sykepleierindeksen, som utarbeides av selskapet Eiendomsverdi AS, forsøker å svare på om bolig er dyrt eller ikke, med rente- og inntektsnivå tatt i betraktning. Påstanden er følgende: Dersom sykepleieren kan kjøpe en stor andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. Dersom sykepleieren ikke kan kjøpe noen av boligene i en by, er det dyrt. Sykepleiere er valgt fordi inntekten deres repre-

senterer en typisk norsk inntekt og i liten grad er konjunkturavhengig. Med yrker som politi, lærer eller brannmann ville resultatet vært omtrent det samme. Figuren under viser hvor stor andel av boligene omsatt i 2018 en sykepleier kan kjøpe med et finansieringsbevis på 2 610 000 kroner.

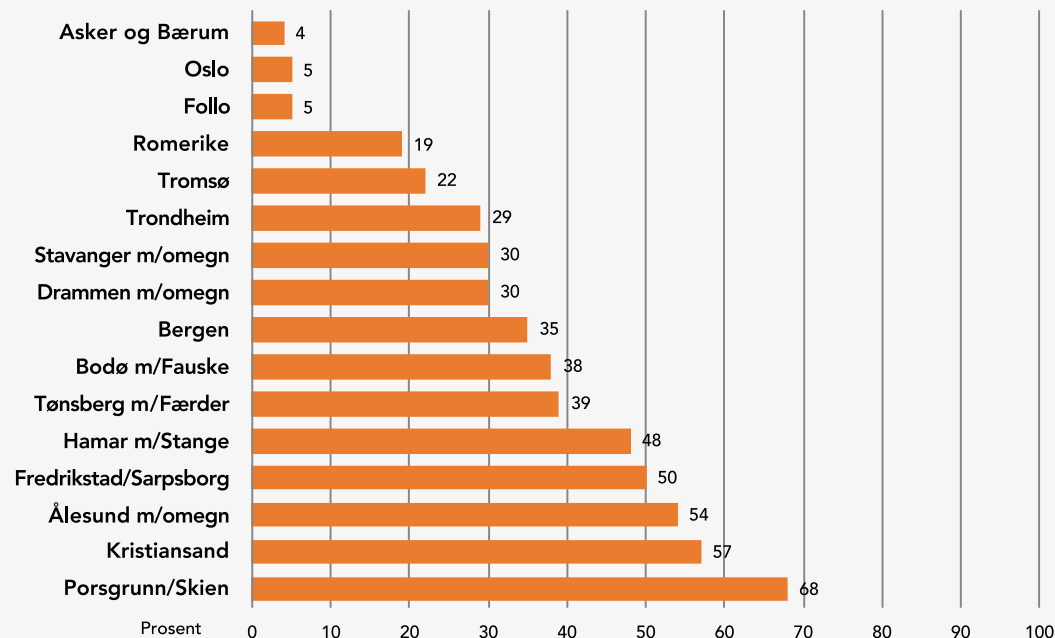
I Oslo og Akershus er Sykepleierindeksen lavest. I Oslo kunne en singel sykepleier kjøpe 5 av 100 boliger i 2018. Det er en liten del av de omsatte boligene og indikerer at det er vanskelig å få seg bolig i Oslo som alenehusholdning. Når man ser på hvordan indeksen har utviklet seg over tid, viser tallene for Oslo at indeksen har falt fra 10 av 100 boliger i 2013 til 5 av 100 i 2018. I Oslo har boligvalgfriheten for sykepleieren gått ned ved at boligprisene har vokst mer enn lønningene. I analysen peker Eiendomsverdi på at prisveksten trolig kan forklares med en kombi-

nasjon av at boligbyggingen ikke har holdt tritt med befolkningsveksten, og større innslag av investorkjøp (sekundærboliger).

Alle kan ikke forvente å kunne kjøpe en bolig sentralt i Oslo, og det finnes rimeligere boliger i deler av byen og i nabokommuner med gode pendlerforbindelser. Indeksen viser imidlertid at det er dyrt i store deler av Oslo og i nabokommunene, så alternativene er like fullt begrenset for sykepleiere og folk med vanlige inntekter.

En tredje boligsektor kan åpne for andre boligløsninger enn hva private utbyggere tilbyr i markedet for eksempel ved at de åpner for blandet og fleksibel bruk. Det bør være bygninger med god kvalitet som skaper stedsidentitet og legger til rette for mangfold og integrering av innvandrergupper blant annet.

Figur 1.3.1. Andel av boligene omsatt i 2018 en singel sykepleier hadde råd til¹.



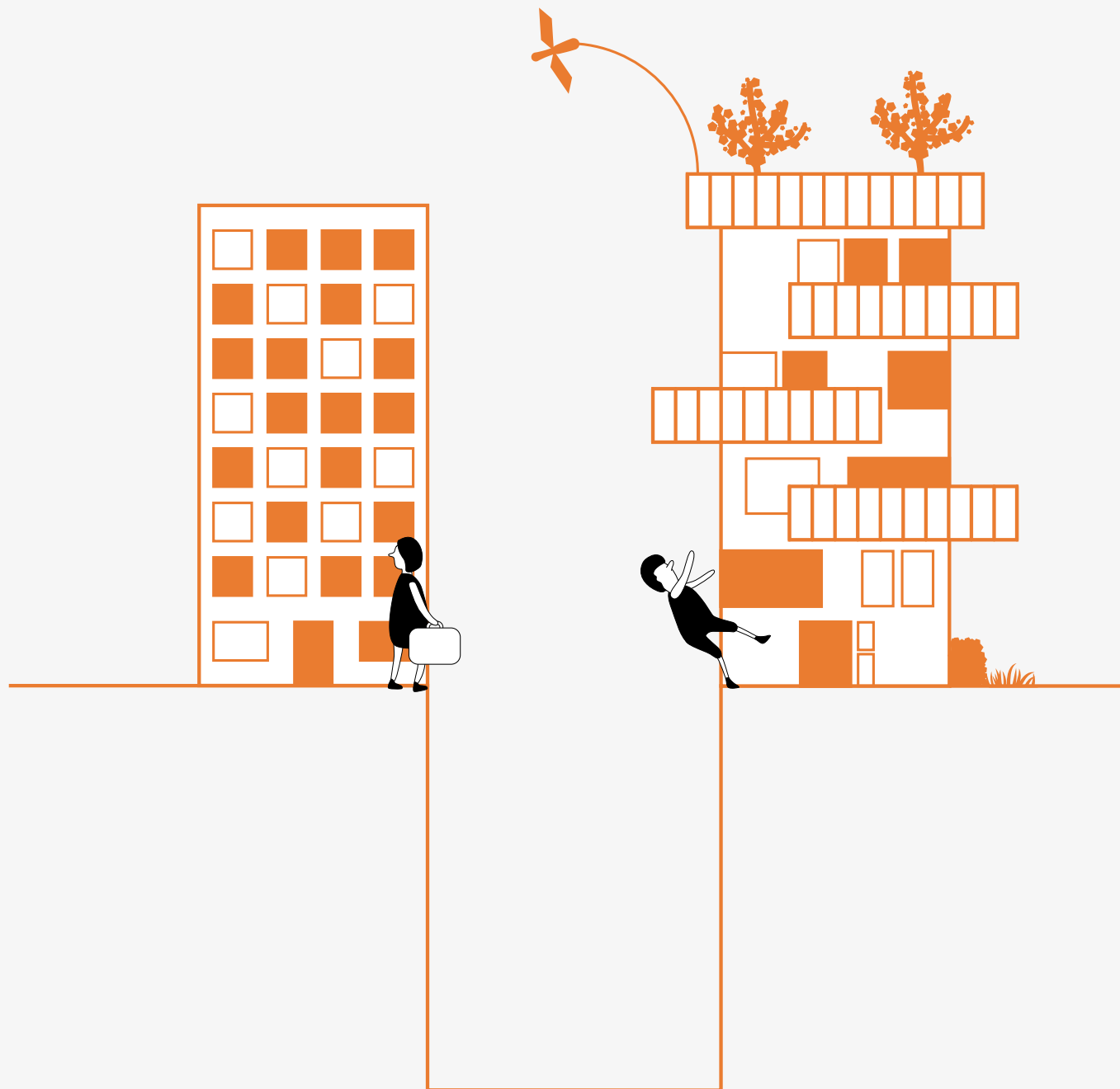
¹ Kilde: Eiendomsverdi AS

Flere byer, kommuner og land tenker i samme baner som Oslo og har etablert eller er i gang med å etablere en boligpolitikk som tar sikte på å fremskaffe flere boliger til overkommelige priser (dette er nærmere omtalt i kapittel 2.3 og 2.4). Dette gjelder både utleieboliger og eierboliger, slik at flere skal få mulighet til å skaffe seg en god bolig og en stabil bosituasjon.

Man tar her tak i de samme utfordringene for de samme personene og gruppene som i Oslo: høye boligpriser som gjør det vanskelig å skaffe en egnet bolig og bidrar til segregeringstendenser og et lite variert bomiljø. I Oslo har mange av dem det gjelder, råd til å betale leie for en bolig, men har ikke mulighet eller mangler egenkapital til å kjøpe en egnet bolig. Høye leiepriser på utleieboliger gjør det vanskelig å opparbeide tilstrekkelig egenkapital. Korte kontrakter og dårlige boforhold skaper samtidig ustabile bomiljøer og utrygghet.

De fleste i målgruppene er i arbeid, men i dagens bolig- og leiemarked i Oslo har mange personer med lave eller midlere inntekter, som for eksempel sykepleiere, politifolk, håndverkere, lærere, offentlig ansatte, restaurantarbeidere, ansatte i servicenæringen (bussjåførere, butikkmedarbeidere), førstegangsetablerere, skilte og enslige, ikke råd til å skaffe en egnet bolig, på grunn av det store gapet mellom hva de tjener, og boligkostnadene/boligprisene. Dette er folk som i utgangspunktet ikke er avhengig av offentlig underhold. Beboere i kommunale utleieboliger mangler ofte en vei ut av den kommunale boligen og et egnet alternativ når situasjonen deres bedrer seg.

Leietakere i kommunale boliger betaler gjengs leie og kan søke om bostøtte slik at de månedlige boutgiftene reduseres. Gjengs leie er basert på markedsleie og differensieres med boligstørrelse, beliggenhet (bydel) og standard. Bostøtten er behovsprøvd og beregnes ut fra inntekt og boutgifter. Dette innebærer at noen beboere i kommunale boliger betaler en lav leie, mens andre betaler full gjengs leie. Relativt mange blir boende i kommunal bolig og betaler full leie i mangel av trygge og forutsigbare leiealternativer og høye priser på eiermarkedet.



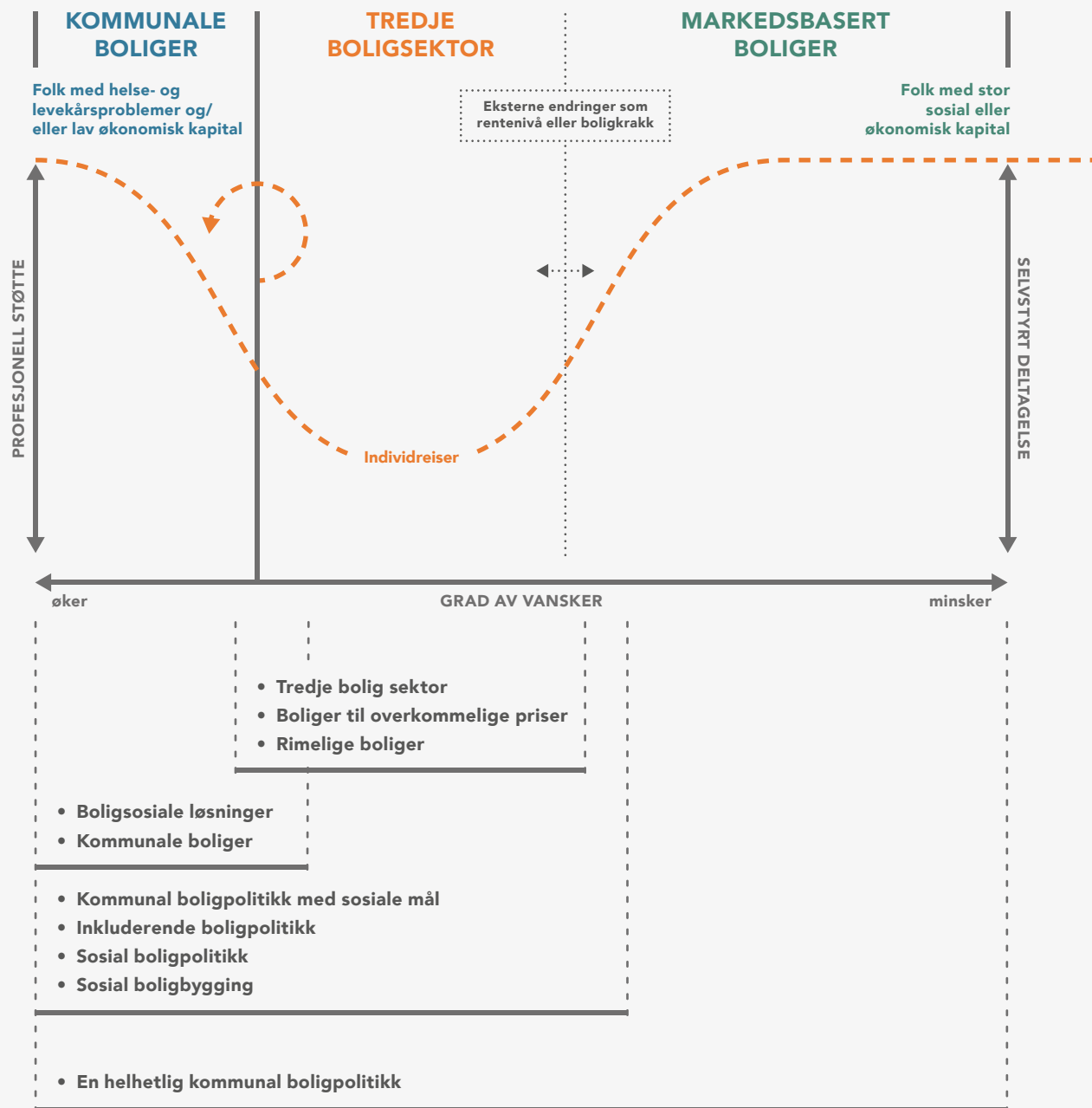
1.3 Begrep

Begrepsbruk rundt en kommunal boligpolitikk er viktig, men utfordrende, samtidig som det kan være avgjørende for å gi tydelighet og klar kommunikasjon om hva som er kommunens ambisjoner, og hvordan framtidens politikk skal styre framtidens boligtilbud i Oslo. Det er viktig med konsistent ordbruk og å bygge en felles begrepsplattform for en boligpolitikk med sosial profil. Ut fra dette kan man bygge et rammeverk for å definere den kommunal boligpolitikken og tydeliggjøre hva som ligger innenfor og hva som ligger utenfor sosial boligbygging og en tredje boligsektor.

Temaet er preget av både etablerte begreper og ord og nyere begreper, som ofte blir forstått på ulike måter. I dette kunnskapsgrunnlaget er definisjonene nedenfor lagt til grunn. En omfattende liste over flere relevante ord og begreper er gitt som vedlegg.

Figuren oppsummerer både dagens boligtilbud, begrep og ordbruk. Den visualiserer hvordan Oslos innbyggere kan oppleve boligsituasjonen til enhver tid, og hvordan individets situasjon kan endres til det bedre eller til det verre.

Den øvre delen av figuren viser boliger (kommunale boliger, markedsbaserte boliger og eventuelle tredje sektor boliger), og hvordan en person med ulik grad av vansker og behov for profesjonell støtte kan bevege seg fra en sektor til en annen. I Oslo er det mulig å se for seg at en som bor i en kommunal bolig i dag og som beveger seg nedover den stiplede linjen fra venstre til høyre etter hvert kan klare seg uten offentlig støtte, men uten kapital til å kjøpe en bolig i markedet, blir de tvunget tilbake til en kommunal bolig. På samme måte kan en som hittil har klart seg i det ordinære markedet, men som opplever vanskelige livsendringer som gjøre at vedkommende ikke lenger er i stand til å opprettholde boligen sin, falle utenfor boligmarkedet slik at kommunale boliger blir den eneste muligheten. Den nederste delen av figuren viser hvordan begrepsbruken sammsvarer med den sektoren den omhandler.





Oslo

1.4 Kommunens rolle

Oslo kommunes arbeid med sosial boligpolitikk har vært konsentrert om å skaffe boliger til vanskeligstilte slik denne gruppen er definert i kommunens regelverk, og å bidra til at det reguleres tilstrekkelig boligeiendommer.

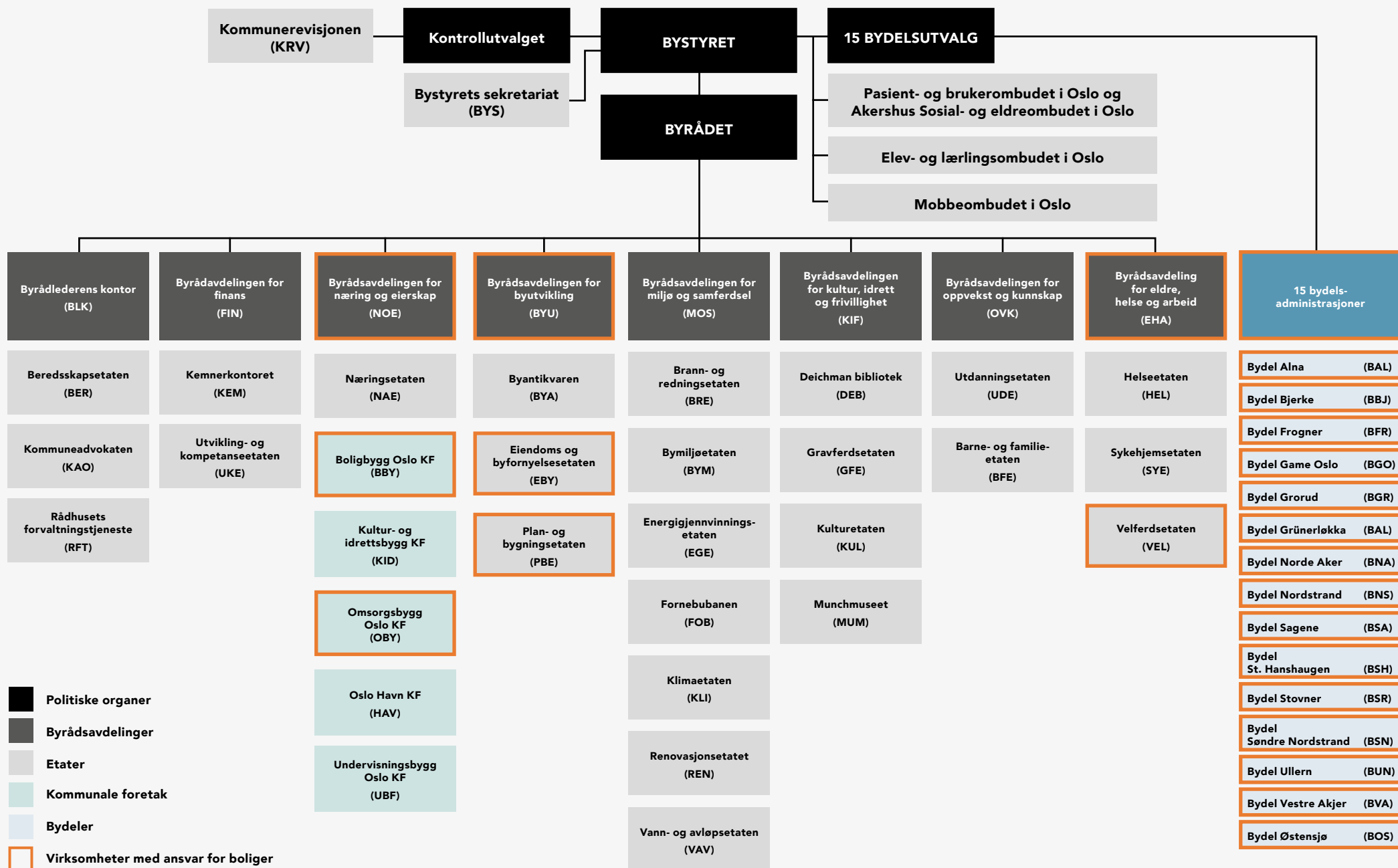
Bakgrunnen for dagens politikk er bystyremelding 2/2008 om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune. Denne meldingen bygger på en politikk om at alle har ansvar for eget liv og egen velferd, samtidig som det er en viktig oppgave å bistå mennesker som av forskjellige årsaker er i en vanskelig livssituasjon.

I meldingen heter det at Oslo kommune har et bredt spekter av boligvirkemidler som danner et sammenhengende tjenestetilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet i alle aldre og med varierte hjelpebehov. Hjelpetilbudene spenner fra døgnovernattingstilbud, via rehabiliterings- og omsorgsinstitusjoner, kommunale boliger av ulike typer, bostøtteordninger, startlån til kjøp av bolig, boligtilskudd til etablering av boliger, tilskudd til utbedring av boliger samt økonomisk hjelp, råd og veiledning fra sosialtjenesten.

Kommunens boligsosiale arbeid handler om å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, blant annet ved å skaffe bolig, tilby økonomiske virkemidler og å bidra til at den enkelte mestrer boforholdet sitt.

Byrådsavdeling for eldre, helse og arbeid (EHA) og Byrådsavdeling for næring og eierskap (NOE) har et overordnet ansvar for arbeidet. I tillegg har Byrådsavdeling for byutvikling et overordnet ansvar for å tilrettelegge for en boligproduksjon som kan møte behovet for nye boliger, samt å bistå med fremskaffelse av tomter til kommunale behov.

Organisasjonskart Oslo kommune
Siste oppdatering mars 2018



Byrådsavdeling for eldre, helse og arbeid

Byrådsavdeling for eldre, helse og arbeid (EHA) har det overordnede ansvaret for oppfølging av tjenestetilbud og drift av sosiale tjenester i Oslo kommune, herunder utforming og bruk av de sosiale virkemidlene. Videre har EHA et overordnet ansvar for investeringsmidler til anskaffelser av kommunalt eide boliger som forvaltes av Boligbygg Oslo KF og Omsorgsbygg KF.

- **Bydelene**

Det meste av det innbyggerrettede boligsosiale arbeidet foregår i bydelene, som i tillegg til å gi råd, veiledning og generell informasjon om hvilke boligvirkemidler og boligløsninger som kan være aktuelle for den enkelte, har ansvaret for å behandle søknader om blant annet bostøtte, startlån, tilskudd og tildeling av kommunal bolig. Bydelene tildeler også boliger etter «Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune».

Bydelene tilbyr bistand til å finne bolig på det private leiemarkedet og tilviser leietakere til større utleierye de har inngått tilvisningsavtale med. I tillegg leier flere bydeler boliger av større private utleierye eller kommunale foretak og framleier disse til innbyggerne i bydelen. Dette omfatter både ordinære boliger og spesielt tilrettelagte og samlokaliserte boliger, med eller uten personalbase, til personer med nedsatt fysisk eller psykisk funksjonsevne. Noen bydeler tilbyr også samlokaliserte og/eller skjermede boliger for personer med alvorlig rusmisbruk og/eller psykiske lidelser. Det er bydelene selv som angir hvilket behov de har for kommunalt disponerte og tilgjengelige boliger.

Bydelene bidrar med bistand til midlertidig husvære, sikkerhetsstillelse i leieforhold og økonomisk hjelp til å takle boutgifter.

De jobber målrettet for å skape og opprettholde gode bomiljøer og tilbyr en rekke oppfølgingstjenester for å hjelpe den enkelte innbygger med å mestre boforholdet sitt. Flere bydeler er del av Oslo kommunes program for boligsosial utvikling og innovasjon (BOSin) og har prosjekter rettet spesielt mot å bruke de boligsosiale virkemidlene mer målrettet og effektivt.

- **Velferdsetaten**

Velferdsetaten har ansvar for administrering, forvaltning, rådgiving og utvikling av statlige og kommunale boligvirkemidler. Etaten forvalter kommunens låneportefølje (startlån) til videre utlån og gjennomfører også en rekke boligfaglige kompetansetiltak i tillegg til utrednings- og analyseoppdrag. I tillegg bistår Velferdsetaten bydelene med framskaffelse av boliger på det private leiemarkedet og bistår i arbeidet med å inngå tilvisningsavtaler med større private utleierye. Etaten har ansvar for, og drifter, flere byomfattende botilbud for blant annet unge, flykninger og mennesker med nedsatt funksjonsevne og bistår i tillegg bydelene med å gi personer med rusproblemer helhetlige og differensierte bolig- og behandlingstilbud. Velferdsetaten koordinerer og har sekretariatsfunksjon for Oslo kommunes program for BOSin.

Byrådsavdeling for næring og eierskap

Byrådsavdeling for næring og eierskap (NOE) utøver eierrollen overfor de kommunale eiendomsforetakene, herunder Boligbygg Oslo KF og Omsorgsbygg Oslo KF. I henhold til investeringsregimet i Oslo kommune har NOE rollen som overordnet utfører, og eiendomsforetakene er operative utførere.

Gjennom sin overordnede rolle bidrar byrådsavdelingen gjennom Boligbygg –også i samarbeid med den overordnede bestilleren, EHA – til å dekke behovet for gode boliger med gode bomiljøer til de mest vanskeligstilte gruppene på boligmarkedet i Oslo.

- **Boligbygg Oslo KF**

Boligbygg Oslo KF (Boligbygg) er kommunens virkemiddel for å skaffe boliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese. Boligbygg er et kommunalt foretak som eier, forvalter, drifter og utvikler ulike typer boliger på vegne av Oslo kommune, både ordinære kommunale leieboliger og boliger som er tilpasset ulike typer funksjonsnedsettelse og rusrelaterte utfordringer. Foretaket har en todelt formålsparagraf og skal i tillegg til det sosialpolitiske målet om å skaffe boliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese, også eie og forvalte boligene på vegne av Oslo kommune etter forretningsmessige prinsipper. Boligbygg har ca. 11 000 boliger der det bor rundt 26 000 personer.

- **Omsorgsbygg Oslo KF**

Omsorgsbygg Oslo KF (Omsorgsbygg) eier, forvalter og utvikler kommunale formålsbygg og bidrar til høy kvalitet på kommunens pleie- og omsorgstjenester, tiltak for barn og unge, kulturtilbud og omsorgsboliger av ulik art, som blant annet rusinstitusjoner og sykehjem.

Byrådsavdeling for byutvikling

Byrådsavdeling for byutvikling (BYU) har ikke noe særskilt ansvar for sosial boligbygging, men et generelt ansvar for å legge til rette for den by- og boligutviklingen som er politisk ønsket. De viktigste virkemidlene er areal- og tomtepolitikk og forberedelse av reguleringsaker for vedtak i bystyret. BYU har i tillegg koordineringsansvar for områdeinnsatsen i utsatte byområder, for eksempel Groruddalen. Her har BYU egne faglige oppgaver og virkemidler som kan bidra til å påvirke kvaliteten på bo- og nærmiljøet.

- **Plan- og bygningsetaten**

Plan- og bygningsetaten (PBE) er kommunens faginstans for kart-, plan- og byggesakstjenester. Prioriterte oppgaver for PBE er blant annet å styrke og ivareta byvekst med kvalitet og bidra til rammeavklaring for utviklingsområder og annen tilrettelegging for økt boligbygging. PBE er ansvarlig for utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen og de større områdeplanene og -programmene er sentrale i tilretteleggingen for mer utstrakt boligbygging og skal sikre overordnet kommunal styring av byutviklingen. Større boligprosjekter er prioritert i plan- og byggesaksbehandlingen.

- **Eiendoms- og byfornyelsesetaten**

Eiendoms- og byfornyelsesetatens (EBY) kjerneoppgaver er som grunneier å ha ansvaret for forvaltning, utvikling og salg av eiendommer og ledigstilte bygg som ikke skal brukes i kommunal tjenesteproduksjon, kjøp av eiendommer til kommunale formål og strategiske kjøp for å fremme ønsket byutvikling. Etaten tilrettelegger og byutvikler større områder med både kommunal og privat grunn gjennom regulering, eiendomsutvikling og framforhandling av utbyggingsavtaler. Etaten bidrar også til byutvikling gjennom koordinering av utbyggingsprosesser,

inngåelse av utbyggingsavtaler, kjøp av eiendom til kommunale formål og strategiske kjøp. I tillegg har etaten ansvaret for behandling av forkjøpsaker etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Etaten har kompetanse om boligmarkedet og eiendomsutvikling.

Byrådsavdeling for finans

Byrådsavdeling for finans (FIN) og underliggende etater har ikke direkte ansvar for boligpolitikken i Oslo. FIN har imidlertid ansvaret for å koordinere arbeidet med samfunnsdelen i kommuneplanen. I kommuneplan for Oslo 2018 er boligpolitikken omtalt i samfunnsdelen. I tillegg har FIN et overordnet ansvar for kommunens økonomi, blant annet finansieringen av kommunens investeringsportefølje.

FIN har ansvar for å framskaffe og tilgjengeliggjøre statistikk om Oslo og å lage befolkningsframskrivninger. Boligbygging og flyttemønstre er viktige premisser for befolkningsutviklingen i byen.

Sammen med Byrådslederens kontor har FIN ansvar for å bidra i interessepolitisk påvirkningsarbeid overfor KS, Stortinget og staten for å påvirke kommunens rammebetingelser. Utviklingen i statlig bostøtte og tilskuddsordningene fra Husbanken er tema som har blitt tatt opp.



1.5 Kunnskapsgrunnlaget – behov, ressurser og metodikk

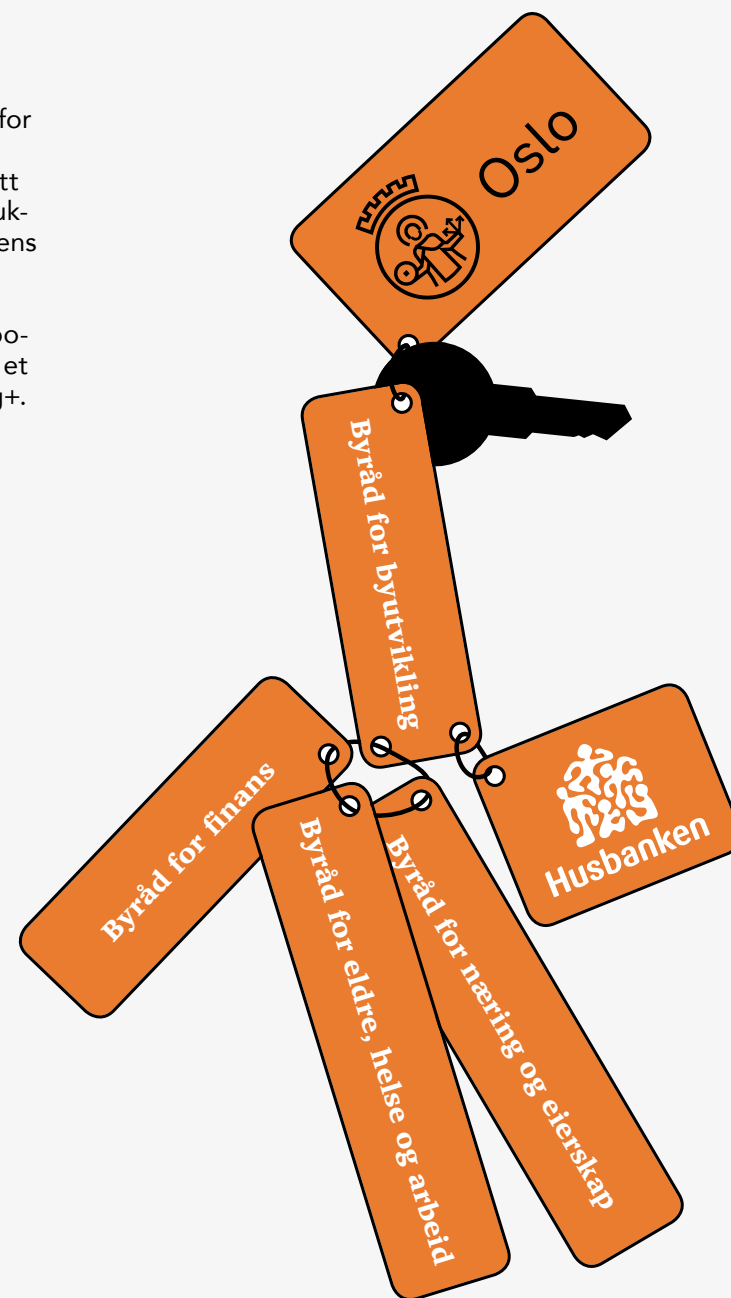
Arbeidet med å videreutvikle en kommunal boligpolitikk med sosial profil starter med å styrke kommunens kunnskapsgrunnlag. Mer kunnskap er nødvendig for å avgjøre hvilke virkemidler byrådet kan ta i bruk, samt hvilke konsekvenser bruken av disse vil ha. Det er behov for å vite mer om i hvilken grad løsninger fra land med en annen innretning av boligmarkedet kan være overførbare til en norsk kontekst. Dette gjelder særlig tiltak knyttet til leiemarkedet, i og med at Norge står i en særstilling sammenlignet med mange andre europeiske land, med en relativt liten utleiesektor og stor grad av selveie. Det er også relevant å se til andre norske kommuner for å se om det allerede er prøvd ut strategier og tiltak som er aktuelle innenfor dagens rammeverk. For eksempel har både Asker og Bærum etablert boligpolitiske strategier som legger opp til mer aktiv bruk av virkemidlene i plan- og bygningsloven og kommunal tomtegrunn, for å skaffe til veie rimelige boligtilbud og alternative boformer.

Det er behov for mer kunnskap om og forståelse for behovet og et sterkere faktagrunnlag for hva som er mulig å oppnå. I videre diskusjoner er det viktig å ha felles forståelse for begreper og mulige løsninger for å oppnå et bedre grunnlag for bred politisk enighet. Ønskede endringer er større tilbud av alternative og innovative løsninger for langsiktig tilgang til rimelige boliger, både til eie og utleie.

Oppgaven med å utarbeide kunnskapsgrunnlaget for å utvikle en kommunal boligpolitikk har vært ledet av BYU med innspill fra FIN, NOE og EHA og er blitt utført i samarbeid med Husbanken. Det er også trukket på ressurser og kompetanse i flere av kommunens virksomheter. I tillegg til å kartlegge virkemidler og konsepter som kan dekke behovet i en «tredje boligsektor», et botilbud mellom det kommunale botilbudet og det ordinære markedet, er det utredet et konsept for en norsk versjon av danske AlmenBolig+.

Etableringen av kunnskapsgrunnlaget og tilleggsutredninger bygger på et stort utvalg kilder og er basert på

- dokumentstudier
- deltakelse på møter, seminarer og konferanser om temaet
- rundebordmøter for å hente inn kunnskap og synspunkter fra aktører og interessenter
- intervjuer med aktører, interessenter og innbyggere
- studiebesøk
- utredninger og analyser fra interne og eksterne leverandører



1.6 Historikk og trender

Generelt om boligmarkedet

Husleie- og prisregulerende bestemmelser og subsidier til boligbygging via den statlige Husbanken ble fjernet på begynnelsen av 1980 tallet, samtidig med liberalisering av kredittmarkedene. Fjerningen av prisreguleringer bidro til å oppheve skillene mellom det opprinnelige borrettslagsystemet (bostadretter) og selveierboliger. Det prisregulerte markedet før 1981 gjennom borettslagene og Husbankens rimelige finansiering til boligbygging ga mange mulighet til å skaffe seg en god bolig til overkommelig pris og sikret sosial boligbygging for folk med vanlige inntekter. Prisreguleringen hadde også uheldige sider, som at inflasjonen førte til at avstanden mellom maksimalpriser i borettslagssektoren og markedsprisene på eierboliger ble stor og man fikk problemer med «penger under bordet» ved omsetning av boliger i frittstående borettslag¹.

Det norske boligmarkedet har lenge vært dominert av eiere, og tradisjonen kan trekkes helt tilbake til middelalderen. Da var den norske landsbygda mer dominert av selveiende bønder enn hva som var vanlig i andre deler av Europa. «Den nåværende boligstrukturen ble i stor grad definert av oppbyggingen etter andre verdenskrig, da norske myndigheter satset på selveide eneboliger på landsbygda og kooperativt felleseie i byene. Dette sto i motsetning til de fleste andre vesteuropeiske land, inkludert Sverige og Danmark, som bygde opp store offentlige utleiesektorer på 1950-, 60- og 70-tallet» (Sørvoll, 2011, s. 196). Eiervennligheten etter krigen har blant annet blitt uttrykt gjennom etableringen av Husbanken og gunstig boligskatt og har gjort at Norge har en av de høyeste eierandelene i Europa. Over 80 prosent av Norges befolkning bor i en bolig som er eid av noen i husholdningen. I Sverige, Finland og EU som helhet er andelen rundt 70 prosent, mens omtrent 60 prosent eier i Danmark og 50 prosent i Tyskland.

Eiendomsbeskatningen i Norge er i internasjonal sammenheng lav. Det er i dag ingen fordelsbeskatning av å bo i egen bolig i Norge, og man får ubegrenset skattefradrag for gjeldsrenter. Å realisere gevinsten ved salg av bolig er skattefritt så lenge eieren selv har bodd i boligen. Også utleie av inntil 50 prosent av boligen er skattefritt. I formuesbeskatningen er det i dag kun 25 prosent av primærboligens verdi som skattlegges, og det trekkes fra bunnfradrag før formuesskatten beregnes. Dette medfører at mange med en ikke ubetydelig boligformue i dagens skattesystem betaler lite eller ingen skatt basert på boligformuen. I tillegg får ungdom som sparer til bolig, skattefradrag gjennom BSU-ordningen (boligsparing for ungdom). Eiendomsskatten er en frivillig kommunal skatt den enkelte kommune kan bestemme innretningen av. Denne skatten tar ikke hensyn til gjeld og vil i mange tilfeller være den eneste reelle boligskatten for boligeiere.

Bolig har vært et attraktivt og godt investeringsobjekt i lengre tid, både som følge av skattefordeler og som følge av boligprisvekst. Det er ingenting som tyder på at de sterke insentivene for eierskap vil endre seg. Det kan likevel være grunner til å styrke tilbudet av leieboliger i de største byene. Flere studentboliger vil for eksempel bidra til mindre press på det private leiemarkedet. I tillegg kan det offentlige bidra til byggingen av «ikke-kommersielle» utleieboliger, for å bidra til et mer velfungerende leiemarked med mindre prispress og med flere seriøse og profesjonelle utleiere. På sikt kan flere leieboliger også bidra til å dempe prisøkningen på eiemarkedet. Hvis en slik leiesektor skal få et omfang av betydning, er det imidlertid rimelig å gå ut fra at skatteregimet i boligsektoren må endres. Det bør samtidig nevnes at eiemarkedet ikke egner seg for personer som ikke har etablert seg og stadig er på flyttefot grunnet jobb eller studier.

I dag skjer boligforsyningen i Norge i stor grad innenfor en liberal linje med stor vekt på private aktørers bidrag i mange ledd i nybyggingen og markedet som prisregulerende prinsipp for eier- og leieboliger. Lovgivningen pålegger kommunene å legge til rette for boligutbygging og gir dem autoritet i utbyggings-spørsmål gjennom rollen som reguleringsmyndighet. Samtidig har staten lagt begrensninger i plan- og bygningsloven for hvordan denne myndigheten kan utøves vis-à-vis utbygger.

Over tid har utbyggingspolitikken og den boligsosiale politikken skilt lag. Over tid har også sterk prisstigning på boliger i landet som helhet og i pressområder spesielt ført til at hushold som har lavere og midlere inntekter, men som samtidig ikke kvalifiserer for boligøkonomiske støtteordninger som bostøtte og startlån, i økende grad opplever vanskeligheter med å etablere seg på boligmarkedet. Denne utviklingen gjelder for mange sentralt beliggende kommuner og kanskje særlig for Oslo. Blant konsekvensene er økt pendling fra kommuner med lavere prisnivå til kommuner med høyt boligprisnivå, risiko for ustabile bo- og oppvekstmiljøer og en segmentering av boligområder internt i kommunen.

Boligprisene i Oslo har steget med over 40 prosent fra 2014, og gjennomsnittlig kvadratmeterpris har passert 70 000 kroner. Prisene varierer fra et gjennomsnitt på drøyt 41 000 kroner per kvadratmeter i Søndre Nordstrand til drøyt 89 000 kroner per kvadratmeter på Frogner. Prisene på utleiemarkedet har ikke steget like kraftig som boligprisene. I gjennomsnitt kostet det 13 939 kroner per måned å leie en leilighet i Oslo ved utgangen av 2. kvartal 2018.²

¹ Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010 Dokumentasjon og debatt, JARDAR SØRVOLL - Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring NOVA-Rapport 16/2011

² Leieprisrapport for hybler og leiligheter i Oslo 2. kvartal 2018. Leieprisstatistikk for Oslo utarbeidet av Opinion for Boligbygg Oslo KF med data fra Finn.no.

Befolkningsutvikling

Per 1. januar 2019 bodde det 681 067 innbyggere i Oslo. Befolkningsveksten har avtatt etter 2014, og i løpet av 2018 vokste Oslo med ca. 7 600 innbyggere. De siste årene er nedgangen i nettoinnflytting det som utgjør den største forskjellen fra tidligere år, særlig er det et innenlands flyttetap som skiller seg ut. Fødselsoverskuddet, det vil si antall fødte minus antall døde, sto for ca. 71 prosent av den samlede befolkningsveksten i 2018. Netto innvandring på 3 600 personer i 2018 var nær en halvering sammenlignet med 2014. Befolkningsveksten i 2018 er noe høyere enn i 2017 som hadde den laveste årlige veksten i Oslo siden 2003.

Oslo kommune lager hvert år oppdaterte befolkningsframskrivninger i tre alternativer (mellom eller midtels, lav og høy) med et langsiktig tidsperspektiv. Gitt forutsetningene i framskrivningene som ble publisert i oktober 2018, forventes det at Oslos befolkning er på om lag 833 000 i 2040 i mellomalternativet.

Det forventes fortsatt en betydelig befolkningsvekst i Oslo, og det skyldes forventningen om et fortsatt høyt fødselsoverskudd. Nettoinnflyttingen forventes å være lav, men Oslo har hatt og forventer fortsatt å få en stadig tilflytting av unge voksne. Dette bidrar til å holde fødselstallene oppe til tross for lav fruktbarhet. På lang sikt er det ventet at fruktbarheten øker igjen. Det er fremdeles noen år til eldrebølgen vil gi seg utslag i flere døde.

Historisk sett har befolkningsveksten variert veldig, og i perioder har det også vært befolkningsnedgang. Selv om den forventede befolkningsveksten i framskrivningen er lavere enn det veksten har vært i noen år, er den i lys av historien likevel relativt høy. Anslagene i årets framskrivning varierer noe fra år til år, men hovedsakelig forventes det en årlig vekst på i overkant av 7 000 personer i framskrivningsperioden, gitt forutsetningene. Mot slutten av perioden er anslaget en vekst på litt under 7 000. Det understrekes at slike framskrivninger alltid er beheftet med stor grad av usikkerhet, og at usikkerheten øker jo lenger fram i tid framskrivningen gjelder.

Boligbygging og befolkningsvekst

Igangsettingstillatelser er en indikator på hvor mange boliger som vil bli ferdigstilt noen år fram i tid. Fra og med slutten av 2006 og ut 2009 sank antallet gitte igangsettingstillatelser noe fra et nivå på over 5 000 i året. Mulige grunner til dette antas å være at høyere renter virket dempende på boligprisene, og at det ble bygd mye i forhold til befolkningsveksten de siste par årene før nedgangen. I samme periode økte Oslos befolkning med 44 650 personer, som tilsvarer 22 450 husholdninger med en gjennomsnittlig størrelse på 1,89 personer, som i 2008. Det ble altså både satt i gang og fullført færre boliger enn økningen i antallet husholdninger i perioden.

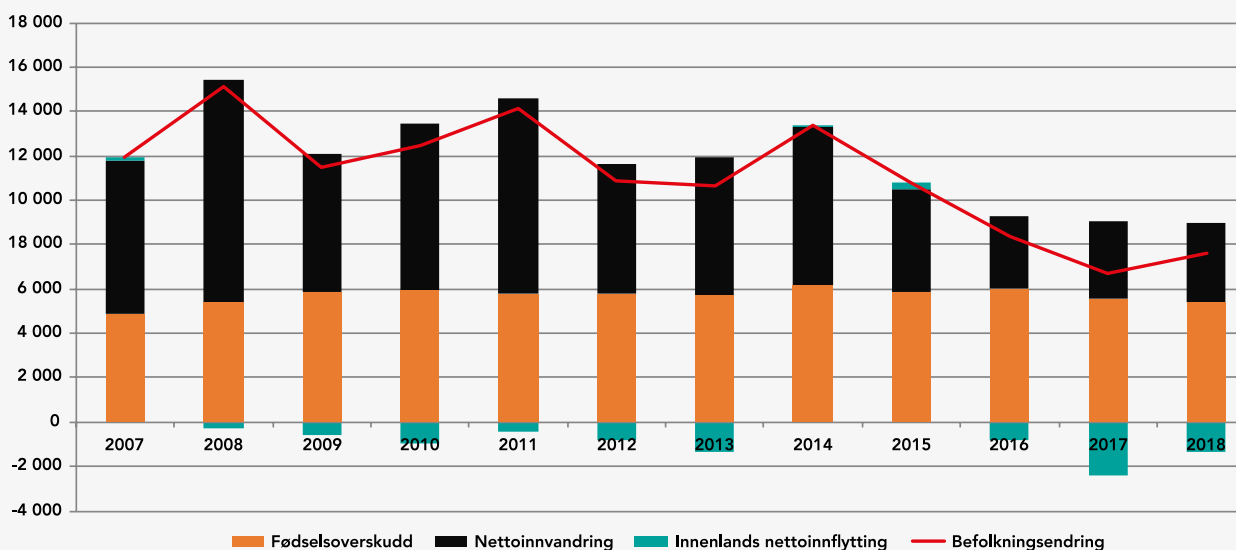
Etter at det ble satt i gang og fullført over 3 000 boliger i 2013, sank antallet igangsettinger kraftig til under 2 000 i 2014 og til rett over 2 000 i 2015. Dette medførte at antallet ferdigstilte boliger holdt seg under 2 500 i året i perioden 2014–2017. Bakgrunnen for dette var først og fremst usikkerhet i markedet i forbindelse med at prisene sank gjennom 2013 etter at myndighetene strammet inn lånemulighetene for husholdningene dette året. Etter en kraftig prisvekst i 2014 og 2015 og ikke minst i 2016 tok igangsettingen

av boliger seg kraftig opp fra og med 2016. På samme tid sank befolkningsveksten i Oslo fra over 12 000 personer i året til en foreløpig bunn på under 7 000 personer i året i 2017. Totalt sett har dermed boligbyggingen de siste to–tre årene økt mye i forhold til befolkningsveksten.

Per 1. januar 2019 var det 336 901 boliger i Oslo. Det er ingen klar sammenheng mellom befolkningsveksten og boligbyggingen på kort sikt. Mens befolkningsveksten de siste årene har avtatt, særlig som følge av nedgang i nettoinnflyttingen til Oslo, har boligbyggingen økt frem til utgangen av 2017. I 2017 ble det igangsatt 5 555 boliger i Oslo og ved utgangen av 2017 var det 9 115 boliger under bygging. Ved utgangen av 2018 var det 7 953 boliger under bygging i Oslo. Fra og med sommeren 2017 sank nyboligsalget i Oslo markant og dermed sank også antall igangsettinger i 2018.

De siste årene har hovedvekten av boligbyggingen skjedd i indre by. Det antas at boligbyggingen utover i framskrivningsperioden vil avta i indre by og øke i ytre by.

Figur 1.7.1. Befolkningsvekst i Oslo 2007 - 2017.



Kommunal tomtreserve

Oslo kommune er en betydelig grunneier rent arealmessig. Totalt eier kommunen ca. 30 prosent av byens areal, men mer enn 75 prosent av arealet består av marka og friarealer.

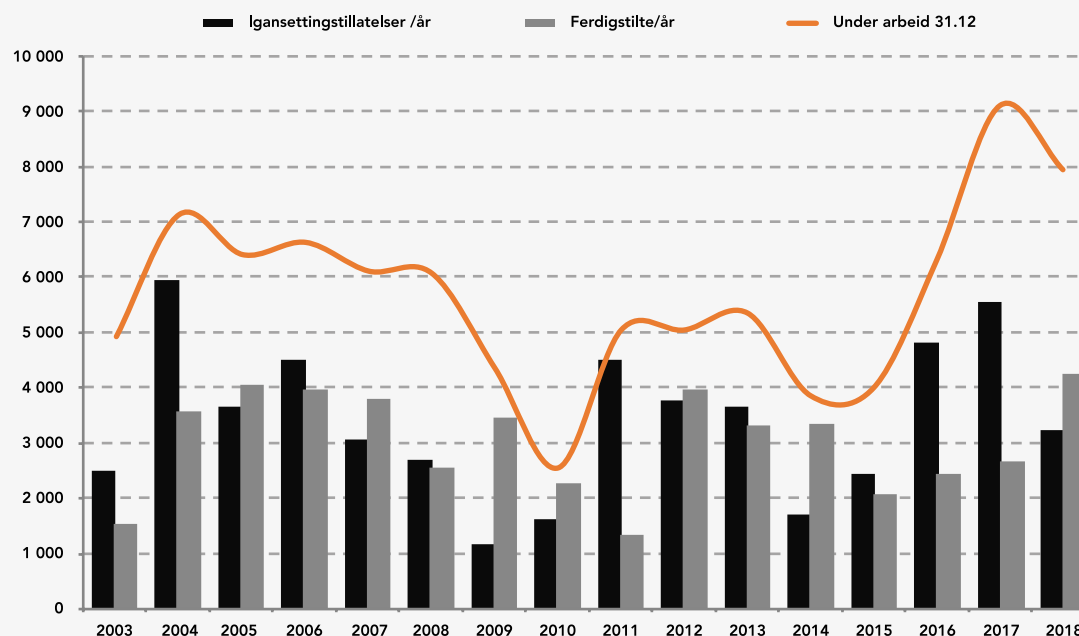
Kommunens gjenværende utbyggbare tomtersurser/utviklingsareal anslås å utgjøre ca. 4 600 mål. Tomtressursene ligger hovedsakelig i Søndre Nordstrand, med 2 250 mål, og i Groruddalen med 1 350 mål, totalt 3 600 mål. De resterende 1 000 målene er fordelt på mindre tomter i øvrige bydeler.

Kommunens tomtreserve beskrives nærmere i kapittel 3.4.

Boligpriser

Boligprisene i Oslo ligger normalt høyere enn i andre deler av landet. Prisene ligger også betydelig over prisene i kommuner som Bergen, Trondheim og Stavanger. De siste årene har den relative prisforskjellen økt slik at boligprisene i Oslo trekker ytterligere fra andre byer og steder i Norge. Dette kan illustreres med prisindeksen fra Eiendom Norge AS, som viser at gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Oslo ligger drøyt 70 prosent over landsgjennomsnittet².

Figur 1.7.2. Antall igangsettingstillatelser og ferdigstillelser (antall boliger) fordelt på kalenderår og antall boliger under arbeid 31.12.2003 til 2018¹



² Basert på Krogsvens boligprisstatistikk med tall hentet fra Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi.

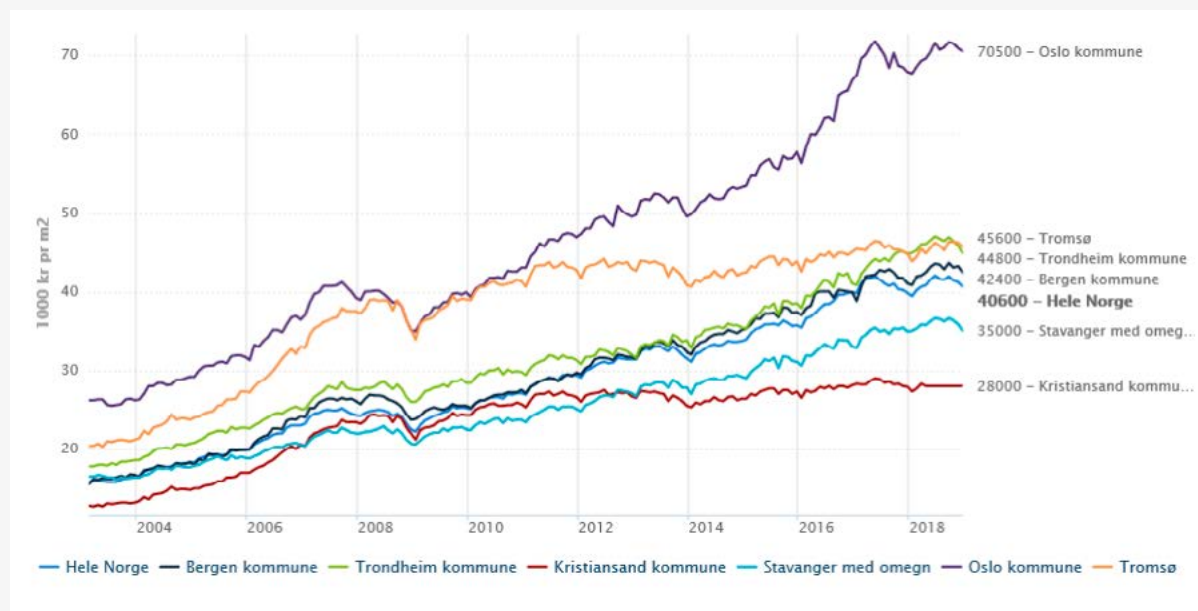
¹ Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Prisstatistikken viser et spesielt høyt prisnivå i Oslo og en spesielt kraftig prisutvikling.

Det er store forskjeller i prisnivå på omsatte boliger internt i byen, fra et gjennomsnitt på rundt 41 000 kroner per kvadratmeter i Søndre Nordstrand til drøyt 88 000 kroner per kvadratmeter i bydel Frogner. I enkelte bydeler er det relativt store interne forskjeller. I bydel Gamle Oslo er for eksempel kvadratmeterprisen på drøyt 66 000 i delbydel Etterstad og på drøyt 94 000 i delbydel Bispevika. Alle bydelene har hatt en betydelig prisvekst de senere årene, med en relativ prisvekst på rundt 25 prosent fra 2015 til 2017. Markedet falt i 2017, men har tatt seg noe opp igjen og per mars 2019 har det i følge Eiendom Norge AS vært en 12 måneders vekst på 4,8 prosent. Etter flere år med store svingninger i boligprisene har utviklingen nå stabilisert seg. 2018 beskrives som et år med moderat prisvekst og det forventes en moderat utvikling også i 2019¹.

Prisene på boliger har økt vesentlig sterkere enn kostnadene for å bygge boliger. Dette gjelder både nye og brukte boliger. Byggekostnadsindeksen viser en økning på rundt 66 prosent fra 2003 til 2018, mens gjennomsnittlig kvadratmeterpris har økt med nærmere 200 prosent i samme periode. Prisveksten skaper gevinst for boligeiere, men hever samtidig terskelen inn til boligmarkedet for dem som står utenfor. Vektleggingen av boligbygging og at det bygges nok boliger, legger også press på tomtepriser og gjør at det skapes store verdier gjennom reguleringsprosesser. Disse merverdiene tilfaller i stor grad grunneiere og utbyggere uten at det nødvendigvis bidrar til en bærekraftig utvikling.

Figur 1.7.3. Boligprisutvikling per kvadratmeter for Oslo og andre norske byer.



¹<http://eiendomnorge.no/nedgang-i-boligprisene-i-november/>

Det er flere årsaker til at boligprisene i Norge, særlig i attraktive områder som Oslo, har steget kraftig. Det har blitt bygd for få boliger i forhold til befolkningsveksten, og mange husholdninger kan betale ned på store boliglån så lenge renten er lav. Samtidig kan det se ut til at deler av prisveksten kan forklares med at stadig flere kjøper bolig som investeringsobjekt. Statistikker som Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Ambita har utarbeidet, viser at antallet sekundærboliger i Oslo øker. Andelen sekundærboliger utgjorde 15,63 prosent av Oslos totale boligmasse i 2016, 15,88 prosent i 2017 og 15,93 prosent etter 1. kvartal 2018.

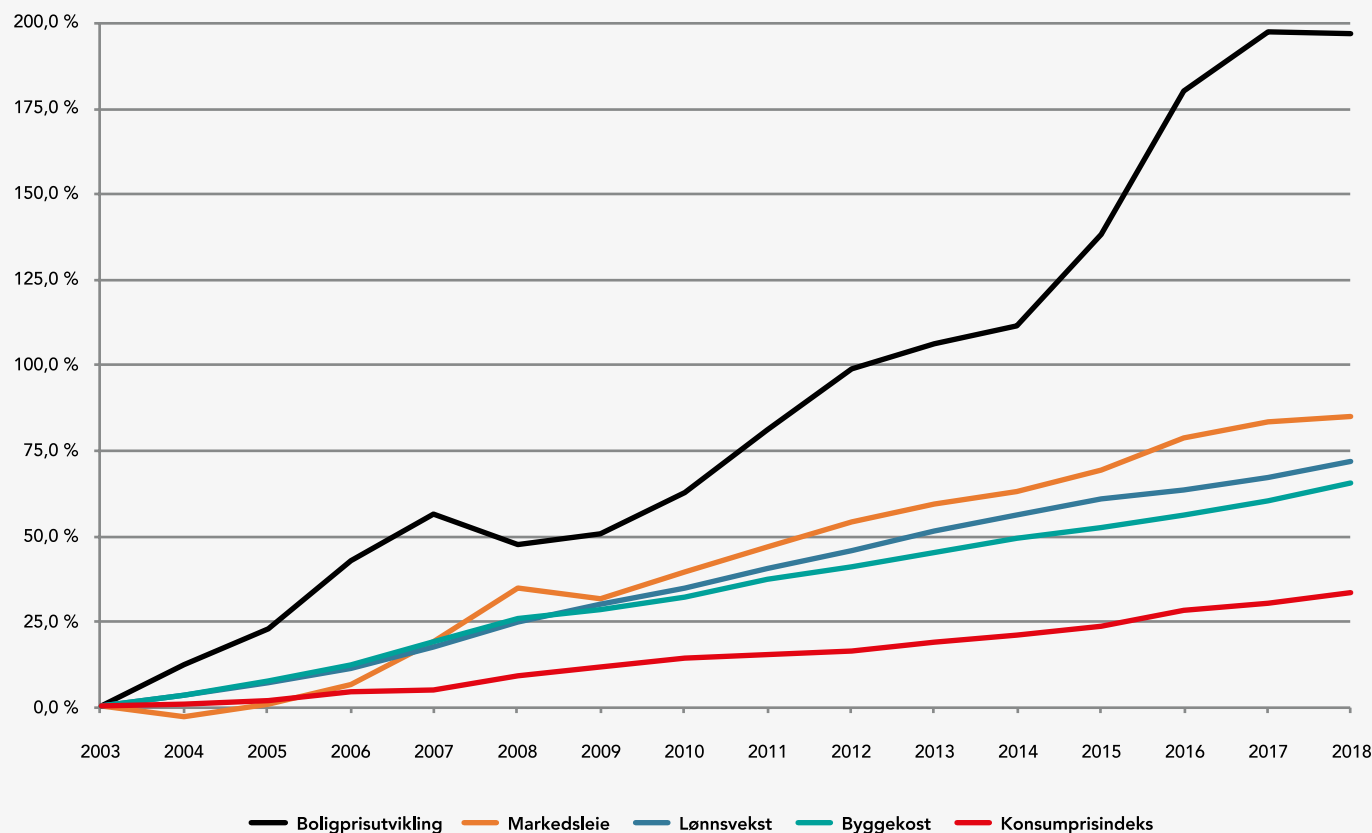
Leiemarkedet i Oslo

Det finnes ikke noe fullstendig register over utleieboliger eller leietakere i Norge eller Oslo¹. På andre rundebordskonferanse om utleieboliger ble det etterlyst mer kunnskap om hvem som faktisk leier, hvem som ønsker å leie, og hva som er viktigst for leietakere. Det antas at leiemarkedet utgjør ca. 100 000 boliger av det totale boligmarkedet i Oslo². Den største enkeltaktøren er det kommunale foretaket Boligbygg, med ca. 11 000 kommunale boliger som leies ut til vanskeligstilte etter vedtak i bydelene. I tillegg er andelen profesjonelle aktører relativt stor.

Markedet er ellers preget av at mange utleieboliger er sekundærboliger som leies ut av private investorer og småsparere og sokkelleiligheter i eneboliger eller andre typer småhus.

Leiemarkedsundersøkelsen til Statistisk sentralbyrå (SSB) gir en indikasjon på hvordan utleieboliger i Oslo fordeler seg på ulike aktører. Tallmaterialet fra SSB viser at andelen utleieboliger i kategorien «Annen privat person» økte relativt mye i forhold til andre utleiegrupper fra 2016 til 2017.

Figur 1.7.4. Utvikling i boligpriser og leiepriser i Oslo og byggekostnader, lønn og inflasjon i Norge 2003 - 2018³

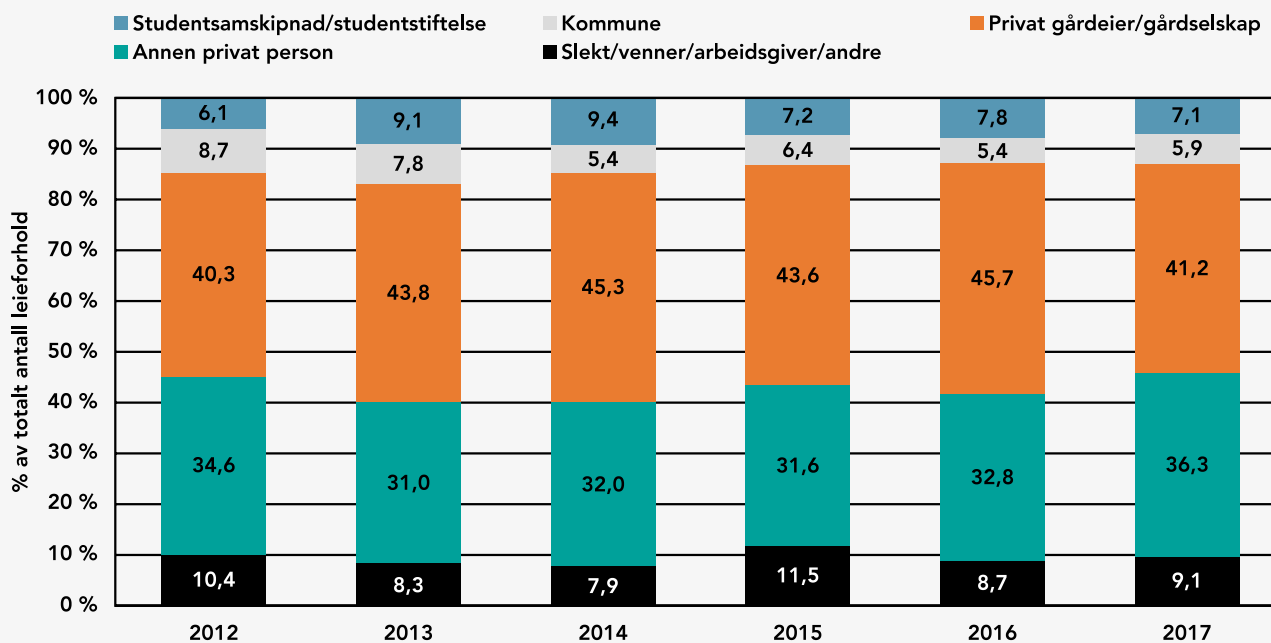


³ Eiendom Norge, Statistisk Sentralbyrå og Boligbygg Oslo KF.

¹ Kilde: Statistisk sentralbyrå – leiemarkedsundersøkelsen 2017.

² Kilde: Statistisk Sentralbyrå og input fra Selvaag Utleiebolig.

Figur 1.7.5. Leieforhold fordelt på type utleier i prosentandel av totale leieforhold, 2012 – 2017



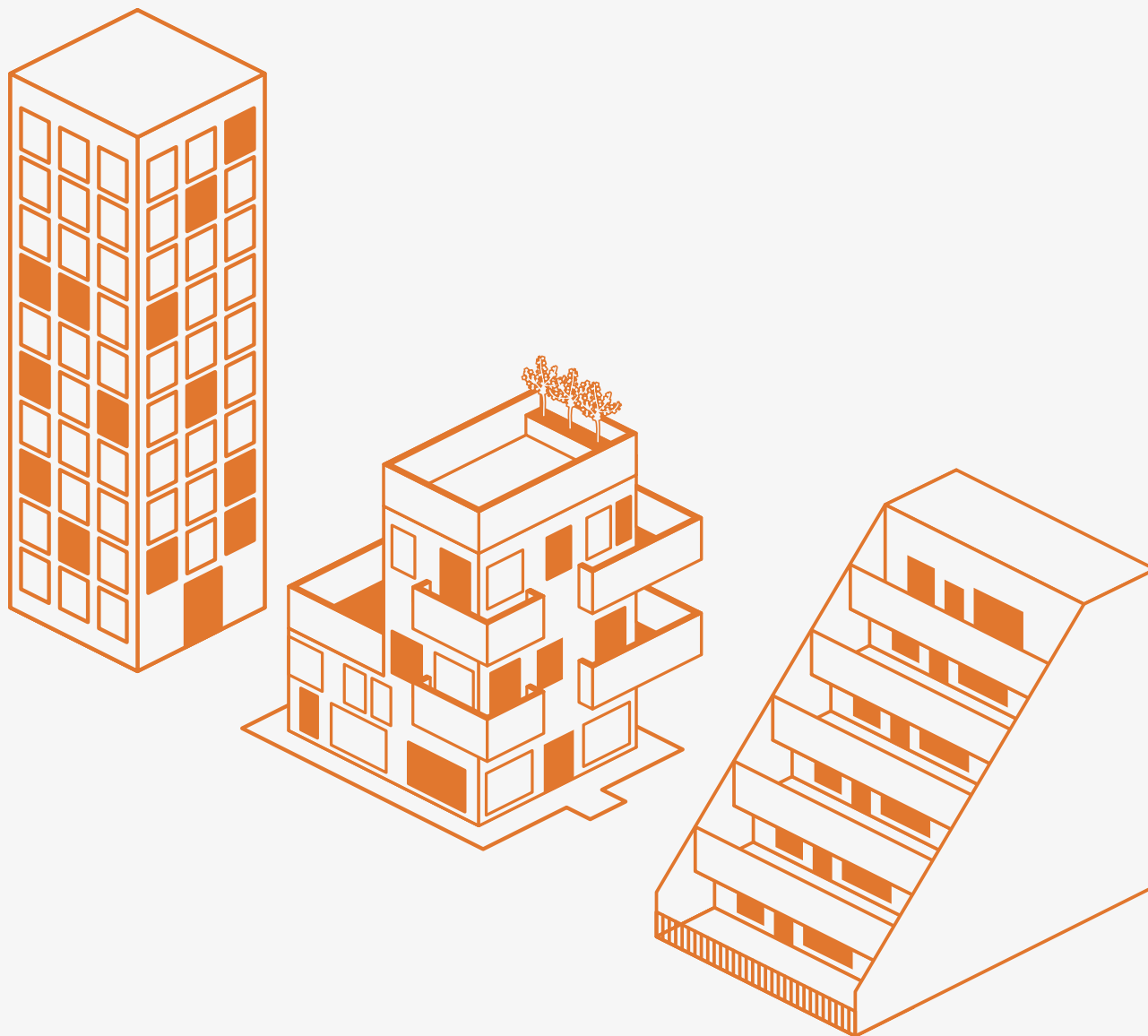
SSB utarbeider også statistikk over boforholdene til alle personer og husholdninger i Norge. Dette inkluderer blant annet eierskap, trangboddhet, bygningstype og tilgjengelighet. Statistikken gir informasjon om hvor mange som leier bolig, og situasjonen deres. Statistikken ble publisert første gang i 2016, med data for 2015. Tall fra SSB¹ for 2017 viser at 69,5 prosent av husholdningene i Oslo eier boligen de bor i, mens 30,5 prosent leier. For landet som helhet ligger eierandelen på 76,9 prosent, mens 23,1 prosent leier. Andelen husholdninger som leier i Oslo har ligget ganske stabilt de siste årene. Andelen husholdninger med lav inntekt (lav inntekt betyr at husholdningen har inntekt under 60 prosent av medianinntekten) som leier, utgjør 63,4 prosent i Oslo og 59,5 prosent for hele landet. Statistikken over husholdninger med lav inntekt som leier, viser en økning fra 2015 til 2017. Det er en klar sammenheng mellom inntekt og boligeierskap. Blant den fjerdedelen av husholdningene med lavest inntekt leier 59 prosent, mens 10 prosent av husholdningene med høyest inntekt leier. Det er en større andel som leier blant enslige forsørgere og aleneboende enn blant andre husholdninger. 55 prosent av enslige forsørgere med små barn og 32 prosent av enslige forsørgere med store barn leier bolig. Til sammenligning leier henholdsvis 18 og 12 prosent av par med barn i samme alder. 40 prosent av dem som bor alene, leier.

Leieprisstatistikken fra Boligbygg, som utarbeides av Opinion med data fra Finn.no, viser at leieprisene har vokst langt svakere enn boligprisene. Fra 2003 til 2018 steg leieprisene med 85 prosent, mens boligprisene økte med 199 prosent. Fram til 2014 steg boligprisene de fleste årene gradvis mer enn leieprisene, men etter det har boligprisene steget betydelig brattere enn leieprisene. Tallene viser at prisveksten på eide boliger har vært nesten tre ganger så høy som prisveksten på utleie de siste fem årene. I denne perioden har boligprisene økt med nærmere 45 prosent i Oslo, mens leieprisene har økt med noe over 15 prosent.

¹ Kilde: Statistisk Sentralbyrå - Registerbasert boforholdsstatistikk publisert 18. mai 2018.

Leieprisstatistikken kan tyde på at det ikke er en generell boligmangel i Oslo som driver boligprisveksten. I Oslo og andre pressområder er bolig både bopel og investerings-/spekulasjonsobjekt. Med høye og stigende boligpriser vil de som ikke har råd, henvises til deler av byen med lavest priser, til andre kommuner eller til leiemarkedet. Med fortsatt befolkningsvekst kunne man forvente at også leieprisene økte markant, men utviklingen tyder ikke på at det er tilfellet.

Selv om leieprisveksten er relativt lav, har prisveksten på selve boligen i stor grad forsvart kjøpet alene. Med høye og stigende boligpriser, stor konkurranse om nye og brukte mindre leiligheter og mange som kjøper bolig som investeringsobjekt for å leie ut, blir det vanskelig for grupper med lav/midlere inntekt og lite egenkapital å kjøpe seg bolig.



Kapittel 2:

Kunnskapsinnhenting del 1

Skrivebordsstudier og eksempelsamlinger

2.1 Eksterne rapporter

Oppsummering av eksterne kunnskapsrapporter

Det har kommet flere rapporter og utredninger om boligpolitikk de siste årene. Det er ikke meningen å gjenta kunnskap som samles i disse, men en kort oppsummering viser bredden og essensen i det som er blitt kartlagt, og konklusjonene. Under følger en oversikt over sentrale dokumenter:





Rom for alle – En sosial boligpolitikk for fremtiden

(2011, 196 sider)

Et sentralt og styrende dokument for norsk boligpolitikk.

Den gir anbefalinger for hvordan sentrale oppgaver i den sosiale boligpolitikken skal møtes i årene framover, hvor bolig er en del av velferdspolitikken. Det understrekes at uten fast bolig, ekskluderes man fra deltakelse i samfunnet.

Det er påpekt at staten må opptre som én enhet i sin dialog og samarbeid med kommunene og at Husbankens rolle som boligsosial støttespiller for kommunene må forsterkes og videreutvikles.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/ddf3c180c0a74170b7a2f7ac515c1afc/no/pdfs/nou201120110015000dddpdfs.pdf>



Bolig for velferd

(2014 , 40 sider)

Bolig for velferd er regjeringens strategi for blant annet tverrsektorielt boligsosialt arbeid. Hovedvekten er lagt på de mest vanskeligstilte og virkemidler for å sørge for at de bor godt og trygt. De som har potensial til å fungere selvstendig på eie- eller leiemarkedet, er en overlappende målgruppe, som kan ha nytte av flere tilrettelagte verktøy som er interessante for arbeidet med en tredje boligpolitikk. I Bolig for velferd er det beskrevet hvordan kommunene har plikt til å:

- utvikle et variert tilbud av egnede boliger i kommunene
- skaffe utleieboliger av god kvalitet i gode bomiljøer
- planlegge for produksjon av nok boliger, egnede boliger og utvikling av gode bomiljøer

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf

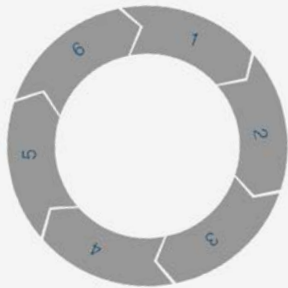
Helhetlig boligpolitisk planlegging

Helhetlig lokal planlegging er avgjørende for at kommunene skal kunne utnytte virkemidlene og ressursene på velferdsområdet effektivt, og dermed bidra til å nå de nasjonale målene i strategien «Bolig for velferd».

Bakgrunn

Kort beskrivelse av prosessen

Hvem gjør hva i dette trinnet?
Velg trinn for å se beskrivelse og hva som skjer i hvert trinn.



Trinn 1: Planstrategi
Trinn 2: Kommuneplanens samfunnsdel
Trinn 3: Kommuneplanens arealdel
Trinn 4: Fagtemaplan bolig
Trinn 5: Reguleringsplan
Trinn 6: Økonomiplan

Veiviseren.no

Veiviseren.no er en database over boligsosiale tiltak.

Helhetlig boligpolitisk planlegging

Dette er en god oversikt over hvordan kommuner kan utføre boligpolitisk planlegging på en helhetlig måte.

Mye av dette er rettet mot kommunale boliger for de mest vanskeligstilte, men det er mye som kan læres med hensyn til å tenke bredere og hvordan man kan forankre en tredje boligsektor i alle ledd av prosessen.

<https://veiviseren.no/planlegge-lede-og-utvikle/helhetlig-boligpolitisk-planlegging/helhetlig-boligpolitisk-planlegging>



«Livskraftig urbane bomiljø eksemplensamling Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune, 48 sider

Eksemplene er basert på to verksteder om urbane boligprosjekter. Asker, Eidsvoll, Skedsmo, Ski, Sørum og Vestby som var i arbeidsgruppen bak samlingen.

Rapporten har en fin introduksjon for behov for nye løsninger, samt flere relevante eksempler fra den tredje boligsektoren.

http://www.byokologi.no/wp-content/uploads/2015_09/Eksempelsamling-for-livskraftige-urbane-bomilj%C3%B8.pdf



Plan- og bygningsloven 2008 – fungerer loven etter intensjonene? (405 sider)

Plan- og bygningsloven 2008 – en lov for vår tid? Universitetsforlaget, 2018, Gro S. Hanssen og Nils Aarsæther (550 sider)

Bøkene er en evaluering av plan- og bygningsloven og er et tverrfaglig samarbeid mellom jurister, arkitekter, planleggere og statsvitere for å se hvordan loven har fungert og fungerer i praksis. Forskerne har særlig sett på byutvikling, regional og lokal utvikling, infrastruktur og folkehelse.

Kommunen er den primære arealmyndigheten i henhold til loven, og planinstrumentene vies derfor størst oppmerksomhet.

«Kommunepolitikerne er et stykke unna det å realisere lovgiverens ambisjon om at det skal være reel politisk styring av de strategiske elementene i plansystemet. Særlig kommer dette til uttrykk i fraværet av politisk engasjement i utformingen av planstrategi.»

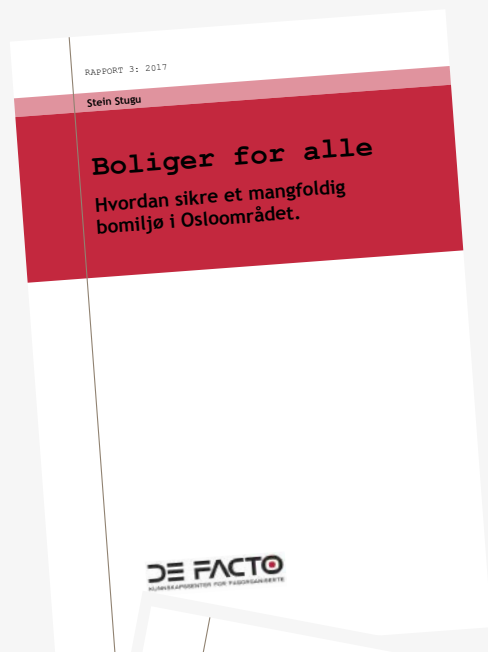
De konkluderer med at:

- loven i for liten grad sikrer boligsosiale mål og ambisjoner
- loven har behov for å inkludere prinsipper og systemer for å beregne – og fordele – planskapt verdier for å i større grad sikre økonomisk bærekraftig utvikling
- det kreves flere verktøy eller ordninger for at kommunene som folkevalgt organ skal kunne ta strategiske grep i planleggingen

«Vi trenger opplagt planredskaper rettet mot områdeutvikling for å få gjennomført kommuneplanens arealplanstrategier. Mange kommuner, ikke bare Oslo, oppfatter at lovens virkemidler ikke er tilstrekkelig.»

<https://www.universitetsforlaget.no/nettbutikk/boker%7C%7Cboker-som-kommer%7C%7Cpbl-2008-uf.html>

<http://www.hioa.no/vitenogpraksis/Politikk-og-samfunnsutvikling/Plan-og-bygningsloven-boer-endres>



Boliger for alle. Hvordan sikre et mangfoldig bomiljø i Osloområdet *2017, Stein Stugu for LO (55 sider)*

Rapporten gir en god oppsummering av prisutviklingen i boligmarkedet, viser til politisk handlingsrom for en sosial boligpolitikk og ser på hva Tyskland, Storbritannia, Nederland, Danmark og Finland gjør.

Rapporten drøfter organisering av ikke-kommersielle boliger og oppsummerer virkemidlene for å få til en mer inkluderende boligprofil i Oslo.

<http://www.de-facto.no/wp-content/uploads/2017/08/Rapport-bolig-endelig-august-2017.pdf>



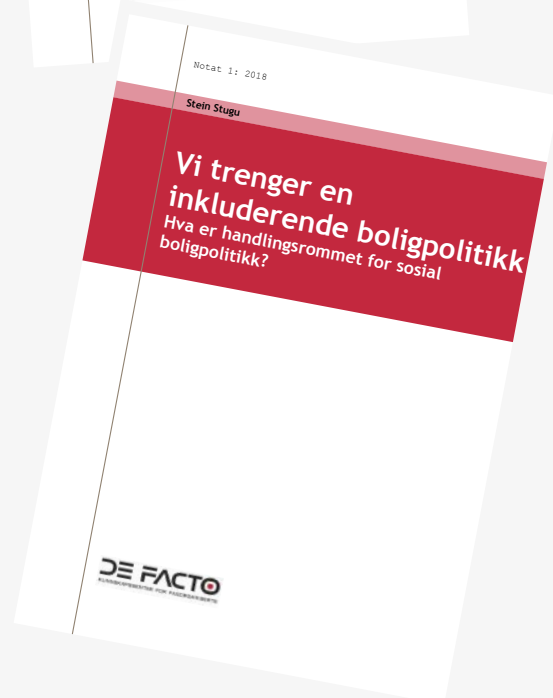
Bolig og boforhold *SSB, 2018, Mathias Revold et al. (120 sider)*

Denne rapporten tar for seg grupper med en spesielt utsatt posisjon og er basert på data fra Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelser og registeret over husholdninger og boliger. På nasjonalt nivå eier tre av fire husholdninger boligen de bor i. Økonomisk utsatte grupper har lavere andel boligeiere, og forskjellene har økt siden starten av

2000-tallet. Dette gjelder både for personer med lav utdanning, personer med lav inntekt og dem som mottar sosialhjelp og bostøtte.

Hver fjerde norske husholdning har høy boligbelasting, men det er likevel de færreste som har problemer med å betale sine faste boliggifter. Husholdninger som leier boligen, økonomisk utsatte grupper, aleneboende og enslige forsørgere er blant gruppene som i større grad enn andre har boligøkonomiske problemer. De fleste unge boligkjøpere lånefinansierer boligen, og halvparten av kjøpere i alderen 20–29 år får hjelp fra foreldre i forbindelse med boligkjøp. Det er en klar sammenheng mellom sosioøkonomisk status og dårlige boforhold. Unge, enslige forsørgere, leietakere og lavinntekts-husholdninger har også flere boligproblemer enn snittet.

<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/bolig-og-boforhold>



Vi trenger en inkluderende boligpolitikk *Hva er handlingsrommet for sosial boligpolitikk?* *2018, Stein Stugu, LO på oppdrag av Husbanken (57 sider)*

Rapporten er skrevet som kunnskapsgrunnlag for arbeidet som utføres i Husbankens storbynettverk.

Rapporten bygger på rapporten fra 2017 og ser nærmere på sosial bærekraft og begrepsbruk rundt sosial boligpolitikk. En dypere analyse av Englands tilnærming til affordable housing er fulgt opp med oppsummering fra USA, Tyskland, Nederland, Danmark og Finland.

Konklusjonene gir oversikt over kommunens handlingsrom - hva trengs? - og forslag til videre forskning.

<http://www.de-facto.no/wp-content/uploads/2018/04/180323-Husbanken-ferdig.pdf>



Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger

2017, Bydel Gamle Oslo, Sarah Prosser, Ole Pedersen et al., (222 sider)

En eksempelsamling av alternativer fra hele Europa, med mål å vise handlingsrom for å tenke mer mangfoldig innenfor boligløsninger for flere, ut fra en bydels perspektiver.

https://issuu.com/omradeloft/docs/pilotbydel_for_gode_boligsosiale_lo



Mot en tredje boligsektor

Masteroppgave, 2017, Marius Hauland Næss og Sigurd Strøm Nørsterud (84, 94 og 94 sider)

En studie for å se på mulige modeller som kan svare på tredje boligsektor løsninger. Anbefalinger inkluderer opprettelse av en koordinerende kommunalt tomte- og boligbyggingsforetak, Integrering av boligsosiale formål og satsing på ikke-kommersielle utleiemodeller.

Del 2 viser til et forslag for transformasjonen av Veterinærhøyskole område i Oslo og Del 3 tar opp bokvalitet i en tredje boligsektor.

<https://www.allmennbolig.no/>

«Sosial profil i nybyggingspolitikken»

Notat til Asker kommune, 2013, Berit Nordahl (13 sider)

Målet med notatet er å gi noen innspill til en sosial utbyggingspolitikk.

Det tar utgangspunkt i at nybyggingspolitikken og den boligsosiale politikken over tid har skilt lag sammenlignet med gjenreisningstidens boligpolitikk.

En segmentering av boligområder internt i kommunen og pendling er uheldig for Asker –dermed er det behov for en politikk som ivaretar grupper og hushold med midlere og lavere inntekter.

Asker kommune ønsker et bredere repetoar i utbyggingspolitikken enn de har i dag: Notatet viser at dette kan oppnås gjennom å kombinere tre momenter: (1) en andel rimelige boliger i (alle) nybyggingsprosjekter gjennom bruk av forkjøpsretten kombinert med (2) en aktiv tilretteleggerrolle ved større boligprosjekter i områder med mange grunneiere og tunge oppstartsinvesteringer og (3) aktiv og strategisk bruk av kommunalt eide tomter.

https://www.aker.kommune.no/contentassets/5a6a35dd6017416aab55509a9229d54c/sosial_profil_nybyggingspolitikken.pdf



Rolf Barlindhaug
Arne Holm
Fredrik Heath
Berit Nordahl

Boligbygging med sosial profil. Muligheter og begrensninger i den kommunale utbyggingspolitikken



NOTAT 2012:114

Boligbygging med sosial profil. Muligheter og begrensninger i den kommunale utbyggingspolitikken

NMBU og NIBR, 2012, Rolf Barlindhaug et al. (112 sider)

Rapporten ser på mulighetsrommet for å få til en sosial profil i nybyggingsprosjekter i Norge. Den presenterer og diskuterer modeller som framskaffer en viss andel rimelige boliger i nybyggingsprosjekter gjennom å kombinere bidrag fra utbyggere i forbindelse med reguleringsprosessen med individuelle statlige låne- og støtteordninger. Forskerne presenterer hvordan slike modeller fungerer i England, og drøfter mulighetene for å bruke liknende modeller i Norge. De retter noe kritikk mot den engelske modellen, blant annet at den ikke har noen effekt på opphoping av problemer i lavinntektsområder, behov for statlig bevilgninger, prisregulering ved omsetning og mindre inntekt for utbyggere, som dermed gir mindre total boligproduksjon.

I Norge peker forfatterne på følgende:

- Kommunene har betydelig autonomi både i hvordan de velger å utnytte boligpolitiske virkemidler, og spesielt i hvilken rolle de inntar i nybyggingen.
- I praksis ligger kommunenes mest sentrale virkemiddel for å styre innretningen av nybyggingen i det kommunale arealplanleggingssystemet.
- Kommunenes handlefrihet til å utforme en sosial utbyggingspolitikk er begrenset.
- Kommunene trekker i mindre grad boligsosiale ambisjoner inn i utbyggingspolitikken enn det som kommer til uttrykk i de boligsosiale handlingsplanene.

Rapporten er fra 2012, og det har vært politiske endringer i England etter det med betydning for boligpolitikk.

<http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Publikasjoner-norsk/Boligbygging-med-sosial-profil.-Muligheter-og-begrensninger-i-den-kommunale-utbyggingspolitikken>



Sosial bærekraft – et godt begrep i norsk planlegging

Masteroppgave, Stine Bakkan, NMBU, 2015 (78 sider)

Resultatene fra analysen viser at det er mulig å få en god forståelse av sosial bærekraft, og at det er et begrep som kan og bør benyttes i planlegging. Studien definerer seks strategiske områder: governance og deltakelse, sosiale og kulturelle strategier, offentlige tjenester, boligpolitikk, transport og tilgjengelighet og næringsutvikling.

Studien konkluderer med at forutsetningene for å ivareta sosial bærekraft i kommuneplanen absolutt er til stede

<https://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/293236>



Folkehelse og sosial bærekraft

NIBR, 2017, Hege Hofstad og Heidi Bergsli (109 sider)

Konklusjon løfter fram at litteraturstudien finner tydelige, felles mål og forståelser mellom folkehelseperspektiver og sosiale bærekraftperspektiver.

De mener det er grunnlag for å si at en kobling mellom de to områdene vil kunne gi synergier, men ikke gjennom å erstatte folkehelsebegrepet med sosial bærekraftbegrepet. Potensialet ligger snarere i gjensidig inspirasjon og læring av begreps- og policyutvikling mellom de to feltene.

<http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Folkehelse-og-sosial-baerekraft>



Frafall fra videregående skole i Bydel Gamle Oslo: Her trykker skoene

BGO, 2018, Hanne Borgersen

Sitat: For ungdom mellom 16 og 19 år er det 18 prosentpoeng forskjell i andelen fullført, bestått eller i gang med vgs. mellom de som har flyttet mer enn to ganger siste fem år (66 prosent) og de som har flyttet færre enn to ganger siste år (84 prosent).

Foreslått innsats: Styrk boligsosiale tiltak som fremmer stabilitet i bydelens bomiljø. Utred bomiljø på Grønland, Tøyen, Enerhaugen, Helsfyr og Vålerenga.



Folkehelse og bærekraftig samfunnsutvikling

Helse- og omsorgsdepartementet, 2018 (163 sider)

Rapporten gir faglige innspill og anbefalinger, til Helse – og omsorgsdepartementets arbeid med ny folkehelsemelding, som kommer i 2019.

Den peker på at sosial bærekraft har mange tilnærminger som overlapper med folkehelsearbeid, og rollen boliger og byutvikling spiller i arbeidet for mindre ulikhet i livskvalitet og relaterte helseutfordringer, kommer tydelig fram.

Ett av forslagene til innsatser er å styrke kunnskapen om sosiale og helsemessige konsekvenser av dagens bolig- og fortetningspolitikk, herunder i tilknytning til arbeidet med byveksttalen og knyttet til forebygging av områderettede innsatser.

<https://helsedirektoratet.no/publikasjoner/folkehelse-og-berekraftig-samfunnsutvikling>



Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet

NIBR, på oppdrag fra Husbanken, 2009, Susanne Søholt og Kim Astrup (213 sider)

Temaet for rapporten er diskriminering av leietakere med innvandrerbakgrunn. Den er basert på spørreundersøkelser blant mange små utleiere og noen kommersielle.

Det er påvist systematiske forskjeller i boliglevekår langs etniske skillelinjer – er det preferanser, økonomiske ressurser, sosiale ressurser eller utestenging som er årsaken?

Somalierne og irakerne (men ikke andre etnisiteter) melder om selvopplevd diskriminering. Noen utleiere uttrykte at disse leietakere var lite attraktive. Mangel på store leiligheter betyr at markedet ikke har tilbud de har råd til, og avslag kan tolkes som diskriminering. Leietakerne opplevde ofte at kontraktinngåelse var avhengig av at de betalte mer enn det som var oppgitt i kontrakten, og andre vilkårlige betingelser.

Utleiere vil ha leietakere som er betalingsdyktige, har jobb eller studerer, gir inntrykk av at de kan ta vare på boligen, og at de skaper lite bry, i tillegg til at de er lett å kommunisere med. De kommersielle utleierne velger leietaker ved loddtrekning.

Konklusjonen er at forskjellsbehandling av etniske minoriteter kan være diskriminering, men av det er sammensatt og bør sees i sammenheng og tolkes både systematisk og på individuell basis.

<http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Publikasjoner-norsk/Etniske-minoriteter-og-forskjellsbehandling-i-leiemarkedet>

Helt bakerst i køen

Fafo, 2013, Anne Skevik Grødem og Miriam Latif Sandbæk (118 sider)

Rapporten handler om barnefamilier som flytter ofte, om boforholdene deres og årsaken til flyttingene. De som flytter oftest, eier ikke sin egen bolig. Hovedgrunnen til dette er lav inntekt. De som ønsker å kjøpe bolig, blir avvist fra lån og startlån med den begrunnelse at de ikke har fast jobb. Det er også mange som opplever å bli avvist på det private leiemarkedet fordi de ikke har arbeidsinntekt, at de har (mange/små) barn, og særlig somalierne forteller om etnisk diskriminering.

Rapporten konkluderer med at en målsetting må være å stimulere til et bedre fungerende leiemarked, for eksempel gjennom bedre rammevilkår til utleieselskaper med sosiale formål. Leie-til-eie-modeller blir også nevnt som positiv mulighet.

<https://www.fafo.no/index.php/zoo-publikasjoner/fafo-rapporter/item/helt-bakerst-i-koen>





Bolig for alle

Markedsundersøkelse for behov for nye sosiale boligfinansieringsprodukter gjennomført høsten 2018, med et spesielt fokus på den somaliske diaspora som bor i Bydel Gamle Oslo.

Husein Awadnur
Ramaas Bolig, Oslo desember 2018
Prosjektleder:
Katherine Hjelle, Visison
Nicola Galimberti, Tøyen Utdanning



Bolig for alle: Markedsundersøkelse for alternative sosiale boligfinansieringsprodukter med spesielt fokus på muslimer og den somaliske diaspora som bor i Bydel Gamle Oslo

2018, Husein Awadnur (40 sider)

Rapporten, støttet av Husbanken, viser at usikkerhet til bosituasjon og høy flyttfrekvens er utbredt blant norsk-somalier i Oslo. Den viser også at disse har et stort ønske om et trygt og stabilt sted å bo. Et flertall ønsker å eie egen bolig, og oppgir det religiøse forbudet mot rente som hovedårsak til at de ikke kan ta opp lån for å kjøpe egen bolig. 60% oppgir at de har fast arbeid men usikkerhet i boligsituasjon går på tvers av tilknytning til arbeidsliv, utdanningsnivå og botid. Startlån benyttes lite og få sparer til å kjøpe bolig. Islamsk finans, som fins i andre land, kan være uforholdsmessig dyre å etablere i Norge, men fleksibel tilnærming til eierskap og til forholdene i kommunale leieboliger er etterspurt i lys av resultatene fra undersøkelsen. Rapporten blir lagt ut på veiviseren.no vår 2019.

<https://www.facebook.com/RamaasBolig/>

Ramaas bolig har også kontakt med forskningsprosjekt FINEX – Financial exclusion, Islamic finance and housing in the Nordic countries, hos PRIO.

<https://www.prio.org/Projects/Project/?x=1776>

Leie-før-eie – En modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper *2014, Husbanken, Katja Johannessen et al (88 sider)*

Enkelte kommuner satser stort på leie-til-eie. Denne rapporten samler erfaringer. Som et resultat foreslår forfatterne modellen leie-før-eie.

To målgrupper skiller seg ut: Den ene er unge som ikke kommer inn på boligmarkedet på grunn av stigende boligpriser og økt krav om egenkapital. Den andre gruppen er vanskeligstilte på boligmarkedet: husstander som har rett til kommunal bolig, som har bruk for stabilitet og trygghet i bosituasjonen, som i dag ikke kvalifiserer til startlån, som har et eierpotensial på sikt og som kan etablere seg i eid bolig uten at det medfører for stor risiko for husholdet.

Til tross for at det er lite som tyder på at modeller fra Storbritannia kan gjøre eierskap for lavinntektsgrupper lettere tilgjengelig på en faglig god og forsvarlig måte, er det flere kommuner som ønsker å prøve ut slike ordninger. En annen modell flere har tenkt på og vurdert i Norge, er delt eierskap, men i Norge er det i liten grad lønnsomt for de vanskeligstilte husstandene på grunn av at skattesystemet gir større fordeler jo mer av boligen man eier.

Se kapittel 4 for mer informasjon om leie-til eie som virkemiddel.

Se Forskning og utredninger ved følgende lenk for flere rapporter om leie-til-eie.

<https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/leie-og-kjop-av-bolig/leie-til-eie-for-vanskeligstilte>





Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig-privat samarbeid

Jardar Sørvoll og Hans Christian Sandlie, 2014 (48 sider)

I dette notatet peker forfatterne på hvordan profesjonell utleie kan møte noen av utfordringene på dagens leiemarked. Med utgangspunkt i erfaringer fra samarbeid mellom kommuner og private aktører om bygging og drift drøfter de mulighetene staten og kommunene har for å legge til rette for et større profesjonelt utleietilbud. De argumenterer for at myndighetene kan legge til rette for et mer velfungerende leiemarked både gjennom mindre justeringer i dagens boligpolitikk og gjennom en mer omfattende skattereform. De konkluderer med at i dagens markedsbaserte boligsektor vil imidlertid effekten av politiske tiltak være usikre.

<http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NOVA/Publikasjoner/Notat/2014/Et-velfungerende-leiemarked-Notat-4-14>



Helhetlig boligplanlegging. Hvilke elementer inngår?

Rolf Barlindhaug, Marit Ekne Ruud, Ragnhild Skogheim, 2015 (149 sider)

En helhetlig boligplanlegging skal ifølge Husbanken være nøkkelen til gode boliger, gode bomiljøer og god byutvikling. Spesielt viktig har det vært å registrere hvordan boligsosiale og kvalitetsmessige hensyn er blitt ivaretatt, men også hvordan kommunene forholder seg til nasjonale og regionale styringsdokumenter og planer, i hvilken grad samarbeid med andre kommuner i arealplanleggingen er utbredt, og hvilke utfordringer dette eventuelt har ført med seg.

De ni kommunene som er studert i fase 1, er plukket ut i samarbeid med Husbanken basert på forhåndskunnskap om hvem som ser ut til å arbeide ut fra et helhetlig perspektiv. Formålet med dette valget var å få fram en stor bredde av gode eksempler på helhetlig boligplanlegging. Under arbeidet viste det seg at åtte av de ni kommunene deltar i Husbankens boligsosiale utviklingsprogram. Dette samarbeidet med Husbanken, som også innebærer betydelige pengeoverføringer til kommunene, kan ha påvirket.

https://www.husbanken.no/fou/fou_rapporter_2015/helhetlig_boligplanlegging/

Stedsanalyser av områdeløft

Til sammen har seks stedsanalyser – sosiokulturelle analyser – blitt utført ved oppstart av områdeløftprogrammer i Oslo. Disse graver dypt i kvantitative og kvalitative data for å avdekke beboernes behov, ønsker og ressurser på delbydelnivå, og er nyttig for å avdekke nabolags behov for en sosialt bærekraftig framtid. Bolig er et sentralt tema i alle.

Oslos overordnede områdepolitikk skal sørge for at negativ utvikling i områder fanges tidlig opp, og at det raskt settes i verk treffsikre tiltak som kan bidra til positiv utvikling i de aktuelle områdene. Områdepolitikken skal også være forebyggende, blant annet ved at man i planleggingen av framtidige byutviklingsområder ser på langsiktige sosiale konsekvenser av byutvikling og boligpolitikk.

<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/byutvikling/omradepolitikk/>

Stedsanalysene tar for seg utsatte delbydeler. Faktaark om boforhold og levekår på bydelnivå fins også.

<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/statistiske-publikasjoner/faktaark-om-befolkning-levekar-og-boforhold/#gref>



Storbyenes praksis for å hjelpe vanskeligstilte på utleieboligmarkedet

NIBR-rapport 2018:12, Rolf Barlundhaug, Arne Holm, Camilla Lied, Marit Ekne Ruud, Dag Einar Sommervoll, Susanne Søholt (195 sider)

Gjennom dokumentstudier og intervjuer med kommunalt ansatte i fire storbyer er byenes praksis for å hjelpe vanskeligstilte på utleieboligmarkedet kartlagt. De vanskeligstilte, inkludert flyktninger, kan få et boligtilbud i kommunalt disponerte boliger, hjelp til å skaffe seg bolig på det private leiemarkedet eller få lån og tilskudd til kjøp av egen bolig. Gjennom analyser av leiemarkedsundersøkelsen (LMU) og Husbankens bostøtteregister er husleier og egenskaper ved utleiemarkedet i byene beskrevet.

<http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Storbyenes-praksis-for-aa-hjelpe-vanskeligstilte-paa-utleieboligmarkedet>





Oslo – ulikhetenes by

Jørn Ljunggren (red.), 2017 (410 sider)

Oslo – ulikhetenes by tar utgangspunkt i at Oslo er en by preget av større ulikheter enn andre norske byer, og at ulikhetene følger geografiske skillelinjer.

Relevante kapitler handler om nabolageffekter, fortetting, boligmarked og flyttings betydning for segregasjon, arkitekters betydning for selektiv tilrettelegging og politisk påvirkning på ulikhet og klasseskillet mellom øst og vest.

<https://issuu.com/cdundervisning/docs/oslo-ulikhetenes-by-utdrag>

Bolig som grunnlag for livskvalitet

Norsk Eiendom, 2017 (8 sider)

Her beskrives eiendomsbransjens visjoner og ønsker for framtidens bolig med referanse til det sosiale ansvaret de vet er forbundet med boligbygging. Det viktigste budskapet er at Norsk Eiendom ønsker at det utvikles en nasjonal boligpolitikk som er tverrpolitisk og langsiktig. I tillegg ser de for seg at bransjen har et selvstendig samfunnsansvar, og at Norsk Eiendoms medlemmer skal:

1. videreutvikle holdninger, kunnskaper og forretningspraksis tilpasset beboernes behov
2. i enda større grad ha en tilnærming som preges av «mitt prosjekt – vår by – vårt lokalsamfunn»
3. løfte fram de gode eksemplene i egen og andres portefølje og benytte disse som omforent kvalitetsnorm
4. systematisk ta lærdom av feil som er gjort i egen og andres portefølje
5. forplikte seg til å levere kvalitet i henhold til omforente referanseprosjekter
6. være troverdig i markedskommunikasjonen og levere som avtalt
7. bidra til prosjektutforming og finansieringsmodeller som gir alle grupper adgang til gode boforhold og boligkvaliteter
8. utvikle tiltak som sikrer boligenes bidrag til nullutslippssamfunnet – herunder å legge til rette for solide og fleksible løsninger som kan sikre en sirkulær økonomi
9. heve bestillerkompetansen slik at leverandørleddene kan levere bedre og rimeligere boliger
10. heve egen kompetanse gjennom tverrfaglig samarbeid mellom akademia, arkitekter, rådgivere, entreprenører, byplanleggere og offentlige myndigheter
11. bidra til fellesskapet gjennom balanserte, forholdsmessige og forutsigbare utbyggingsavtaler

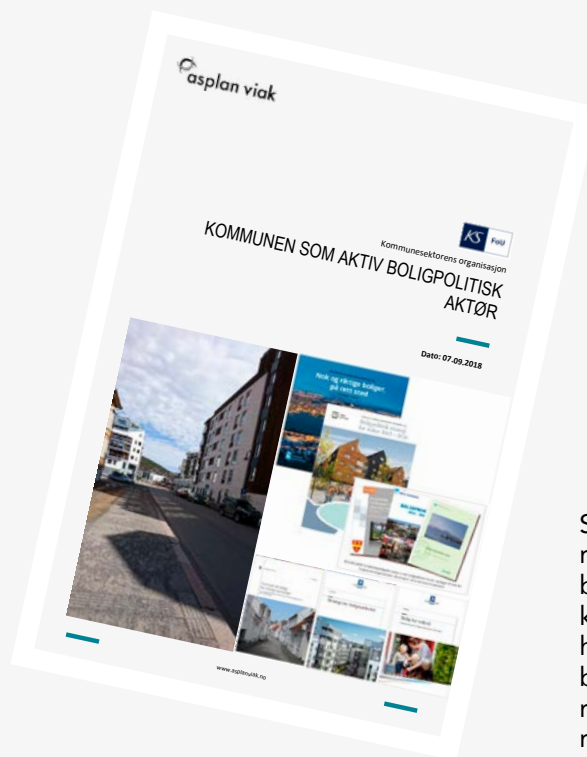
https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2017/12/Norsk-eiendom_Boligpolitikk.pdf

Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør

Asplan Viak for KS, 2018 (29 sider)

Asplan Viak har gjennomført et prosessrettet prosjekt for KS om kommunen som aktiv boligpolitisk aktør. Prosjektet har resultert i fem anbefalinger som kan understøtte kommunenes arbeid med en helhetlig boligpolitikk:

- 1. Helhetlig kommunal boligpolitikk:** Boligbehovet og kommunenes utfordringer i boligpolitikken må defineres, boligpolitiske mål, strategier og tiltak må forankres i kommunenes plan- og styringsystem, og kommunene må velge virkemidler, organisering og samarbeid som svarer på kommunens utfordringer.
- 2. Bedre analyser og samarbeid om vurderinger av boligbehovet og boligbyggebehovet:** Boligbehovet forstått som bolig for alle er et viktig grunnlag for den kommunale boligpolitikken.
- 3. Bedre boligkompetanse i den regionale samhandlingen i samfunns- og arealplanleggingen:** Bolig for alle, sosial bærekraft og sosioøkonomiske aspekter har arealkonsekvenser og fordrer en annen kompetanse i samhandlingen enn klima, areal og transport og andre miljøaspekter som kommunene vanligvis møter i dag.
- 4. Samarbeid mellom kommunen og boligutviklere om bolig for alle:** Aktører møtes på mer overordnet nivå uavhengig av enkeltsaker knyttet til plan- eller byggesak, innspill til arealdel eller diskusjon om eventuelle forbedringer i kommunens plan- og byggesaksbehandling.



Statlige føringer om sosioøkonomiske hensyn og sosial bærekraft i arealpolitikken: Det er stilt spørsmål om bærekraftig by- og tettstedsutvikling har hatt en for ensidig satsing på klima, areal og transport, og i for liten grad sosioøkonomiske hensyn og bolig for alle som del av sosial bærekraft. Sosial bærekraft må også innebære at sosioøkonomiske hensyn ivaretas slik at vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med «vanlige inntekter» sikres mulighet til å bo i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur, herunder muligheter til å eie egen bolig. Skal dette være mulig, må det planlegges for det i den nære by- og tettstedsstrukturen.

<https://www.ks.no/fagomrader/samfunn-og-demokrati/samferdsel-plan-og-miljo/planlegging/kommunen-som-aktiv-boligpolitisk-aktor/>

2.2 Eksempler fra Oslo kommune

Behovet for nye løsninger og utvalg av boligtyper og prisklasser er mer prekær i Oslo enn i andre byer i Norge (kapittel 1). Uten nye løsninger vil Oslo fort bli mer segregert og mindre tilgjengelig for husholdninger med lav- og middel inntekt. Kunnskapsgrunnlaget skal synliggjøre muligheter, med hensyn til både virkemidler, samarbeidsformer og tiltak som kan bidra til en sosial boligpolitikk. Som bakteppe for ny praksis omtaler dette kapittelet noen av de relative få eksemplene på kommunal praksis i Oslo. Det viser videre til noen utviklingsprosjekter som er utført i Oslo, og som kan videreutvikles eller bygges videre på.

Bydelenes rolle i byutviklingen

Oslo kommune er delt inn i 15 bydeler med en viss grad av lokalt selvstyre ved bydelsutvalgene. Bydelene har ganske ulike roller og ulik kompetanse når det gjelder byutvikling. Samtidig er det bydelene som sitter tettest på de fleste prosjektene i grensdragningen mellom tjenestetilbud og utbyggingsprosjekter i sine lokalmiljøer.

Det vil ofte være mange ulike kommunale virksomheter og byrådsavdelinger involvert i et bygge-/utviklingsprosjekt til kommunale formål. I slike prosesser vil bydelen være den virksomheten som berøres direkte av alle parters avgjørelser, og er den instansen som vil motta mesteparten av henvendelsene fra innbyggerne når alle prosjektene er over, og i ordinær drift. I dette scenarioet fremstår et mulig utnyttet potensiale i bydelenes posisjon, og det kan være mye å hente på å se nærmere på bydelenes eierskap til lokale byutviklingsprosjekter i større grad.

Oslos praksis med tilvisningsavtaler

Bydelene hjelper mange vanskeligstilte på boligmarkedet med å etablere seg på det private leiemarkedet. Gjennom å fremskaffe utleieboliger med tilvisningsavtale får kommunen mulighet til å hjelpe personer som strever med å finne en bolig selv til en leiekontrakt med en privat utleier. Gjennom tilvisningsavtale finansieres boligene med grunnlån fra Husbanken, og inntil 40 prosent av boligene skal være disponibelt for personer som kommunen formidler. Modellen ble utviklet i et samarbeid mellom Oslo kommune og Husbanken, og det første anlegget ble åpnet i 2014. I Oslo er det i dag 6 anlegg i drift, i regi av henholdsvis Utleiebolig AS, med 5 anlegg med i alt 232 boliger hvorav 92 er tilvisningsboliger, og Stiftelsen Betanien Oslo med 1 anlegg med 14 tilvisningsboliger av i alt 36 boliger.

Kommunal- og regionaldepartementet har foreslått endringer i forskrift om lån fra Husbanken. Av forslag til ny § 7-5 om låneutmåling bokstav d) fremgår det at Husbanken ved kredittvurdering legger til grunn godkjente prosjektkostnader, samt at belåningsgraden ikke kan overstige 85 prosent av antatt omsetningsverdi. I kommunens arbeid med tilvisningsavtaler om utleieboliger til vanskeligstilte har kommunen erfart at Husbanken benytter seg av kontraktsverdi som grunnlag for utmåling av grunnlån. Denne verdien er ikke nødvendigvis samsvarende eller knyttet til den faktiske eiendomsverdien som transaksjonen omhandler og vil i realiteten kunne innebære at det gis en betydelig redusert lånefinansiering enn 85 prosent av omsetningsverdien. Når det gjelder begrepet «omsetningsverdi» legger kommunen til grunn at dette er sammenfallende med eiendomsverdien. Dersom endringsforslaget blir stående, kan det medføre at lån fra Husbanken som virkemiddel ikke lenger være tilstrekkelig attraktivt for utleieaktørene til å inngå langsiktige avtaler med kommunen og vil bidra til færre egnede boliger til vanskeligstilte.

For tilvisningsavtaler er følgende elementer særlig viktig å merke seg:

- Kommunen har tildelingsrett til en *andel* av boligene, ikke til spesifikke boliger. Det er dermed prinsipielt ikke mulig å peke på enkeltboliger som er kommunalt tilvist.
- Det er byråden for eldre, helse og arbeid som har fullmakt til å inngå slike avtaler for Oslo kommune.
- Kommunen er ikke part i leieforholdet, men yter vanligvis garanti for depositum i leieforholdet.
- Kontrakter gis vanligvis for minst tre år om gangen.
- Bydelen og utleieren inngår en samarbeidsavtale om anlegget. Denne skal bl.a. sikre godt bomiljøarbeid.
- I forhold til f.eks. omfanget av kommunale utleieboliger utgjør tilvisningsavtaler en liten andel. Det er langt over ti ganger så mange kommunale utleieboliger.

Husleienivået i tilvisningsavtalene er på nivå med markedsleien i området. Utleierne opplyser¹ at det er nødvendig med et slikt leieprisnivå for at det skal være god nok økonomi i prosjektene. Dette gjelder både kommersielle og ideelle aktører.

¹ Opplyst på rundebordskonferanse i regi av BYU i forbindelse med kunnskapsinnhenting.

Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger¹

I tilknytning til områdeløft Tøyen har Bydel Gamle Oslo fått utarbeidet et hefte med en katalog over ulike sosiale boligløsninger: «Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger». Rapporten belyser blant annet ulike konsepter for ny bruk av kommunal eiendom og etablering og organisering av nye bolig- og eieformer. Arbeidet er blant annet resultatet av føringer og samarbeid med lokale beboere og grasrotmiljøet knyttet til områdeløftet, inkludert Tøyenrådet (nå nedlagt og erstattet av et lokalstyre), Tøyen initiativet, det sosiale foretaket Nedenfra og det nyetablerte Tøyen boligbyggelag².

Tøyen boligbyggelag (TBBL)

TBBL setter bolig på agendaen på sin årlige boligkonferanse³. Engasjementet⁴ på Tøyen har fått mye oppmerksomhet, også i Oslo kommune. Spesielt er det lokale engasjementet begrunnet i manglende stabilitet i området som følge av den høye andelen utleieboliger – både kommunale og private. Initiativet peker på hvordan manglende stabilitet påvirker nabolaget, barns oppvekst-, skole- og læringsmiljø, sosial kontakt beboere imellom samt folks opplevelse av egen bosituasjon.

Hauskvartalet, Oslo

Oslo har kommunen har solgt en tomt til privat boligutvikler med reguleringsvilkår om etablering av et byøkologisk kulturkvarter. I Hauskvartalet gjennomfører Urbanium en omfattende medvirkningsprosess for å utvikle et boligkonsept med stor grad av fellesskap og muligheter for selvbygging. Gjennomføringsmodellen og eieformene har vist seg å utfordre dagens regelverk, og er ennå ikke avklart.

¹ https://issuu.com/omradeloft/docs/pilotbydel_for_gode_boligsosiale_lo

² <https://www.facebook.com/ToyenBoligbyggelag/>

³ <https://www.arkitektnytt.no/nyheter/en-alternativ-boligpolitikk-er-mulig>

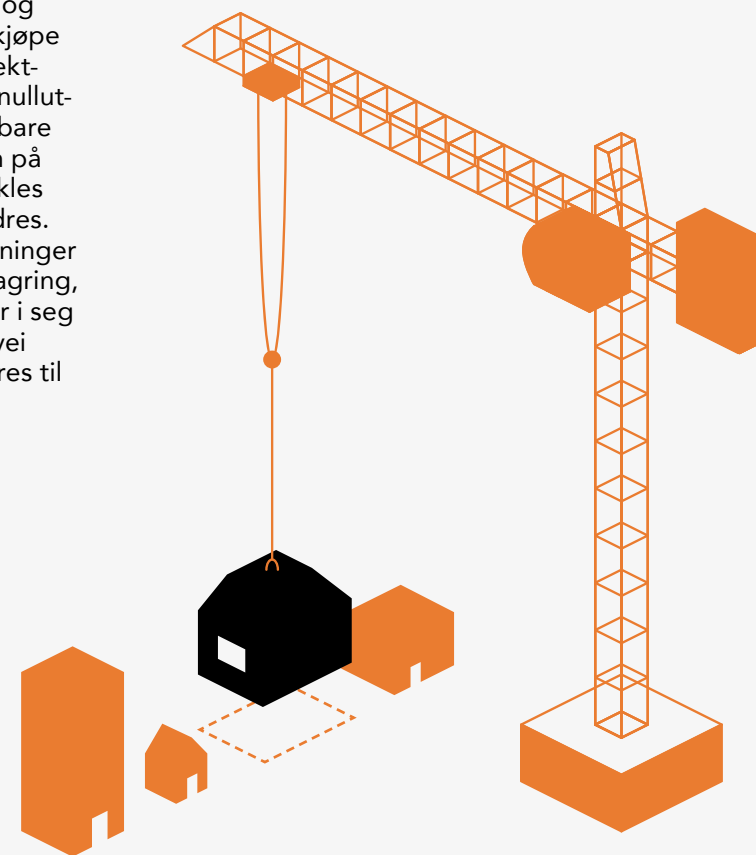
⁴ <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/toyen-endrer-boligmarkedet>

Ulsholtveien, Furuset

I samarbeid med stiftelsen Betanien har Oslo kommune inngått en tilvisningsavtale om utleie av 40 prosent av i alt 36 boliger. Boligene tildeles primært førstegangsetablerere, med vekt på unge og barnefamilier. Boligprosjektet er en del av FutureBuilt med vekt på miljøriktige løsninger i tillegg til at sosialt fellesskap er vektlagt. Boligene leies ut til markedspris.

C40-konkurransen (Reinventing Cities)

Oslo kommune ved EBY har nylig lagt ut to eiendommer til salg på Furuset og Nedre Rommen som del av den internasjonale C40-konkurransen (Reinventing Cities). Eiendommene legges ut for salg med kriterier utarbeidet av C40, knyttet til ulike klima- og miljøtema. Vinnerteamene får muligheten til å kjøpe og utvikle eiendommen i tråd med deres prosjektforslag. Målet er å stimulere til og vise vei mot nullutslippssamfunnet, gjennom konkrete og realiserbare prosjekter. Oslo kommune har for eiendommen på Furuset satt ytterligere krav om at det skal utvikles boliger, hvor tradisjonell planløsning skal utfordres. Dette for å fremme ulike former for kollektivløsninger og sambruk, for eksempel til vask, matlaging, lagring, gjesterom og bil-/sykkeldeling. Konkurransen er i seg selv begrenset i omfang, men målet er å bane vei for nye og innovative løsninger som kan overføres til andre boligprosjekter.




2.3 Eksempler fra norske kommuner

Det har ikke vært vanlig for norske kommuner å føre en politikk med formål om å sikre boliger til den delen av befolkningen som ikke klarer å skaffe seg egnet bolig på det ordinære markedet, og som heller ikke fanges opp av det kommunale tilbudet.

Når Oslo kommune skal vurdere nye grep i boligpolitikken, er det viktig å identifisere mulige virkemidler og hente inspirasjon fra andre kommuner. Kapittel 2.3 presenterer en rekke eksempler fra andre kommuner som enten har konkrete eksempler på tiltak eller vedtatt politikk som ligger til grunn for formålstjenlig praksis.

Kriterier for utvelgelsen av eksempler er målene som er definert i Kapittel 1.3, dvs. tiltak som har a) skaffet rimelige boliger, b) gitt mer stabil og forutsigbar bosituasjon og/eller c) bidratt til sosialt bærekraftige nabolag og byer.

Kapittelet er strukturert ved å beskrive tiltakene, hvor det framgår om tiltakene samlet sett bidrar til å oppfylle disse kriteriene. I tillegg pekes det på kommunens rolle og hva Oslo kommune kan lære.



Asker kommune

i Kommunens boligpolitikk

Asker kommune har etablert et meget godt felles grunnlag for boligarbeidet politisk, administrativt og operativt. De har jobbet lenge og grundig med felles forankring og organisering på tvers i alle ledd. Kommunen har benyttet tjenstedesign i endringsarbeid og har i dag en innovativ tilnærming til å teste ut et utvalg varierte løsninger, tar boligsosiale hensyn i planverk og utnytter plan- og bygningsloven til å styre boligutviklingen. I planleggingen tas det hensyn til folkehelse og levekår.

Boligpolitikken er forankret i kommuneplanens¹ samfunnsdel, og det er utarbeidet en boligpolitisk strategi for Asker 2016–2026², som legger føringer for boligutviklingen. Det er vedtatt et boligbyggeprogram som definerer aktivitet / etablering av boliger. I kommuneplanens arealdel er det utarbeidet bestemmelser³ som blant annet omtaler utbyggingsavtaler.

¹ <https://www.asker.kommune.no/Samfunnsutvikling/Kommuneplan/>

² https://www.asker.kommune.no/contentassets/2d655b170b3a4284878d4a5f3540ee82/boligpolitisk_strategi_for_asker_2016-2026.pdf

³ <https://www.asker.kommune.no/contentassets/3fceb5362e584206ace5b7c1321e83bf/kommuneplanbestemmelser-2017---datert-01-11-2017-vedtatt-i-kommunestyret-14-11-2017.pdf>

Fra den boligpolitiske strategien kan særlig følgende trekkes fram: Kommunen...

- er en offensiv eiendomsaktør som gjør strategiske eiendomsdisposisjoner for å ivareta en helhetlig samfunnsutvikling og boligpolitiske hensyn
- sikrer planberedskap ved å godkjenne reguleringsplaner som muliggjør 350 nye boliger i året og tilrettelegge for ca. 50 rimelige boliger per år for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger, bl.a. ved bruk av kommunens egne tomter
- bruker plan- og bygningslovens virkemidler til å styre boligantall, boligstørrelse og boligstandard og benytter utbyggingsavtaler i samarbeid med private utbyggere der dette er hensiktsmessig
- sikrer et variert og mangfoldig boligmiljø ved å unngå konsentrasjon av kommunale og kommunalt disponible boliger og sørger for et bærekraftig og variert miljø
- utnytter Husbankens økonomiske ordninger aktivt i det boligsosiale arbeidet

Målgruppe

Målgruppen for boligpolitikken er bred og omfatter hele befolkningen, inkludert «key workers» (nøkkelpersonell). Strategien omfatter alle boligene som skal bygges i Asker de kommende årene. Den retter seg både mot det ordinære markedet og mot særlige grupper.

? Vestre Billingstad

Kommunen har inngått utbyggingsavtale med boligsosiale hensyn, forankret i pbl. § 17-3

- **7.4 Utbyggerne forplikter seg til å yte følgende opsjoner:**

7.4.1 Opsjon kjøp av bolig

- Utbyggerne gir kommunen forkjøpsrett for inntil 2 % av boligene innenfor hvert felt. Bruk av forkjøpsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest tre uker etter at kommunen har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte felt/byggetrinn er klargjort for salg.
- Kommunen står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering, men skal spre eventuelle kjøp av boliger på de ulike felt/byggetrinn for å unngå negativ opphopning av kommunalt disponerte boliger.

7.4.2 Opsjon kjøp av leiligheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne

- Utbyggerne gir Kommunen forkjøpsrett for inntil 2 % av boligene innenfor hvert delområde for tilrettelegging for bofellesskap til mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- Utbyggerne skal varsle kommunen før prosjektering av boligene igangsettes, slik at kommunen får tre måneder til å ta stilling til bruk av opsjonen.
- I løpet av denne perioden skal partene samarbeide om etablering av bofellesskapets utforming og forhandle fram en avtale knyttet til etableringen av bofellesskapet.

Salg av Åmotåsen, Heggedal – avtale med klausul om gjenkjøpsrett og prisregulering

Den kommunale tomten Åmotåsen er solgt til en privat utbygger etter en konkurranse. Kommunen var forberedt på å selge under takst, men sluttsummen ble langt over. Tomten skal benyttes som tilleggsarealer i et større boligprosjekt, slik at utbyggerens totale prosjekt utvides. Kommunen har klausulert at 40 prosent av boligene skal oppfylle definisjonen av rimelige boliger i Asker og selges til førstegangsetablerere, og det er opprettet en klausul om gjenkjøpsrett ved salg (politisk sak 0144/16¹ (15/8818)). Vilårene er begrunnet i reduserte kostnader ved lavere parkeringskrav, med etablering av bilpool. Prosjektet vil bidra til ca. 50 rimelige boliger.

Rimelige boliger gjennom Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker

Kommunen har opprettet en utleiestiftelse² med det formål å skaffe rimelige boliger til tidsbegrenset utleie. Målgruppen er personer under 35 år med botid i kommunen. ABBL / Asker og Bærum Boligbyggelag er forretningsfører. I oktober 2018 vedtok formannskapet enstemmig å selge en kommunal tomt til en utbygger til bygging av rimelige boliger for ungdom (politisk sak 01246/18³ (18/553)).

¹ <http://lokaldemokrati.aker.kommune.no/motedag?offmoteid=3725>

² <http://www.abbl.no/Utleiebolig>

³ <http://lokaldemokrati.aker.kommune.no/motedag?offmoteid=9867>



Tidligfaseinnovasjon for å utvikle morgendagens boligløsninger

Kommunen har vært pilotkommune i utarbeidelsen av en veileder for tidligfaseinnovasjon for å utvikle morgendagens boligløsninger⁴. Innspill fra denne tidlige fase innovative medvirkningsprosess er blitt brukt til å vurdere ønskede framtidige boligløsninger i Asker. Det er politisk vedtatt at Asker skal benytte metoden for å sikre innbyggerinvolvering. Det er ambisjoner om å få til et konkret innbygger drevet boligutviklingsprosjekt på tvers av generasjoner (politisk sak 88/18⁵ (16/9829)).

⁴ <https://veiviseren.no/planlegge-lede-og-utvikle/innovasjon-og-digitalisering-i-offentlig-sektor/metode-for-a-utvikle-morgendagens-boliger>

⁵ <http://lokaldemokrati.aker.kommune.no/motedag?offmoteid=9874>

Hva eksemplene skal bidra til:

- Rimelige boliger
 - billigere å kjøpe
 - billigere å leie
 - lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet
- Stabil og forutsigbar bosituasjon
 - langsiktig leiekontrakt utover tre år
 - mulighet til å kjøpe internt/lokalt
 - eie framfor leie
- Sosial bærekraft
 - lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosioøkonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering / mindre sosial ulikhet / utjevning av levekår i kommunen



Asker kommunens rolle:

- Kommunen har bredt forankret og vedtatt en sosial kommunal boligpolitikk, samtidig som den har utarbeidet praksis for hvordan politikken skal operasjonaliseres.
- Kommunen har reorganisert det boligpolitiske arbeidet, og boligsosiale hensyn inngår nå i den helhetlige boligpolitikken.
- Kommunen operasjonaliserer politikken aktivt gjennom samarbeid med private utbyggere.
- Kommunen bruker aktivt Husbankens virkemidler til prosjekter og individer (startlån og tilskudd).

Hva Oslo kan lære:

Det boligsosiale arbeidet kan innrettes i henhold til suksesskriteriene for godt boligsosialt arbeid – jf. diagrammet.

- kartlegge behov for rimelige boliger til salg og/eller leie
- forankre den overordnede boligpolitikken og bruken av aktuelle virkemidler i kommuneplanen
- vedta at utbyggingsavtaler skal brukes aktivt for å nå målene i boligpolitikken
- innrette kommuneplanens arealplan og reguleringsplaner slik at de legger til rette for ønsket boligutvikling, også for mellomsegmentet
- utvikle bestemmelser knyttet til arealplanen, som omtaler kommunens praksis og føringer for å oppnå ønskede boligløsninger
- utarbeide en boligpolitisk strategi som er forankret i kommuneplanen
- etablere praksis som sikrer at en boligpolitisk strategi med tilhørende arbeidsmetoder er forankret hos **alle** instanser som har en rolle i boligutvikling i kommunen, både administrativt og politisk
- ha et boligbyggeprogram som definerer aktivitet for etablering av boliger innenfor det ønskede segmentet, men der boliger til mellommarkedet også sees i sammenheng med boliger for alle befolkningsgrupper som helhet
- etablere kontakt med aktuelle private samarbeidspartnere
- komme tidlig inn i private utbyggingsprosjekter, for å ha tid til å ta avgjørelser og skaffe finansiering
- teste ut nye løsninger og arbeidsformer i et begrenset utviklingsområde, f.eks. Hovinbyen
- gjennomgå bruken av Husbankens økonomiske virkemidler og identifisere ubenyttede potensial



Bærum kommune

Bærum kommune har i stor grad tilsvarende ambisjoner som Asker, men har kommet noe kortere i operasjonalisering av dem.

i Kommunal politikk for rimelige boliger

Kommunen vedtok i juni 2017 en politikk for rimelige boliger¹. Det jobbes nå med konkretisering og tiltak. Det er gjennomført samtaler/diskusjoner med de største utbyggerne, men uten at det foreløpig er kommet fram til en god løsning. I innovasjonsprosjektet «Mixed housing»/«Generasjonens hus» ønsker kommunen å tilby rimelige boliger til førstegangskjøpere under 35 år – og gjerne med bistand til 15 prosent egenkapital gjennom startlån.

? Rimelige utleieboliger på Fornebu

Kommunedelplan 2 for Fornebu forutsetter at det skal legges til rette for sosioøkonomisk variasjon og en sosial boligprofil. Kommunen har inngått en utbyggingsavtale om rimelige utleieboliger² med Fornebu Utvikling AS. Avtalen gir kommunen mulighet til å anskaffe et betydelig antall utleieboliger. Ved inngåelse av leiekontrakt må leietaker være under 35 år, ha botid eller arbeidssted i kommunen og være innenfor en øvre grense med hensyn til lønn og formue. Leietiden er tre år med mulighet for utvidelse til seks år, og leieprisene er satt nedad til ca. 60 prosent av markedsleie.

¹ <https://www.baerum.kommune.no/politiske-saker/kommunal-politikk-for-rimelige-boliger/>

² <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/sosiale-tjenester-og-barnevern/hjelp-til-bolig/bolig-til-unge/>

Rimelige boliger gjennom Stiftelsen Utleieboliger i Bærum

Kommunen har opprettet en utleiestiftelse³ med det formål å skaffe rimelige utleieboliger til tidsbegrenset utleie. Målgruppen er personer under 35 år med botid og arbeidssted i kommunen, med unntak på Emma Hjort der også personer over 35 år kan leie. ABBL / Asker og Bærum Boligbyggelag er forretningsfører.

Salg av kommunale boliger til leietakere

Leietakere i kommunale boliger har mulighet til å kjøpe boligen de leier, under forutsetning av at den ikke er beheftet med lån/utleietilskudd via startlån. Kommunen selger ti–tolv slike boliger årlig. Tilsvarende salg av omsorgsboliger er til politisk behandling per desember 2018.

Vallerveien 146 og Dønskiveien 28–38

Bærum kommune har behov for et stort antall boliger til særskilte grupper med omsorgsbehov og ønsket å benytte to kommunale eiendommer for å ha større enheter og oppnå bedre driftseffektivitet.

Utbyggingsplanene var imidlertid i strid med Husbankens retningslinjer for finansiering, som forutsetter mindre enheter og spredt etablering for å normalisere boligsituasjonen for dem med omsorgsbehov.

Dønskiveien 28–38 har potensial for 200 leiligheter, mens Vallerveien 146 har potensial for ca. 50–70 boliger. Det utredes nå å benytte tomtene til nye innovative modeller for «mixed housing», det vil si variert bebyggelse til kommunens behov for omsorgsboliger for eldre og psykisk utviklingshemmede kombinert med rimelige boliger for førstegangsetablerere og key-workers i tillegg til boliger til det ordinære markedet.

En modell for gjennomføring og organisering («Mixed housing» – konsept for utvikling av fremtidens boligområder) har vært behandlet i ulike politiske utvalg og avventer endelig behandling.

³ <http://www.abbl.no/Utleiebolig>



Bærum kommune

Hva eksemplene skal bidra til

- Rimelige boliger
 - billigere å kjøpe
 - billigere å leie
 - lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet
- Stabil og forutsigbar bosituasjon
 - langsiktig leiekontrakt utover tre år
 - mulighet til å kjøpe internt/lokalt
 - eie framfor leie
- Sosial bærekraft
 - lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosioøkonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering / mindre sosial ulikhet / utjevning av levekår i kommunen



Bærum kommunes rolle:

- strategisk bruk av kommunale tomter
- innovasjonsworkshop med Husbanken og brukerrepresentanter for personer med omsorgsbehov
- aktiv bruk av Husbankens virkemidler – startlån
- fastsette tildelingskriterier og vedtekter for boligsameie/borettslag, med regulering ved videresalg
- bestemme prioritering av grupper under tildeling
- inngå samarbeidsavtale om utbygging med privat utbygger
- aktiv bruk av utbyggingsavtaler for å sikre rimelige boliger



Hva Oslo kan lære:

- utvikle en politikk for etablering av rimelige boliger
- erverve/benytt kommunal eiendom for å utvikle rimelige boliger
- erverve/benytt kommunal eiendom til utvikling av «mixed housing», for å sikre sammensatt befolkning og sosial bærekraft lokalt kombinert med behovet for å sikre boliger for vanskeligstilte i et sammensatt bomiljø
- utrede en modell for å sikre langsiktig rimelig kostnadsnivå for rimelige boliger



i Kommunens boligpolitikk

Nittedal kommune har i stor grad tilsvarende ambisjoner som Asker, men har kommet noe kortere i operasjonalisering av dem.

Kommunen vedtok i planstrategien for 2016–2019 «å utarbeide en boligmelding for å legge til rette for differensiert boligbygging – som ivaretar alle på boligmarkedet»: Temaplanen for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2017–2027 ble vedtatt i 2018.

Hovedmål 1: «Tilstrekkelig antall egnede boliger skal sikres gjennom helhetlig boligplanlegging» med tiltak som inkluderer å «vurdere bruk av utbyggingsavtaler som vikemiddel i alle boligprosjekter».

- Kommunen regulerer fordelingen av boligtyper og leilighetsstørrelser i planbestemmelser i tillegg til å søke å finne vann-vinn-situasjoner i forhandlinger om utbyggingsavtaler.
- Kommunen inngår avtaler om tilvisningsrett til utleieboliger med profesjonelle utleieaktører. Kommunen henviser boligsøkere til leilighetene, mens leieavtalen inngås mellom utleier og leietaker.
- Kommunen har besluttet å kunne benytte forkjøpsrett til markedspris for inntil 10 prosent av utbyggenes boliger ved førstegangssalg av leiligheter, f.eks. på Kvernstua.

Kommunen har tatt noen grep mht. organisering:

- opprettet boligkontor i enhet for bolig og tilflytting
- har én planavdeling som jobber med hele spekteret av planer etter pbl.
 - har et tverrsektorelt utbyggingsavtale-team med representanter fra plan, boligkontoret, eiendomsforetaket, kommunalteknisk planlegging og kommuneadvokaten

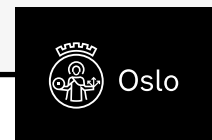
= Hva eksemplene skal bidra til:

- Rimelige boliger
 - billigere å leie
- Sosial bærekraft
 - lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosio-økonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering / mindre sosial ulikhet / utjevning av levekår i kommunen



Nittedal kommunes rolle:

- har utarbeidet temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet
- benytter utbyggingsavtaler og søker å finne vann-vinn-situasjoner
- benytter planbestemmelser for å regulere fordelingen av boligtyper og leilighetsstørrelser
- inngår avtaler om tilvisningsrett til boliger med profesjonelle utleieaktører
- benytter forkjøpsrett til markedspris for inntil 10 prosent ved førstegangssalg av leiligheter



Hva Oslo kan lære:

- benytte forkjøpsrett for inntil 10 prosent av utbyggenes boliger i nye leilighetsprosjekter
- etablere et tverrsektorielt team med representanter fra plan, boligkontoret, eiendomsforetaket, kommunalteknisk planlegging og kommuneadvokaten



Ringsaker kommune

i Ringsaker kommune var blant kommunene som tidlig tok i bruk tilvisningsavtaler, og har god erfaring med det. Det er inngått avtaler med en rekke private aktører.

Kommunen har nå utvidet/utviklet modellen til å «blande» tilvisningsavtaler, tildelingsavtaler, eierboliger og omsorgsboliger i samme prosjekt. Det er inngått avtaler med private utbyggere i to prosjekter med byggestart i 2019. Prosjektene kombinerer boliger til salg og utleie med vekt på et mangfoldig og sosialt bomiljø. Prosjektene har hentet inspirasjon fra «Generationernes Hus» i Århus¹ og innspill fra en innovativ medvirkningsprosess i tilknytning til utarbeidelsen av en veileder for tidligfaseinnovasjon for å utvikle morgendagens boligløsninger².

¹ <https://generationerneshus.aarhus.dk/>

² <https://veiviseren.no/planlegge-lede-og-utvikle/innovasjon-og-digitalisering-i-offentlig-sektor/metode-for-a-utvikle-morgendagens-boliger>

Hva eksemplene skal bidra til:

- **Rimelige boliger**
 - billigere å leie
- **Stabil og forutsigbar bosituasjon**
 - langsiktig leiekontrakt utover tre år
- **Sosial bærekraft**
 - lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosio-økonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering / mindre sosial ulikhet / utjevning av levekår i kommunen



Ringsaker kommunes rolle:

- har vært en foregangskommune for å ta i bruk tilvisningsavtaler
- har tatt i bruk utbyggingsavtale med private utbyggere for å utvikle innovative boligløsninger
- har deltatt som pilotkommune i utarbeidelsen av en veileder i metode for tidligfaseinnovasjon for å utvikle morgendagens boligløsninger



i Kommunens boligpolitikk

Kommuneplanens samfunnsdel¹, Bergen 2030, fra 2015 vektlegger fortetting. Innenfor satsingsområdet «Mangfold» heter det: «Større boligområder må ha variasjon i boligtyper ved at små og store enheter tilbys for eie eller leie», og at «[k]ommunen bør ta en mer aktiv rolle for å sikre tilstrekkelig utbygging av gode og varierte boliger for fremtiden». Å konkretisere visjonene er del av det pågående arbeidet med å rullere gjeldende arealdel.

Politisk plattform 2015–2019² omtaler tre hovedpilarer, hvorav ett av målene er at «Bergen skal være en rettferdig og inkluderende by, der alle har like muligheter». Dette innebærer blant annet mål om utjevning av sosiale forskjeller.

I kommunens boligpolitikk innebærer det å skaffe flere kommunale boliger, med god spredning i hele byen, ved bruk av forkjøpsrett og å samtidig selge boliger i områder med stor konsentrasjon. «Leie til eie» pekes ut som en mulighet for å gi leietakere i kommunale boliger mulighet til å få en fot innenfor boligmarkedet. Kommunen skal samarbeide med private aktører og boligbyggelagene for å skaffe flere boliger til sosiale formål.

Gjeldende arealplan i kommuneplanen åpner for bruk av utbyggingsavtaler for å regulere boligutforming og å benytte forkjøpsrett eller inngå tilvisningsavtaler for en andel boliger i nye prosjekter.

Kommunen bruker utbyggingsavtaler aktivt ved nyutvikling.

Kommunens regulering begrenser seg til boligsammensetning, men i liten grad med hensyn til beboersammensetning.

Kommunen selger også kommunale utleieboliger som «leie til eie», men i begrenset omfang.

¹ <https://www.opus.no/nyheter/bergen-2030-kommuneplanens-samfunnsdel/>

² https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00248/Politisk_plattform_248283a.pdf

? Tilvisningsavtaler

I forbindelse med inngåelse av tilvisningsavtaler har kommunen utarbeidet et eget konkurransegrunnlag³ der kommunen blant annet stiller krav om profesjonell utleie, balanserte husleiekontrakter, kontraktens varighet, boligkvalitet og oppfølging av bomiljøet for å sikre gode boliger i gode bomiljøer.

Kommunen erkjenner at fortettingsstrategien sannsynligvis vil bidra til at nye boliger blir dyre, med fare for segregering og ensidige bomiljøer, med hensyn til sosioøkonomiske soner. I kommuneplanens samfunnsdel (KPS) pekes det på at utfordringen blant annet må løses med boligsosiale virkemidler. Flere politiske vedtak omhandler dette.

Slettebakken

På en kommunal eiendom i et vedtatt fortettingsområde er det potensial for å bygge ut minst 300 boliger. Her ønsker kommunen å «øve seg på» ny praksis ved å utøve eierrådighet på en måte som sikrer utvikling av boliger for folk flest og ikke kun for de mest kjøpesterke gruppene. Ved salg av eiendommen ønsker kommunen å stille konkrete krav til hvordan tomten skal bygges ut, krav til boformer, mulighet for billige etablererboliger, «leie til eie»-boliger, krav til målgrupper med mer.

³ https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00301/KRAVSPESIFIKASJON___301745a.pdf



? Grønnevikken

Kommunen har tidligere deltatt i en European-konkurranse der vinneren foreslår alternative boformer. Kommunen har sammen med Trondheim kommune fått Forkommune-midler til å berede grunnen for gjennomføringsmodeller for et konsept det er et usikkert marked for.

Vågedalen, kjøp av eiendom for å redusere antallet utleieboliger i et utsatt område

Ved salg av en privat eiendom med et stort antall utleieboliger ønsket kommunen å benytte forkjøpsretten sin for på sikt å benytte eiendommen til byutvikling. Kommunens kortsiktige plan var å rive utleieboligene og dermed redusere antallet utleieboliger i området, men Fylkesmannen underkjente hjemmelen for forkjøpsrett siden kommunen ikke hadde konkrete planer om å benytte boligmassen. Hadde kommunen vedtatt en alternativ reguleringsplan, kunne eiendommen i teorien blitt ekspropriert.



Hva eksemplene skal bidra til:

- **Rimelige boliger**
 - billigere å kjøpe
 - lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet
- **Stabil og forutsigbar bosituasjon**
 - eie framfor leie
- **Sosial bærekraft**
 - lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosio-økonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering/ sosial ulikhet/utjevning av levekår i kommunen



Bergen kommunes rolle:

- forankret og gjort politiske vedtak om bruk av ulike boligpolitiske virkemidler, deriblant forkjøpsrett og eierrådighet



Hva Oslo kan lære:

Hente erfaringer fra Bergen for å utøve eierrådighet ved bruk av kommunale eiendommer

Stavanger kommune

? Jåtten Øst B7¹

Et selvbyggerfelt med lavenergi boliger, ble utviklet som del av Norwegian Wood i Stavanger. Boligene ble ferdigstilt i 2008 og består av 20 rekkehus med til sammen 73 boenheter. For å hjelpe førstegangsetablerere inn på boligmarkedet ble det lagt til rette for at de kunne ferdigstille sine egne boliger. Dette har bidratt til å holde kostnadene nede samtidig som det har lagt et grunnlag for fellesskap mellom framtidige naboer.

Stavanger kommune ved Stavanger eiendom var byggherre i et bredt samarbeidsprosjekt ledet av NAL | ECOBOX. Prosjektets viktigste samarbeidspartnere – i tillegg til Stavanger2008 – var Stavanger og Sandnes kommune, Innovasjon Norge, Enova, Husbanken, Byggekostnadsprogrammet, Statens bygningstekniske etat, Miljøverndepartementet og trenæringen.

Stavanger boligbygg KF

Kommunen etablerte foretaket Stavanger boligbygg KF. Bakgrunnen var et ønske om å oppnå mer forretningsmessig og målrettet forvaltning og drift av den kommunale boligmassen og i tillegg ivareta rollen som kommunal boligutbygger på bakgrunn av føringene i den boligsosiale handlingsplanen.

Foretaket inntar rollen som byggherre og planlegger og bygger nye og rimelige boligprosjekter. Boliger gjøres

¹ <https://www.husbanken.no/forbildeprosjekter/prosjekt/?id=115437>

tilgjengelig gjennom Etablererordningen², som erstatter den tidligere selvbyggerordningen. Foretaket skal gjennom Etablererordningen være et sentralt verktøy i kommunens boligpolitikk for å sikre at ulike målgrupper kan kjøpe seg egen bolig. I tillegg eier kommunen Stavanger Utvikling KF³ som skal bidra aktivt til jevn og tilstrekkelig produksjon av boliger til boligsøkere.

Ved ferdigstilling av boligene etablerer Stavanger boligbygg et borettslag som boligene avhendes til. Det spesielle med Etablererordningen er at det ikke stilles krav til egenkapital, men at man heller ser på betjeningsevnen, bruk av startlån til innskudd og finansiering gjennom Husbanken. Det er satt opp en rekke vilkår for tildeling, og det samarbeides med kommunens boligkontor ved tildeling.

Borettslaget får ca. 30 prosent «leie til eie»-boliger, der det inngås avtaler om opsjon for å kjøpe. Kommunen kjøper disse boligene tilbake dersom leietakeren ikke har innfridd opsjonen innen seks år. Billigere boliger oppnås gjennom et stort antall like boliger, der kommunen er kontraktspart ved byggingen og kjøperne i tillegg gjør en liten egeninnsats. Viktige samarbeidspartnere er Husbanken, boligkontoret, Bate og OBOS Boligbyggelag, Stavanger byggdrift KF og Stavanger utvikling KF.

Neste etablererprosjekt Tastarustå B7 vil ha en «leie til eie»-del samt selveide omsorgsboliger

² <http://www.stavangerboligbygg.no/etablererordningen>

³ <https://stavanger-utvikling.no/om-oss/#Om%20virksomheten>

Gaining by sharing, Vindmølleparken

Konseptet er «eie mindre, men ha tilgang til mer». Prosjektet vil ha i alt 50 boenheter, hvorav 40 i fellesskapsløsninger. Første byggetrinn med 26 enheter vil stå ferdig i desember 2018. Miljømessig bærekraft (økologi) og sosial bærekraft (sosialt fellesskap) er vektlagt. Prosjektet tilbyr ulike bostørrelser i ulike prisklasser med mål om å rekruttere personer i ulike aldre og livsfaser. Prosjektet er drevet fram i en prosess med aktuelle kjøpere for å skape fellesskap allerede i planleggingsfasen. Boligene er eierboliger og selges til markedspris. Gaining by sharing arbeider nå med et mulig nytt boligprosjekt i Oslo i kombinasjon med et urbant matforedlingsanlegg, Kakkelovnskroken 3⁴, Rødtvedt.

⁴ https://issuu.com/fragmentoslo/docs/kakkelovnskroken_3_visjonsdokument?fbclid=IwAR340LgM0sSmbqanXuT_k5m_EQg8dhnOopapGXSUIi6hjrVIB_mWASVyL0



Stavanger kommune

Hva eksemplene skal bidra til:

- **Rimelige boliger**
 - billigere å kjøpe
 - lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangs-etablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet
- **Stabil og forutsigbar bosituasjon**
 - langsiktig leiekontrakt utover tre år
 - eie framfor leie
- **Sosial bærekraft**
 - lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosioøkonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering/sosial ulikhet/utjevning av levekår i kommunen



Stavanger kommunes rolle:


- Kommunen benytter egne tomter til å etablere boliger for husstander med lav inntekt.
- Kommunen initierer prosjekter.
- Stavanger boligbygg tildeler boliger i samarbeid med boligkontoret.
- Startlån benyttes til å finansiere egenandelen.



Oslo

Hva Oslo kan lære:

La seg inspirere og initiere et pilotprosjekt av «etablererboliger» i et relevant boligprosjekt, som ikke nødvendigvis må være småhus



Randaberg kommune

i Randaberg kommune har sammen med Bate boligbyggelag og Husbanken utviklet «Randabergmodellen». Modellen åpner for prosjekter med en stor andel kommunalt eide boliger, startlånfinansiering og overganger fra leie til eie.

? Vestre Goa

Kommunen stiller med rimelig tomt, og boligbyggelaget følger kostprisprinsippet, slik at boligene blir ca. 20 prosent rimeligere enn markedspris.

Det bygges 32 rasjonelle boliger (52–65 m²), der 70 prosent selges til unge boligetablerere, som kan søke toppfinansiering med startlån. De resterende 30 prosentene blir kommunalt disponerte utleieboliger i et selskap eid av kommunen og boligbyggelaget.

Boligprosjektet organiseres som et borettslag med 75 prosent felleislån fra Husbanken og toppfinansiering fra kommunen med 25 prosent startlån til familier/andelseiere som oppfyller lånekravene.

En andel av de kommunalt disponerte utleieboligene leies ut med en «leie til eie»-modell, der leieperiode, betingelser og pris fastsettes i samarbeid med leietakeren ved overtakelse. Tildelingen skjer etter en søknadsprosess med vedtatte tildelingskriterier for unge som har botid i kommunen, fast inntekt og ordnet økonomi, men som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Husleien er oppimot 40 prosent lavere enn vanlig. Dette gjør det enklere for beboerne å legge seg opp egenkapital. Etter minimum tre og maksimum seks år kan beboerne kjøpe boligen. Den nedbetalte andelen av lånet trekkes fra ved kjøp av boligen.

= Hva eksemplene skal bidra til:

- **Rimelige boliger**
 - billigere å kjøpe
 - lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet
- **Stabil og forutsigbar bosituasjon**
 - langsiktig leiekontrakt utover tre år
 - eie framfor leie
- **Sosial bærekraft**
 - Lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosioøkonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering/sosial ulikhet/utjevning av levekår i kommunen



Randaberg kommunes rolle:

- har inngått samarbeid med boligbyggelag om produksjon av rimelige boliger



Hva Oslo kan lære

Vurdere å inngå samarbeid med boligbyggelag eller andre profesjonelle aktører om å produsere og forvalte rimelige boliger for salg til målgruppen.

Sandnes kommune

i Kommunens boligpolitikk

Sandnes har tatt et strategisk grep om det boligsosiale arbeidet. Kommunen forankrer arbeidet politisk og administrativt ved å implementere boligarbeidet i overordnede planer. Kommunen fører en målrettet arealpolitikk.

? Tomteselskap

Kommunen har etablert Sandnes tomteselskap KF¹, som kjøper eiendommer til blant annet boligutvikling.

Foretakets formål² er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til salg av byggeklare tomter. Ved boligutvikling overdras tomtene til utbyggingsfirmaer eller til kommunen. Det kan dreie seg om eneboliger i rekke, rekkehus eller boligblokker. Tomtene selges ferdig regulert med etablert infrastruktur. Boligene selges for 10–15 prosent under markedspris. Lavere kostnader skyldes blant annet reduserte usikkerhetsmomenter i forbindelse med reguleringsprosessen og at framdriften da kan avklares før innkjøp.

Kommunen har forhåndskvalifisert 12–15 boligutbyggere og inngått avtaler med disse. Utbyggingsfirmaene konkurrerer ved at feltet selges til fast pris der det firmaet som kan tilby den billigste og beste boligen til kjøperen, får tilslaget. Som del av kontrakten forplikter den private utbyggeren seg til pris, målgruppe og kvalitet.

Boligkjøperne må eie boligen i minst tre år før videresalg. Eventuell fortjeneste ved videresalg er ikke regulert.

¹ <http://www.sandnes-tomteselskap.no/om-oss>

² <http://www.sandnes-tomteselskap.no/pdf/om%20os/årsberetning.pdf>

Årsproduksjonen 2017 viser at av totalt 360 solgte boliger er 110 boliger solgt gjennom prosjektkonkurranser. Foretaket legger vekt på å ha god arealreserve. Ved utgangen av 2017 hadde foretaket arealreserver til ca. 1 400 boenheter. Av disse er 950 under regulering, og 450 er i uregulert område.

Foretakets virksomhet er godt forankret politisk, der styret består av syv medlemmer: fem folkevalgte representanter og to eksterne.

Fra eierstrategien³ for Sandnes tomteselskap KF:

- «Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel fordi flere da kan kjøpe sin egen bolig. Tomteforetaket er kommunens redskap for å fremskaffe et variert boligtilbud og på den måten forventes et aktivt engasjement i gjennomføring av kommunens boligsosiale handlingsplan. Nasjonalt mål om at alle kan bo i egen bolig (eid eller leid) skal komme til uttrykk i styrets prioriteringer og langsiktige arbeid.»
- Ha en markedsandel på min. 40 prosent innen utbudet av tomtearealer til boligformål i Sandnes kommune, utover transformasjonsområdene.
- Resultatkrav: Bystyret legger til grunn prinsippet om at foretaket skal være selvfinansierende – med det menes at det ikke ytes tilskudd eller andre økonomiske bidrag fra bykassen, og bykassen har ikke krav om årlig utbytte fra foretaket.
- Økonomisk overskudd går tilbake til å kjøpe flere tomter, utvikle nye byggeklare tomter og nye prosjektkonkurranser. Foretaket finansierer i tillegg andre nærmiljøtiltak.

³ <http://www.sandnes-tomteselskap.no/pdf/om%20os/stkf%20eierstrategi%20%20endelig.pdf>



Sandnes kommune

Hva eksemplene skal bidra til:

- **Rimelige boliger**
 - billigere å kjøpe
 - lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangs-etablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet
- **Stabil og forutsigbar bosituasjon**
 - eie framfor leie
- **Sosial bærekraft**
 - lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosioøkonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering/sosial ulikhet/utjevning av levekår i kommunen



Sandnes kommunes rolle:

- Kommunen tar en aktiv rolle i framskaffelsen av boliger for husstander med lav inntekt.
- Kommunen initierer prosjekter.



Hva Oslo kan lære

- Utvide kommunens innsats på boligområdet fra å rette seg mot boliger til vanskeligstilte til også å omfatte boliger for mellomstjiktet
- forankre boligarbeidet politisk og administrativt bredt hos alle involverte og implementere boligarbeidet i overordnede planer
- føre en målrettet arealpolitikk
- utlyse konkurranse på kommunale tomter til bygging av rimelige boliger
- vurdere avkastningskrav/-bistand mellom boligsektoren og den øvrige delen av kommunens budsjett

Lindås kommune



Hordasmibakken¹

Ble etablert som et boligkonsept av Lindås tomteselskap AS og Lindås kommune i 2015. Lindås tomteselskap solgte tomten til en privat utbygger med avtale om å bygge 20 boliger der kommunen hadde rett til å tildele 14 av boligene til kjøp etter et sett tildelingskriterier. Målgruppen var unge barnefamilier i etableringsfasen og andre som hadde utfordringer med å etablere seg på boligmarkedet, og som kvalifiserte for å motta Startlån. Bebyggelsen er finansiert med grunnlån fra Husbanken. De resterende boligene har utbyggeren disponert.



Hva eksemplene skal bidra til:

- **Rimelige boliger**
 - billigere å kjøpe
 - lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet
- **Stabil og forutsigbar bosituasjon**
 - eie framfor leie
- **Sosial bærekraft**
 - lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosioøkonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering/sosial ulikhet/utjevning av levekår i kommunen.

¹<https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/eksempler-og-erfaringer/hordasmibakken>



Lindås kommunes rolle:

- Kommunen tar en aktiv rolle i å framskaffe boliger til husstander som kvalifiserer for startlån.
- Kommunen initierer prosjekter og inngår samarbeid med privat utbygger.



Hva Oslo kan lære:

Utlyse konkurranse på kommunale tomter til bygging av boliger for personer med lav inntekt



i Kommunens boligpolitikk

Kommunens tilnærming til å sikre god byutvikling, gode boliger og godt nærmiljø er blant annet forankret i «Bystrategien 2036: Byvekst med kvalitet¹», som er kommuneplanens samfunnsdel. Denne sier blant annet:

«Drammen skal ha en stor variasjon av boliger av god kvalitet, innenfor ulike prisnivåer, med ulik utforming og i ulike deler av byen.» Videre står det: «Et mangfold av boliger når det gjelder type, pris, beliggenhet og kvalitet, sammen med attraktive kvaliteter i bydeler og nærmiljø, vil bidra til å gjøre Drammen til en attraktiv kommune å bo i.»

Boligmelding for Drammen kommune (2014 (se avsnitt 2)²) fastlegger kommunens boligpolitiske mål, samt strategier og virkemiddelbruk. Boligmeldingen tar utgangspunkt i en helhetlig gjennomgang av boligmarkedet og foreslår en kommunal boligpolitikk.

Blant kommunens overordnede og langsiktige målsettinger er spesielt disse forholdene relevante:

- Det skal satses målrettet på byfornyelsestiltak i områder med opphoping av levekårsutfordringer.
- Det skal være trygge og gode boforhold og boområder for vanskeligstilte på boligmarkedet og innbyggerne generelt.

Kommunen søker å påvirke lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser gjennom reguleringsplaner.

Det ligger ingen krav i kommuneplanens arealdel (KPA) om variert boligsammensetning, kun fleksible retningslinjer.

«Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetning.»

For å nå målet om en mer variert boligsammensetning på Fjell har kommunen omregulert et LNF-område, og det er gitt dispensasjon for å rive en verneverdig låve for å gi plass til 25 rekkehus og 7 eneboliger, og slik bidra til en mer variert boligsammensetning.

Ved fortetting og innkjøp av kommunale boliger søker kommunen å oppnå en sosial miks.

I tillegg til egne kommunale boliger bruker kommunen avtaler om tildelingsrett (der det er benyttet tilskudd til utleieboliger) og tilvisningsavtaler med private boligutleiere.

Med bakgrunn i føringene i bystrategien sprer kommunen kommunale boliger strategisk, blant annet gjennom prosjekter med tilvisningsavtaler. Drammen har et kart hvor de har oversikt over antallet kommunale utleieboliger i de enkelte bydelene. Det gjøres nøye vurderinger av hvor kommunen ønsker å ha prosjekter med tilvisningsavtaler, for å bidra til sosial utjevning. Kommunen forsøker å selge seg ned i områder med mange kommunale boliger og å

kjøre der hvor det er færre. Inntekter fra salg går til finansiering av nye investeringer. «Leie til eie»-ordningen har vært mye brukt til beboere på Fjell, og mange utleieboliger er solgt der gjennom ordningen, uten at kommunen har kjøpt nye. Kjøp og salg av boliger pågår kontinuerlig, der inntekt reinvesteres i nye boliger. Mulighetene for startlån utnyttes maksimalt, og Drammen er blant kommunene som bruker startlån i størst utstrekning.

¹ <https://www.drammen.kommune.no/Documents/Bystrategi/bystrategien-2036.pdf>

² <https://www.drammen.kommune.no/Documents/Bolig,%20eiendom%20og%20byutvikling/boligmelding-2014.pdf>

Hva eksemplene skal bidra til:

- **Rimelige boliger**
 - billigere å kjøpe
 - lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet
- **Stabil og forutsigbar bosituasjon**
 - mulighet til å kjøpe internt / lokalt
 - eie framfor leie
- **Sosial bærekraft**
 - lokalt: et nabolag med variert boligsammensetning som legger til rette for en variert befolkning mht. alder, funksjonsnivå og sosioøkonomisk status
 - kommune/by: bidra til mindre segregering/sosial ulikhet/utjevning av levekår i kommunen



Drammen kommunes rolle:

- tar områdesyn ved framskaffelse av nye boliger
- skaffer boliger til husstander som kvalifiserer for startlån
- initierer prosjekter



Hva Oslo kan lære:

- gjennomgang av boligmarkedet og kartlegging av omfangsbehovet av boliger for mellomsegmentet
- salg av kommunale leiligheter til leietakere for å skape bostabilitet for enkeltfamilier, samt turnover i den kommunale boligmassen med muligheter for å erverve boliger i nye byområder



Larvik kommune

i

Kommunens boligpolitikk

Larvik har en aktiv boligpolitikk der det boligsosiale arbeidet sees i sammenheng med den generelle boligpolitikken. En følge av utviklingen i kommunen er at administrasjonen og politikerne har fått en felles forståelse for hvor sentralt bolig er for varig befolkningsvekst og gode levekår.

Det boligsosiale arbeidet i Larvik er basert på et solid fundament av planer, samarbeidsstrukturer og en felles verdiplattform. Gangen i utviklingen har vært slik:

1. En verdiplattform for hele kommunen ble etablert.
2. Bolig ble etablert som et av fire politikkområder som er forankret i det kommunale planhierarkiet, og inngikk i planstrategien etter valget i 2011.
3. Kommunen har utarbeidet en egen boligplan, som er knyttet til kommuneplanens samfunns- og arealdel, og som rulleres fortløpende.
4. Kommunen utnytter handlingsrommet i utbyggingsavtaler, der dette sees i sammenheng med virkemidlene som ligger utenfor mulighetene i plan- og bygningsloven.



Hva eksemplene skal bidra til:

- Mer stabil bosituasjon
 - eie framfor leie



Larvik kommunes rolle:

- har etablert et felles grunnlag for boligarbeidet

Hva Oslo kan lære:

Etablere et felles og tverrfaglig grunnlag for en mer sosial boligpolitikk



Oslo

Trondheim kommune

?

Byøkologisk forsøksområde, Svartlamon

Svartlamon er en lokal boligstiftelse som tilbyr rimelig utleie gjennom selvbygging. Etter ti år med kamp ble tomten regulert til byøkologisk forsøksområde, og stiftelsen har inngått en avtale med kommunen om leie av tomten. Stiftelsen leier ut til ca. 260 beboere som har behov for rimelige boliger og ønsker å delta i utviklingen og vedlikehold av området. Reguleringen indikerer at man er åpen for alternative løsninger og er innstilt på å «eksperimentere». Reguleringsbestemmelsene åpner for dispensasjoner fra teknisk forskrift, utenom brann og konstruksjon. Rimelige boutgifter oppnås blant annet gjennom skånsom rehabilitering og restaurering.

Trondheim kommune har regulert området til byøkologisk forsøksområde, noe som åpner for dispensasjoner fra teknisk forskrift. De jobber i partnerskap med stiftelsen som håndterer kontrakter for rimelige utleie. Kommunen er også representert i styret til stiftelsen med to personer.

Forskning

«Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger¹»

Bergen og Trondheim kommune deltar sammen med NTNU og SINTEF i et innovativt forskningsprosjekt under FORKUMMUNE programmet finansiert av Forskningsrådet.

Prosjektet er bygd rundt to pilotprosjekter: Grønnevikken i Bergen og Svartlamon i Trondheim. Begge prosjektene legger vekt på deling, fellesskapsløsninger, medvirkning og mangfoldig beboersammensetning.

Prosjektet skal se på hvordan kommunen kan være en pådriver for alternative boligløsninger og virkeliggjøre målene nedfelt i kommuneplanenes samfunnsdel knyttet til mangfold, inkludering og bærekraftig hverdagsliv. Prosjektet skal komme med konkrete anbefalinger til kommunene om mer miljøvennlig og sosial boligbygging.

Bergen kommune stiller tomt til disposisjon til en konkurranse der området skal selges med betingelse om at utbyggingen skjer etter kommunens ambisjoner, etter innholdet i vinnerforslaget og med bidrag fra forskning for vellykket gjennomføring. Trondheim kommune er involvert i Svartlamon som beskrevet over.

Det skal gjøre kommunene bedre rustet til å påvirke boligutviklingen på følgende måter:

1. initiere og promotere forbildeprosjekter som både undersøker og viser fram innovative bolig- og gjennomføringsmodeller
2. utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv dialog med boligmarkedet, slik at framtidige boligkjøpere og leietakere i større grad vil kjenne til alternative løsninger og dermed er i stand til å etterspørre løsninger som støtter opp under samfunnsmålene som er satt
3. utvikle metoder for samskaping med private boligaktører i prosesser for å etablere nye boligløsninger
4. etablere nye samarbeidsfora internt i kommunen mellom de ulike avdelingene innen sosial/helse/omsorg/inkludering, teknisk/plan/arkitektur og eiendom/finans og innovasjon

¹ <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byradsavd-for-byutvikling/2263/article-156831>

2.4 Eksempler fra andre land

Boligtilbudet i Oslo er forholdsvis begrenset og homogent: 4 prosent har kommunal bolig, 70 prosent eier i enten sameie eller borettslag, og 26 prosent leier privat¹²³. Når man ser til andre land, er dette ikke typisk. Boligtypene varierer mer, og ofte har rundt 25 prosent et botilbud som ligger utenfor det kommersielle markedet, enten det dreier seg om en eid eller en leid bolig. Disse 25 prosentene tilsvarer cirka det som de norske kommunale og tidligere borettslagsboligene en gang utgjorde tilsammen.

I dag er borettslagsboligene i Norge blitt en del av det kommersielle tilbudet.

Det er interessant å se på hva det bredere sosiale boligtilbudet består av i andre land, og hvordan det er organisert strukturelt og økonomisk. Det er mye som ikke kan overføres direkte til norsk forhold, og det nasjonale rammeverket spiller en stor rolle ved siden av byens muligheter for innflytelse. Likevel er dette kjernekonsepter og modeller som kan gi verdifull læring og inspirasjon.

Eksemplene er innhentet etter de samme kriteriene som ble brukt under utforskningen av norske kommuner i kapittel 2.2: tilfeller der juridiske, økonomiske eller strategiske virkemidler og organisering har bidratt til en mangfoldig by med gode boliger folk har råd til.

Eksemplene er ikke ment å være en omfattende oversikt over alt et land eller en by har å tilby. De er heller et utvalg av eksempler som kan være nyttige for Oslo kommune å vite om når nye modeller og praksiser utformes. Flere internasjonale organisasjoner, bevegelser og samlingssteder kan også være til nytte for Oslos framtidige boligpolitikk.

Nordisk nettverk

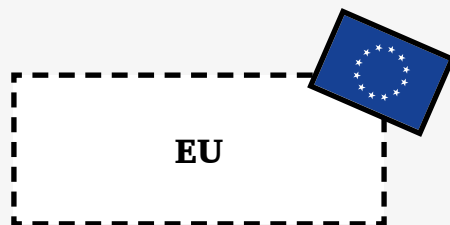
- **Housing Nordic**⁴ (NBO). Ett norsk medlem: NBBL. En forening med åtte medlemmer og ansvar for 2,5 millioner boliger i kooperativer og kommunale boligorganisasjoner i Danmark, Finland, Island, Sverige og Norge. Formålet er å dele kunnskap og bygge nettverk med mål om å nå visjonen om en nordisk region med et økonomisk, miljømessig og sosialt bærekraftig botilbud for alle. Foreningen arrangerer en konferanse annethvert år, der Bostadsprisen deles ut.

¹ <https://www.ssb.no/statbank/table/12437/>

² <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/boliger-byggevirkosomhet-arbeids-og-naringsliv/boligmengde/>

³ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold>

⁴ <https://www.nbo.nu/>



“Housing in many capital cities has become one of the most worrying and alarming issues of socio-economic inequality.”¹

i

EU-politikk

Bolig er et hett tema i hele Europa, og det er et nesten universelt budskap at offentlige institusjoner må ta ansvar for å skape en motvekt til kommersiell boligspekulasjon og måten den befester sosial ulikhet i samfunnet på. Samtidig ser vi flere faktorer som bidrar til at manglene på et rimelig og godt boligtilbud er uunngåelig. Noen sentrale faktorer er for eksempel ineffektiv reguleringsplanlegging, investeringslovgivning, juridiske virkemidler som ikke beskytter de mest utsatte gruppene, uegnede skattesystemer, svake velferdsmekanismer og deregulering av utleiemarkedet. I tillegg er det tydelig at internasjonal finans og investering har ført til at eiendom er blitt et økonomisk gode som det er mulig å spekulere i. *The State of Housing in the EU 2017*¹ gir en oversikt over trender, statistikker, politikk og eksempler fra Europa – og den store variasjonen som fins.

¹ <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>

Rimelig boliger – definisjoner og trender i Europa

Eurostat definerer boligkostnadsbyrden i et land ut fra andelen husholdninger som har boligkostnader (netto skatt og bostøtte) på mer enn 40 prosent av tilgjengelig inntekt. Det som er en overkommelig boligpris i ett land, er ikke nødvendigvis det i et annet land, for dette avhenger av livsfase, velferdssystem med mer.

Housing Europe identifiserer følgende trender på boligfeltet:

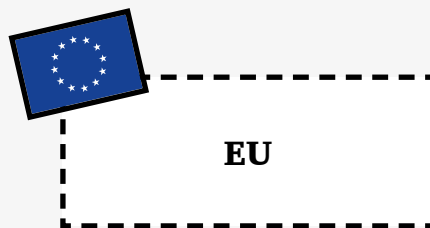
- De med den høyeste boligkostnadsbyrden er leietakerne i det private markedet, og blant dem er det enslige og enslige forsørgere som er mest utsatt.
- Unge mennesker i dag har større problemer enn tidligere generasjoner med å komme inn i eiermarkedet.
- Det har vært investert mindre i kommunale og sosiale boliger de siste ti årene, til tross for at behovet er økende.

Høyt gjeldsnivå gir høy risiko i land med høy arbeidsledighet og renteendringer.

Generelt har ikke EU mandat til å regulere tilbudet på rimelige og inkluderende boliger; dette er overlatt til nasjonal- og lokalpolitikken. Indirekte spiller Europakommisjonen en viktig rolle – for eksempel i forbindelse med konkurranseregulering knyttet til konseptet Services of General Economic Interest, når det gjelder hvordan statsstøtte blir brukt i ulike land, og gjennom Horizon 2020, som har som hovedmål å bekjempe fattigdom gjennom inkludering, også knyttet til boliger.

EUs Urban Agenda² har piloter som startet i 2015. Pilotene ser på koordinering av boligrelevant kunnskap, mulig revisjon av State Aid-reglene og REFIT-agendaen, reglene rundt investering og bruk av EU-midler for sosiale boligløsninger og boliggarantier. I tillegg ser en av pilotene på nye definisjoner for tildeling til bestemte målgrupper og krav for en behovsbasert tilnærming. Det vil være interessant for Oslo å følge med på resultatet av disse pilotene.

² <https://ec.europa.eu/futurium/en/urban-agenda-eu/what-urban-agenda-eu>



? Internasjonale nettverk

Viktige europeiske nettverk og organisasjoner inkluderer:

- **Housing Europe**¹ (The European Federation of Public, Cooperative og Social Housing) er et nettverk som samler 43 000 boligleverandører i 24 land. Sammen styrer de over 26 millioner boliger, ca. 11 prosent av de eksisterende boligene i Europa. De arrangerer konferanser, samlinger og sommerskoler og har en nettside med omfattende forskningsresultater og ressurser. De har blant annet korte profiler over hvert EU-lands sosiale boligtilbud.
- **Eurocities**² er et nettverk bestående av 140 av Europas største byer samt 45 partnerbyer og representerer 130 millioner borgere i 39 land. Eurocities har som mål å dele kunnskap og utveksle gode ideer samt å påvirke EU-institusjoner slik at politikere kan ta strategiske valg på lokalt nivå.
- **FEANTSA**³ er opptatt av de hjemløse og av å framskaffe kunnskap om nye modeller for å bygge innovative inkluderende boligtilbud.

Viktige internasjonale nettverk og organisasjoner inkluderer:

- **UN-Habitat og Habitat Norge**⁴. UN-Habitat arbeider blant annet for å sikre en sosial og miljømessig bærekraftig utvikling av bosetninger, og mener at en god boligstandard er en menneskerett og danner grunnlaget for sterke samfunn. FNs bærekraftsmål har ført til at organisasjonen har lansert **New Urban Agenda**, som knytter sammen myndigheter, FN-organisasjoner, sivilsamfunn, forskere, akademia, næringsliv og lokalsamfunn i arbeidet med bærekraftsmål 11 – målet om bærekraftige byer og samfunn. I Norge er UN-Habitat representert ved Habitat Norge, som har som mål å fremme interesse og forståelse innenfor feltet.
- **Cities Alliance**⁵ er etablert av UN-Habitat og Verdensbanken og deler ut midler, sprer informasjon mellom regjeringer og utformer strategier som kan bidra til å redusere fattigdom og engasjere innbyggere i by- og politikuttvikling, særlig i utviklingsland.
- **The Shift**⁶ FNs spesialrapportør var i Oslo høsten 2018 for å presentere sitt nye initiativ med mål om å sette bolig som en menneskerett på den globale agendaen. Dette er et samarbeid med **United Cities and Global Governments**⁷ og FNs høykommissær. Formålet er at man ikke skal se på bolig som et investerings- og spekuleringsobjekt, men som et sted å bo med verdighet, oppdra barn og kunne være en del av et nabolag. Oslo er invitert til å signere på The Shift i selskap med byer som Barcelona, Paris og Wien
- **Co-operative Housing Alliance**⁸ har en oppdatert ressursamling med informasjon fra mange land verden over (Canada, Estland, Angola, USA, Sveits mfl.). De deler verktøy som kan støtte boligkooperativer i arbeidet deres og dele informasjon om globale endringer som påvirker boliger.

¹ <http://www.housingeurope.eu/>

² http://www.eurocities.eu/eurocities/about_us

³ <https://www.feantsa.org/en>

⁴ <https://unhabitat.org/>

⁵ <http://www.citiesalliance.org/>

⁶ <http://www.unhousingrapp.org/the-shift>

⁷ <https://www.uclg.org/>

⁸ <https://www.housinginternational.coop/resources/>



i Finland trekkes ofte fram som et av de landene som har den mest vellykkede sosiale boligpolitikken. Stugu (2018)¹ mener dette kan være på grunn av følgende: i) en tydelig overordnet boligpolitikk heller enn en politikk som baserer seg på individuelle støttetiltak for dem som har dårligst økonomi, ii) en stor sektor med ikke-kommersielle utleieboliger (14 prosent av boligene) og iii) sikkerhet for at når man kommer inn i en slik bolig, kan man bli der.²

¹ <http://www.de-facto.no/2018/04/16/vi-trenger-en-inkluderende-boligpolitikk/>

² <https://www.infopankki.fi/en/living-in-finland/housing>

? Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor:

Borettsboliger (*right-of-occupancy dwelling*) **Boform for lavterskel inngang til stabil leie**

Man betaler et «borettsbeløp» som tilsvarer cirka 15 prosent av boligens verdi. Pengene kan lånes fra en vanlig bank med rentefradrag. Så betaler man hver måned for retten til å bruke boligen. Prisen avhenger av bygningen og beliggenheten, men utleieprisen kan ikke være høyere enn for tilsvarende boliger i det samme området. Bostøtte benyttes i tillegg for dem med lav inntekt. Boformen gir lavere risiko enn å eie selv, samtidig som den gir en trygg økonomisk framtid. Man trenger ingen startlån. Man trenger heller ikke å selge hele leiligheten sin når man flytter ut. Det er i utgangspunktet boplikt, men man kan leie ut i maks to år om gangen etter å ha søkt huseieren om tillatelse til å framleie. Man kan bo der så lenge man vil – huseieren kan ikke si opp en borettskontrakt. Videre er det mulig å arve en borettsleilighet. Man kan ikke kjøpe seg inn i en borettsleilighet.

Noen av boligene i ordningen er bygd i privat regi uten subsidier, og da kan huseieren velge hvem som skal bo der. Borettsleiligheter som er bygd med statlige subsidier, er det mulig å søke på hvis man er over 18, ikke eier bolig i samme område og ikke har råd til å kjøpe i samme område. Inntekt og formue blir imidlertid ikke tatt hensyn til hvis man er over 55 år, eller hvis man flytter fra én borettsleilighet til en annen.

For å få tildelt en borettsleilighet må man søke om et kønummer i kommunen (det er mulig å stå i kø i flere kommuner samtidig), og henvende seg til gården der man vil bo (det er tillatt å søke om borettsleilighet i flere gårder samtidig). Ved oppsigelse får man tilbakebetalt det man betalte inn i starten.

Boliger med delt eierskap (*part-ownership dwelling*):

Boform for lavterskel inngang til stabil utleie som fører til eie. Man eier en del av boligen, typisk 10–20 prosent (og det er mulig å få lån til dette fra en vanlig bank), og betaler leie på resten. Leieperioden er typisk 5–12 år. Avhengig av hvem som er boligutvikler kan man kjøpe seg opp underveis. Det er mulig å kjøpe hele boligen på slutten av leieperioden, og da blir man vanlig boligeier.

Noen boliger med delt eierskap er bygd med subsidier fra staten, og hvor det kan være egne regler om hvor lang leieavtalen skal være, eller egne betingelser for kjøp. Disse boligene er for personer med lav inntekt og lav formue. Andre slike boliger er bygd av private firma, uten subsidier. Da er det ingen regler for leieperioden eller betingelser for kjøp, og det er ingen begrensninger på inntekt og formue ved oppstart.

Vanlig eierskap er kooperativt eierskap:

Hvis man kjøper en leilighet i Finland (i stedet for en enebolig), er blokken eid av et boligfirma, og man kjøper en andel i det firmaet. Alle eier-leiligheter er dermed kooperativer. Det fins også subsidier hvis man kjøper for første gang i Finland, eller hvis man bruker leiligheten som sin faste bolig. I tillegg gis det rentegodtgjørelse til unge som kjøper sin første bolig.

Organisasjon for subsidier og garantier for sosial boligbygging:

Finland har en institusjon (Housing and Development Centre of Finland ARA) som finansierer sosiale boliger. Etter krigen ga ARA gunstige lån, men nå fungerer institusjonen som garantist for subsidierte lån. Det vil si at boligbyggeren låner penger fra banken eller en annen spesiell finansinstitusjon, og at ARA gir en betinget garanti og betaler en subsidie på renten på lånet. ARA får midlene sine fra et såkalt *revolving fund*.

Leie av sosiale boliger er uavhengig av inntekt:

ARA-subsidierte boliger må leies ut til kostnadsdekkende nivå. Tildeling skjer etter sosiale og økonomiske behov, men det er ikke noe tak for hvor mye man kan tjene. Finland prøvde inntektstak ett år, men ombestemte seg, delvis fordi det fjernet muligheten for å skape en sosial miks. Det er mulig å få ekstra bostøtte for leietakere med lav inntekt.

Kompetanse og innovasjon:

ARA har ansvar for å fremme innovasjon og kvalitet og for å følge med på endringer i uteleiekostnadene. De sprer også informasjon og holder seminarer for bransjen. Det vil si at de fungerer som et kunnskapssenter og en premissleverandør. **KOVA** – the Association for Advocating Affordable Rental Housing - ble etablert i 2013 og har 33 medlemmer, både kommunaleide og private, ideelle selskap. KOVA samler kunnskap om og driver lobbyvirksomhet for et langsiktig rammeverk for produksjon av boliger til overkommelige priser i Finland.

Sosiale boliger i Helsinki kommune:

- Leieprisene indeksreguleres og ligger i snitt cirka 40 prosent under markedsprisen.
- Kommunens egen eiendomsetat fordeler boligene (i andre byer er det borettslaget). Her er det 44 000 boliger med regulert leie – i en by på størrelse med Oslo hvor det fins 12 000 kommunalt disponerte boliger.
- Segregering har man unngått ved å planlegge med mål om en blandet beboersammensetning.
- Også Helsinki sliter når det gjelder familier med midtels inntekts. Boligene blir stadig mindre og dyrere, og markedet tilbyr ingen gode løsninger.
- Eksempel: Fish Harbour, 10 000 nye boliger. Kommer til å ha selveierboliger, privat utleie, kommunale boliger og *tenant ownership* (finsk kooperativ). Alle boligene vil holde den samme høye kvaliteten uansett om de er selveier- eller utleieboliger.



Hva kan Oslo lære?

- Boliger av ulike arter (borett, delteierskap, kooperativer) kan defineres og dermed tildeles ulike former for subsidier.
- Leietagere har lavterskel inngang til et segment av boligmarkedet, med lovfestet rett til å bli boende enten det er ved å eie eller leie.
- Finland fjernet den øvre inntektsgrensen for leietagerne i sosiale boliger i 2008 for å sikre en god blanding av beboere i blokkene og nabolagene.
- ARAs *revolving fund*-modell sørger for at inntektene går tilbake til boligene.
- Ikke-kommersielle boligorganisasjoner er avgjørende i modellen.
- Finlands kompetansesenter bidrar i utviklingen av framtidige sosiale boligmodeller.



i På nasjonalt plannivå er reglene i Danmark veldig like dem i Norge. Danskene har imidlertid flere virkemidler til å påvirke beboersammensetning og organisering og dessuten prisnivået på boligene som bygges, inkludert ulike eierformer.

Utleieboliger i Danmark kan være private, kommunale eller allmennboliger. Tjue prosent av boligmarkedet er allmennboliger som er eid og drevet av ikke-kommersielle boligorganisasjoner. Det finnes sju hundre slike i landet, med en halv million boliger. Det er staten som definerer reglene for boligorganisasjoner, men de er selvstendig eide og organisert av medlemmene selv. De som bor i allmennboliger, eier en del av boligorganisasjonen kollektivt, ikke en andel med boret.

? Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor:

Se egen utredning om Almenbolig+-modellen (kapittel 3.5 og vedlegg 3)

Finansiering og subsidier for boligbygging med sosial profil:

Total kostnadene til bygging av utleie-allmennboliger er begrenset etter loven, og dermed blir også leieprisnivået og leilighetsstørrelsene begrenset. Til nybygg kan 91 prosent av kapitalen lånes fra bankene til ikke-kommersielle boligorganisasjoner. Kommunen betaler 7 prosent av byggekostnadene, i form av et lån med 0 prosent rente (grunnkapitalen er for tiden differensiert mellom 8, 10 og 12 prosent avhengig av størrelsen på boligen. Dette gjelder frem til 2020), og fungerer i tillegg som garantist for banklån. 2 prosent dekkes av leietakernes depo-

situm. Det fins et landsbyggefond (eksempel på et *revolving fund*) som tar imot profitt fra leietakernes innbetalinger heller enn å redusere leia etter at banklån er redusert (som i Wien). Landsbyggefondets midler brukes av boligorganisasjoner til å betale for vedlikehold. I det siste har det også vært brukt til å betale for nybygg.

Rimelig utleie ut fra kostpris:

I Danmark er leiemarked lovregulert slik at husleia skal være kostpris, basert på historiske kostnader, og at den skal dekke forsvarlig vedlikehold.

Leietakernes demokrati er sentralt:

Beboerne spiller en sentral rolle i å drive hvert boligfelt og de kan selv vedta å øke leia for å sikre midler til både sosiale og fysiske tiltak.

Rimelig eie har egen prisreguleringsmekanisme:

Andelsboliger er leiligheter som samles under en andelsboligforening, der andelshaverne er enkeltpersoner. De eier en del av foreningen og har bruksrett over leiligheten sin. Andelsboliger kan være allmenne eller private. Prisen for private andelsboliger er ikke markedsstyrt, men blir bestemt på generalforsamlingen til foreningen som eier dem. Metoden varierer imidlertid. Prisene kan være 70 prosent av markedsprisen, men begunstigelse av slekt og venner og betaling under bordet er kjente fenomener. Den maksimale salgsprisen for én enkelt andel bestemmes slik: (andelskronen * opprinnelig innskudd for andelen) + forbedringer i boligen. Andelskronen kan følge markedet eller bli holdt under markedspris for å beskytte andelshavere i forbindelse med store renovasjoner og nedganger i markedet.

Tildeling av allmennboliger (utleieboliger og allmenne andelsboliger) **er etter lokalt definerte kriterier:**

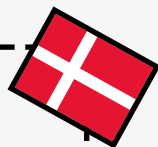
Det er et kjøbasert system, med tildeling etter boligstørrelse og kriterier som defineres lokalt etter behov. De som prioriteres, kan for eksempel være familier med barn, flyktninger, studenter, eldre, skilte eller folk som må bo i nærheten av jobb. Det er også mulig å prioritere rollemodeller i utsatte områder. Hvor høy inntekt man har, er ikke avgjørende.

Kommunene kan kreve at 25 prosent av boligene til en boligorganisasjon skal være til kommunens bruk for de mest vanskeligstilte, som ikke trenger å stå på venteliste. I noen tilfeller – i samråd med boligorganisasjoner – har kommunen reservert rett til alle boligene. De kan også bruke denne retten til å få til en etnisk og kulturelle differensiering av beboerne. Alle over 15 år kan søke om bolig.

Kunnskap og innovasjon:

Flere organisasjoner bidrar til kunnskapsinnhenting og -utvikling i) Danmarks Almene Boliger (BL) er interesse- og bransjeorganisasjon for 530 allmenne boligorganisasjoner og regulerer spørsmål av felles interesse. ii) Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) forsker på samfunns-effekten av boligpolitikk. iii) Boligselskapet KAB tilbyr tjenester, men også rådgivning og behovsanalyse. iv) Landsbyggefondens (LBF) fremmer kunnskap, helhetsplaner og formidling for utvikling av feltet.

Danmark



Sosiale boliger i København kommune:

- Kommunen kan bruke reguleringsmyndigheten sin til å kreve en fordeling av boligkategorier i utbyggingsprosjektet, blant annet allmennboliger. De kan bruke dette virkemiddelet boligpolitisk gjennom de tydelig definerte boligkategoriene etter eierform, finansieringsform og målgruppe.
- Kommunen selv tar kontakt med boligorganisasjonene og samarbeider med dem for å realisere boliger for bestemte målgrupper.
- Kommunen bruker eierrettigheter til tomter aktivt.
- Når kommunen selger en tomt, er det med høye krav til hva som skal bygges. Dette medfører at tomteverdien blir lavere enn den ville vært uten slike betingelser.
- Kommunen utarbeider detaljplaner før utbygging
- Kommunen stopper et prosjekt hvis ikke intensjonen i reguleringsplanen følges opp.
- Kommunen tilbyr lån med 0 prosent rente for 7 prosent av byggekostnadene (grunnkapitalen er differensiert avhengig av størrelsen på boligen fram til 2020) ved oppstart av et boligorganisasjonsprosjekt, og fungerer som garantist for en del av et banklån.
- Kommunen gir bostøtte til de økonomisk vanskeligstilte.



Oslo

Hva kan Oslo lære?

- En tydelig forskjell mellom boligtyper og sektorer betyr at de ulike boligsektorene (tredje vs. kommersielle) kan behandles på ulike måter. Det kan være en fordel for Oslo å ha en egen definert tredje boligsektor som har egne rammeverk og betingelser.
- Å leie er like akseptert som å eie. Begge former har rimeligere versjoner enn dem som finnes på det kommersielle markedet.
- Deltakende leietakere fremmer lokaldemokratiet og skaper engasjerte beboere.
- Det brukes kriteriemodeller for tildeling etter lokale behov.
- Kommunene kan kreve 25 prosent av boligene i ikke-kommersielle byggeprosjekter, noen ganger mer. Det er en balanse mellom kommunale, allmenne og private boliger.
- Et *revolving fund* kan støtte en bærekraftig framtid for boliger til overkommelige priser.
- Ved å begrense makskostnaden for bygging, begrenser man boligstørrelsen som fører til en naturlig begrensning på andel beboere med høy inntekt.
- Kompetanse-, kunnskaps- og innovasjonssentrene er viktige.



Sverige/Stockholm

i

Kommunale boliger slik vi kjenner dem i Norge, fins ikke i Sverige. Det vil si at det er ikke noe skille mellom kommunale leiligheter for de mest vanskeligstilte og andre former for offentlige boliger. Førti prosent av svenskene leier boligen sin, og halvparten av disse bor i allmenntilgjengelige boliger som eies av kommunene. Mange er fornøyd med dette; de setter pris på friheten ved å leie, gode tjenester, forutsigbare utgifter og gode muligheter for medvirkning.

?

Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor:

Almännyttiga boliger som har sosial formål:

Almännyttiga boliger er utleieboliger som eies av kommunale selskaper som er organisert som aksjeselskaper. I de aller fleste tilfeller er det kommunen som eier alle aksjene. Disse boligselskapene har som formål (definert i den nasjonale Allbo-loven fra 2011) å fremme boligtilbudet i kommunene de befinner seg i, men de opererer på et forretningsmessig grunnlag. Boligselskapene skal jobbe for et boligtilbud som ikke bare er for de mest utsatte, men for folk flest. De er nå profesjonelle selskaper som leverer sosial og økonomisk verdi. Det fins 300 av disse i Sverige, i alle kommuner.

Økonomi må være selv bærende:

Det fins ingen subsidier til boliger i Sverige. En investering i en allmenntilgjengelig bolig må finansieres av inntekter fra utleie. Boligselskapene har ingen særordninger eller fordeler sammenlignet med den private utleiesektoren. Men dette systemet utfordres av at bygninger blir eldre, trenger vedlikehold og mer miljøvennlige løsninger, samt at diskriminering og utenforskap er økende, det fins ikke nok boliger, og det blir dyrere å bygge.

Utleie og tildeling er åpen for alle:

Utleienivået blir bestemt av utleiereselskapet og leieboerforeningen i fellesskap. For å unngå stigmatisering av den allmenntilgjengelige sektoren er boligene åpne for alle. Det er ingen inntektsgrense, men det er som regel ikke de rike som bor i disse boligene.

Kunnskap og innovasjon: SABO

(Swedish association of public building companies) er bransjens fellesorganisasjon, og jobber for å tilby støtte og rådgiving til medlemmer gjennom formidling og deling av erfaring.



Hva kan Oslo lære?

- I Sverige er det ikke noe skille mellom boligsektorene, men heller et bredere tilbud til alle slik at en større del av befolkningen bor i boliger eide av kommunale selskaper enn i Norge.
- Boligselskaper konkurrerer med privatmarkedet, men de får bostøtte for dem som leier hos dem. Slike selskaper kan være pådrivere og sørge for utvikling av boligområder.
- Sverige har en annen form for boligselskap enn andre land. Tre typer boligorganisasjoner kan defineres: i) ikke-kommersiell boligorganisasjon med ideell juridisk struktur, ii) et aksjeboligselskap – juridisk AS selskap – hvor alle aksjer eies av kommunen, og iii) et kommunalt foretak – juridisk KF form - som må drives på en forretningsmessig måte, men eies av kommunen. Investeringspotensialet er ulikt for hver selskaps type.



Østerrike/Wien

i

Over halvparten av innbyggerne i Wien bor i såkalte rimelige boliger, med en ventetid på mellom 1–3 år (12 prosent eier og 33 prosent leier privat). De rimelige boligene har et høyt inntektstak og er ikke bare de mest vanskeligstilte: For en enslig husholdning er maksinntekten på rundt 450.000 kroner, hvilket er godt over gjennomsnittsinntekten i byen. EU har stilt spørsmål ved om dette er lovlig, men Wien har mobilisert en motoffensiv i form av en allianse på 40 europeiske byer som ønsker å forsvare en lokal boligpolitikk. Fram til 1980-årene var det kommunens eget boligbyggeselskap som bygde og driftet sosiale boliger i Wien, og stadig er over halvparten av de rimelige boligene offentlige eide, mens resten nå eies av boligassosiasjoner med begrenset profitt (dette kan juridisk sett være medlemsbaserte kooperativer eller private eller offentlig eide aksjeselskap). Spekulasjon i tomter (og politiske skifter) utfordrer reglene som boligassosiasjoner må jobbe innenfor, men det er fremdeles mange kommunalt eide tomter, også i sentrum, og plass for fortetting på offentlig eiendom.

?

Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor:

Økonomisk system for subsidiering av flere boliger:

Boligtilbudet til overkommelige priser i Wien er mulig på grunn av en nasjonal boligskatt (1 prosent av alle inntektene, delt mellom arbeidsgivere og -takere, til sammen 4 milliarder NOK), i tillegg til økonomisk støtte fra Wiens eget bystyret (2,4 milliarder NOK). Halvparten av totalen brukes på bygging av ikke-kommersielle boliger for utleie. Midlene gis som lån under markedsrente til boligassosiasjoner som på sin side kun tar ut 3,5 prosent profitt på investert kapital i henhold til nasjonal lovgiving. All annen avkastning går til nybygg og vedlikehold av eldre bygg.

Det er også satt betingelser om maks bygge- og tomtekostnader, det siste en indirekte tomtesubsidie siden prisen fastsettes til 15 prosent av de totale kostnadene. Historisk sett ble kommunale boliger subsidiert gjennom en svært progressiv lokal eiendomsskatt øremerket sosial boligbygging.

Konkurranser:

Når kommunen eier tomten utlyses en konkurranse med de fire kriteriene: byggekostnader, design, miljø og sosial bærekraft. Bare ikke-kommersielle organisasjoner kan konkurrere. Prisen på tomten er bestemt på forhånd, og de som vinner, får i tillegg et subsidiert lån som dekker nærmere en fjerdedel av bygge kostnadene. Konkurranskonseptet fører til at de ikke-kommersielle boligassosiasjoner faktisk er de mest innovative og designledende ifølge arkitekter. Det er også tett oppfølging av byggherren underveis, og det er ikke mulig å «ta noen snarveier».

Regulering av leien som synker over tid:

Regulering av leieprisene er styrt av byrådet. Maks leiekostnad er 7,5 euro per kvadratmeter, og den synker over tid. Utover det kan boligorganisasjoner be leietakerne om en egenkapital på 60 euro per kvadratmeter (denne får de tilbake når de flytter). En 55 m² leilighet koster 4000 NOK i leie og 30 000 NOK i egenkapital.

Leietakernes rettigheter:

Leietagerne har høy sikkerhet og sterke rettigheter. En bolig innenfor den sosiale utleiesektoren kan nå for eksempel arves av etterkommere, gitt at de bor i leiligheten.

Soner for subsidierte boliger¹:

med virkning fra 1. januar 2019 har Wien vedtatt at tidligere- nærings og grøntområder kan bli omregulert til soner øremerket for subsidierte boliger, med mål å stoppe spekulasjon i boligbygging samt forby videresalg av tomter til ikke-offentlige aktører.

¹ <https://socialhousing.wien/en/news/new-zoning-category-subsidised-housing/>



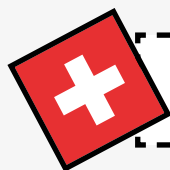
Oslo

Hva kan Oslo lære?

- Boligassosiasjoner med begrenset profitt bygger sosialboliger i Wien. Dette systemet er mer attraktivt enn å eie selv, påstår man i Wien.
- Skatt på bynivå (eller nasjonalt nivå) som brukes direkte på sosiale boligløsninger.
- Beboerne i Wien er stolte² over boligpolitikken deres, og myndighetene bruker den aktiv i internasjonal formidling for å bygge god omdømme om byen³.
- Det koster, men å bygge vakre bygninger med inkluderende boligtilbud lønner seg på sikt.
- Å satse på likt utseende og lik kvalitet for dem som leier og dem som eier er sosialt utjevne.
- EU-regler om at sosialboliger må være for de mest vanskeligstilte er under vurdering, og Oslo kan følge med gjennom EUs Urban Agenda program.
- At det ikke er nødvendig å flytte ut av sosiale boliger når inntekten øker, gir en god blanding av beboere og sosial bærekraft i et nabolag.

² Robert Temel, housing historian fra Wien, 'Visning' hos Arkitekturmuseet Oslo, 27.9.18

³ <https://socialhousing.wien/>



Sveits/Zürich

i

Bare 10 prosent av Zürichs beboere eier egen leilighet. Flertallet leier privat. Zürich er en by som er avhengig av å tiltrekke seg høyt utdannede individer, og disse trenger tilgang til boliger. Byrådet ser tilbake på tradisjonen for non-profit kooperativer. En utfordring er at det ikke er nok offentlige tomter. Selv om 76 prosent av befolkningen i Zürich har stemt for å øke andelen av de ideelle kooperative boligene fra 25 til 33 prosent av boligmassen, klarer ikke kommunen å få det til på grunn av tomtangel.

?

Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor:

Boligkooperativer som form åpner for rimelige løsninger:

Det er 250 boligkooperativer i Zürich til sammen, derav 10 store. De eldre eier tomtene boligene er bygd på, de nyere leaser tomter av byen. Det er 40 prosent billigere å bo i kooperativene enn å bo privat. Det som gjør dette mulig, er at kooperativene er så gamle, og at leia er lav. Boligområdet Kalkbreite ligger 30 prosent, og Mehr als Wohnen 20 prosent, under markedspris (noe som fremdeles er dyrt og ikke egentlig overkommelig for flere nøkkelkategorier).

Økonomiske subsidier:

Det gis subsidier til nye leiligheter gjennom leasing av tomter – 16 prosent av totale kostnader, over en periode på 90 år (etter det eies tomtene av kooperativer). For å være kvalifisert til å få subsidierte lån må 20 prosent av nybygde boliger bli rimelige boliger til overkommelige priser. Lån til 0 prosent rente subsidierer byggingen av den sosiale delen av prosjektet.

Piloter kan vise veien:

En gruppe på 50 individer organiserte seg og overbeviste byrådet om å avholde en konkurranse, som de vant, om å få feste en tomt midt i byen. Dette har resultert i alt fra cluster-leiligheter (flere små leiligheter med delt fellesareal) (Lighthouse Seestadt)¹ til kollektive boliger med 9 soverom pluss bibliotek, seminarrom med mer (Kalkbreite). Cluster-leiligheter er populære blant eldre. Sammensetningen av beboere i denne ene bygningen skal reflektere befolkningsmiksen i Sveits. Etter dette ene eksempelet har det vært en bølge av ikke-kommersielle boligbyggelag. Dette er et eksempel på at en pilot kan endre ved å vise veien for andre.



Oslo

Hva kan Oslo lære?

- Å bruke tomtefeste som en indirekte tomtesubsidie er et virkemiddel Oslo kan vurdere.
- Bystyret i Zürich satt pris på at 50 stykker organiserte seg og hadde nye planer for en tomt midt i byen, de ville ha en ny kooperativmodell i sentrum – som et flaggskip. Så avholdt kommunen konkurransen og ga tomtefeste til vinneren.
- Å lease ut eiendom (tomtefeste) er en måte å få inntekter av eiendommen på samtidig som man beholder kontroll. En annen mulighet er å gi den bort etter en lang periode, på visse betingelser.
- Tomtefeste/leasing er ikke nok i seg selv for å kunne tilby rimelige boliger.
- I Zürich ser de på tradisjonene og bygger framtiden på dem.
- Bottom-up-initiativer kan gi spennende og gode løsninger.

¹<https://www.iba-wien.at/en/nc/projects/overview/project/leuchtturm-seestadt/>



Nederland

i Nederland har flere sosialboliger enn alle andre land i Europa. 32 prosent av alle husstander og 75 prosent av alle som leier, bor i en sosialbolig. Boligorganisasjoner er de viktigste aktørene i det nederlandske boligmarkedet. De både bygger, vedlikeholder, selger og leier ut sosiale boliger, men tilbyr også tjenester knyttet til boligene til leietakerne. Det fins 425 registrerte boligorganisasjoner i Nederland.

? Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor:

Non-profit boligorganisasjoner:

Alle registrerte boligtilbydere er non-profit boligorganisasjoner med et juridisk bindende formål om å prioritere boliger til husstander med lav inntekt. Disse boligorganisasjonene overvåkes av regjeringen på nasjonalt nivå. Det vil si at de er uavhengige organisasjoner som jobber innenfor et juridisk rammeverk etablert av staten. De setter sine egne mål og har eget økonomisk ansvar.

Tildeling til både vanskeligstilte og andre grupper:

Den lokale konteksten bestemmer hvem som får tilbud om boliger, og hvordan det bestemmes. Lenge var det ingen begrensninger på inntektsnivå, men i 2010 var det en EU-sak (the Dutch Case) som tvang myndighetene til å definere hvem som hadde rett til sosialboliger. Saken tas opp i EUs Urban Agenda piloter som ser på hvordan EU midler kan støtte en bredere sosial boligagenda enn bare de mest vanskeligstilte.

Aktiv bruk av forkjøpsrett:

Kommunens forkjøpsrett ved alle arealtransaksjoner i områder der kommunen på forhånd har lagt inn bestemmelser om at de kan bruke forkjøpsrett (noe som er vanlig) brukes aktivt. Loven er streng. I slike områder er grunneieren forpliktet til å tilby arealene sine til kommunen, før de legges ut for salg i markedet.

Økonomisk modell som tilrettelegger for sosial boligbygging:

På nasjonalt nivå regulerer staten maksimumsprisene for salg og utleie av sosiale boliger. Boligorganisasjoner er uavhengige, men jobber innenfor en ramme med garantert lån og rentekontroll. Registrerte boligsosiale organisasjoner har tre sikkerhetsnivåer:

- CFV (Central Fund of Social Housing) er et uavhengig offentlig organ som gir organisasjonene økonomiske råd og kan hjelpe dem hvis de har økonomiske vansker.
- WSW (Guarantee Fund for Social Housing) er en privat organisasjon som er grunnlagt av boligorganisasjoner selv, et slags solidaritetsfond. En gjensidig garanti gir boligorganisasjoner gunstige betingelser og rentenivåer når de må finansiere aktiviteter på et åpent marked.
- Staten og kommunene kan gripe inn som en siste mulighet hvis tiltakene over ikke fungerer.

Lokale stedsanalyser fastlegger boligbehov og pris:

lokale myndigheter har ansvar for å identifisere et boligbehov i forkant av reguleringsplanlegging, samt å legge en strategi for dette og vedta det som en del av sin lokale plan. Det er i denne planen prisnivået fastsettes (for å leie eller eie sosialboliger). Hvis et byggeprosjekt ikke følger de kommunale planforutsetningene, kan hele prosjektet avvises.



Hva kan Oslo lære?

- Nederlenderne bruker arealpolitikk, planlegging og boligpolitikk i sammenheng.
- De bruker aktiv tomtepolitikk og løpende oppkjøp og øker tomtereserven.
- Ekspropriasjon eller forkjøpsrett brukes reelt eller som et mulig tiltak, for å få til det kommunen ønsker for å sørge for sosialt bærekraftige nabolag. For å unngå risiko som oppstår gjennom oppkjøp, er muligheten for ekspropriasjon et verktøy som skal gi kommunene større mulighet til å påvirke «arealbruken og boligbyggingens innretning uten erverv».
- Utbyggingsavtaler brukes for å dele kostnader til infrastruktur med utbyggeren. Dersom en utbygger planlegger å bygge kommersielle boliger, må utbygger betale en høyere andel av infrastrukturen enn ved sosial boligbygging
- En førende plan og strategi for byen gir utbyggerne tydelig oversikt over krav knyttet til boligbehov som skal dekkes og prissetting.



Frankrike/Paris

i

Franske sosialboliger bygges og forvaltes av HLM-organisasjoner (*Habitation à Loyer Modéré*) og – i mindre grad – av halvoffentlige foretak (*Société d'économie mixte, SEM*) og noen ideelle foreninger. HLM-organisasjoner, som står for den største delen av den sosiale boligmassen, inkluderer både offentlige og privateide selskaper som handler uten vederlag og under kontroll av departement for bolighus og finans. Den sosiale boligsektoren i Frankrike står for om lag 17 prosent av boligmassen¹.

?

Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor:

Juridiske rammeverk er på plass:

Sosialboligselskaper er ideelle organisasjoner og må bruke inntektene sine til å utvikle nye boliger. De er pålagt av staten å utføre et oppdrag av allmenn interesse.

Økonomisk rammeverk:

Regjeringen bestemmer den overordnede offentlige politikken og bevilger finansiering.

Husleie tilpasses inntekt:

Det er moderat husleie for sosialboliger, og enhetene blir gitt til leietakere med en inntekt som ligger under en bestemt grense. Skulle inntekten til en leietaker øke over tid og overskride inntektstaket, har han eller hun likevel rett til å bli boende i boligen. En årlig undersø-

kelse som utføres blant folk som bor i offentlige boliger, gjør det mulig å identifisere dem som har en inntekt som ligger over grensen. Når inntekten kommer over grensen, må leietagerne begynne å betale en høyere leie. Målet er en blandet beboersammensetning, men antallet fattige i HLM-boliger øker og 35 prosent er nå under fattigdomsgrensen.

Leieprisene er basert på netto byggekostnader:

Byggekostnadene holdes nede gjennom tilskudd fra staten og lokale myndigheter og gjennom skatteinsitamenter.

Tildeling til utsatte grupper er lovfestet:

DALO (en lov om rett til bolig) – gir seks kategorier prioritert rett til bolig. Hvis disse gruppene ikke får et boligtilbud, kan de saksøke kommunen.

Kommunale tomter kan selges strategisk:

Tomter med bruksrett (såkalt *usufruct*) kan selges til redusert pris hvis det er bygd ikke-kommersielle boliger på dem, men etter 15–20 år blir tomtene frigjort til investorer uten begrensninger, og dermed er ikke dette økonomisk bærekraftig.

Sosiale boliger i Paris²:

Som svar på den økende etterspørselen har Paris definert som en politisk prioritet at det skal bygges 7 500 sosialboliger per år. Innen 2025 må sosialboligene utgjøre 25 prosent av alle boligene i Paris (de utgjør 20 prosent per i dag). Dette er et lovpålagt krav som gjelder alle franske byer med over 3 500 innbyggere. Borgemesteren og bystyret i Paris har også satt seg som mål at sosialboligene skal utgjøre 30 prosent av alle Paris-boligene innen 2030. På slutten av 1990-årene foregikk det en storstilt bygging av geografisk isolerte kommunale blokker, men nå prøver man å forhindre at segregeringen blir verre. Målet er å få den blandet beboersammensetting tilbake dit den var for noen tiår siden.

¹ <https://housing-futures.org/2017/10/23/pariss-massive-affordable-housing-issue/>

² <https://www.citylab.com/equity/2016/05/paris-declares-war-on-ghettoes-for-the-rich/483072/>

AirBnB har vært et problem i Paris fordi det går utover tilgangen til boliger for langvarig leieboere og byen har prøvd å stoppe det ved å introdusere nye regler. Det er borgermesterens ansvar å sørge for at reglene blir fulgt opp, og en av sanksjonene er bøter på inntil 250 000 NOK.

Økonomi gjennom personlig og kommunale gunstige ordninger:

Nybygg finansieres med lån, og den største utlåneren er CDC (Caisse des Depots et Consignations). De har tilgang til et skattefritt sparefond (et såkalt Livret A-fond) med regulert rente. Alle franske husholdninger kan åpne en skattefri Livret A-sparekonto. Arbeidsgivere kan også gi stipend og gunstige lån beregnet på å fremme boliger for ansatte. Kommunen kan også stille som garantist.

Sosial boligbygging var i 2009 finansiert med 76,5 prosent fra CDC-lån (Livret A), 10 prosent egenkapital, 8 prosent tilskudd fra lokale myndigheter, 3 prosent statsstøtte og 2,5 prosent arbeidsgivertilskudd.

Paris som kommune har satt i gang en prosess der man ser på nye forretningsmodeller for å finne nye metoder å levere rimelige boliger på.



Oslo

Hva kan Oslo lære?

- Paris har en kommunal boligstrategi for å bremse segregering, særlig gjennom sosial boligbygging og injisering av lav-inntektsboliger i områder med høyere økonomisk tilstand.
- Det er ikke mange kommunalt eide tomter i Paris, men de har klart å finne fram til noen i sentrum og de rikeste områdene. For eksempel tar de over statlig eid jernbaneeiendom og tidligere statlige bygninger. I tillegg har de førsterett til å kjøpe tomter som blir til salg i sentrum, og har utarbeidet en liste av mulige tomter.
- Budsjettet for kjøp av statlig eiendom er doblet – fra 90 millioner til 170 millioner NOK
- Alle nybygde boligblokker må ha en viss andel boliger til overkommelige priser.
- Boligorganisasjoner tar også ansvar for butikker og kontorer i første etasje. De har også et fond rettet mot ungdom og inkludering, og de har vaktmestere med en utvidet rolle.
- Aktiv deltagelse i internasjonale nettverk prioriteres for inspirasjon og innovasjon.
- Beboerrepresentanter i boligorganisasjonenes styre er med å velge ut framtidige leietakere i nærmiljøet.



Paris Habitat – nøkkel aktør for sosial boligforsyning

Sosial boligbygging: Boligorganisasjonen Paris Habitat er den største aktøren innenfor boligsosiale løsninger. De bygger, eier og forvalter (inkludert søknader) boligsosiale løsninger for 300 000 beboere. De bygger også sterkere lokalsamfunn med gode naboskap. Paris Habitat har som mål å utvikle 1 500 nye boliger per år pluss å renovere 3 000. Paris Habitat er en offentlig servicebedrift tilknyttet Paris kommune og ledelsen deres er under statlig tilsyn. Organisasjonen er også pålagt å framlegge et balansert årsregnskap.

Innbyggere i styret: En tredjedel av Paris Habitats styre består av representanter for Paris by, en annen tredjedel består av uavhengige eksperter fra sosialbolig- eller sosialsektoren og er utnevnt av borgermesteren i Paris, mens den siste tredjedelen inkluderer valgte innbyggere og fagforeningsrepresentanter. Prefekten i Paris, som representerer staten, har en rådgivende rolle. Lederen av Paris Habitat må være medlem av kommuneforvaltningen i Paris.

Staser på ungdom: Siden 2016 har Paris Habitat hatt en egen stiftelse som jobber for at ungdom skal delta aktivt i nabolaget sitt. De støtter prosjekter til foreninger som fremmer fellesskap, tilgang til kultur, engasjement blant unge mennesker, og særlig jenter, opplæringsprosjekter og prosjekter som gjør det offentlige rommet mer positivt. Søkerne må være mellom 11 og 25 år, og det må involvere flere. Foreninger må inkludere unge i styret. Prosjekter som utformes, settes i gang og evalueres av ungdom, blir prioritert.

Husleia for husholdninger med lav inntekt varierer fra 5 til 12 euro per kvadratmeter. Til sammenligning ligger den gjennomsnittlige husleia på det åpne markedet i Paris på 25 euro per kvadratmeter. I tillegg har Paris Habitat 4 100 forretningslokaler og butikker i første etasje av bygningene sine, og de har 675 lokaler for foreninger. De styrer også 40 349 parkeringsplasser, som alle er knyttet til bygningene. For å kunne tilby boligløsninger som passer til alles behov, utvikler Paris Habitat fortsatt et bredt utvalg av familievennlige hjem. De designer også flere spesialiserte former for sosialboliger, blant annet boliger for studenter og unge arbeidstakere, boliger for eldre, samt sosiale og medisinske fasiliteter. Disse utvikler de i samarbeid med spesialister.

Økonomi: Paris Habitats årlige omsetning er på rundt 900 millioner euro. En stor del av finansieringen til nye investeringer er offentlig:

- Regjeringen gir tilgang til fordelaktig finansiering.
- Paris by garanterer lån og gir tilleggsfinansiering.
- Bedrifter gir bidrag i bytte mot å kunne tilby boliger til sine ansatte.
- Paris Habitat bidrar med opptil 20 prosent av den eksisterende finansieringen til nybygg og 50 prosent til oppussing.

Tildeling: Paris Habitat implementerer en policy basert på en gjennomiktig søknadsprosess gjennom et scoresystem. En uavhengig komité bestående av forskjellige grupper – Paris Habitats styremedlemmer, leietakerrepresentanter, folkevalgte og stats- og bypartnere – vurderer boligsøknader den mottar.

- Utvalget tar sin avgjørelse på grunnlag av inntektsnivå, sosialt behov, hvor lenge søkeren har ventet, og søkerens personlige forhold. Det bekrefter at boligen er egnet for familiens eller individets behov. Utvalget refererer til et tildelingsskjema utarbeidet av Paris Habitat, som beskriver regler og kriterier for tildeling av boliger i samsvar med loven.
- 43 prosent av leietakerne har en årsinntekt under 100 000 NOK. Og 40 prosent av dem mottar individuelle sosiale ytelser som skal dekke boligkostnader. Videre er over 20 prosent over 60 år.

Kunnskap og innovasjon: Paris Habitat utvikler en aktiv politikk for internasjonale relasjoner med andre sosiale boligpartnere i forskjellige europeiske hovedsteder, Asia og Afrika. Videre er Paris Habitat medlem av European Federation for Living, en sammenslutning av europeiske sosialboligselskaper, vitenskapelige institutter, offentlige organisasjoner og eiendomsinvestorer. Disse partnerskapene åpner for utveksling av informasjon og god faglig praksis, gjør det mulig å organisere feltbesøk og bidrar til nasjonal og internasjonal forskning med mål å forbedre produkter og utvikle nye tjenester.

<https://www.ef-l.eu/our-members/members/paris-habitat/>

<http://www.parishabitat.fr/Pages/Anglais-About-us.aspx>



i

Italia er et land med tydelig adskilte boligsektorer, med både kommunale boliger og sosialboliger. De siste er organiserte etter en modell basert på «sosial-økonomiske prinsipper». Fram til 2007 var lovgivningen basert på en tradisjonell intervensjonsmodell. Den eneste måten å få bygd sosiale boliger på var å la den nasjonale regjeringen være både planlegger og gjennomfører.

?

Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor¹:

Ny plan og lover for nye partnerskap for en tredjeboligsektor:

Siden 2007 har Italia introdusert nye lover for å gi større handlingsrom til private utviklere eller offentlig-private partnerskap. I 2009 godkjente den nasjonale regjeringen en nasjonal plan for boliger (Piano Nazionale per l'Edilizia abitativa).

Etisk fonds modell²:

Som en del av boligstrategisk plan i 2009 etablerte regjeringen et integrert fondssystem (SIF). SIF er et av de største sosiale investeringsfondene i verden: Fondet er på 30 milliarder kroner og muliggjør en strukturert økonomisk måte å dekke det nasjonale behovet for lavkostnadsboliger på. SIF har opprettet et landsdekkende investeringsfond for boliger (Fondo Investimenti per l'Abitare, FIA) som har gjort 2 milliarder euro tilgjengelige samt etablert lokale

etiske boligfond. Disse lokale fondene samarbeider med andre lokale interessenter for å skape allianser bestående av aktører som investerer i sosialboliger – med en verdi på rundt 1 milliard NOK hver. Disse lokale, private investorene godtar å få avkastningen sin fordelt over en periode på mer enn 25 år.

Helhetlig modell for rimelig boliger:

Italias nye modell for å få til rimelige boliger ligger i synergien mellom tre innovative elementer:

- et etisk og sosialrettet eiendomsfond
- offentlig partnerskap med andre sektorer, der «sosial økonomiske virksomheter» (*social enterprise*) kommer til å spille en viktig rolle (som definert og dekket i de nye lovgivningene)
- samarbeidsstyringsmodellen som blir etablert i alle nye boligbygg

Pilot eksempel: framtidens tredje boligsektor i Italia

'Cenni di Cambiamento' (som direkte oversatt betyr 'tegn på endring') er det viktigste sosiale- og samarbeidsboligprosjektet som ble bygget i Italia innenfor fondsystemet SIF. Prosjektet består av 122 kommunale og rimelige boliger, leid ut til personer med ulike inntekter. Det er i tillegg boligjenester for personer med spesielle behov, fellesrom for leietakere, offentlige rom for nabolaget, samt butikker. Til tross for å være bebodd bare fra 2013, har prosjektet allerede en lang liste av utmerkelse. Det har blitt anerkjent som et ledende prosjekt av hva som anses som en ny fase av kommunale og rimelige boliger i Italia.



Hva kan Oslo lære?

- Mye av Italias sosiale boliginnovasjon er satt i gang relativt nylig.
- Italia fokuserer på boliger som en prosess og ser på de fra et nabolagsperspektiv, der *place-making* (å skape steder der folk føler seg vel) er like viktig som hvor mye det koster å skaffe folk tak over hodet.
- I Italia fokuserer man på felles eierskapsstrukturer og sosiale foretak (*social enterprises*) som sentrale elementer i boligpolitikken.
- Regjeringen har satt av 30 milliarder i et etisk fond for å satse på nye boligløsninger.

¹ www.euricse.eu/wp-content/uploads/2015/02/minora_social_housing_in_italy_outlines_of_innovation_for_emes_2011.pdf

² nws.eurocities.eu/MediaShell/media/fondazione_cariplo.pdf



Tyskland

i Den nasjonale politikken i Tyskland er oppsummert i blant annet Stugus rapport fra 2018¹.

? **Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor:**

Krav til rimelige boliger ved utbygging:

Det er mulig å stille krav om at en betydelig andel av boligene i et utbyggingsområde skal være rimelige. Dette kan enten gjøres ved bruk av regulering eller en forhandlingsprosess hvor utbyggingsavtalen er sentral.

Rekkefølge for tidlig forhandling:

Forhandlingsprosessen om utbyggingsavtaler har en annen rekkefølge enn den norske. Den tyske rekkefølgen er som følge:

1. presentasjon av en prosjektplan fra utbygger
2. planmessige og politiske avklaringer
3. utarbeidelse av en utbyggingsavtale – med mulighet for omfattende føringer: Planmyndighetene kan bestemme et områdes verdi, antall boliger, friområder, infrastruktur og næring. I motsetning til i Norge kan tyskerne legge inn reguleringsbestemmelser som «omhandler privatrettslige forhold, herunder økonomiske forhold, medlemskap i foreninger og lag, eierskap osv.
4. utarbeidelse av en reguleringsplan (NB: etter at utbyggingsavtalen er inngått i kontrast til Norge)
5. gjennomføring

¹ <http://www.de-facto.no/wp-content/uploads/2018/04/180323-Husbanken-ferdig.pdf>

For utbyggeren ligger den store gevinsten i en slik planprosess i at dette kan gå raskere enn den normale saksbehandlingen ved utbygging. Muligheten for rask saksbehandling åpner for et bytteforhold der de politiske myndighetene kan stille flere krav til innholdet i det som bygges.

Sosial boligbygging i Hamburg, Hafen City

I Hafen City, Hamburg, bygger man i det gamle industriområdet. Til tross for at det koster mye å bygge her, stiller kommunen krav om at det skal finnes rimelige boliger i området. Byen kjøper tomter og selger dem videre, alltid med krav om at en tredjedel av boligene skal ha overkommelige priser. Kommunen var bevisste på at de kunne bruke lovpålagte utbyggingsavtaler og -bestemmelser til å få på plass ønskede boliger, og dermed hadde verktøyene de trengte for å styre byutviklingen i en bestemt retning.

Sosiale private utleieboliger i Berlin

Berlin innførte i 2015 en ny nasjonal lov som heter Mietpreisbremse eller "leieprisbremse", regnet som en av de mest innovative retningslinjene for å fremme utleieregulering. Loven har til formål å hindre høye leiekostnader. Berlin er den første tyske byen som tar loven i bruk. Dette har antagelig sammenheng med at Berlin har hatt en stor reduksjon i rimelige husleier i indre byområder, og store forskjeller mellom husleie i gamle og nye kontrakter. Loven gir ansvar til et nytt organ som fastslår en standard medianleie per kvadratmeter for hvert bydel, ved hjelp av tall basert på en toårig statistikkdatabase over utleiekostnader. Utleiere kan ikke øke leien med mer enn 10 prosent over lokalt gjennomsnitt. Men nybygde eiendommer og de som har gjennomgått omfattende renovering er ekskludert fra et tak på leiepris. Loven er et resultat av medborgerinitiativer og organisasjoner som jobber for boligrettigheter i byen.



Hva kan Oslo lære?

- Reguleringsrekkefølge og utbyggingsavtale: Holth (2017)² anbefaler at Norge bør vurdere å ta flere av de tyske metode inn i norsk lov, og oppsummerer på følgende måte:
 1. Fjerne forbudet mot å innta krav om bidrag til sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler
 2. Vurdere muligheten for et «prosjektplanleggingsspor» som kan gis reguleringsbestemmelser av individuell og privatrettslig karakter
 3. Vurdere krav om en framforhandlet utbyggingsavtale før reguleringsplan vedtas
 4. Vurdere et lovpålagt krav om en frist for gjennomføring av prosjekter der «prosjektplanleggingssporet» følges
 5. Vurdere hvilke sanksjoner som skal kunne brukes ved manglende gjennomføring innen fristen som partene har fastsatt
- Kjøp av tomter for videresalg med krav til rimelige priser er et strategisk valg for byer med behov for en mer inkluderende boligpolitikk.
- Nye lover for å bremse økningen av utleieprisene kan introduseres etter politisk vilje og behov.

² Holth, Fredrik: Prosjektplanlegging etter tysk modell. Kart og Plan 1/2017



i

I Belgia er det slik at 73 prosent eier, 18 prosent leier på det åpne markedet og 9 prosent leier rimelig eller gratis. De mest vanskeligstilte kan utestenges fra sosial utleie på grunn av at det er ikke nok egnete boliger, og må se seg om etter private utleieobjekter. På det private utleiemarkedet er det mangel på sikkerhet, mangel på langsiktighet, stadige lovendringer, en makt ubalanse mellom eier og leietaker, høye priser, et ugunstig forhold mellom kostnad og kvalitet og diskriminering. Det vil si at det ikke er en inkluderende løsning for mennesker i en utsatt posisjon.

I 1980-årene var det boligkrise. Det var ikke nok nybygging, det kom sosialdemografiske endringer, og utleiesektoren ble liberalisert. I 1983 kom en ny lov som gjorde at utleier og leietaker fritt kunne fastsette leieprisen og lengden på avtaleperioden ved avtaleinngåelse. Det vil si at markedet ble deregulert. Flere investorer kjøpte boliger i det eksisterende markedet istedenfor å bygge, noe som bidro til å forsterke prisøkningen. Flere måtte leie, og konkurransen i leiemarkedet bidro til å forverre kvaliteten.

?

Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor¹:

Sosiale utleie meglere (social rental agencies)²:

For å tenke nytt rundt private leieutfordringer i Belgia utviklet de en SRA-modellen (Social Rental Agency-modellen). Boligaktivister og leietakerforeninger spilte en viktig rolle i utviklingen av nye boligprodukter. Endringer i arbeids- og velferdsordninger skjedde samtidig, og bolig- og omsorgsfeltet ble mer koblet sammen.

En Social Rental Agency er en aktør mellom privat utleiere og kommunen. De fungerer som garantist for leietagerne og sørger for at husleie blir betalt og at vedlikehold er i orden, mot at leietagerne får en langtids leiekontrakt. Kommunen gir økonomisk støtte til social rental agency.

Social Rental Agencies modellen fra Belgia, har blitt videreutviklet i Polen, Slovakia, Ungarn og Tsjekkia til også å inkludere arbeidstrening og rådgiving til leietagerne.

¹ www.euricse.eu/wp-content/uploads/2015/02/minora_social_housing_in_italy_outlines_of_innovation_for_emes_2011.pdf

² www.feantsa.org/download/2012_06_22_sra_final_en-2-2292903742234225547.pdf



England

i

Den sosiale boligpolitikken i England er beskrevet i andre rapporter¹ og gjentas ikke her. London som eksempel på en by som har satset på å få til en mer progressiv boligpolitikk de siste tre år er tematikken i kapittel 3.2. Et utvalg av virkemidler som ikke dekkes i kapittel 3.2 er:

?

Virkemidler og organisasjoner som tilrettelegger for en tredje boligsektor:

- Rimelige boliger skal forvaltes slik at subsidiene blir igjen i boligene. Subsidiene skal ikke bli et tilskudd til første kjøper. Boligene kan forvaltes på ulike måter, så lenge man velger en organisering som umuliggjør profitt.
- «I engelsk boligdebatt vises det til at 'når arealer i pressområder øker i verdi som følge av økende urbanisering, skyldes ikke verdiøkningen grunneieres innsats, men samfunnsutviklingen'. Et viktig formål med lovens paragraf 106 er da også å overføre noe av de verdiene som skapes ved at det tillates boligbygging, til å sikre boliger for alle, i det minste for flere enn det markedet alene kan sikre på en god måte. I så måte er det viktig å merke seg at det er tilnærmet politisk konsensus om denne måten å tenke på i England, selv om det er stor uenighet om omfanget» (Stugu, 2018).
- Leietakere i sosiale boliger betaler langt under markedspris. Nivået bestemmes ut fra i) verdien på utleieleiligheten og ii) gjennomsnittlig inntektsnivå i delbydelen. Prisøkninger skjer i henhold til en bestemt formel. I tillegg kvalifiserer leietakere for bostøtte fra kommunen; ut fra inntektsnivået dekker støtten enten hele eller en del av leiekostnadene.



Siden 2011 har man skilt mellom *affordable rent* og *social rent*.

Affordable housing ligger 20 prosent under markedspris, *social* ligger 50 prosent under.

Affordable blir definert ulikt avhengig av sektor og politisk retning. En egen kategori av *genuinely affordable* er nå ofte i bruk. En ny oversikt over definisjoner kan leses i *What is affordable housing? House of Commons Briefing paper no. 07747*, fra september 2018.

Under boligbygging bør 10 prosent av boligene gå til *affordable ownership*. Alternative definisjoner ser på inntektsnivå og brøkdelen av inntekt som bør brukes på boliger (*Housing Cost to Income Ratio, HCIR*).

Se kapittel 3.2 for informasjon om London Affordable Rent og London Living Rent.

<https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/CBP-7747>

- Utbyggere har rettigheter som skal sikre at prosjektene er gjennomførbare for utbygger. Hvis de påstår at det ikke er mulig å bygge 50 prosent av boligene under markedspris, må de vise at det er ikke nok midler til å betale for tomt, bygging, Community Infrastructure Levy (CIL) og paragraf 106 kostnader, alle andre kostnader og samtidig ha en profitt på 20 prosent. Utbyggeren leverer en rapport som viser kostnadene, og bydelen vurderer om de mener at tallene stemmer. De kan bestride tallene og kreve flere rimelige boliger eller avslå regulering. Hvis tallene blir vurdert til å være riktige, kan utbyggeren slippe å bygge rimelige boliger eller betale et beløp istedenfor.
- The Localism Act (2011) gir innbyggerne rett til å definere sin egen politikk for utvikling av nabolaget, som utbyggere må følge. Det fins ikke noe forhåndsdefinert format for en slik nabolagsutviklingsplan, med den må samstemmes med bydelens lokale utviklingsplan (SPD).

¹ www.de-facto.no/wp-content/uploads/2018/04/180323-Husbanken-ferdig.pdf

Kapittel 3:

Kunnskapsinnhenting del 2

Ny kunnskap for en utvidet boligpolitikk

Aktiv innhenting av kunnskap for en utvidet boligpolitikk

Det forrige kapittel oppsummerte kunnskap som er tilgjengelig gjennom offentlig publiserte rapporter og utredninger. Innholdet i dette kapittel er resultatet av en mer aktiv prosess for innhenting av kunnskap spesifikt rettet mot en sosial boligpolitikk tilpasset Oslo. Målet var å bruke kompetansen og få synspunkter fra ulike aktører på området – både de som jobber med dette og berørte innbyggere.

Initiativer for aktiv innhenting av relevant kunnskap har bestått av:

- rundebord og enkeltmøter med utvalgte tema og deltagere
- studietur til en by med like boligutfordringer og innovative løsninger
- intervjuer med representative individer i Oslo
- innhenting av en oversikt over kommunale tomter i Oslo som kan egne seg for nye boligløsninger

Dybdeutredninger fra fagekspertene for å skaffe nødvendig kunnskap om følgende temaer:

- Danmarks Almenbolig+ modell og inspirasjon derfra som kan eventuelt utprøves i Oslo
- Behov for et kommunalt boligbyggingsforetak
- Kommunens rolle som strategisk grunneier

Rapportene er oppsummert i dette kapittel og de fullstendige dokumentene er tilgjengelige som vedlegg.

3.1 Rundebord og møter

Mange enkeltpersoner og grupper engasjerer seg i hvordan boligmarkedet i Oslo utvikler seg, og hvordan man skal sikre at Oslo i framtiden blir en mangfoldig by med gode boliger folk har råd til i. Det finnes mye fagkompetanse blant offentlige og private aktører og blant innbyggerne i Oslo. I et underlag for en kommunal boligpolitikk er det viktig å involvere og få innspill fra ulike interessenter og ressursmiljøer som en del av kunnskapsgrunnlaget. Byråd for byutvikling har derfor avholdt fire såkalte rundebordmøter med ulike tema og med et bredt spekter av deltakere. Aktuelle deltakere ble funnet med utgangspunkt i en aktøranalyse av relevante interessenter.

Målet med rundebordene var å skape en arena hvor ulike aktører kunne bidra til utvikling av kunnskap, politikk og pilotering som kan brukes for å få til endringer i boligsektoren i Oslo. Rundebordformen ble valgt fordi den ikke benytter presentasjoner, men fokuserer på diskusjoner og mulige løsninger.

Følgende fire rundebordmøter ble avholdt:

Rundebord 1 (17.08.18): **AlmenBolig+**

Tema: Vurdering av muligheten for og egnethet til en norsktilpasset versjon inspirert av den danske modellen AlmenBolig+ og dennes betydning for en ny boligpolitikk for sosial bærekraft.

Rundebord 2 (03.09.18): **Utleie**

Tema: Trenger Oslo flere utleieleiligheter? Hvilken posisjon spiller utleie i lys av den norske eierlinjen? Hvilke modeller kan gi trygge, forutsigbare og rimelige (ikke-kommersielle) utleiemuligheter i Oslo? Hva slags ny politikk trengs for å sikre dette? Kan det piloteres innenfor nåværende regler?

Rundebord 3 (10.09.18): **Sosial bærekraft**

Tema: Inkludering og mangfold i boligtilbudet for å bygge nabolag som ikke preges av sosial ulikhet, polarisering og segregasjon. Fokus på innbyggerinvolvering.

Rundebord 4 (25.09.18):

Krav til og regulering av sosial boligbygging

Tema: Kostnader, profittmarginer, tilvisningsavtaler og muligheten for kommunen til å bruke sine eiendommer og andre juridiske virkemidler for å oppnå en mer inkluderende boligpolitikk. Med andre ord hvordan lovgivningen kan brukes som sosial boligpolitisk virkemiddel ved nybygging og kjøp av boliger.

Se de følgende sidene for oppsummering av hvert rundebord.

For å få innspill fra de som ikke kunne delta på rundebordene, ble det arrangert frittstående møter med andre nøkkelaktører:

- Berit Nordahl og Gro Sandkjær Hansen – OsloMet
- Thor Askjer – Norsk Eiendom
- Kjetil Gyberg – Journalist
- Arild Eriksen – Fragment
- Stein Stugu – DeFacto
- Henning Berby – KS
- Jardar Sørvoll – OsloMet

Rundebord 1: Almenbolig+

Hovedproblemstillinger

- Forankre kunnskap om Almenbolig+
- EBY fått et eget oppdrag om å utrede modellen
- Er det mulig og relevant å importere modellen eller deler av den til Norge?

Almenbolig+ (AB+)

Introduksjon: Jesper Ole Jensen, Aalborg universitet, forfatter evaluering AB+

- Hvordan skaffe rimeligere boliger for folk med vanlig inntekt?
- Opprinnelig mål: 30% rimeligere boliger. Når vi snakker om rimeligere boliger, ulik grad av rimeligere
- Hva skal være sammenligningsgrunnlaget i Norge? I Danmark ble det målt mot prisen på eksisterende
- almenbolig, i Norge har vi ikke dette – hva er ambisjonen?
- AB+: Engangsinnskudd. Kommunale boliger i Norge i dag: kontinuerlige innskudd. Viktig forskjell.
- AB+ har stort sett vært veldig positivt.

Til stede:

Hanna Marcussen, Byråd for byutvikling, Oslo kommune
Jesper Ole Jensen, Aalborg universitet, forfatter evaluering AB+
Per Erik Tor, Husbanken Øst
Ellen De Vibe, Plan- og bygningssetaten
Siri Helle, Husbanken
Anne Rita Anddal, Leieboerforeningen
Thomas Marthinsen, Eiendom- og byfornyelsesetaten
Vera Houck, USBL
Johan Bruun, USBL
Esben Svalastaag, Selvaag Realkapital
Lars Aasen, Leieboerforeningen
Sarah Prosser, Byrådets avdeling for byutvikling (fasilitator)
Mariken Vinje, Byrådets avdeling for byutvikling (obs.)
Per-Øystein Lund, Byrådet avdeling for byutvikling (obs.)
Carl Ingar Hole, Byrådsavdeling for Næring og Eierskap (obs.)
Jon Karlsen, Byrådets avdeling for byutvikling (obs.)



Diskusjon:

Strategier

- Beboerne ansvar for drift og vedlikehold – lite å spare, men positivt for bomiljø.
- Pre-fabrikasjon og seriebyggeri: senke byggekostnader.
- Dette prøvd i Norge, gunstigere før, men pga. utflytting av produksjon og sterkere euro, ikke lønnsomt.
- Kutt i byggekostnader: kan føre til dårligere kvalitet og mer vedlikehold
- Billigere tomter: kommunale subsidier av tomtsalg, så lenge det er i samsvar med EØS regelverket.
- Avhengighet til ressurssterke beboere: hvordan foregår utvelgelsen?

Målgruppe

- Ønske om miks med vanskeligstilte, f.eks opp til 10% for å legitimere boligene. Utover det, avhengig ressurssterke beboere.
- Målgruppe i Danmark: de med middels inntekt, en større målgruppe.
- Utvelgelse: Må ha en rettferdig fordeling. Hvordan forsvare at noen foran andre får tildelt bolig?

Aktører

- Ikke de samme i Norge som i Danmark, derfor utfordrende å applisere.
- Behov for ikke-kommersielle aktører.

Innovasjon

- Mye innovasjon i Danmark har blitt til gjennom AB+, som modeller for integrering av ungdom og flyktninger som er inspirert av AB+.

Regelverk

- Mulighet for pre-godkjente vegger
- Husk forsøksloven! Lov å eksperimentere og prøve ut.
- Husleieloven en barriere

Konkurransen

- Bør ha mer konkurranse for bedre selvdriftsmodeller.

Kommunens rolle

- Bruke kommunale tomter
- Subsidiere for lavere husleie.

USBL, Selvaag, PBE – alle ville sette i gang og prøve ut ting. Interesse for å pilotere, men uklart i hvor stor grad de selv vil drive det.

Rundebord 2: Flere allmenntilgjengelige utleieboliger

Hovedproblemstillinger

- Trenger Oslo flere utleieboliger?
- Behov for ikke-kommersielle utleieaktører?



Diskusjon:

Behov for mer kunnskap

- Hvem som faktisk leier og hvem ønsker å leie?
- Hva er viktigst for leietakere: billigere leie, stabilitet, forutsigbarhet?
- Er det ønske om å leie på lang sikt, eller gå over til eie.
- Flere utleieenheter eller bedre utleievilkår?
- Leietakere: en stor minoritet. Rundt 30% i Oslo, Tøyen: 50%.
- Leietakernes rettigheter
- Database over leiemarkedet, finnes ikke i dag.

Behov for profesjonalisering av utleiemarkedet

- Behov for trygghet, forutsigbarhet og langsiktighet/stabilitet
- Mangel på ikke-kommersielle utleieaktører.
- Et større og mer profesjonelt apparat kan redusere diskriminering.
- Stille større krav til utleiere

Stille større krav til utleiereAktører

- Kommunale subsidier, nødv., men hvordan?
- Planarbeid: Hvordan kan behovet for utleie følges opp i planarbeidet til kommunen? Kan kommunen stille krav allerede i planarbeidet, f-eks til utleieboliger, kvalitet etc.?
- Boligbygg: Kommunen bør ikke sitte igjen med overskudd fra utleie/salg. Verdiane bør re-investeres i nabolaget, inn i sosiale formål og ikke private.
- Tenke nytt rundt Boligbygg, kommunalt boligbyggingsforetak?
- Nytenkning rundt bruk av kommunale boliger knyttet til bomiljø.

Et nytt foretak eller et nytt organ som kan tenke nytt rundt organisering av samarbeid, koble og se overføringsverdiene mellom ulike tiltak.

- Kommunen må inn som partner, både med ideelle og private.
- Større partnerskap mellom Husbanken og kommunen mulig?
- Som i Asker og Bærum – kommunen en mer aktiv rolle. Mulig i Oslo?
- Mangel på kreativ kraft og innovasjon i kommunen.
- Egne bomiljøansatte – settes høyt av private aktører.

Næringsbygg vs. Boligbygg

- Ulike skatteregler. Mulig med skattemessige insentiver for utleieboliger?
- Hvordan avskrive boliglån?
- Kan man få skattemessige fradrag hvis man må leie?

Svenske kooperativene

- Er dette en modell for Norge?

Tilvisningsavtale:

- Viktig verktøy innenfor dagens rammeverk.

Pilotering

- Bruk det som et utstillingsvindu
- Parallele pilotprosjekter

USBL, Selvaag, PBE – alle ville sette i gang og prøve ut ting. Interesse for å pilotere, men uklart i hvor stor grad de selv vil drive det.

Hva er viktig/Oppsummering:

Pris
Antall
Struktur
Organisasjon
Verktøy

Til stede:

Rasmus Reinvang, Byrådssek., Byrådsavd. for byutvikling
Karin Lindgård, Husbanken
Lars Aasen, Leieboerforeningen
Bjerg Stillingen, boligkontor, Bydel Gamle Oslo
Knut Styrvold, boligsjef, Bydel Alna
Esben Svalastog, Selvaag Realkapital
Marius Næss, Snøhetta og Allmennbolig Lab
Susanne Kralik, Stiftelsen Betanien
Ketil Wendelbo Aanensen, EHA, Oslo kommune
Anne-Rita Aandal, Leierboerforeningen
Sarah Prosser, Byrådsavdeling for byutvikling (fasilitator)
Fredrik Sørensen, EHA Oslo kommune (obs.)
Mariken Vinje, Byrådsavdeling for byutvikling (obs.)
Jon Carlsen, Byrådsavdeling for byutvikling (obs.)
Siri Helle, Husbanken (obs.)
Per-Øystein Lund, Plankontoret Groruddalssatsingen (obs.)
Carl Ingar Hole, Byrådsavdeling for Næring og eierskap (obs.)

Rundebord 3: Sosial bærekraft

Hovedproblemstillinger

- Hva vil folk faktisk ha?
- Hva kan folk faktisk få?

Sosial bærekraft i byen

Introduksjon: Ingar Brattbakk og Stein Stugu

Problemet med en delt by: skjev fordeling av ressurser og nabolageffekter. Mye forskning viser at sosial mobilitet, utdanning, hvilke jobber man får og integrering, ofte stammer fra nabolaget. Lokalisering av kommunale boliger og skolekvalitet, er det som jevner ut forskjellen mellom bydelene.

Boligpolitikk påvirker priser og flyttemønstre. Viktig å begrense makta til private utviklere og styre beboerne og kommunal makt. Reguleringsbestemmelser er viktig mht. eierform, størrelse og å slippe lokale krefter.

Til stede:

Hanna E. Marcussen, Byråd for byutvikling, Oslo kommune
Rasmus Reinvang, Stein Stugu, De Facto
Ingar Brattbakk, OsloMet
Marit Nybø, Kirkens bymisjon
Ole Pedersen, Nedenfra
Espen A. Pay, Urbanium
Frederica Miller, Gaia arkitekter
Husein Awad Nur, Ramaas bolig
Nils Nerhus Rørstad, Natur og ungdom
Chris McCormick, Bevisste og Massive Small
Ragnhild Olaussen, Områdesatsning bydel Bjerke
Sarah Prosser, Byrådets avdeling for byutvikling (fasilitator)
Mariken Vinje, Byrådsavdeling for byutvikling (obs.)
Jon Carlsen, Byrådsavdeling for byutvikling (obs.)
Per Øystein Lund, Plankontoret Groruddalssatsingen (obs.)



Diskusjon:

Sosial bærekraft

- Vanskelig begrep, derfor ulike vinklinger
- Handler om at folk ønsker å bli boende i det området de bor i, og at de må ha råd til å bli boende.

Områdeløft

- Handlet mer om områder, enn om individers tilgang til boliger.
- Mye omkring særlig utsatte områder
- Eierform har betydning for sosial bærekraft. Stort antall selveierboliger kan gi høy andel utleieboliger og dermed stor gjennomtrekk, i motsetning til borettslagsboliger.
- Knytte folk til nærmiljøet, skolene viktig.
- Fritt skolevalg – kan bidra til å destabilisere nærmiljø og fører til at noen områder blir unngått.
- Fattigdom kan utløses av boligsituasjonen.

Mangfoldige nabolag viktig.

- Bredt spekter av folk inn i et område
- Kan legitimere hvorfor man også skal jobbe med et «mellomsjikt» i befolkning, ikke bare med de som har størst behov
- Oppnå «nabolageffekter»
- Unngå segregering
- Sosial miks vs. segregering. Sosial miks skaper bedre muligheter for sosial mobilitet for den enkelte.
- Individuelt behov ikke alltid viktigst, friksjon kan være nyttig.
- Unngå skjevfordeling av ressurser.

Makt

- Begrense makt hos utviklere
- Mer makt til beboere og kommunen

- Medvirkning: Eksempel fra Zurich. Mulig å få til mer medvirkning i Oslo?
- Dyre tomter
- Lite innovasjon, homogen boligbygging i dag

Kommunen bør bruke verktøy mer aktivt

- Utbyggingsavtaler
- Bruk kommunal forkjøpsrett
- Forkjøpsrett for kommunen, på vegne av beboerne eller for seg selv. Allerede 40-50 gårder i Oslo der det er gjennomført.

Mer profesjonelle utleieaktører

- Mer forutsigbarhet og stabilitet i beboermassen
- En sosialisering av utleieaktører
- Modell: Eier Først, modell som Husbanken har prøvd ut.
- Konkurransetilsyn: mulig å kopiere dette til boligsektoren? Konkurransetilsyn i boligsektoren?
- Religion og rente: nye utfordringer mht. lån.
- Regulering: Ny reguleringskategori for innovasjon/pilot.

Bydel Gamle Oslo:

- Mye kunnskap samlet på ett sted. Gå fra nettverk av kunnskap til klynge av kunnskap. Som Bykuben. Tøyen Boligbyggerlag. Tøyen: her det samlet et mangfold, behov, forskere.
- Husbanken vil opprette fond for å støtte tredje boligsektor.

Pilotprosjekter

- Hagegata 30
- St. Hallvardgate.
- UKS om kunstnerboliger
- Ormsundveien
- Tøyen Boligbyggelag

Rundebordskonferanse 4: Krav og regulering for sosial boligbygging

Hovedproblemstillinger

- Eiendom – rom for krav gjennom regulering, kjøp og salg av tomter?
- Profitt - hvor skal profitten? Kommunen, nabolaget, kommersielle- eller ideelle aktører?
- Nytenkning, partnerskap – trenger vi et nytt boligbyggingselskap?

Boligkvalitet og bokvalitet

Introduksjon: Johan-Ditlef Martens, arkitekt og forfatter av 'Hva er en god bolig?'

- Bygges tettere og høyere enn for 30 år siden - dårlig boligstandard og bomiljø
- Problem: "generasjonskonflikt": trangt, få romsoner og dårlig uteområde, barnefamilier flytter ut
- Før: forhold høyde bygning/bredde gårdsrom 1:3, i dag 1:1,5
- Vært en reduksjon i størrelse, minstestandard i dag på 35 kvm, uten at prisen har gått ned

Til stedet:

Hanna E. Marcussen, Byråd for byutvikling
Rasmus Reinvang, Byrådssek., byrådsavd. for byutvikling
Eskil Bråthen, EBY, Oslo kommune
Margrethe Tviberg, Plan og bygningsetaten
Per-Erik Torp, Husbanken
Torbjørn Barrett Sele, Ferd
Camilla Moneta, NAL
Johan-Ditlef Martens, arkitekt, forfatter 'Hva er en god bolig?'
Cathrine Skar, Pådriv
Christine Grape, Grape Architects
Odd Øverdahl, Asplan Viak
Sarah Prosser, Byrådsavdeling for byutvikling, (fasilitator)
Synnøve Bøgeberg, Områdepolitikk (obs.)
Mariken Vinje, Byrådsavdeling for byutvikling (obs.)
Jon Carlsen, Byrådsavdeling for byutvikling (obs.)
Per Øystein Lund, Plankontoret Groruddalssatsingen (obs.)
Ketil Wendelbo Aanensen, Husbanken (obs.)



Diskusjon:

Kommunens rolle/verktøy:

- Innovativ anskaffelse
- TBBL – nye boligbyggerlag
- Alternativ bruk av penger og ressurser
- Subsidier
- Et fond tilknyttet Husbanken
- Kjøp av eiendom til sosial infrastruktur (stort sett skoler)
- Offentlig-privat samarbeid
- Se folkehelsebudsjett i sammenheng med boligpolitikk – forebygging. Nabolageeffekt.
- Områdeutvikling: se bolig i større sammenheng
- Ligger i forutsigbarhetsvedtaket at kommunen
- kan kjøpe boliger til markedspris, har aldri benyttet dette
- Hva vet vi om kommunens mulighet for å være mer strategisk under både nybygging og kjøp og salg av boliger?

Partnerskap

- Golden share: modell i AS-verden. Hvis det begynner å bli stort, gir Golden share til en organisasjon el. ideell stiftelse som beholder den sosiale verdier, rett/mulighet til å blokkere salg.

Risiko

- Tilbakevendende tema. Risikoen er en stor kostnad. Mulighet for kommunen å redusere eller fjerne eller senke denne risikoen?

Politiske løsninger:

- Øke minsteboligstandard fra 35 til 45 kvm

Barnefamilier:

- Blir presset ut av sentrum, både pga. små leiligheter og pga. dårlige uteområder, lysforhold, ustabile nærmiljø.

Husbanken

- Forslag om opprettelse av et fond, der noe av profitten fra investeringer kan gå inn, framfor å bare gå til utbyggere.

Eksempler:

- Linköping

Andre løsninger

- «Naked House», fleksible løsninger
- Høyere utnyttelsesgrad – da mulig å bygge flere rimelige boliger
- OPS - offentlig privat samarbeid?
- Fjerne parkeringsplass fra krav – kan red. pris med 300 000 kr.
- Mer «skraverte felt» i reguleringsplan,
- Inkludere sosial infrastruktur i boligutbyggingsprosjekter, kan lette søknadsprosess
- Forkjøpsrett
- Bygge opp egen sektor
- Etabler «Bonova», tilsvarende «Enova», men
- som støtter boligsosiale prosjekter
- Se bolig i sammenheng med andre samfunnsstrukturer: kriminalitet, eldre osv.
- «Boligkarriere»
- Mindre tekniske boliger, bokvalitet foran boligkvalitet

Piloter/tomter

- Må vise muligheter
- Økern Torg og Bydel Bjerke
- Skøyen/Karenslyst
- «Campus Oslo», innovasjonsdistriktet
- Styrken i piloter: vise markedet hva som er mulig, kan sakte generere en vending i hva utbyggere vil være med på.

3.2 London: en dyr by med en aktiv og innovativ sosial boligpolitikk

London er en by med et sentrum preget av noen av de dyreste eiendommene i verden og med lite offentlig tomtegrunn som kan utvikles strategisk utenfor det kommersielle markedet. Etter boligkrisen har både politikere og grasrotbevegelser respondert med nye strukturelle og innovative grep, særlig siden 2016 da Labour overtok styringen av Greater London Authority (GLA).

For å hente inn kunnskap om hva man kan oppnå gjennom visjonært lederskap, virkemidler med sosiale mål og satsing på nye former for partnerskap dro en gruppe fra Oslo kommune til London. Under besøket så gruppen på ulike lokale eksempler, fikk beskrevet hvordan de ble til, og så på den sosiale effekten som var oppnådd.

Turen til London ble også en arena for felles læring og forståelse på tvers av byrådsavdelinger og etater. Deltagerne fikk presenter nytenking og kunnskap om alternative muligheter for en kommunal politikk som støtter opp om et mangfold av boligløsninger for en sosialt bærekraftig by.

Boligmarkedet i London: Gjennomsnittlige boligpriser i England ligger på 8 ganger medianlønnen. I deler av London koster boliger 31 ganger medianlønnen. Som en reaksjon på at det blir stadig vanskeligere å kjøpe egen bolig, har det private utleiemarkedet økt, men også det å leie privat kan være uoppnåelig for mange.

I London i 2011 eide 50 prosent av innbyggerne sin egen bolig (mot 66 prosent nasjonalt), 24 prosent bodde i sosiale boliger, og 25 prosent leide privat. Eierskapsandelen hadde da sunket fra 59 prosent i 2000 (nasjonalt hadde den gått ned fra 71 til 66 prosent).

Under følger en oversikt over initiativer i London som skal bidra til flere rimelige boliger og en mer helhetlig boligpolitikk. Initiativene utdypes nærmere senere i kapitlet:



OPPSUMMERING AV INITIATIV FOR RIMELIG OG INKLUDERENDE BOLIGPOLITIKK I LONDON

INITIATIV	INNHOOLD OG EFFEKT	INITIATIV	INNHOOLD OG EFFEKT
Boligpolitisk strategi	<ul style="list-style-type: none"> • Londons boligpolitiske strategi «Housing for all» er ambisiøs. Den har som mål bl.a. å skaffe boliger folk har råd til, å sørge for at de er av høy kvalitet og at de bidrar til inkluderende nabolag. Strategien implementeres i hele byen og i alle bydelene. 	Nav for beboer-drevet boligutvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Londons community led housing resource and advice hub ble etablert av byens politikere. Målet var å åpne for samarbeid mellom ulike beboer- og nabolagsdrevne boliginitiativ som i flere tilfeller hadde vokst ut av de kommunale boligtilbudene. De tilbyr rådgiving, informasjon og kapasitetsbygging til innbyggere, utbyggere, boligorganisasjoner, investorer og politikere.
Bydels boligmanifesto	<ul style="list-style-type: none"> • Bydelene tar mer ansvar for boligutvikling i egen regi enn de har gjort på flere tiår. Nå klargjør de infrastruktur og tomter, bygger selv, og inkluderer beboer-drevne initiativ oftere enn før. • I Lewisham er videresalg av offentlig eid eiendom til privat sektor forbudt, boligbygging i privat regi har krav om at 50% av boligene skal være rimelige boliger og at leiekontrakter er på 10 år med regulert leiepris 	Beboer-drevet boligutvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Nabolagsdrevet engasjement i boligutviklingen som skal sørge for at boligene er rimelige nok for lokale mennesker, samt at de forblir det på lengre sikt. Dette er nå profesjonalisert nok til at GLA og bydelsmyndighetene er villige til å inngå partnerskap og avtaler for å sørge for at disse initiativene får sine meninger inkludert på beste måte under anskaffelsesprosesser og videreutvikling.
Transformasjon til ny bydel	<ul style="list-style-type: none"> • Etter London OL etablerte London et ideelt selskap for transformasjon av området. 50 prosent av boligene blir rimelige, innovative partnerskap inngås for sosial bærekraft og det er et tydelig mål å få til sosial utjevning over hele byen. 	Community Land Trusts	<ul style="list-style-type: none"> • Modell for å låse verdien til tomten, og dermed sørge for at boligene holder seg rimelige og i tråd med nabolagets interesser.
Rimelige boliger for kreative- og sosial entreprenører	<ul style="list-style-type: none"> • Sosiale og kreative entreprenører er blant nøkkelarbeiderne i en dynamisk by som London. Nye, varierte boligløsninger som skal understøtte både sosial og økonomisk bærekraftig boligutvikling begynner å se dagens lys – ofte med eget særpreg tilpasset det lokale området (mote, tech, løsninger for utsatte områder). 	Små tomter for små utbyggere	<ul style="list-style-type: none"> • Offentlig tomteareal i London som tilgjengeliggjøres for små utbyggere – som Community Land Trusts – som ellers er utelukket fra Londons boligsektor. Tomtene ferdiggjøres med tekniske infrastruktur før salg og tilbys kun til utbyggere som bygger 100 prosent rimelige boliger.
Boligorganisasjoner (Housing associations)	<ul style="list-style-type: none"> • Housing associations er en sentral del av Londons sosiale boligpolitikk. De bygger, forvalter og utvikler nye partnerskap for sine beboere for å levere iht målene i Londons boligpolitiske strategi, samt bygge nabolag hvor alle kan trives. 	Sosial foretak modell for økonomisk og sosial bærekraftig område i sentrum	<ul style="list-style-type: none"> • Coin Street er et eksempel på et stort område midt i sentrum av byen som er organisert som et inkluderende boområde, med rimelige boliger for lavinntektsfamilier, ulike former for kooperative boliger, barnepass, kultur og sport.
		Impact Investing	<ul style="list-style-type: none"> • Sosiale investeringsfond, som Big Society Capital, er i gang med å investere i sosiale boligprosjekter hvor det er forventet både økonomisk og sosial verdi. Resonance gir lån til nabolagsgrupper og Community Land Trusts som ikke kunne tatt opp vanlig banklån.

Begrepsoversikt fra Londons strategi for rimelige og inkluderende boliger:

Affordable and social housing

Rimelige og sosiale boligekonsepser er definert ut fra inntektsnivå:

- Social rent og the London Affordable Rent – for lavinntektsindivider, ofte 50 prosent eller mer under markedspris
- London Living Rent – rimelig leie for personer med middels inntekt, slik at de kan spare til å kjøpe i framtiden. Cirka 30 prosent under markedspris, men varierende etter bydel. Store familieeileigheter er bare litt dyrere enn små ettroms.
- London Shared Ownership – en ordning for å eie en del av boligen, og leie resten, for de som vil komme seg inn i det ordinære boligmarkedet, men ikke har råd enda.

Krav til privat utbyggere gjennom CIL og Section 106

Bydelen og kommunen krever et økonomisk bidrag i form av en Community Infrastructure Levy (CIL). Section 106 brukes til å kreve enten økonomiske eller sosiale bidrag som gir positive effekter i nærmiljøet eller bydelen. Formålet er å bidra til å balansere områder i vekst med område som sliter.

The Localism Act

The Localism Act fra 2011 gir innbyggere rett til å etablere egen politikk – en nabolags plan - for hvordan et nabolag skal utvikles, som utbyggere må ta hensyn til.

Neighbourhood planning

Nabolagsplanlegging er en ny planleggingsmetode ledet av nærmiljøet i stedet for byrådet eller regjeringen. De lokale innbyggerne kan legge fram visjoner og planleggingsstrategier for hvordan de ønsker at lokalområdet deres skal utvikle seg, ved å utarbeide en nabolagsplan. Nabolagsplaner må ta hensyn til eksisterende nasjonale og lokale føringer (som byde-

lens strategiske plan). Regjeringens mål er at planene skal fremme utvikling, de skal ikke handle om å stoppe eiendomsutviklingen.

Community Led housing

'A determined and enthusiastic group of people is more important than any theoretical model'.

Beboer- og nabolags-drevet boligutvikling har tre spesielle kjennetegn:

1. Betydelig beboerengasjement og samtykke gjennom hele prosessen. Nabolagsgruppen trenger ikke nødvendigvis å initiere og styre utviklingsprosessen, eller bygge husene selv, selv om mange gjør det.
2. Nabolagsgruppen eller organisasjonen eier eller forvalter husene på den måten de selv velger.
3. Fordelene for lokalområdet og/eller spesifiserte grupper er tydelig definert og varig, lovlig beskyttet.

Community Land Trusts – nabofestetomter

CLTs er nabolagsdrevne organisasjoner som driver med tomteutvikling, og eierskap i et varig perspektiv. De bygger på lokalsamfunnets ferdigheter og ressurser, og tilbyr langvarig rimelige boliger med sosial merverdi som skapes gjennom beboerinvolvering.

Community Housing Fund

Regjeringen etablerte en ny *Community Housing Fund* i juli 2018 med 3 milliard NOK. Londons GLA vil identifisere tomter hvor det til sammen kan bygges minst 1000 boliger av beboergrupper som kan søke støtte fra fondet. GLA har også finansiert en ny Community-Led Housing Hub med formål å støtte sektoren. I Berlin er 15 prosent av nye boliger beboer- og nabolagsdrevet, i England er tallet 0,3 prosent.

Eie eller leie?

Det er en nedgang i andelen boligeiere i London, men det er fremdeles den mest utbredte boformen. Eksempel fra Lewisham:

I 1991 eide 60 prosent egen bolig, 30 prosent bodde i sosiale boliger, og 10 prosent leide privat.

I 2017 eier 50 prosent egen bolig, 20 prosent bor i sosiale boliger, og nesten 30 prosent leier privat.

Til sammenligning eier ca 70 prosent egen bolig i Oslo, 26 prosent leier privat og 4 prosent har kommunale boliger. På Grønland og Tøyen eier 50 prosent egen bolig, 40 prosent leier privat og 10 har kommunale boliger. Det vil si at noen sentrale strøk i Oslo kan sammenlignes med London.

Et byråd med inkluderende boligambisjoner og en ny boligpolitisk strategi

Londons «Housing for All»-strategi, ble utviklet av GLA (Greater London Authority) og publisert mai 2018. Dette er en ny og ambisiøs strategi og handlingsplan som har til formål å sikre sosialt bærekraftige og rimelige boliger i London. Strategien kan være til inspirasjon for Oslo, og kan benyttes for å få kunnskap om hvordan man kan planlegge for at flere kan sikre seg et godt sted å bo, selv i en by med ekstreme boligpriser som London. Boligstrategien kan sammenlignes med de boligpolitiske planene som flere kommuner i Norge har fått på plass med positiv effekt for forankringen som trengs for en helhetlig boligpolitikk.

Londons boligstrategi har fem nøkkelområder som sammenfaller med lokale mål for Oslo:

- bygge flere boliger til londonere
- skaffe boliger folk virkelig har råd til
- høykvalitets boliger og inkluderende nabolag
- en mer rettferdig situasjon for private leietakere og utleiere
- bekjempe hjemløshet og gi hjelp til hjemløse.

Byrådet i London har publisert en implementeringsplan som inkluderer nøkkelstrategier, forslag og tiltak, med tydelig indikatorer for evaluering av ulike tiltak. Arbeidet ledes av egen byråd med ansvar for bolig.

En bydel med boligbygging i egen regi samt støtte av beboerdrevet boligutvikling¹

Bydelene i London (boroughs) har delegert ansvar for bolig. Som resultat av den nye boligpolitikkstrategien har Lewisham Council styrket lederskapet og den aktive bruken av virkemidler under planlegging og utbygging. Dette for å levere flere rimelige boliger

og mer sosialt bærekraftige nabolag i bydelen. De har lansert et manifest med ambisiøse mål for sosial boligutvikling og har satset sterk på styrkning av leietagernes rettigheter, beboerinvolvering og økt aktivitet i egen regi.

Utvalgt av mål fra Lewishams forpliktende boligmanifest 2018:

- Sosial boligbygging blir i egen regi, med leiekontrakter for 10 år og med regulerte priser.
- Bydelen støtter etablering av forening for private leietagere og stiller krav om en lisens for alle private utleiere.
- Kommunale leietagere gis rett til å bli værende i boligområdet samt stemmerett under større vedlikeholdsprosjekter.
- Offentlig tomter/eiendom med strategisk verdi skal ikke selges til privat sektor.
- Det er mål om 50% rimelige boliger i kommersielle utbyggingsprosjekter.

I tillegg til nye tilnærminger er det økt fokus på mulighetene innenfor eksisterende rammeverk, for eksempel planleggingsvirkemidler, som bruk av det Local development framework (LDF). Dette er bakgrunnen for Planning Obligations Supplementary Planning Document (SPD), som har som mål å bidra til bedre innsyn i og åpenhet om hvordan ulike vilkår er tatt inn i avtalene med utbyggerne. SPD inneholder informasjon for å implementere politikken i utviklingsplanen og er et viktig grunnlag for bydelenes beslutninger knyttet til planleggingssøknader. SPD gir spesifikk instruks om hvor vilkårene vil være påkrevd samt hvor mye som må gis til rimelige boliger og andre sosiale og miljømessige forebyggende tiltak.

Bydelen implementerer byens boligpolitiske strategi, for eksempel gjennom vedtak om at alle «viability»-evalueringer (vurderinger koblet til 'rett til profitt' for kommersielle utbyggere) må være åpne og transparente – hvis de er det, blir det fast-track regulering.

Sosial boligbygging i nybygg/utviklingsområder²

Etter de Olympiske lekene i London 2012, ble området klar for transformasjon fra det som tidligere var et av de mest utsatte og utfordrende områdene i Storbritannia til et bærekraftig og blomstrende nabolag i verdensklasse.

GLA (Londons byråd) vil skape en ny bydel i East London – 'et inkluderende nabolag, et trivelig handelsområde og en ettertraktet destinasjon hvor folk ønsker å bo, jobbe og tilbringe fritiden sin og komme tilbake til gang etter gang'. De har også mål om å drive med sosial utjevning slik at beboerne i områdene har samme sosioøkonomiske profil som i andre deler av London, innen 2030. Sosial boligbygging er en naturlig del av regulerings- og utbyggingsavtaler i området.

Diskusjonen etter OL handlet om hvordan denne transformasjonen gjennomføres i praksis. The London Legacy Development³ (LLDC) ble etablert i 2012 som en «mayoral development corporation» og som et resultat av mulighetene som ligger i the Localism Act 2011⁴, som gir lokale aktører juridisk rett å være involvert i byutviklingen.

LLDC samarbeider med ikke-kommersielle boligorganisasjoner (housing associations som Peabody, se under), med sosiale entreprenører (som The Trampery – se

² Møte med Tony Westbrook, Head of development, og Francesca Colloca, LLDC.

³ <https://www.queenelizabetholympicpark.co.uk/our-story/the-legacy-corporation>

⁴ https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/5959/1896534.pdf

¹ Møte med Osama Shoush – Strategic Housing Delivery Manager, Lewisham Borough.

under) og med store kjente kulturorganisasjoner for å levere på ambisjonene. LLDC har egen planmyndighet og tar i bruk virkemidler de har til disposisjon gjennom utbyggingsavtaler og section 106 (se begrepsoversikt over) og jobber strategisk både innovativt og sosialt for å utvikle det nye nabolaget til å være inkluderende, rimelig og sosialt bærekraftig.

Av 24.000 nye boliger som skal bygges kommer 35 prosent til å være under markedspris: 40 prosent av disse blir regulert til den nye 'London Affordable Rent' og 60 prosent blir London Living rent eller Shared Ownership (se begrepsoversikt over).

De første innflytterne til området blir kulturorganisasjoner (BBC, Sadlers Wells, V&A museum). Boligene bygges rundt disse slik at beboere flytter til en bydel der kulturtilbud allerede er på plass.

Integrerte bo- og arbeidssteder for kreative og sosiale virksomheter¹

The Creative Industries er et av Londons viktigste næringssegmenter, med tusenvis av jobber, som gir enorm økonomisk og kulturell verdi til byen. Tanken er også at de individene som utøver de kreative yrkene bør regnes som en strategisk gruppe som kan bidra til urban bærekraft, og at de derfor kan prioriteres i boligutviklingen. Dette er bakgrunn til at The Trampery² har satset på å finne bærekraftige løsninger som kan tilby rimelige boliger og arbeidssteder for unge mennesker som driver kreative og sosiale virksomheter. Fish Island Village³ er et eksempel på et prosjekt for sosialt bærekraftige nabolag som skal bygges de neste årene.

Tre ulike modeller for nye former for partnerskap har blitt utviklet i tre ulike områder av London og med hvert sitt særpreg basert på behov og muligheter:

¹ Møte med Charles Armstrong, The Trampery.

² <https://thetrampery.com/>

³ <https://www.fishislandvillage.co.uk/>

1. The Lee Valley Cluster inkludert Fish Island Village blir et motedistrikt i samarbeid med Hill (kommersiell utbygger), Peabody Trust (housing association) og London College of Fashion, London Legacy Development corporation (se over) og flere, inkluderte lokale bydeler og London kommune.
2. Et annet cluster er teknologiorientert, ved The Trampery Hackney.
3. Et nytt prosjekt ved Tottenham fokuserer på entreprenørskap i lavinntektsområdet.

Boligløsninger: Basert på de stedsspesifikke prosjektene, er en modell for subsidierte boliger blitt utviklet, spesielt tilpasset kreative og nyskapende mennesker. The Trampery foreslår en progressiv modell som begynner med tilgang til et subsidiert leiestudio og derfra går til leiligheter, først med og så uten subsidier, og fra leie til eie.

Ikke-kommersielle boligorganisasjoner (housing associations)

Londons sosiale boligpolitikk er avhengig av ikke-kommersielle boligorganisasjoner – Housing Associations. En *housing association* er et nonprofit, (nesten) uavhengig organ som både bygger og forvalter boliger for de mest vanskeligstilte som trenger oppfølging, for andre som ikke har råd til å kjøpe – som sykepleiere og andre sentrale yrkesgrupper.

Peabody⁴ er en av Londons eldste og største *housing associations*. De har 55 000 boliger med 111 000 beboere. Av disse har 8 000 behov for omsorg og oppfølging.

I tillegg til ren forvaltning av boligene har *housing associations* som Peabody flere programmer rettet mot utvikling av nærmiljøet og driver med egne sosiale investeringsaktiviteter. Disse har ofte en tilnærming kalt «place-making», som fokuserer på både beboerengasjement og de fysiske bygningene (dvs.

⁴ <https://www.peabody.org.uk/home>

med paralleller til en områdesatsingsmetodikk). Som en del av boligbyggingen i en ny delbydel inkluderer Peabody nå etablering av et eget institutt som skal utvikle og samle kunnskap om «place-making» og sosial bærekraft.

Peabody samarbeider tett med byrådet i London for å møte byens mål om å bygge 30 000 rimelige boliger hvert år. Peabody har inngått et strategisk partnerskap med borgermesteren i London om å bygge 6 000 av disse, og har i tillegg inngått et utviklingspartnerskap om 1 500 nye boliger i en ny bydel nordøst i London. Peabody er også en del av partnerskapet bak Fish Island Village (se over).

Knutepunkt for beboer- og nabolagsdrevet boligutvikling⁵

Londons "Community led housing resource and advice hub" er et nystiftet senter støttet av Mayor of London (GLA) og flere bydeler. Det ble etablert for å øke samarbeidet mellom ulike typer beboerdrevne boliggrupper, som for eksempel Community land trusts, co-housing-grupper, selvhjelpsboliger og leietakerorganisasjoner som har sprunget ut av kommunale boliger.

Senterets mål er å øke leveransen av beboerdrevne boliger i London ved å se på og løse hindringer for vekst og se på hvordan man kan få mest mulig ut av eksisterende ressurser, ferdigheter og erfaring i nabolagene. Det gir samfunnsgrupper og organisasjoner informasjon og råd, kapasitetsbygging og teknisk støtte. Senteret hjelper også styrer, grunneiere, boligforeninger, utviklere, investorer og långivere med praktiske råd, og hjelper til med å etablere relasjoner med ulike ideelle organisasjoner og nabolagsorganisasjoner. Senteret hjelper enten direkte eller fungerer som en koblingsaktør til andre relevante organisasjoner.

⁵ Møte med Lev Kerimol, leder.

Eksempler på beboerdrevet boligutvikling (community-led housing):

- OWCH¹: Older Women Co-Housing, etablert av og for eldre kvinner, i egen regi, som vil bo sammen.
- Naked House²: Ikke-kommersiell organisasjon som selger rimelige boliger uten innvendig oppussing og bare til førstegangskjøpere med lav inntekt.
- 28 Leathermarket, Marklake Court³. Drives av en egen beboerledet driftsorganisasjon, som har vært med på å styre boligutviklingen i området i 20 år.

Beboermedvirkning og samskaping med kommunen

Fra statlig tomt til beboerdrevet boligutvikling⁴

Beboerdrevet boligutvikling er en voksende trend i London. Det knytter seg både til økonomiske besparelser i et boligprosjekt, men også til engasjement for stedsutvikling i tråd med beboernes egne ønsker og et bredere eierskap og tilhørighet som slik medvirkning skaper.

StART (St Ann's Redevelopment Trust) – beskrevet som «a beacon for community led approaches to supported housing»⁵ har vokst fra å være en lokal aktivistgruppe som ofte var i konflikt med myndighetene, til å være en formell organisasjon som drives som et ideelt sosialt foretak (a community benefit society).

StART begynte som en bevegelse for å bygge billigere boliger i nabolaget på en tomt som inkluderte et gammelt sykehus. Londons GLA hadde mulighet til å kjøpe arealet fra National Health Service (NHS, det statlige helsevesenet) som ellers skulle selges på det åpne markedet. De tok et strategisk valg om å kjøpe, slik at de kunne være i stand til å gjennomføre en anskaffelsesprosess mer i tråd med lokalsamfunnets ønsker.

StART driver nå lobbyvirksomhet for en bredere anskaffelsesprosess med forhåndskvalifiserte leverandører, inkludert nabolagsdrevne grupper. De har også ansatt en egen arkitekt og utviklet en egen områdeplan med mulighet for dobbelt så mange boliger som det den potensielle kommersielle utbyggeren foreslo til NHS. StART vil ha 100 prosent rimelige boliger på tomten, altså mye mer enn de 14 prosentene som ble presentert i de første planene fra NHS. De vil ikke tillate salg til framleie, de vil begrense prisen ved videresalg og StART skal ha forkjøpsrett ved alle framtidige boligsalg.

StART har nå inngått en intensjonsavtale («Memorandum of understanding», MoU) med GLA om å jobbe sammen for gode løsninger. Dette er den første MoU-en i sitt slag GLA har inngått med en nabolagsgruppe. Det gir ikke særskilte subsidier til gruppen, men åpner for samskaping av løsninger som er i tråd med de sosiale målene for nabolaget.

StART har utviklet en tildelingsmodell for å oppnå en sammensatt beboerprofil. Gjennom en medvirkningsprosess fikk de innspill om hvordan de bør tildele boliger, og utviklet en tildelingsmodell som er basert på ulike strategiske grupper og loddtrekning innenfor disse gruppene.

Beboerdrevet boligutvikling for å låse verdien varig til tomten⁶

Community led housing and community land trusts

Flere land har hatt en økning i antall community land trusts (se begrepsoversikt over) med mål om å sikre varig tilgang til rimelige boliger på tomten, og koblet til nærmiljøets behov og ressurser. RUSS⁷ (The Rural Urban Synthesis Society) er en slik CLT, som ble etablert i 2009 og nå har 800 medlemmer. De har som formål å skape bærekraftige beboerdrevne nabolag og reelt rimelige boliger over hele London, og å utvikle en modell som kan deles tvers over Storbritannia.

RUSS utvikler 33 nye bærekraftige, høykvalitetsboliger i Ladywell, Lewisham. Dette er Londons største selvbygger initiativ for rimelige boliger, og det er meningen at erfaringen man opparbeider seg underveis kan bidra til at modellen kan repliseres andre steder. De tilbyr selvbyggingsmuligheter for lokale beboere, med både leie- og eierformer og ulike størrelse og grader av selv-bygg slik at det blir en blandet beboersammensetting ved ferdigstillingen.

Bydelsutvalget i Lewisham har nylig blitt enige om å garantere for at hvis RUSS svikter økonomisk under byggfasen, garanterer bydelen for GLAs investering av nesten en million pund (tildelt fra GLA's Homes for Londoners Affordable Homes Programme Innovation Fund⁸). Dette er et viktig sikkerhetsmoment for RUSS for å kunne fortsette.

¹ <http://www.owch.org.uk/>

² <https://nakedhouse.org/about>

³ <http://www.leathermarketcbs.org.uk/>

⁴ Møte med Ruth Moulton fra StART

⁵ <http://www.startharingey.co.uk/>

⁶ Møte med Dinah Roake, Operations manager i RUSS.

⁷ www.theruss.org

⁸ <https://www.london.gov.uk/decisions/dd2269-grant-funding-rural-urban-synthesis-society-russ-clt>

Små tomter for små utbyggere

Greater London Authority (GLA), sammen med Transport for London (TfL) har lansert et «small sites, small builders» program¹ tidlig i 2018. Målet er å sørge for at det er noen muligheter med lavere terskel for å få tilgang til tomteareal over hele London. Disse tomtene, som nå eies av TfL, er regulert og gjort klar for bygging før de legges ut på anbud – dvs. de dyre investeringene er tatt på forhånd, slik at mindre aktører har en reel mulighet til å delta i anbudsrunder.

GLA/TfL bestemmer også kriteriene for salg slik at noen av disse små tomtene kun er tilgjengelig for community land trusts og bare hvis det er planlagt å ha 100 prosent rimelige boliger på tomten. RUSS eksemplet over er et eksempel fra Londons program for små tomter.

Det fins en webside² som viser alle små tomter og status på regulering/anbudsrunder. Oslo har flere små tomter og kan kanskje inspireres av Londons aktive politikk for å gjøre det lettere for små aktører å bli med på å skape sosial og rimelig boligutvikling.

The Mayor of London, Sadiq Khan:

«For far too long, London's housing market has been over-reliant on large developers building the majority of our homes on large brownfield sites. The number of small sites coming forward has halved in the last decade, and we have lost almost a third of all small and medium-sized homebuilders operating in the capital.

Through my new small sites programme, I want to make more public land available to help contribute not only to tackling the housing crisis in London, but also to reinvigorating our small and medium-sized homebuilding sector. I also want to provide more opportunities for Community Land Trusts, which is why I have earmarked two sites specifically for community-led housing.»

¹ <https://www.london.gov.uk/press-releases/mayoral/mayor-launches-small-homebuilders-scheme-with-tfl>

² <https://www.london.gov.uk/what-we-do/housing-and-land/land-and-development/small-sites>

Rimelige boliger og sosial virksomhet midt i en av verdens dyreste byer

Midt i sentrum av London, rett ved Themsen og nabo til The South Bank Centre og Tate Modern, fins det et forholdsvis stort område med rimelige boliger til lavinntektsfamilier og «nøkkelarbeidere». På området er det også et samfunnshus med rimelig barnehage og tilgang til aktiviteter og læringsmuligheter, samt gratis dansetimer fra en av verdens beste ballett-tropp. Dette er Coin Street³. Der det en gang var et ubebygget område er det nå et blandet nabolag med cooperative boligløsninger, gallerier, restauranter, park og sportshall. I tillegg er det utdanningsmuligheter, barnepass og mulighet for å få hjelp til å finne en vei inn i arbeidslivet. Inntekt genereres ved å leie ut fasiliteter på ulike måter.

Det hele er muliggjort ved Coin Street Community Builders (CSCB), et ideelt selskap etablerte av lokale beboere i 1984 som motreaksjon til forslaget om å bygge store kontorbygninger på tomten. Medlemmer må bo lokalt, styret er valgt blant disse medlemmene og har ansvar å ansette folk til å drive CSCB på daglig basis. Alt av overskudd og profitt går tilbake til samsfunnsformålene til CSCB.

Coin Street Secondary Housing Co-operative (CSS) er registrert som offisiell «social landlord» og har ansvar for etablering, utvikling og eventuelt støtte til boligkooperativene og Housing associations som driver boligene på tomten.

³ <http://coinstreet.org>

Impact investing åpner muligheter for mindre, sosiale boligutviklere

Impact investering⁴ har en intensjon om at investeringer skal gjøre en forskjell i sosial forstand, og ikke bare gi en tradisjonell, finansiell avkastning. Dette er en voksende trend i flere land, og i Storbritannia er det som driver med det nå godt etablert som alternative økonomiske støttespillere for organisasjoner som vil satse på sosiale prosjekter heller enn prosjekter som maksimerer profitt.

Sosial boligutvikling er impact investor Big Society Capitals⁵ siste satsing. BSC er en uavhengig sosial investeringsinstitusjon, som gir finansiering til organisasjoner som leverer frontlinje sosiale tjenester for å hjelpe dem til å vokse. BSC var verdens første sosiale investeringsinstitusjon i sitt slag, etablert av regjeringen og lansert som en uavhengig organisasjon med et investeringsfond på 600 millioner kroner i april 2012. Investeringsfondet kommer fra midler som har ligget i «sovende bankkontoer» fra fire av de største bankene i Storbritannia.

Big Society Real Estate ble etablert for å investere i sosiale boligløsninger for eksempel i Resonance⁶, som har brukt midlene til å opprette en *Affordable Homes Rental Fund*. Dette fondet gir utviklingskapital og mellom/langsiktig finansiering til nabolagsgrupper og andre innbyggerdrevne initiativer som ville vært ekskludert fra å kunne ta opp vanlig banklån.

Big Society Real Estate utforsker nye former for partnerskap med offentlig sektor – da offentlig kapital kunne brukes for å levere ønskede samfunns effekter gjennom boligprosjekter.

⁴ https://www.ferd.no/sosiale_entrepenorer/nyheter/hva-er-impact-investment

⁵ <https://www.bigsocietycapital.com/what-we-do/investor-partners/co-development/social-real-estate-investment-funds>

⁶ <https://resonance.ltd.uk/investment-opportunities/affordable-homes-rental-fund-ahrf/>

Fra London til Oslo – refleksjoner fra deltagerne

Under følger en oppsummering av refleksjoner over kunnskap og inspirasjon som er relevant for Oslo, med deltagerens egne ord:

Politisk vilje

- Bolig er en politisk prioritering – hvor vil Oslo? Utbyggerne er sterke i Norge, kommunen kan få til mer i egen regi.
- Kommunen kan ta aktivt grep selv, som får kommunen i førerretet.
- I Oslo er det mye som ikke er mulig juridisk, men det er fullt mulig å gjøre mange andre ting. Kommunen kan bruke plan- og bygningsloven til å få inn mer, indirekte og direkte. Kommunen må være mer framoverlent. Den har mer rom enn det som benyttes nå.
- Det er flere tolkninger av det juridiske rammeverk på EU-nivå.

Organisering

- Affordable housing er ikke én ting, det er flere, på flere nivåer og med flere virkemidler. Er Boligbygg Oslos grensesnitt mot en tredje boligsektor? Hvor går denne grensen?
- Bruk eksisterende struktur.– Boligbygg er proffe. Ikke start med nye organisasjoner.
- Byrådet i London hadde ansvar for alt. I Oslo har vi målkonflikter: plandokumentene over, virkemidler under – hvem har helhetlig ansvar?
- Kommunen kan samordne og drøfte mål i fellesskap.
- Differensiert finansiering kan være noe å kopiere.
- Mye er litt utfordrende å overføre direkte.

Mangfold av tiltak og samarbeid med lokalsamfunnet

- London er mer differensiert, de prøver ut forskjellige ting, de lar små blomster gro. Norge må tørre å tenke mye mer utenfor boksen– shoppe i bredden og så få det inn i en systematikk.
- Community-led housing – beboerne får støtte for å stimulere og drive det fram. Dette er ikke vanskelig hvis kommunen vil få det til. Utviklingsmidler fins.
- Initiativ nedenfra trenger støtte og veiledning ovenfra – finn ut av det.
- London tør i større grad å involvere bredt for å utvikle områder.
- London har eksempler på at ting kan prøves ut fortere, det er ikke nødvendig å utrede alt som går feil først; sett i gang fort. Sett av ressurser til å prøve ut mulighetsrommet.
- Det er tydelig at det offentlige i London snakket med ulike grupper under tilnærmingen til et område.
- Det som kommer nedenfra støtter det som er ønsket ovenfra.
- Støtt lokale initiativ.
- Lokale initiativ løser ikke boligproblemen selv, siden de vanligvis ikke kan skaffe egenkapital, men kommunen har tomter (f.eks. Bergkrystallen) som kan brukes til piloter.

Risiko

- I London prøver de ting fortere, men i Oslo må kommunen ta økonomisk risiko, og det bør ta tid å vurdere hva skattebetalernes penger brukes på.
- Oslo kommune bør få de private til å ta mer av den risikoen, ikke begrense den til kommunens del, som stort sett er gjennom offentlig eierskap.



3.3 Dybdeintervjuer Oslo

Et kunnskapsgrunnlag for en mer inkluderende og sosial boligpolitikk må ta utgangspunkt i løsninger som er i samsvar med lokalbefolkningens og målgruppens egne ønsker og behov. Som en del av kunnskapsinnhenting er fire personer blitt dybdeintervjuet: personer som kan være i målgruppen for en eventuell tredje boligsektor. Disse er intervjuet om personlige erfaringer fra og ønsker til Oslos boligmarked.

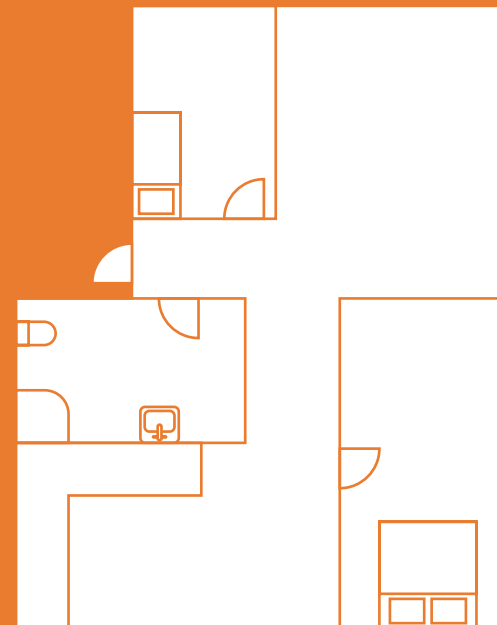


Kvinne med innvandrerbakgrunn

Alder: 53 år
Bosted: Kolstadsgata 7, Tøyen
Født: Somalia
Bostatus: Leier kommunal bolig
Boligtype: Leilighet
Utleier: Bolig Bygg
Eier: Oslo Kommune

355 000 kr årsinntekt.

«Jeg får ingen støtte fra kommune eller stat, de sier at hvis inntekten din er over 300 000, får du ingenting.»



85 kvm

Antall beboere:



53 år 24 år 17 år



14 år 12 år

16 885 kr
leie pr. mnd. inkl. strøm.

22 000 kr
inntekter i mnd.

IDEELL PRIORITERING		STATUS PÅ BOLIG I DAG	
1	KONTRAKTSVILKÅR		
2	PRIS		
3	BELIGGENHET		
4	STØRRELSE		
5	BOMILJØ		

STATUS PÅ BOLIG I DAG	
Bomiljø	0 ——— 5 ——— 10
Forhold til utleier	0 ——— 5 ——— 10
Boligstandard	0 ——— 5 ——— 10

DAGENS BOSITUASJON

1. Hvordan er din bosituasjon i dag? Leie eller eie? Kommunal bolig?

Jeg er nå i en flytteprosess fra Hagegata 31 (H31) til Kolstadgata 7 (K7), begge kommunale leiligheter. Jeg leier fordi jeg ikke kan eie.

2. Hvor stor leilighet bor du i?

85 m².

3. Hvor mange personer bor der? Er det en familie? Hvor mange barn?

Det er meg og fire barn på 12, 14, 17 og 20 år.

4. Hva er din inntekt i måneden og i året?

I året tjener jeg 355 000 kroner. Før skatt har jeg 31 000 i måneden, etter skatt sitter jeg igjen med 22 000. Vanligvis betaler jeg 8 000. Husleia i den leiligheten jeg skal flytte til, er 16 885. Den gamle i HG kosta 13 000. I den forrige leiligheten fikk jeg ikke bostøtte, jeg vet ikke om jeg får nå. Jeg har 5 000 igjen å bruke på mat i måneden.

5. Hvorfor bor du der du bor i dag? Hvorfor leier du eventuelt?

Jeg har ikke noe valg, jeg ble plassert der. Jeg er som en bagasje. Barna mine går på barneskole, så jeg sa at jeg ikke ville flytte herfra, fra Tøyen. Jeg har barn som har vokst opp her, ingen av barna mine vil flytte. Området er viktig for dem. De er veldig glad for å komme til K7. Det var lenge usikkert hvor vi måtte flytte. Jeg er veldig glad for at vi fikk bo her, jeg var urolig for å få tildelt bolig et annet sted.

6. Hva er dine kostnader til bolig i måneden? Leiekostnader, strøm, internett og annet.

Husleia i den leiligheten jeg skal flytte til, er 16 885 kroner. Den gamle i Hagegata kosta 13 000 kroner i måneden. I den forrige leiligheten fikk jeg ikke bostøtte, jeg vet ikke om jeg får nå. Etter å ha betalt boligutgifter, har jeg 5 000 igjen å bruke på mat i måneden.

7. Hvem eier boligen din? Vet du eventuelt hvorfor den leies ut?

Oslo kommune eier leiligheten, jeg leier av Boligbygg.

8. Hvordan er kontrakten? Hvor lenge varer den? Oppsigelsestid, depositum, reglement osv. – er det noe spesielt du vil trekke fram?

Veldig dårlig, skikkelig dårlig. Siden jeg flyttet til K7 i 1998, fikk jeg kontrakt på fem år, fem år – femten år til sammen. Så i Hagegata fikk jeg fem nye år. Nå har jeg fått kontrakt i K7 på tre år. Det er ustabil. Jeg har barn på barne- og ungdomsskole. Alt er usikkert når vi har en så kortvarig kontrakt. Og dette gjelder ikke bare meg, men mange barnefamilier. Det er usunt. Du tenker bare på å flytte hele tiden. Det er ikke noe godt.

Det påvirker meg, jeg har dårlig helse akkurat nå. Jeg får ikke lov til å bo høyere enn andre etasje, jeg har problemer i ryggen. Legen sier jeg må trene og ikke bo høyere enn andre etasje. Å flytte nå koster meg mye. Jeg har helseproblemer, jeg blir sliten. Jeg må på jobb og samtidig rydde og pakke. Jeg må gjøre mye alene. Det går ut over helsa mi. Jeg er dårligere i dag, både muskelsmerter, kne, rygg. Det er ikke lett. Jeg kan ikke bære en ryggsekk. Det må jeg leve med.

Det går ut over helsa når man ikke har stabilt bosted. Tidligere har jeg reist hjem og besøkt en syk mor. Hele tiden lever jeg i et spenn: Hvis jeg reiser, er jeg redd for at barna mine skal bli kastet ut av leiligheten i mellomtiden. Vi lever i en kamp. Livet er bare en kamp som aldri slutter.

Treårskontrakter gjelder alle, ikke bare meg, det gjelder alle kommunale boliger. Før var det fem år.

9. Hvordan vil du beskrive standarden på boligen du bor i nå?

Veldig fin, nyoppusset, god standard. Vi har to balkonger. Det er ulik standard på alle leilighetene. Når noen flytter, kommer det ofte en oppussing, Boligbygg sjekker at det er ok. Men på et tidspunkt bytta de kjøkken og bad i hele K7. Nå er det en ny prosess med å skifte bad. Badene er fra 2000, og de har funnet fuktskader, så de skal lage nye bad som er mer stabile og med varmekabler. Jeg håper å bo her lenge. Jeg håper det kommer en ny løsning som gjør vi kan bo der, så vi ikke alltid blir flyktninger.

10. Mottar du noe støtte fra kommune, stat eller andre? Det trenger ikke være økonomisk. NAV eller eventuelt organisasjoner? Privatpersoner? Har du andre støttemekanismer i livet? Hjelper naboer, venner, familie med økonomiske, praktiske eller personlige utfordringer?

Jeg får ingen støtte fra kommune eller stat, de sier at hvis inntekten din er over 300 000, får du ingenting. Jeg får barnebidrag, det er 2 600. Med de 5 000 kronene jeg har igjen etter å ha betalt husleie, blir det 7 500 kroner. Når det gjelder mat, er det det vi har i måneden, jeg og tre barn. Ellers får jeg ingen støtte, jeg har ingen annen familie her, for eksempel.

Jeg trenger et annet tilbud på husleie, så jeg kan betale husleia og leve godt. Jeg bruker alle pengene mine på husleie. Jeg har bestemt meg for ikke å gå til NAV etter at jeg gikk på skole og fikk jobb, det ble viktig for meg å være selvstendig. Når det er krise, er det verdt å gå til NAV. Det kan skje dersom jeg må betale dobbel husleie, både for Hagegata og Kolstadgata. Da må jeg ha hjelp, for jeg har ikke nok til to husleier. Jeg må også frakte tingene. Så jeg har måttet gå til NAV og søke denne ene gangen, et engangsbeløp. Jeg har ikke fått svar ennå.

11. Hvordan er bomiljøet der du bor? Er det organisert som borettslag, sameie eller lignende? Hvordan er uteområdene/fellesområdene? Hvordan er forholdet til naboene?

Bomiljøet i en kommunal bolig for seg selv er ikke så bra. Det er bra på én side, på den annen side ikke. Det er bra å ha fått et sted å bo. Men på den annen side, de som bor inne ... Mange driver ulovlig virksomhet, det skjer mye trafikk, mange mennesker ut og inn. Det er ukontrollert. Det er ikke noe kamera. I den gamle blokka har det skjedd endringer med nye eiere, det er oppusset og kameraovervåkning.

Fellesområdene er stort sett bra. Særlig her på K7 er det mange jeg kjenner gjennom mange år. Alle hilser på meg, og mange er glad for at jeg er tilbake.

Folk er stort sett opptatt av seg selv, de har ikke så mye tid til andre. Men det var flere konflikter før. Nå er det mer stabilt, ingen konflikter. Det er blomster og planter, og det er et godt styre nå. Før var det ikke noe styre. Det er ofte de verste blokkene som ikke har styre. Alle kommunalboliger bør ha et styre, det gjør at folk blir inkludert, med fellesdugnad, fellesarrangement og hyggeligere bomiljø. De får penger til å drifte fellesområdet. Leieboerforeningen har noen

ganger invitert til sammenkomst, da har det vært god stemning, folk kommer sammen for å plante, barna leker, det er ting jeg liker. Jeg liker ikke at alle alltid sitter hjemme, men man må ha noen aktive som inviterer.

12. Hvordan er forholdet til utleieren din? Fikser de ting? Behandler de deg bra? Hvor mye kontakt er det?

Det er Boligbygg. Boligbygg har de fem siste årene vært skikkelig dårlig. Tidligere år når ting sluttet å virke i huset, for eksempel ringeklokka eller vifta, eller noe skjer, har de kommet og sjekket og gjort noe med det. Men nå har de lav respons. For eksempel funket ikke varmeovnen i den forrige leiligheten da jeg flytta inn. De brukte lang tid på å komme. Jeg hadde glemt av det, og da ringte de meg. Jeg sa til dem at de er flinke til å sende giro, men til å komme og hjelpe oss, da er de treige. Det har skjedd særlig i det siste. Det er krevende å være utleier, det vet jeg. Jeg har sett mange her på K7 som har kastet søppel ut fra balkongen. Det lever sammensatte mennesker her, psykisk sjuke, ustabile mennesker, rusbrukere, store familier. Mange ting blir ødelagt, man må reparere. Det er slitsomt, jeg forstår det. Det er noen som trenger mye hjelp.

13. Har du egenkapital? Sparer du i dag? Hadde det vært aktuelt å spare hvis leiekostnadene var lavere?

Jeg har ikke og drømmer ikke om det. Det er en umulig drøm, med så høy husleie og barn. Jeg har en 100 prosent stilling, men den øker ikke noe i lønn. Det som er viktig for meg, er å passe på barna mine og deres behov. Sørge for at de har det bra. Det er mitt mål. Jeg har ikke råd til å spare 100 kroner engang. Jeg skulle ønske, men jeg har gjeld. Jeg er på gjeldsordning nå, som jeg håper jeg er ferdig med om to år. Det er tredje året på gjeldsordning. Etter det klarer jeg

kanskje å spare noen hundre kroner i måneden. Livet er dyrt, klær er dyrt, husleie ... jeg trenger å reise noen ganger. Ofte er det datteren min som betaler billett for oss, hun og mannen har bare ett barn, og begge har god inntekt. Jeg trenger også å gå på små turer. Jeg vil ikke at barna mine skal være her hele tiden og ikke føle at de ikke er som de andre barna, men at jeg kan ta dem med ut, reise. Jeg vokste opp i en familie der pappaen min hadde ansvar, jobbet hardt for å forsørge oss. Vi fikk omsorg og kjærlighet fra mamma, jeg følte meg trygg. Jeg vet hvordan det er å vokse opp slik. Barna er sårbare, jeg husker da jeg nektet å spise mat og mamma måtte lage annen mat til meg. Hun ville ikke at jeg skulle gå sulten. På lang sikt kan det jo skade helsa. Foreldre bør spørre barna: Hva ønsker du å spise i dag? Det er viktig. Barna mine er med i livet mitt – hva vi skal spise, gjøre og så videre. Jeg spør dem alltid. Vi har familiemåltid en gang i måneden, alle som bor utenfor, må komme til meg. Datteren min er gift, men jeg må også spørre henne om hvordan det går, om hun trenger hjelp. Jeg har fine barn. Jeg er foreldreveileder selv, og den utdannelsen hjelper meg også til å håndtere min egen familie. Jeg synes det er veldig fint å tenke at barna skal bli med.

HISTORIKK

14. Fortell kort om bosituasjonen tidligere i livet ditt.

Før bodde vi også i Kolstadgata 7 med to soverom og stue, men flytta til Hagegata for å få mer plass, der hadde vi en fireroms leilighet. Men den måtte vi nå flytte ut av, så vi flytter tilbake til Kolstadgata 7.

15. Hvor lett har det vært for deg å få tilgang til en bolig?

Hvis du bor i kommunal bolig, så bestemmer du ikke selv, de bestemmer. Hvis barna dine fyller 18 år, må du kanskje flytte ut og finne noe privat. Det kalles midlertidig bosituasjon, men det blir langvarig for oss som ikke har råd til noe annet.

16. Har du følt at du har blitt diskriminert på boligmarkedet? Har du måttet finne alternative løsninger for å betale?

Nei. Jeg er en sterk person, har aldri følt meg krenket eller diskriminert. De som diskriminerer, har selv problemer.

Men vi har blitt stigmatisert når det gjelder kommunale boliger. Det er mange som antar at vi som bor kommunalt, er fattige og så videre. Det skapes av media, mange snakker stygt om oss. De er de som bestemmer, som diskriminerer, særlig i media. Alle putter oss i den kategorien og ser på oss som dårlige mennesker. Jeg er troende muslim, jeg synes ikke mennesker kan hjelpe meg, det er deres ord, de kan si det de vil. For meg betyr det ikke noe. Bare la dem snakke. De som ikke tåler det ... de føler seg diskriminert. Mange barn som har vokst opp her, vil ikke komme tilbake, de føler mye skam. Men barna mine skammer seg ikke, de vet at andre som snakker oss ned, ikke er bedre enn oss. Vi mista landet vår, huset vårt. Vi har aldri bodd i leilighet, vi bodde i hus, hadde penger, hus, hage. Men da alt ble borte ... Det er ikke vi som har ønsket dette livet. Barna våre har ikke levd det livet, de skjønner ikke hvordan vi har levd. Barna våre blir satt i en kategori: Du er flyktning, bor i kommunalbolig, går på en dårlig skole, Tøyen skole. Men barna mine er lært opp til å tåle dette. Vi har et ordtak som sier: Hvis katten er hjemme, er den som en løve.

Mange av barna våre blir diskriminert når de søker jobb, blir spurt om hvor lenge de har vært i Norge. Sønnen min har blitt spurt om det på sykehuset, han forsto ikke spørsmålet, han ble født her. Slik blir barn berørt, diskrimineringen er der. Folk som bor i kommunal bolig, bor der av en grunn. Og når all stigmatisering vendes mot dem, så skader det de unge på lang sikt.

FRAMTID

17. Tror du at du kommer til å flytte de neste tre årene?

Jeg ønsker å bli boende.

18. Hvordan ønsker du å bo i framtiden?

Det er bare fiasko, hva skal jeg ønske? Jeg ønsker å bo i den leiligheten jeg bor i nå, gjennom leie til eie. Det er ønsket mitt. Jeg vet at å kjøpe ikke kan bli en realitet for meg. Jeg har ikke penger, jeg er imot renter, jeg kan ikke kjøpe leilighet med egne penger. Min drøm er å bo samme sted, få leie til eie og kunne være her og hjelpe folk i nabolaget.

19. Hva er viktigst for deg i en bosituasjon? Noen spesielle verdier?

Ranger hva som er viktigst:

1. **Kontraktsvilkår:** Det må være lenge. Helst leie til eie. Vi må slippe hele tiden å tenke kontrakt. Vi vil gjerne bo i Norge, men hvordan skal vi leve når vi alltid må tenke på bolig. Vi er flyktninger, der er mange ting som hindrer oss i forhold til etnisk norske. Det har tatt masse tid å lære norsk.

2. **Pris:** Det må være rimelig. 4 000–5 000 i måneden, som når du eier. Da kan du spare.
3. **Beliggenhet**
4. **Størrelse**
5. **Bomiljø**

20. Hva foretrekker du av å leie og eie?

Jeg vil helst eie. Det er slitsomt å leie. Det er usikkert. Du bare betaler penger, det er uforutsigbart. Det er et usikkert liv.

21. Hvis du må dele deler av boarealene dine med andre eller være med på å bygge hele eller deler av boligen din selv for å få tilgang til billigere bolig, ville du ha vært interessert i det?

Jeg vil gjerne engasjere meg og kunne gjort noe selv for å få ned prisen. Men jeg har barn, det er vanskelig å dele leiligheten med andre. Jeg har aldri delt liv med andre mennesker. Bare familie, og det er fint med gjester, men vi har aldri bodd med andre og fremmede mennesker, ikke i hjemlandet mitt heller. Hvis det var bare meg, som én person, så hadde det vært mulig. Ha kontakt med andre. Men ikke med barn. Bofellesskap er bra om du er alene.

22. Er det noe annet du ønsker å belyse eller si noe om når det gjelder bolig og bosituasjon?

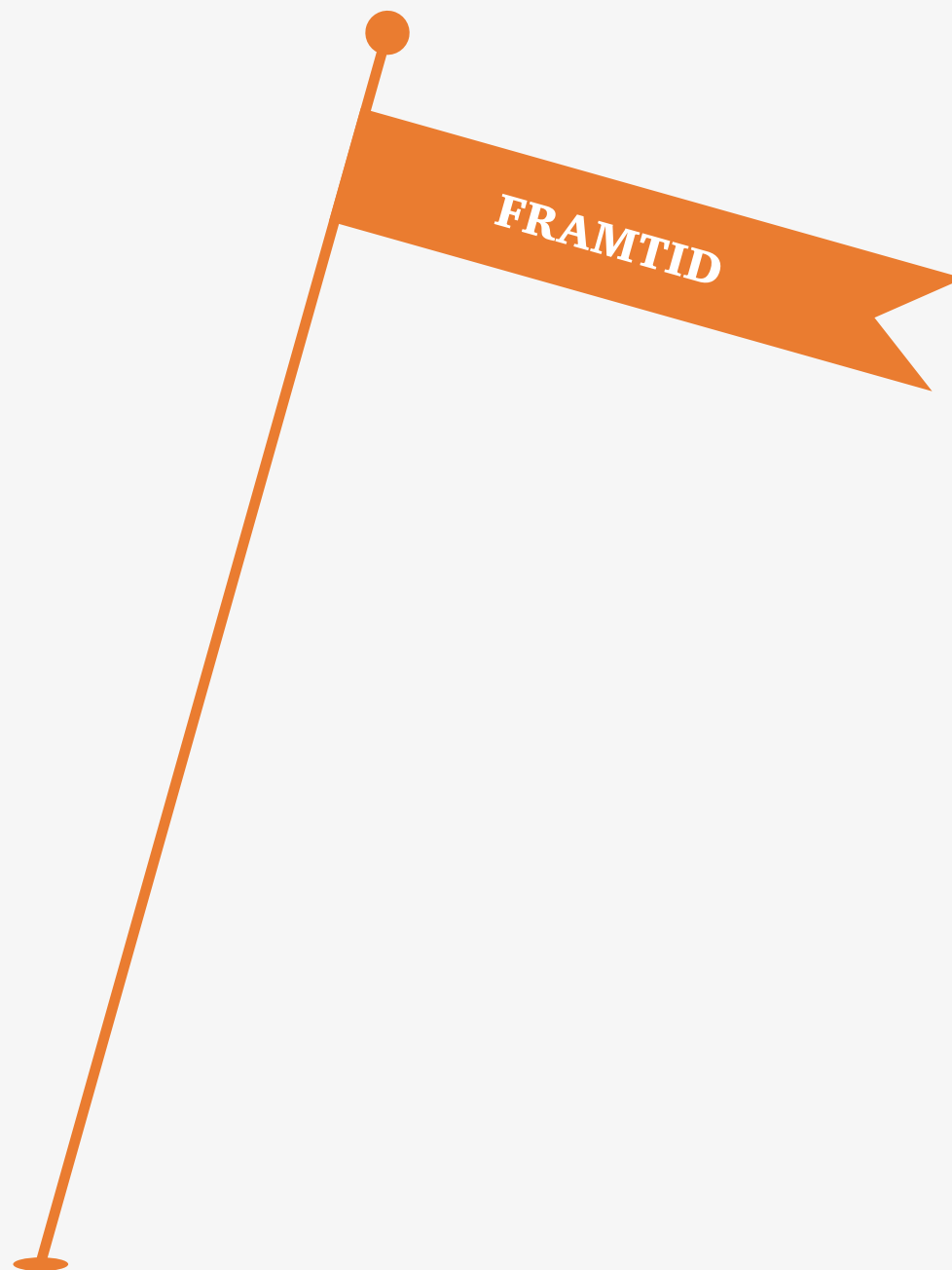
Det er ikke en realitet å kunne eie en leilighet i dag uten renter. Jeg vil ikke kjøpe leilighet med renter. Jeg skulle ønske jeg kunne få lån uten renter. Noen andre land har det, men ikke Norge. Dermed er det umulig for oss å kjøpe leilighet.

Jeg synes boligpolitikk per i dag er dårlig. Jeg bor her, men jeg vet ikke hva som skjer i fram-

tida. Om de bestemmer seg for å selge blokka, må jeg flytte, som jeg måtte i Hagegata.

Det er en ting som ikke stemmer. Hvis man bor i kommunal bolig, betyr det at man har svak økonomi. Og da bør kommunal bolig være billig, så de som har lav inntekt, som meg, kan betale lite for å kunne spare og senere kjøpe. Eller bo der til de er i en bedre situasjon, barna vokser opp, for eksempel. Men hvis man har en god jobb, men dyr leie, så kan man ikke spare. Du blir som en NAV-klient mens du jobber. Så de bør enten leie oss leilighetene rimelig, eller tilby leie til eie, så vi kan få et mer stabilt boforhold. Hvis barna mine blir voksne, har jeg likevel ikke råd til å kjøpe egen leilighet. Så sånn det ser ut nå, blir jeg boende i kommunal bolig hele livet.

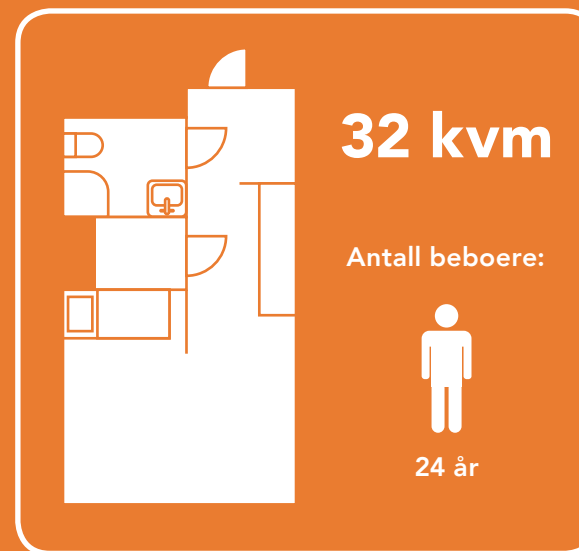
Barna mine trenger å trene, reise – de trenger å ha et liv. Barna mine går på taekwondo og andre aktiviteter, de trenger klær, de trenger å spise. Men de eldste barna mine hjelper meg, de bidrar med å kjøpe klær og sko til sine yngre søsken. Det er ikke sunt, jeg tror også det er grunnen til at mange ender opp i kriminalitet. Jeg sørger for at barna mine alltid har nok mat, at de har lommepenger til å kjøpe seg mat til skolen. Jeg har oppdratt barna mine til ikke å be andre folk om ting eller penger, men alltid komme til meg. Jeg vil ikke at barna mine skal ha det ansvaret eller risikere å ende opp med kriminalitet. Man må tenke for barna.



Kvinnelig sykepleier

Alder: 24 år
Bosted: Majorstuen
Født: Tønsberg
Bostatus: Leier privat
Boligtype: Leilighet
Utleier: Privatperson som leier ut sekundærbolig.

460 000 kr årsinntekt.

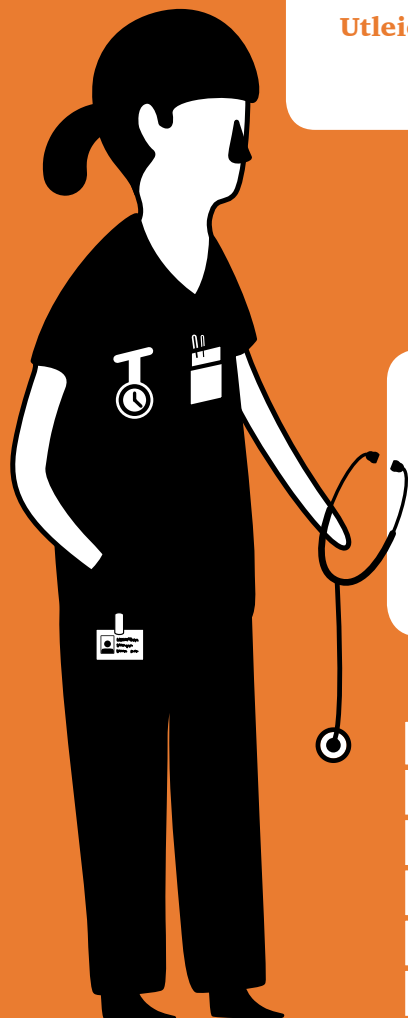


«Å leie bolig, er en situasjon mange sykepleiere er i. Vi trenger ikke være nyutdanna for å være i den situasjonen.»

12 000 kr
 leie pr. mnd. inkl. strøm.

30 000 kr
 inntekter i mnd.

IDEELL PRIORITERING		STATUS PÅ BOLIG I DAG	
1	BELIGGENHET		
2	BOLIGSTANDARD	Bomiljø	0 5 10
3	PRIS	Forhold til utleier	
4	STØRRELSE		
5	BOMILJØ	Boligstandard	



DAGENS BOSITUASJON:

1. Hvordan er din bosituasjon i dag? Leie eller eie? Kommunal bolig?

I dag leier jeg alene, på Majorstua. Det har jeg gjort de siste fem årene. Jeg leier alene privat i en blokk.

2. Hvor stor leilighet bor du i?

32 m².

3. Hvor mange personer bor der? Er det familie? Hvor mange er barn?

Jeg bor alene.

4. Hva er din inntekt i måneden og i året?

I måneden er det rundt 30 000. 27 000–28 000. Nå går jeg opp til 100 prosent stilling, så det øker litt. 460 000 i året med tillegg.

5. Hvorfor bor du der du bor i dag? Hvorfor leier du eventuelt?

Grunnen til at jeg leier, er rett og slett fordi jeg ikke har råd til å kjøpe alene i Oslo, som er det stedet jeg har lyst til å bo nå.

6. Hva er dine kostnader til bolig i måneden? Leiekostnader, strøm, internett og annet.

Jeg betaler 12 000, inkludert strøm.

7. Hvem eier boligen din? Vet du evt. hvorfor den er utleiebolig?

Det er en privatperson. Det jeg vet, er at hun har bodd der før, men nå bor hun et annet sted. Så det er en sekundærbolig.

8. Hvordan er kontrakten? Hvor lenge varer den? Oppsigelsestid, depositum, reglement osv. – er det noe spesielt du vil trekke fram?

Jeg kan bo der så lenge jeg vil. Det er tre måneders oppsigelsestid.

9. Hvordan vil du beskrive standarden på boligen du bor i nå?

Den er ganske god. Om den er verdt 12 000, er jeg litt usikker på. Jeg flytta inn der i september i år.

10. Mottar du noe støtte fra kommune, stat eller andre? Det trenger ikke være økonomisk. NAV eller eventuelt organisasjoner? Privatpersoner? Har du andre støttemekanismer i livet? Hjelper naboer, venner, familie med økonomiske, praktiske eller personlige utfordringer?

Nei. Foreldrene mine har sagt at de kan stille opp dersom jeg vil kjøpe bolig på et tidspunkt, vi har ikke gått inn på om de hjelper med egenandel eller som kausjonist. Jeg vil si jeg er avhengig av deres bistand for å klare å kjøpe bolig. Jeg kan nok klare meg selv også, men med noen hundretusener vil de hjelpe meg langt på vei.

11. Hvordan er bomiljøet der du bor? Er det organisert som borettslag, sameie eller lignende? Hvordan er uteområdene/fellesområdene? Hvordan er forholdet til naboene?

Det er ingen bakgård, ingen fellesområder. Det er godt og blandet med beboere, både unge og eldre. Jeg har ikke noe forhold til naboene. Jeg ser stort sett aldri naboene. Sånn er det å jobbe turnus.

12. Hvordan er forholdet til utleieren din? Fikser de ting? Behandler de deg bra? Hvor mye kontakt er det?

Det er godt. Hun tar kontakt med meg om det er noe. Det er det som regel ikke. Jeg tar også kontakt om jeg har spørsmål.

13. Har du egenkapital? Sparer du i dag? Hadde det vært aktuelt å spare hvis leiekostnadene var lavere?

Jeg har BSU-konto. Jeg prøver å få inn 25 000 i året. Det har jeg fått til de siste fem åra.

HISTORIKK

14. Fortell kort om bosituasjonen tidligere i livet ditt.

Jeg bodde i samme blokk tidligere i år, og hadde bodd der siden 2013. Da bodde jeg i femte etasje, nå har jeg flytta inn i andre. Jeg betalte 9 500 i den forrige. Det var en annen eier. Før det gikk jeg på videregående og bodde hjemme hos foreldrene mine.

15. Er det noe spesielt som har ført til at du bor slik du bor i dag?

Det har mye med beliggenhet å gjøre, kort vei til jobb og byen.

16. Hvor lett har det vært for deg å få tilgang til en bolig?

Det er ikke noe problem å skaffe leiebolig.

17. Har du følt at du har blitt diskriminert på boligmarkedet? Har du måttet finne alternative løsninger for å betale?

Nei, heller tvert imot. Med det mener jeg at jeg har vært på visninger, og når jeg har sagt at jeg er sykepleier, har de vært positive til det. De ser kanskje for seg at vi er rolige og snille.

FRAMTID:

18. Tror du at du kommer til å flytte de neste tre årene?

Det håper jeg. Jeg håper jeg klarer å kjøpe innen ett år. Det er det jeg ønsker mest. Akkurat nå er jeg ikke på leting. Jeg er innom Finn, men jeg drar ikke på visninger og den biten. Jeg kikker etter aktuelle ting. Hvis jeg finner en passende leilighet, en leilighet som snakker til meg, så vil jeg ta det steget. Det må være en leilighet som er innenfor mitt budsjett.

19. Hvordan ønsker du å bo i framtiden?

Jeg vil jo bo i Oslo. Og jeg vil jo bo sentralt, altså, å bo i sentrum vet jeg er så å si umulig. Men siden jeg jobber på Ullevål, vil jeg bo med nærhet til bussforbindelse. Det er viktigst.

Drømmesituasjonen er å fortsette å bo på Majorstua. Jeg trives veldig godt her. Det trenger ikke være Majorstua, det kan være Bislett eller rundt her. Kort vei til jobben, og alt er i nærheten. God kollektivtransport. Jeg skjønner at det ikke er realiteten, med mindre jeg vil bo på 15 m². Så da må jeg bevege meg ut av byen. Får jeg mer enn én times reise til jobb, frister det

mer å flytte til en annen by hvor prisene på bolig er lavere og jeg samtidig har nærhet til jobb.

Jeg vil gjerne at den skal være på 25 m² og oppover. Nå bor jeg på 32, tidligere bodde jeg på 28. Det er en helt ok størrelse. Det er veldig fint med bod. Balkong hadde vært veldig deilig. Det er ikke noe krav, men det hadde vært fint, men da stiger gjerne prisen veldig om den har det. Så det har skjönt at jeg kanskje må droppe.

Hvis jeg flytter ut av byen, er prisene lavere. Så da hadde kanskje det med balkong vært et større krav.

20. Hvilke faktorer er viktige for deg i valg av boligsituasjon? Pris, beliggenhet, størrelse, kontraktsforhold, bomiljø, andre ting?

Det er en blanding, men beliggenhet – nærhet til jobb – er viktig for meg. Og selvfølgelig standard også, at det ikke er helt oppussingsobjekt. At det er nokså moderne, hvis man kan si det sånn. Bomiljø er ikke så viktig for meg.

Nå betaler jeg 12 000 i måneder i leie. Jeg vet at jeg kan klare både 12 000 og 14 000 i måneden. Det skal gå fint.

21. Hva er viktigst for deg i en bosituasjon? Noen spesielle verdier?

Det er kanskje for mye å ønske, men et eget soverom hadde vært knallfint. Men det ser jeg når jeg er inne på Finn, at det kanskje er mye å forlange. Da øker prisene.

22. Hva foretrekker du av å leie og eie?

Jeg ønsker å eie. Det er egentlig fordi nå som jeg har bodd så lenge i Oslo, fem år, vet at jeg vil bo her i hvert fall fem år til. Og ser for meg at det er

lurt for meg. I stedet for å se at disse utgiftene bare forsvinner ut hver måned, men tilfredsstillelsen er å betale tilbake til deg selv. Det å vite at den er min, slippe å spørre om å male eller gjøre endringer. Det er viktig. Å ha et eierskap til stedet du bor.

23. Hvis du må dele deler av boarealene dine med andre eller være med på å bygge hele eller deler av boligen din selv for å få tilgang til billigere bolig, ville du ha vært interessert i det?

Jeg ville ikke delt så mye av mine arealer, det vil jeg nok ikke. Felles takterasse er ikke noe problem. Jeg kunne ikke delt bad eller dusj eller noe sånt med andre. Det er litt derfor jeg har bodd alene i fem år og ikke i kollektiv.

Jeg kunne vært interessert i å bygge selv, jeg har familie og venner som kunne hjulpet meg, og som er flinke med håndverk.

24. Er det noe annet du ønsker å belyse eller si noe om når det gjelder bolig og bosituasjon?

Å leie bolig er en situasjon mange sykepleiere er i. Vi trenger ikke være nyutdanna for å være i den situasjonen. Det er mye på grunn av lønna, det er normallønn, men vi kommer ikke langt i Oslo hvis vi ikke får hjelp av foreldre. Vi av oss som får det, er veldig heldige. Men de som har foreldre som ikke har kapasitet eller råd til å stille opp, de forblir i en boble i leie, de får ikke mulighet til å komme seg ut.

Rangering 1–10:

Boligstandard: 6

Bomiljø: 7

Kontraktsforhold/forhold til utleier: 7

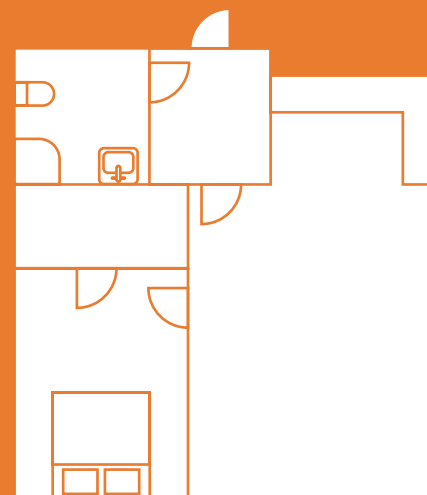
FRAMTID

Skilt mann

Alder: 48 år
Bosted: Grünerløkka
Født: England
Bostatus: Leier privat
Boligtype: Leilighet
Utleier: Privatperson som leier ut pga. mye jobb utelands.

ca. 400 000 kr årsinntekt.

«...jeg ønsker i hvert fall å bo med en mangfoldig beboersammensetning hvor vi deler, og det er rammer for hvordan alt skal deles.»



55 kvm

Antall beboere:



Datter som er her 30-40% av tiden

48 år

13 000 kr
leie pr. mnd. inkl. strøm.

ca. 33 333 kr
inntekter i mnd.

IDEELL PRIORITERING		STATUS PÅ BOLIG I DAG	
1	BOMILJØ	Bomiljø	0 5 10
2	BELIGGENHET		
3	PRIS + STØRRELSE	Forhold til utleier	
4	KONTRAKTSFORHOLD	Boligstandard	

DAGENS BOSITUASJON

1. Hvordan er din bosituasjon i dag? Leie eller eie? Kommunal bolig?

Treroms leilighet i tredje etasje i en blokk hvor det er ca. 25 leiligheter. Den ble bygd rundt 1890. Jeg leier.

2. Hvor stor leilighet bor du i?

55 m². Treroms med to soverom, bad stue og kjøkken. Litt separat stue og kjøkken.

3. Hvor mange personer bor der? Er det en familie? Hvor mange barn?

Jeg har en datter, hun bor med meg 30–40 prosent av tiden.

4. Hva er din inntekt i måneden og i året?

Det varierer veldig. Men i år skal jeg ha tjent rundt 400 000, som er i underkant av det jeg trenger, egentlig. Jeg har første år med eget firma. Jeg forventer at inntekten skal gå opp, det er en risiko, men jeg er positivt innstilt med hvordan ting går.

5. Hvorfor bor du der du bor i dag? Hvorfor leier du eventuelt?

Jeg har leid dette stedet fordi jeg er blitt skilt, jeg var usikker på om jeg skulle være i Oslo. Etter at vi solgte leiligheten, måtte jeg bruke tid. Jeg visste det ville bli vanskelig å få lån, så jeg ville bruke minst et år på å finne ut hva jeg ville. Jeg kunne dratt ut av Oslo og kjøpt bolig, men jeg ville være i Oslo. Jeg hadde ikke mulighet til å kjøpe i Oslo, eventuelt kanskje en bitte liten studioleilighet. Siden jeg valgte å leie, hadde jeg flere valgmuligheter. Det var mulig fordi jeg hadde penger på konto som jeg tjente på salget

av boligen, så jeg kunne investere en del av de pengene i et sted jeg kunne leie. På denne måten var jeg i en luksusposisjon. Jeg hadde nok inntekt til å dekke leiekostnadene.

Jeg er fra utlandet og ville ha noe nytt. Jeg bodde i Gamlebyen i mange år. Men det er lite gateliv. Jeg var nysgjerrig på hvordan det var å bo på Grünerløkka. Der er det unike butikker, kaffesjapper, litt mer interessant. Litt mer bohemsk, hipster kanskje, jeg bryr meg ikke om hva de kaller det, men jeg ville oppleve hvordan det var å bo der.

Jeg liker stedet, selv om jeg ikke er mye ute. Min livsstil har endret seg. Men jeg liker nærheten til sentrum. Jeg opplever at når man vil ut, så er det masse tilbud. Men nabolaget, det savner jeg mye, forholdet til dem som bor i blokka. Men det er en fin bydel. Men med det sagt så er jeg ikke optatt av alltid å bo der.

6. Hva er dine kostnader til bolig i måneden? Leiekostnader, strøm, internett og annet.

Jeg betaler 13 000 i husleie, og så kommer strøm i tillegg. Det varierer, om sommeren er det kanskje 200 kroner i måneden, om vinteren kan det være 800 kroner.

Jeg synes det er god avtale når man ser på markedet. Men når jeg regner ut leie i to år, så er det 300 000 kroner som jeg ellers kunne spart. Så egentlig, hvis man koker det ned, så har jeg gitt noen andre 300 000 kroner inn på deres sparekonto. Derfor er leiemodellen urettferdig, uansett hvordan man pakker det inn eller hvilken relasjon man har til utleieren. Så sånn sett er jeg ikke fornøyd. Nå tenker jeg idealistisk. Jeg kan gi et konkret eksempel. Jeg hadde en leilighet i London, hvor broren min bodde og betalte leie til

meg. Jeg solgte leiligheten, tjente gode penger på det, så følte jeg at han hadde investert en del i leiligheten, og gav han dermed en andel av den fortjenesten. Det bør være noen mekanismer, de kan være ulike avhengig konteksten, men vi må innrømme at den leiemodellen rett og slett er å stjele penger fra fattige folk, for at de skal forbli fattige. De kommer ikke forbi en grense dersom husleia er høy og markedsleia er høy. Så da blir man en fange, rett og slett.

7. Hvem eier boligen din? Vet du eventuelt hvorfor den leies ut?

Jeg leier av en privatperson som jobber mye i utlandet.

8. Hvordan er kontrakten? Hvor lenge varer den? Oppsigelsestid, depositum, reglement osv. – er det noe spesielt du vil trekke fram?

Kontrakten er løpende, det er tre måneders oppsigelsestid, det er ingen fast periode. Ellers en ryddig kontrakt med 30 000 i depositum.

Det er et sameie. Som leietaker har jeg talerett, men ikke stemmerett på møter. Man må eie for å kunne sitte i styret. Jeg blir invitert til styremøtene.

9. Hvordan vil du beskrive standarden på boligen du bor i nå?

Den er bra. Størrelse er en kjempefaktor for meg, og selvfølgelig kvaliteten på grunnleggende ting. Den er bra til den prisen jeg betaler, så jeg er veldig fornøyd.

Hvis det var min egen leilighet, ville jeg malt, satt inn integrert garderobe, gjort noe med badet for å bedre ytterligere.

10. Mottar du noe støtte fra kommune, stat eller andre? Det trenger ikke være økonomisk. NAV eller eventuelt organisasjoner? Privatpersoner? Har du andre støttemekanismer i livet? Hjelper naboer, venner, familie med økonomiske, praktiske eller personlige utfordringer?

Jeg får ingen formell støtte. Jeg har en «jeg skal klare meg selv»-tankegang. Jeg har tidligere fått støtte fra NAV når jeg har hatt problemer med jobb. For to år siden, like før jeg flyttet inn der jeg bor nå. Jeg får ingen økonomisk støtte fra familie eller venner.

11. Hvordan er bomiljøet der du bor? Er det organisert som borettslag, sameie eller lignende? Hvordan er uteområdene/fellesområdene? Hvordan er forholdet til naboene?

Et eksempel: Naboen under meg, hun låste ut før meg, jeg lette etter øyekontakt, fikk ingenting. Hun åpnet ikke døren for meg. Akkurat det der, det irriterer meg. At det ikke er noen kontakt eller vennlighet mellom naboene. Det er én person som er vennlig. Det er en av de tingene jeg blir mest oppgitt over med norsk kultur. For å generalisere, det er selvsagt ikke alle, men det er en generell kultur hvor folk er for seg selv, lukker seg inne. Jeg har vokst opp i en kultur hvor vi går forbi og hilser, smiler. Det er skuffende at det ikke er sånn der jeg bor nå.

De andre som bor der, er studenter, de fleste under 35. En familie også. De har ulike kontraktsforhold; noen leier, andre eier.

Vi har dugnad, da kommer det flere, men det er bare én gang i året. Det er felles bakgård med trampoline, peis, platting, sandkasse, bord. Området er mest brukt av studentene. Trampolinen har vært en suksess, det har tiltrukket barn fra andre blokker rundt. Rundt den har jeg truffet en del andre, kommet i kontakt med andre.

Jeg bruker ellers områdene lite. Hvis det er en fin sommerdag, vil jeg heller ut. Hvis jeg skal spise ute, vil jeg heller i en park.

Siden jeg ikke ser på det som en permanent bosituasjon, er det begrenset hvor mye energi og tid jeg vil bruke på bomiljø. Utover dem som eier, er det bare jeg og én leietaker til i borettslaget som møter på dugnad.

Favrs – et pay it forward-konsept via en Facebook-side hvor man snakker med fremmede og kan hjelpe hverandre i miljøet på Grünerløkka, uten at man får betalt. Det er et fantastisk tiltak, men jeg kjenner min egen begrensning, det er utenfor min komfortsone. Han som står bak, har snakket med masse folk og aktører i bydelen. Dette er veldig positivt i Grünerløkka-miljøet. Det gis bort kaffe, samtaler, billetter.

12. Hvordan er forholdet til utleieren din? Fikser de ting? Behandler de deg godt? Hvor mye kontakt er det?

Veldig godt forhold. I fjor gikk varmeovnen i stykker, jeg meldte ifra. Hun spurte om jeg kunne fikse det. Jeg kunne det, det tok litt tid, jeg fikk betalt for timene jeg brukte, og hun betalte for den nye varmeovnen. Jeg har mye tillit til henne.

13. Har du egenkapital? Sparer du i dag? Hadde det vært aktuelt å spare hvis leiekostnadene var lavere?

Jeg har vært streng med meg selv. Jeg gav meg en tolv månedersperiode for å samle meg etter skilsmissten. Jeg tillot meg selv til å bruke 100 000 til å gjøre ting, dra på ferie, ha et rimelig bra liv. Men neste år må jeg dekke kostnadene mine uten å bruke sparepenger. Det ser bra ut nå.

Rangering 1–10:

Forhold til utleier: 10 – veldig godt forhold. I fjor gikk varmeovnen i stykker, jeg meldte ifra. Hun spurte om jeg kunne fikse det. Jeg kunne det, det tok litt tid, jeg fikk betalt for timene jeg brukte, og hun betalte for den nye varmeovnen. Har mye tillit til henne.

Bomiljø: 3 (se eget spørsmål som utdyper dette)

HISTORIKK

14. Fortell kort om bosituasjonen tidligere i livet ditt.

For den generasjonen jeg representerer, så er det vanlig. Jeg fikk jobb i London i 1994, leide, sparte penger, kjøpte i 1999. En leilighet der jeg klarte å betale 10 prosent depositum. Det var en femtedel av årslønna mi. Da var det håndterbart, og jeg kunne kjøpe meg inn på markedet. Da hadde jeg den noen år. Jeg kom så til Norge, fikk ta opp et nytt lån, solgte senere leiligheten i London i 2007. Jeg investerte størstedelen av pengene i business, jeg er fortsatt deleier der, så det kan fortsatt gi fortjeneste. Jeg beholdt leiligheten i Norge, som jeg så solgte da jeg ble skilt. Så det var en reise, fra å eie to leiligheter og ha god inntekt, til situasjonen i dag hvor jeg leier.

Det har vært veldig bra å eie. Det siste stedet jeg eide, her i Oslo, der var det veldig godt fellesskap mellom naboene. Det var en mindre blokk i et annet område. Alle eide, det var ingen leietakere.

15. Er det noe spesielt som har ført til at du bor slik du bor i dag?

En kombinasjon av at jeg ble skilt, og at jeg satset på eget firma.

16. Hvor lett har det vært for deg å få tilgang til en bolig?

Da jeg begynte å lete, ble jeg deprimert. Pris og antall kvadratmeter – det var hårreisende dårlig tilbud. Jeg fikk tips om å sette inn min egen annonse, så det gjorde jeg. Og da fikk jeg gode tilbakemeldinger og anbefalinger fra mitt nettverk, og et hav av utleierte tok kontakt. Da dukket den leiligheten jeg bor i nå, opp. Det ble lett etter at jeg turte å «vise meg selv».

17. Har du følt at du har blitt diskriminert på boligmarkedet? Har du måttet finne alternative løsninger for å betale?

Da jeg turte å gå ut, så gikk det bra. Jeg har hvit hud, men man kan være mistenksom i en slik situasjon, når man møter en person uten å kjenne til bakgrunnen. Jeg har ikke opplevd diskriminering på boligmarkedet, men mer systemmessig fra banken. Jeg har hatt samme bank siden jeg flyttet hit, betalt masse penger, vært pålitelig, men måten jeg ble behandlet da jeg søkte om huslån, mener jeg var hårreisende dårlig. Jeg fikk avslag, de ville ikke fortelle hva som måtte til, eller når jeg kunne søke igjen. Det var en dårlig behandling. Bankene tjener kjempegodt på pengene vi setter inn, gjennom renter. Det er nok ikke bare min bank, men de fleste banker.

Jeg tror de vurderte meg som en risiko.

FRAMTID

18. Tror du at du kommer til å flytte de neste tre årene?

Jeg ønsker å flytte. Dersom jeg klarer å bygge opp firmaet, vise at det går bra, kan jeg kanskje få lån. Jeg skal prøve igjen i 2019.

19. Hvordan ønsker du å bo i framtiden?

Innen tre år vil jeg kjøpe meg inn på boligmarkedet igjen, så jeg kan spare penger på min egen bolig. Det er sånn markedet er lagt opp. Men jeg er engasjert i co-living, et begrep som brukes verden rundt. Det er en tilrettelegging for community-bygging i et boligfelt eller blokk, man har sitt eget sted, studioleilighet, leilighet eller lignende, og et fellesareal hvor fellesaktiviteter er tilrettelagt. Og i co-living-konseptet er det en tredjepart som holder dette sammen. Jeg må ikke bo slik, men jeg ønsker i hvert fall å bo med en mangfoldig beboersammensetning hvor vi deler og det er rammer for hvordan alt skal deles. Felleskjøkken, fellesmåltider, det ønsker jeg å være en del av. Det bomiljøet der jeg bor i dag, er det verste jeg har opplevd. Jeg er veldig opptatt av community-delen, og det er også en del av det firmaet jeg er med på å bygge opp nå.

20. Hva er viktigst for deg i en bosituasjon? Noen spesielle verdier?

I et helt idealistisk perspektiv:

1. **Bomiljø** - Fellesskapsløsninger. Det krever også noe av deg selv, jeg må ut av egen komfortsone, involvere meg selv. Men å bo med andre som ønsker det samme, det er overordnet.

2. **Beliggenhet** - Bør være sentralt i Oslo, både for det sosiale og for å kunne reise kjapt til England hvor jeg har en gammel mor. Jeg liker også å reise. Jeg har bodd i by hele mitt voksne liv, så det er en del av meg. Det må være mulighet for at første etasje har en kontaktflate. En av grunnene til at jeg ikke kunne tenke meg å flytte ut av Oslo, en singel, skilt mann – jeg ser en tendens til at jo lenger du kommer ut av sentrum, jo mindre kontaktflate er det. Mindre sosialt.

3. **Pris + størrelse** - Jeg vil legge til boligkvalitet, at det er fleksibelt, så du kan tilpasse det etter hva du trenger. Det handler om potensialet i stedet og kvaliteten. Jeg ser etter en bolig som kan utvikles og utbedres. Da har størrelse mindre å si.

4. **Kontraktsforhold** - Det kan du alltid forhandle, tenker jeg.

I verdenen vi lever i nå, er dette snudd opp ned. Da kommer pris først, deretter beliggenhet, fordi det styrer pris, deretter bomiljø, så størrelsen og til slutt kontraktsvilkår.

21. Hva foretrekker du av å leie og eie?

Jeg vil helst eie. Det er fordi jeg har kapasitet til det, og det har gått opp for meg de siste årene at jeg begynner å bli gammel. Det har gjort at jeg har begynt å tenke litt annerledes. Jeg må passe på at jeg ikke havner i en felle senere. Jeg holder meg sunn, men man vet aldri. Dagens modell sier at den beste modellen for å spare penger er å eie egen bolig. Systemet dikterer at dette må jeg gjøre. Hvis systemet var annerledes

og jeg ikke trengte å tenke på neste fase i livet, kunne jeg for eksempel ha investert de pengene jeg har nå, i business eller prosjekter jeg tror på, og bruke pengene annerledes. Hvis vi hadde et system som var tilrettelagt for det, kunne systemet dyrket fram mye mer innovasjon, bedre løsninger. I dagens samfunn setter vi alle våre penger i ett hus, de blir da låst i det, i stedet for at pengene fristilles og man kan tenke kreativt og investere i prosjekter.

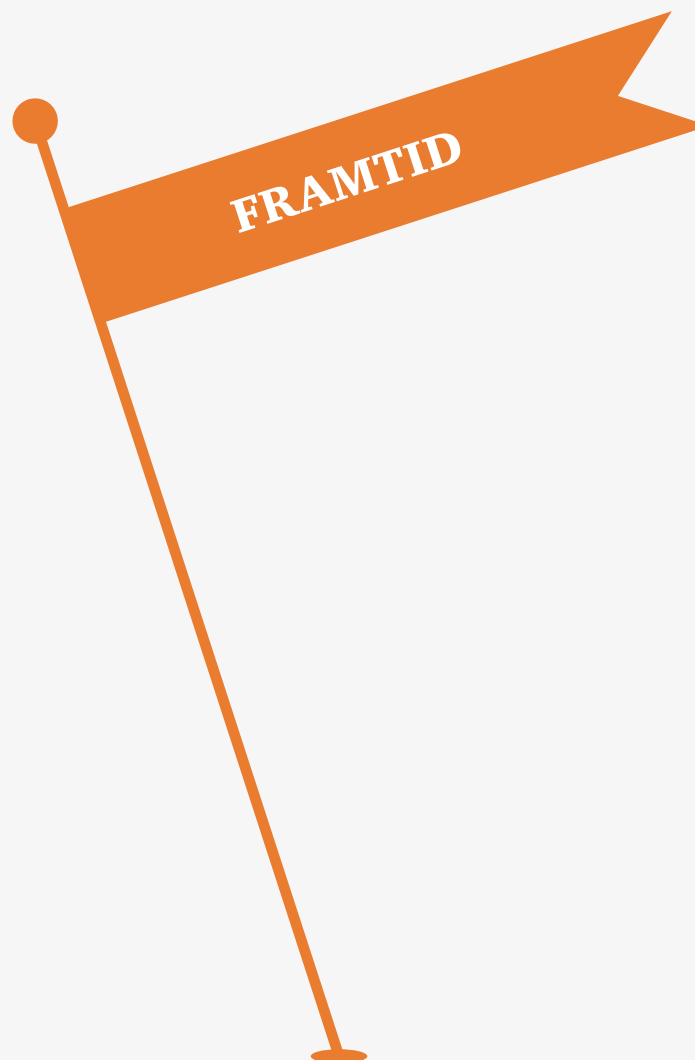
22. Hvis du må dele deler av boarealene dine med andre eller være med på å bygge hele eller deler av boligen din selv for å få tilgang til billigere bolig, ville du ha vært interessert i det?

Ja, jeg vil gjerne utforske ulike måter, som å bygge selv. Et fellessted, felleskjøkken, mulighet til å spise sammen, fellesmiddag. I tillegg har du en privat enhet. Også aktiviteter, hobbyer. Det er derfor man kan engasjere folk som har ulike talent, musikk, det kan være mange ulike ting avhengig av hvem som bor der. Ikke minst at stedet skal involvere nabolaget rundt, det er viktig.

Jeg har byggerfaring fra jeg var veldig ung, så det er også interessant å bygge selv. Men jeg vil gjøre det sammen med andre, ikke bare meg selv.

Hvordan det bygges, avhenger av tomten og hvem som er med. Det sentrale er å koble mennesker sammen, at vi blir bedre kjent. Et naturlig steg etter det er kanskje å lage en felles boligløsning. Det største problemet vi står overfor i dag, er å koble mennesker sammen. Bryte gjennom ekkokamre. Det som er interessant med co-living-konseptet, er at du kommer tett på andre, blir kjent over tid. Vi blir bedre kjent med oss selv og andre, bygger empati for andre mennesker.

Gå inn på onesharedhouse.com – en global undersøkelse om co-living. Én ting som kom fram der da de spurte folk om hva som må til for at de vurderer en co-living-situasjon, var at barnefamilier var interessert i å dele blokk eller område med opptil 25 andre personer, mens de uten barn ønsket i størst grad å dele med mellom 4–10 personer.

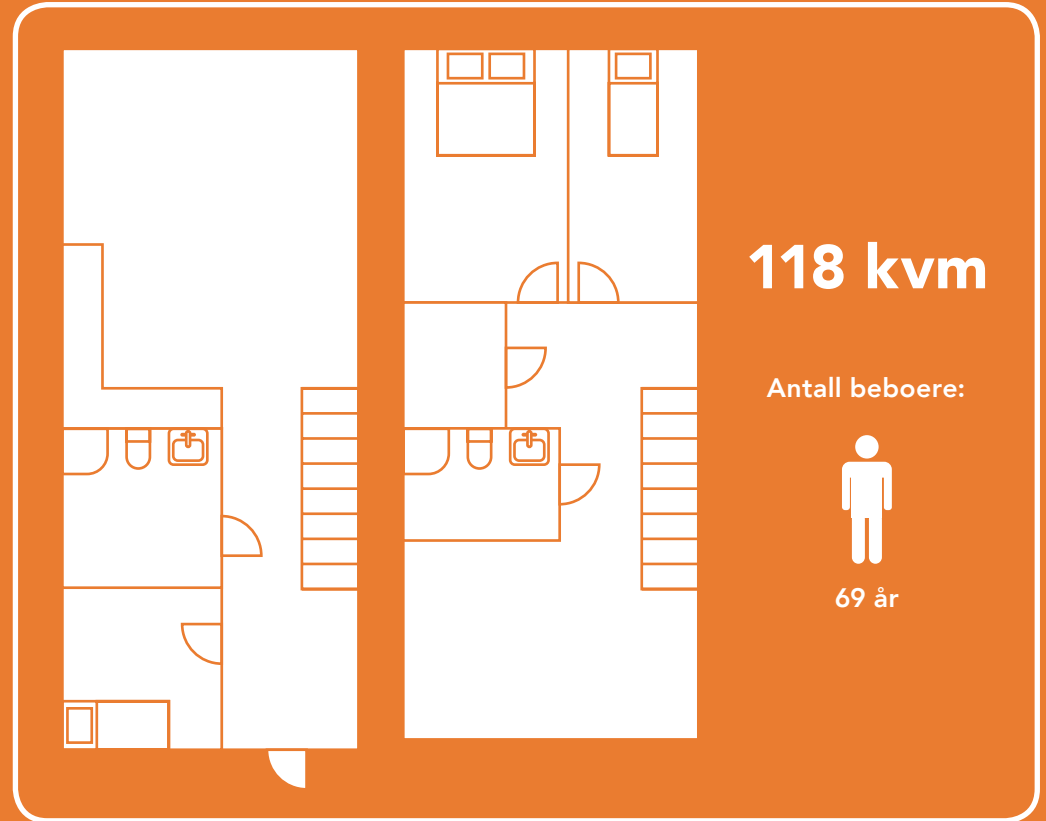


Mannlig pensjonist

Alder: 69 år
Bosted: Stovner
Født: Asker
Bostatus: Eier andel
Boligtype: Rekkehus

400 000 kr årsinntekt.

«Jeg ønsker å bo i bofellesskap når jeg blir gammel nok til det. God løsning for meg. Jeg er alene, og planlegger ikke for noe annet. Det er viktig å ha folk rundt meg.»



ca. 7000 kr
 leie pr. mnd. inkl. strøm.

ca. 32 000 kr
 inntekter i mnd.

IDEELL PRIORITERING		STATUS PÅ BOLIG I DAG	
1	KONTRAKTSVILKÅR		
2	BOMILJØ	Bomiljø	0 5 10
3	BELIGGENHET	Forhold til utleier	
4	PRIS		
5	STØRRELSE	Boligstandard	

DAGENS BOSITUASJON

1. Hvordan er din bosituasjon i dag? Leie eller eie? Kommunal bolig?

Jeg eier en andel i et borettslag med rekkehus med to etasjer. Det er nesten 200 leiligheter, naturtomter, lekeplasser og småbenker. En barnehage er knyttet til borettslaget. Det er også felleslokaler til f.eks. bursdagsfeiringer, og garasjer til biler.

2. Hvor stor leilighet bor du i?

118 m². Litt for stor for meg som bor alene.

3. Hvor mange personer bor der? Er det familie? Hvor mange er barn?

Bare meg.

4. Hva er din inntekt i mnd og i året?

Jeg lever på pensjon og oppsparte midler. Jeg har Oslo Pensjonsforsikring gjennom Oslo kommune, som litt høyere enn den kommunale pensjonen. 32 000 kroner i måneden etter skatt.

5. Hvorfor bor du der du bor i dag? Hvorfor leier du evt.?

Hvorfor bor jeg der jeg bor? Leiligheten er veldig stor, så jeg bruker ikke hele. Det er veldig attraktivt å bo så nærme Marka. Hyggelig nabolag. Bra kollektivtransport. Et av områdene hvor det er billigst å bo.

6. Hva er dine kostnader på bolig i mnd? Leiekostnader, strøm, internett, annet.

Husleien er på 3 000/md. + strøm, som er 10–12 kWh i året. Boliglånet er på 400 000 kroner totalt. 1 000 kroner i måneden i renter.

7. Hvem eier boligen din? Vet du evt hvorfor den er utleiebolig?

Jeg eier boligen selv.

8. Hvordan er kontrakten? Hvor lenge varer den? Oppsigelsestid, depositum, reglement osv – noe spesielt du vil trekke fram?

Jeg eier andelen selv, og kan bo der så lenge jeg vil. Det er loven som gjelder. Vi har dugnad, men det er frivillig.

9. Hvordan vil du beskrive standard på boligen du bor i nå?

Bra. Jeg har renovert badet og skiftet alle vinduer de siste 3 årene.

10. Mottar du noe støtte fra kommune, stat eller andre? Det trenger ikke være økonomisk. NAV eller eventuelt organisasjoner? Privatpersoner? Har du andre støttemekanismer i livet? Hjelper naboer, venner, familie med økono- miske, praktiske eller personlige utfordringer?

Nei. Ikke noe utover pensjonsordninger. Noen venner er i samme situasjon. Naboer hjelper hverandre med å vanne blomster og måke snø. Naboen måker snø. Hvis noen ikke viser seg på noen dager, begynner man å spørre seg hva skjer. Hvis man ønsker en prat om ett eller annet, går det an. De gamle damene kom med middag til meg da kona mi døde. Jeg ba dem inn på middag. Vi hjelper hverandre ikke økonomisk.

11. Hvordan er bomiljøet der du bor? Er det orga- nisert som borettslag, sameie eller lignende? Hvordan er uteområdene/fellesområdene? Hvordan er forholdet til naboene?

Det er en grunn til at man setter pris på å bo der. Har bodd der i mange år, stabilt miljø. Har vært med i styret. Har mulighet til å påvirke ting. Jeg er fargeblind, bor sammen med mange innvandrere. Jeg har nettverk utenfor boligen og mye å gjøre.

12. Hvordan er forholdet til utleieren din? Fikser de ting? Behandler de deg bra? Hvor mye kontakt er det?

Vi har definerte husordensregler som vedtas av borettslaget på årsmøtet.

HISTORIKK

13. Fortell kort om bosituasjon tidligere i livet ditt?

Jeg bodde i en tilsvarende leilighet på Lindeberg i et borettslag. Fra 1972 til 1988 bodde jeg i Uelands gate, også der i en borettslagsleilighet. Før det var jeg student og bodde i hybelleilighet. Jeg kommer opprinnelig fra Asker.

14. Er det noe spesielt som har ført til at du bor slik du bor i dag?

Fellesskapsløsninger er positivt. Har vært medlem siden 1988. Mens kona var syk, ble det behov for hjelpemidler etter hvert. Jeg vet utmerket godt hvordan det er å skrive et brev sånn at ingen forstår noe, det fikk vi da. Vi skjønnte ikke selv det som sto der. Hadde ikke vi vært dem vi var, hadde vi havnet i en dårligere situasjon enn det vi gjorde.

15. Hvor lett har det vært for deg å få tilgang til en bolig?

Den første leiligheten arvet jeg. Jeg hadde foreldre som stilte opp. De andre har gått greit. Det har vært perioder som har vært trangere enn i dag.

16. Har du følt at du har blitt diskriminert på boligmarkedet? Har du måttet finne alternative løsninger for å betale?

Nei.

FRAMTID:

17. Tror du at du kommer til å flytte de neste tre årene?

Jeg ønsker å bo der slik jeg bor. Det er ikke helt ideelt, men jeg trives godt nå.

18. Hvordan ønsker du å bo i framtiden?

Jeg ønsker å bo i bofellesskap når jeg blir gammel nok til det. God løsning for meg. Jeg er alene og planlegger ikke for noe annet. Det er viktig å ha folk rundt meg. Noen som har sagt: «Det verste er at jeg ikke har venner igjen.» Det er viktig å beholde kontakten med andre mennesker.

19. Hva er viktigst for deg i en bosituasjon? Noen spesielle verdier?

Universell utforming er viktig. Man bør passe sammen med dem man bor med, hvis man bor med andre. Jeg bor med andre som har stilt opp for meg, og jeg har stilt opp for dem.

RANGERING:

- 1. Kontraktsvilkår:** Jeg vil vite hva jeg går til rent juridisk. Jeg vil ikke bli lurt. Jeg og de som etter hvert må ta ansvar for meg, trenger en trygg situasjon og å ha oversikt over vedlikeholdsansvar, oppsigelsestid og mulighet til å komme seg ut hvis det ikke passer.
- 2. Bomiljø:** Jeg er et sosialt dyr. Jeg ønsker noen å snakke med, noen å gjøre ting sammen med. Det er ikke avgjørende at jeg bare bor med gamle folk. Foreldrene mine nekta å bo på eldrester, fordi det var bare gamle folk. Jeg var med i TV-aksjonskomiteen på Stovner. Slike situasjoner er berikende, man holder seg yngre. Det å bli gammel er også en «jobb», livssituasjonen forandrer seg, venner går bort. Jeg må være aktiv med å vedlikeholde et godt miljø rundt meg.
- 3. Beliggenhet:** Jeg vil ikke bo på Løren med fem meter til neste blokk. Nærhet til marka er viktig. Mobilitet med kollektivtransport.
- 4. Pris:** 12 000–13 000 kroner, for eksempel. Hvis jeg selger det jeg har, blir jeg kvitt gjelda mi.
- 5. Størrelse:** To boenheter sammen blir for få. Seks–sju–åtte–ni boenheter sammen. Noen velger man å ha mer kontakt med enn andre.

20. Hva foretrekker du av å leie og eie?

Det kan være naturlig med en form for leieopplegg.

21. Hvis du må dele deler av boarealene dine med andre eller være med på å bygge hele eller deler av boligen din selv for å få tilgang til billige boliger, ville du ha vært interessert i det?

Jeg har ikke tenkt så mye på det. Hvis jeg kunne vært med på å utforme og bygge, så kunne jeg tenkt meg det. Jeg er ikke så praktisk, men kunne eventuelt vært sammen med barna mine.

22. Er det noe annet du kunne ha bidratt med inn i en bosituasjon?

Det jeg kan. Jeg har kompetanse på forskjellige områder, for eksempel hvordan finne fram i det offentlige. Det kan jeg mye om. Kona mi hadde en dødelig sykdom i tolv år, så jeg har møtt hjelpeapparatet i alle sine former og vet hvor ressurssterk man må være for å få i hvert fall deler av den hjelpen man har krav på. Det er dessverre en av forskjellene i denne byen: de som kan det, og de som ikke kan det. Jeg kan dele denne kunnskapen, det har jeg gjort flere ganger, og synes det er meningsfylt. Jeg kan noe om ledelse, har vært leder lenge nok, så jeg prøver ikke å gå for mye inn i lederroller. Kan i hvert fall være med og utvikle ting.

23. Er det noe annet du ønsker å belyse eller si noe om når det gjelder bolig og bosituasjon?

Har sett planer for Omsorg+-varianter, områder som er bygd med kafeer, butikker, fellesaktiviteter. De skal bygge på Stovner, det er selvfølgelig for folk som er mye dårligere enn meg. Et serviceapparat kan være viktig. Og at eldre kan blandes med andre brukergrupper, for eksempel studenter. De kan jo få noen oppgaver mot billige husleie. Det jeg er minst stolt over å overlevere til neste generasjon, er boligmarkedet.

Det er bra at man lager en boligpolitikk som ikke bare er for sosialklienter.

Da kona døde var det bra å ha en jobb å gå til. Jeg er engasjert i politikk på lokalnivå. Jeg har

venner, vi reiser sammen, drar på tur sammen, tar en øl sammen. Har alltid stilt opp for hverandre, det er et privilegium.

Jeg er ganske tilfreds med måten jeg lever på i dag, men ser at det kommer en tid etter denne. Hvor er jeg da? Må tenke framover.

Vellykket frivillighet: Da får man mer enn man gir. Man må stille opp for å få noe tilbake sjøl.

Hvordan bor barna dine?

De bor i borettslag.

Har du gitt dem økonomisk bistand?

Ja. Datteren min fikk arv fra kona mi, som er død. Jeg har også bidratt. Har gitt begge barna mine forskudd på arv. Jeg har trådd til når de trenger penger akutt, og de har betalt meg tilbake.

Handler også om kompetansen man har for å gå fram for å kjøpe.

Situasjonen jeg er i, kan være nyttig kunnskap for andre. Jeg er fargeblind. Jeg er fra Asker og har bodd i Groruddalen i mange år. Jeg har kompetanse i begge leirer. Det er en viktig egenskap å kunne bo tett.



Kvinne på arbeidsavklaring

Alder: 46 år
Bosted: Sagene
Født: Kragerø
Bostatus: Leier
Boligtype: Leilighet
Utleier: Tidligere eit av EBY, nå privat utleieraktør.
Eier: Heimstaden, tidligere Fredenborg Eiendom.

186 400 kr årsinntekt.

«For framtiden har jeg noen visjoner i hodet mitt. Min drøm er litt det som Tøyen Boligbyggelag er inne på: å skape boligløsninger som har en lavere terskel enn det som er i samfunnet i dag.»



35 kvm

Antall beboere:



48 år

ca. 9200 kr
leie pr. mnd.

15 500 kr
inntekter i mnd.

IDEELL PRIORITERING		STATUS PÅ BOLIG I DAG	
1	PRIS		
2	KONTRAKTSVILKÅR		
3	BOMILJØ	Bomiljø	0 5 10
4	BELIGGENHET	Forhold til utleier	
5	STØRRELSE	Boligstandard	

DAGENS BOSITUASJON

1. Hvordan er din bosituasjon i dag?

Den er veldig usikker. Jeg leier her. Da jeg flyttet inn var det mer en stabil greie for folk som har bodd her i lang tid. Men bare noen måneder etter at jeg flyttet inn kjøpte Fredensborg Eiendom boligblokken, og nå må alle ut. Det er jo slike ting som gjør det usikkert å være leieboer i Oslo. Jeg har vært i møte med Fredensborg og vi har fått forhandlet oss til å bo her fram til sommeren 2020. Jeg hadde håpet på en stabil bosituasjon fordi jeg har hatt det så ustabil i lang tid. Jeg er i en tilfriskningsfase, og har som mål å komme tilbake til arbeidslivet, men å være i en usikker bosituasjon gjør det veldig vanskelig for meg.

2. Hvor stor leilighet bor du i?

35 m²

3. Hvor mange personer bor der?

Enslig.

4. Hva er din inntekt i mnd og i året?

Årslønnen min i 2017 var på kr.186.440,- Jeg betaler jo skatt som vanlig hver måned, (får utbetalt kr.6.100,- hver 14.dag = 12200/mnd ca) Bostøtte: 3300 i mnd. Men får tilbakebetalt det meste av skatten pga svært lav inntekt og redusert skatteevne.

5. Hvorfor bor du der du bor i dag? Hvorfor leier du evt.? – (les nedenfor)

6. Hva er dine kostnader på bolig i mnd?

8300kr/mnd. Kan hende at den går opp med Fredensborg, når jeg får ny kontrakt. Har kanskje et år til, da har vi forhandlet ferdig. De vil da gjerne sette den opp til 10500kr/mnd, uten å gjøre noe. Men jeg får den til 9200kr/mnd. I leiligheten under her er det pusset opp, og den koster 12500 kr/mnd eller noe, men kommer antakelig til å bli 13-14000kr her. Da vil antakelig ingen som bor i gården her i dag ha råd til å bo her. Jeg vet mye om hvordan økonomien blant folk er her i gården, vi har blitt godt kjent i denne prosessen. Ganske mange har bodd her så lenge som 30 år. Det er en barnefamilie som bor nedi gangen her. Deres lønninger er jo ikke høye nok til å kjøpe en bolig. Barna er sånn 13 år og 9 år, og det er veldig ustabil for dem.

7. Hvem eier boligen din?

Fredensborg Eiendom kjøpte boligblokken. De har nå endret navn til Heimstaden. Leilighetsbygget var eid av EBY før, men er solgt til en privat utleieaktør.

8. Hvordan er kontrakten?

Har kontrakt i ett år til. Har kontrakt til sommeren 2020, hvor de må flytte. Jeg har fremdeles den gamle kontrakten. Jeg aner ikke hvordan den nye kommer til å se ut. Det er ganske mange som har fått nye kontrakter, men jeg har ikke fått kikket på de enda. En venninne av meg fikk kontrakt, og der var det boplikt i et år, men det var litt ugunstig for henne. 3 mnd oppsigelsestid. Problemet er husleien deres. De har dempet det litt for at folk skal kunne bo her litt til. Noen er gamle, det er problemer for de å flytte.

9. Hvordan vil du beskrive standard på boligen du bor i nå?

Middels til lav her i min. Men det er høyere på andre. Hvis du hadde sett noen av leilighetene her i gården hadde du grått.

10. Har du noen støtte fra kommune, stat eller andre?

Jeg får også støtte fra foreldre til terapi, og litt til å overleve. Nå er det fast ett par tusen i måneden, til mat. Hvis ikke hadde det ikke gått. Det er en paragraf om skattereduksjon som gjør at jeg betaler litt lavere skatt. Man må søke om det når man leverer selvangivelsen. Jeg er veldig heldog og har et nettverk rundt meg som støtter meg. Jeg har vært ærlig med min situasjon i møte med en av terapeutene mine, så han gir meg spesialpris. Vi har blitt kjent og egentlig venner, også hjelper jeg han med litt ting. Det blir en forståelse mellom oss. Det er både trening og behandling. Det er noe jeg har opplevd med mange på min vei – de har skjont situasjonen min og hjelper meg. Man kjøper på en måte en "pakke" til en fast pris – "du får det for dette". Uten det hadde jeg ikke sittet her nå.

11. Hvordan er bomiljøet der du bor?

Helt utrolig bra. Sjeldent. Det er mange som kjenner hverandre, fordi de har bodd her så lenge. Det er litt sånn at man tar vare på hverandre. Det går matposer rundt, hvis man skal ut og reise. Alle vet for eksempel at "han spiser fisk" og gir det til han hvis man har noe til overs. Folk snakker sammen her. Vi har prøvd å kjøpe gården, så det har bragt oss mye tettere sammen. I dag har vi en arbeidsgruppe som av og til er funksjonell, som tar i mot henvendelser.

Den har ikke noe formål lenger, alle vet hvem som satt der. Vi sitter på mye informasjon. Vi ville kjøpe gården. Det handlet også om sosial boligpolitikk fra EBY sin side. Jeg håper det kan skje noe i EBY, for det var så ille. Jeg ble sjokkert over hvordan vi ble møtt av de.

Det er ingen uteområder her hvor man kan sette seg ned, så det gode naboskapet skjer på tross av det. Bomiljøet sånn sett er bra, men kan sikkert bli bedre.

Det er mange enslige som bor her. Ganske mange som er i en sårbar livssituasjon. En del arbeidere og funksjonærer og noen som meg som ikke kan jobbe. F.eks. en kunstner (lav inntekt), andre som får støtte: går på AP, en del håndverkere. Ikke folk med lomma full av penger. Det er to innvandrerfamilier. Kanskje 10 ulike etnisk bakgrunn/nasjonaliteter.

12. Hvordan er forholdet til utleieren din?

Den er anstrengt. Hvis du spør meg om en måned, vil du skjønne at den har vært svært vanskelig. Det er veldig spesielt. Men.. ja, de fikser ting. De er flinke sånn praktisk. De har nok oppført seg litt "eksemplarisk" her nå, siden de har oppført seg så dårlig før. Vi er i en veldig spesiell situasjon her, hvor vi får snakke med sjefene. Så jeg vil anta at vi får raskt hjelp når vi trenger det. Jeg tipper det er mange som sliter med leieforholdet med dem. Det er mange som ikke tør å si i fra til de, for de er så mektige, de er redde for hva som skal skje. Det er jo en av de store tingene som gjør dette viktig. Når noen firmaer blir så store som Heimstaden har blitt, så kan det skape mye usunne boforhold, utrygt. Jeg vet om en veldig betent sak i gården her, hvor en

innvandrerfamilie har blitt kastet ut to ganger. Det er så drøyt at det er helt ekstremt. På ingen grunnlag blir de kastet ut og ikke fornyet kontrakten sin. Nå har arbeidsgruppa her hjulpet de og gjort at de har blitt boende. De har bedrevet ulovligheter.

13. Har du egenkapital? Ville du spart hvis du hadde lavere inntekt?

Jeg har ikke egenkapital i dag. Jeg har foreldre som vil hjelpe meg, så der vil jeg kunne få støtte til å kanskje komme meg inn på et boligmarked. Ja, hadde ønsket å spare. Det er førsteprioritet for meg: en trygg bosituasjon.

HISTORIKK

14. Fortell kort om bosituasjon tidligere i livet ditt?

Jeg var veldig heldig tidlig i 20-årene, og fikk kjøpt meg en billig leilighet i Vika. Da var det også kommunal forkjøpsrett, men en hel annen greie. Den gangen var det veldig gunstig og fin. Da kom jeg meg inn på eiersiden, med kanskje 200.000kr. Jeg eide den ganske lenge til jeg ikke gjorde det lenger. To nye Jeg ble lurt av en eks-kjæreste til å bruke mye penger, kanskje 200.000kr. Så all egenkapitalen min ble borte. Jeg hadde 7-800.000kr på konto. Da leide jeg. I den perioden der ble jeg så grundig lurt. Jeg skjønnte jo ikke at han ikke var helt god. Så da brukte jeg bare opp de pengene her til hans prosjekter og hans overlevelse. Han sluttet å jobbe og overlevde for meg. Jeg hadde satt han på en pidestall.

15. Er det noe spesielt som har ført til at du bor slik du bor i dag?

Det er økonomi. Da jeg ble sykemeldt. Jeg ble ikke syk pga han, det er mer min oppvekst som har skyld i det. Jeg har kompleks ptst. Det er blant annet mye angst. Da er det viktig med stabilitet og trygghet og å ha et trygt sted å bo. Jeg har hatt det i alle år. Før jeg skjønnte det så har jeg flyttet mye rundt. Har flyttet kanskje 40 ganger, men da jeg skjønnte at jeg måtte ha noe stabilt, så ble det utfordrende. Det har vært veldig ustabilt. Det er et symptom på det man har inni seg. Nå er jeg klar for å finne et stabilt sted.

16. Hvor lett har det vært for deg å få tilgang til en bolig?

Det var flaks å få denne. Det har ikke vært lett. Før jeg bodde her bodde jeg i en bokollektiv-situasjon. "Her kan jeg ikke fortsette å bo, for jeg er så dårlig". Jeg hadde ikke ressurser nok til å skjønne at jeg kunne få bostøtte. Jeg flyttet tilbake til moren min, men det var en dårlig idé. Jeg bodde hos en venninne i to år på Rykkinn, sov på sofaen. Har hatt det ekstremt tøft i hele sykdomsperioden fordi jeg har vært så dårlig. Hadde jeg sykemeldt meg med en gang jeg sluttet å jobbe så hadde jeg hatt en ålreit ap. Men jeg klarte ikke å innse det. Det man får i støtte fra NAV står ikke i stil til hva markedet ligger på.

17. Har du følt at du har vært diskriminert i markedet? Har du måttet finne alternative løsninger for å betale?

Det har jeg ikke opplevd.

FRAMTID

18. Tror du at du kommer til å flytte de neste tre årene?

Ja.

19. Hvordan ønsker du å bo i framtiden?

For framtiden har jeg noen visjoner i hodet mitt. Min drøm er litt det som Tøyen Boligbyggelag er inne på: å skape boligløsninger som har en lavere terskel enn det som er i samfunnet i dag. Økonomisk sådan. Hvor man kan kjøpe seg inn i et kollektiv som har en større verdi for samfunnet. Investorer ser også at det er større interesse blant folk til å bo kollektivt, og det kan jo være lønnsomt: at det blir bedre bomiljø osv. Det trenger ikke å være så stort, men at den boligmassen man selv eier ikke koster så mye, hvis fellesarealet er der kan man klare seg med mindre utgifter. Fleksiløsninger osv. Da må jeg jo ha høyere inntekt. Det finnes økolandsbyer, for eksempel driver de og etablerer en på Tjøme: kan det være noe for meg. Igjen et sted hvor man får ned kostnadene kanskje. Jeg kjenner jo ingen på Tjøme, men det vil kanskje gå helt fint, og det er jo en del av pakken når det kommer til å tenke alternativt for å skape en bedre boligløsning. Det kan kanskje være bra for meg å bo en bosituasjon hvor man er mer i "team". Sunt for individet og for samfunnet. Også fordi jeg ikke har egne barn er det fint å kanskje bo et sted der det er andres barn. Og et sted hvor familien min kan bo sammen.

20. Hva er viktigst for deg i en bosituasjon? Noen spesielle verdier?

1. Pris. Vil ikke at det skal være viktig, men det blir jo det. Hvis jeg skal klare å få det til kan
2. det ikke være for dyrt.
3. Kontraktsvilkår. Det høres viktig ut. Vet ikke helt hvorfor jeg skrev det. Hvis det er noe kødd.
4. så er det forferdelig. Det handler om trygghet.
5. Bomiljø – Jeg kan ikke bo alene.
6. Beliggenhet – kan godt ha litt reisevei.
7. Størrelse – ikke så viktig. En venn bygger et mikrohus i skogen på Nesodden. Jeg kunne
8. sikkert bodd slik, men da hadde jeg trengt et bomiljø rundt meg. Jeg hadde kanskje trivdes med at det hadde vært mitt.

21. Hva foretrekker du av å leie og eie?

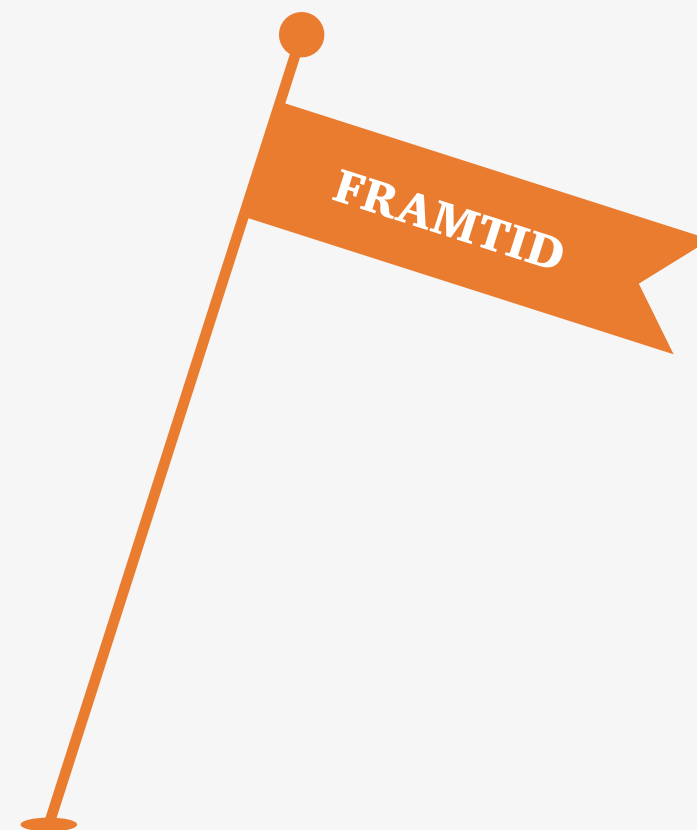
Eie. Grunnen til at folk vil eie er at det er forferdelige utleiemarked. I Sveits så trenger man ikke å eie, der er det helt andre forhold. Jeg tror det er særlig dårlig å leie i Oslo.. Men, jeg har ikke noe eiebehov. Indianeren i meg trenger ikke å eie.

22. Hvis du må dele deler av boarealene dine med andre eller være med å bygge hele eller deler boligen din selv for å få tilgang til billigere bolig, ville du ha vært interessert i det?

Ja, og ja. Det hadde vært fantastisk å få være med å bygge. Jeg er ikke så praktisk, men er veldig bra i kommunikasjon. Også kan jeg godt være med på å organisere. Jeg er ingen snekker, men det finnes kanskje folk i nettverket mitt som kan være med å bidra hvis det skulle åpne seg en slik mulighet. Det er noen som har skjont at det er mulig, så det tror jeg på.

23. Er det noe annet du ønsker å belyse, si noe om når det gjelder bolig og bosituasjon?

Jeg har tenkt å engasjere meg i Tøyen Boligbyggelag. Det er en konferanse nå i helgen, men det er jo ikke sikkert jeg er frisk nok. Jeg vet ikke hvor langt de har kommet eller hvor mye informasjon de har på stadiet her. Hvis man får en by hvor alle er like, hvor man mister mangfoldet, så blir ikke byen lenger levende, det tenker jeg at man må passe seg for. Hvis man lager fellesskapsløsninger så får du mye gratis. Tenk for eksempel på bygdetunene i gamle dager. Det handler om å løse framtidens problemer rett og slett.



3.4 Kommunale tomter og bygg

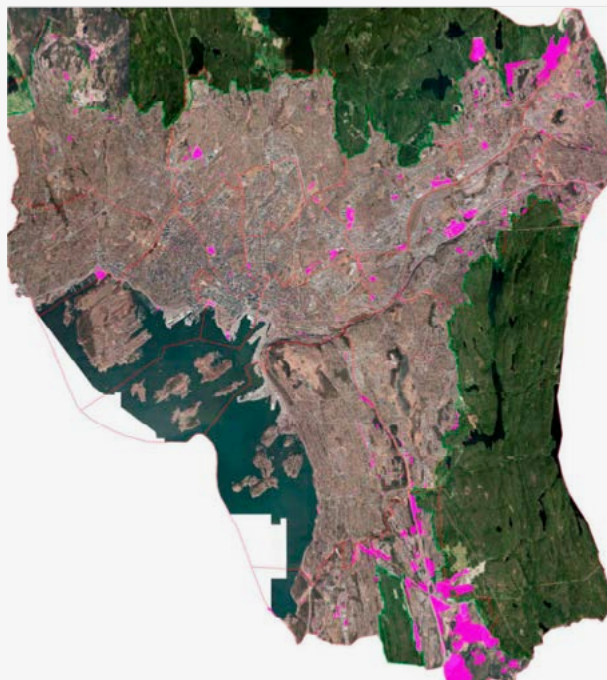
Oslo kommune er en betydelig grunneier rent arealmessig. Totalt eier kommunen ca. 30 prosent av byens areal, men mer enn 75 prosent av arealet består av marka og friarealer. I tillegg kommer veier, bebygde arealer til sosial og kommunal teknisk infrastruktur, kulturinstitusjoner/-bygg, idrettsanlegg, bortfestede eiendommer med mer.

Det meste av kommunalt eid eiendom som var regulerings- og eiendomsmessig klargjort for utbygging, ble solgt fra slutten av 1980-tallet og fram til tidlig 2000-tall. Som følge av dette utgjør kommunens gjenværende utbyggbare tomteressurser/utviklingsarealer i hovedsak eiendommer som det av ulike årsaker er krevende å klargjøre for utbygging, og som derfor ikke er blitt solgt.

Kommunens gjenværende utbyggbare tomteressurser/utviklingsareal anslås å utgjøre ca. 4 600 mål, merket med rosa i luftfotoet til høyre. Tomteressursene er hovedsakelig å finne i Søndre Nordstrand med 2 250 mål, og i Groruddalen med 1 350 mål, totalt 3 600 mål. De resterende 1 000 målene er fordelt på mindre tomter i øvrige bydeler.

Porteføljen regnes generelt som noe utfordrende å realisere til bebyggelsesformål på grunn av ulike begrensninger som leieforhold, reguleringsmessige, topografiske og geologiske forhold, forurensing (støy/støv), båndlegging til andre arealformål, behov for omfattende trafikk-/adkomstavklaringer med mer. Identifiserte kommunale tomteressurser/utviklingsareal per 2018:

- totalt: ca. 4 600 mål
- Groruddalen: 1 350 mål (Bånnkallåsen 500 mål, Stubberud 200 mål, Økern Torg 80 mål)
- Søndre Nordstrand: 2 250 mål (Gjersrud-Stensrud 1 900 mål)



Som det fremgår over, ligger kommunens større sammenhengende tomteressurser/utviklingsarealer i syd og i den nordøstlige delen av Groruddalen. I syd omfatter dette utviklingsområder ved Mortensrud, Hauketo/Ljabruveien og Gjersrud-Stensrud. I Groruddalen ligger arealene primært på Haugerud-Trosterud, Furuset, Stubberud, Nedre Rommen og Stovner samt ved Grorud sentrum og Rommiskogen.

Vesentlige deler av kommunens gjenværende utbyggbare tomteressurser/utviklingsarealer er uregulerte eller har foreldet regulering og ligger i områder som behøver overordnede planavklaringer før de kan reguleres og utvikles. Det gjenstår følgelig omfattende og tidkrevende prosesser før majoriteten av de gjenværende eiendomsressursene kan utvikles og utbygges.

Om Oslo kommunes utbyggbare tomteressurser/utviklingsarealer

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har gjennomgått Oslo kommunes gjenværende utbyggbare tomteressurser/utviklingsarealer og delt dem inn i tre kategorier. Den første kategorien omfatter tomter på 2 mål eller mer som er boligregulerte og trolig kan utvikles med boligprosjekter uten regulering først, se nedenfor. Den andre kategorien omfatter tomter på 2 mål eller mer som helt eller delvis kan være aktuelle for boligformål, men som må gjennom avklarende prosesser (regulering, adkomst, tomtearronding, mulig kommunal bruk m.m.) før man eventuelt kan vurdere å utvikle dem til boligformål. Den tredje og klart største kategorien er kommunale eiendommer som inngår i utviklingsområder. Kommunen har også tomter på under 2 mål med ulik reguleringsstatus og ulikt utviklingspotensial.

Boligregulerte og antatt klargjorte tomter på 2 mål eller mer

Dette omfatter 17 tomter fordelt på bydelene Alna, Grorud, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand og Vestre Aker. Tomtene varierer i størrelse fra 2 til 19 mål og utgjør til sammen litt over 64 mål.

En rekke av tomtene har ulike topografiske utfordringer. Dessuten er en rekke av boligreguleringene av eldre dato. Det kan derfor oppstå utfordringer i framtidige byggesaker dersom tomtene i kommuneplanen og/eller senere utvikling blir foreslått brukt til andre formål enn bolig som opprinnelig.

Tomter på 2 mål eller mer som kan vurderes utviklet til boligformål

Dette omfatter 44 tomter fordelt på bydelene Alna, Bjerke, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, St. Hanshaugen, Stovner, Søndre Nordstrand og Vestre Aker og Østensjø. Tomtene varierer i størrelse fra 2 til 40 mål og utgjør til sammen litt over 459 mål.

Alle tomtene må gjennom ulike avklarende prosesser før man eventuelt kan vurdere å utvikle hele eller deler av dem til boligformål/-prosjekter.

Utviklingsområder/-eiendommer

Denne kategorien omfatter områder der framtidig utvikling/bruk er under avklaring, og som kommunen eier eiendom(mer) innenfor. Utviklingsarbeidet for mange av disse områdene er enten i en innledende fase eller foreløpig ikke igangsatt. For noen av områdene er utviklingsarbeidet i ferd med å kunne ut i regulering. Denne kategorien omfatter vesentlige deler av kommunens gjenværende utbyggbare tomteressurser/utviklingsarealer, særlig i Oslo syd og i Groruddalen, og da fortrinnsvis nord i Groruddalen.

De enkelte utviklingsområdene varierer til dels betydelig i størrelse. Dessuten kan de omfatte alt fra én enkelt tomt eller en del av en stor kommunal tomt (f.eks. Maridalsveien 3 og Bergkrystallen) til svært mange både store og små kommunale tomter (f.eks. Stovner / Nedre Rommen og Gjersrud-Stensrud). I tillegg kan det være private grunneiere på deler av utviklingsområdene i tillegg til kommunen. Det er ikke trolig at det kan bli boliger i alle de identifiserte utviklingsområdene.

Annen kommunal eiendom

Gjennom aksjeselskaper, foretak og etater sitter Oslo kommune på en betydelig eiendomsmasse utover det som ligger under EBYs direkte forvaltning. Dette er hovedsakelig ulike typer formålsbygg, kontorbygg eller boliger som benyttes i kommunens tjenesteproduksjon, administrasjon og utleie til vanskeligstilte. Lite av dette står ubenyttet, og det finnes foreløpig ingen samlet oversikt som viser potensialet for utvikling, utvidet utnyttelse eller alternativ bruk. EBY kartlegger løpende eiendom som står ledig og eventuelt ikke regnes som egnet, eller er uavklart, til kommunens egen aktivitet. Bygg som inngår i denne kartleggingen, har ofte store utfordringer knyttet til regulering og/eller vernestatus, men vil bli gjennomgått for å avklare potensialet for boliger i en tredje boligsektor. En samlet kartlegging av eiendomsmassen som ligger hos kommunens ulike virksomheter med henblikk på mulig utvikling og bruk til sosial boligbygging, vil trolig avdekke et hittil ubenyttet potensial.

Kommunale behov og initiativ kan løses på hel- eller deleide tomter og bygg i egen regi eller i samarbeid med andre aktører. Det antas også at det er potensial for å effektivisere kommunal arealbruk på tvers av virksomheters formål gjennom sambruk, samlokalisering og bedre utnyttelse av tomtene og byggene kommunen besitter. Noe tilsvarende har Grape Architects beskrevet i initiativet «Oslo 100 000» for å finne ut hvor stort potensial for boliger det er i Oslo sentrum. Initiativet beskriver et stort potensial for flere boliger i sentrum selv om store deler av bebyggelsen er underlagt ulike former for vern, og kan gi mangfold i boligtyper og beboere for å skape gode nabolag. Arkitektfirmaet mener det kan bygges boliger på tak flere steder i Kvadraturen og ellers i byen hvor det er flate tak og høyder som tillater det, noe som også kan være en mulighet for eksisterende kommunal eiendom og kommunale bygg.

3.5 Dybdeutredninger

AlmenBolig+

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) fikk i oppdrag å vurdere om Oslo kommune kunne igangsette et forsøksprosjekt med utgangspunkt i den danske ordningen AlmenBolig+. Oppdraget ble utlyst eksternt, og Rambøll leverte i november en rapport om utredning av muligheter for AlmenBolig+ i Oslo.

Rapporten beskriver AlmenBolig+-ordningen, hvordan den er organisert, og de sentrale lovene som regulerer ordningen i Danmark. Deretter ser rapporten på om og eventuelt hvordan en slik ordning kan overføres til Oslo. Rambøll har sett på muligheter og utfordringer for overføring til Oslo innenfor temaene behov og målgruppe, organisering og forvaltning, økonomi og juridiske forhold. Her oppsummeres Rambølls vurderinger i rapporten.

Når det gjelder målgruppen, mener Rambøll at denne kan overføres fra danske til norske forhold. AlmenBolig+ er aktuell for hulsholdningsgrupper som har mindre økonomiske ressurser, men som ellers er ressurssterke. Egeninnsats i bolig og bygg etter innflytting er sentralt i modellen, noe som krever tekniske og sosialt ressurssterke beboere. AlmenBolig+-modellen er basert på utleie. Siden eierkulturen står sterkt i Norge, vurderer Rambøll at det vil være smart å legge opp til en modell i Oslo hvor beboerne kan leie og eie – en «leie til eie»-modell.

Rambøll påpeker at en av de største forskjellene og utfordringene knyttet til overføring av AlmenBolig+-modellen til norske forhold gjelder forvaltning. I Danmark står de ideelle boligorganisasjonene sentralt, mens vi ikke har en tilsvarende sektor i Norge. Man må vurdere hvorvidt kommersielle eller offentlige aktører kan ivareta dette, eller om det bør gjøres av et ideelt foretak. Videre sier Rambøll at det er viktig å ta på alvor at mer er overlatt til beboerne selv i

AlmenBolig+. Det er her mye av kostnadsreduksjonen ligger, og det er derfor avgjørende å finne fram til de rette beboerne for å sikre god drift og godt vedlikehold.

Når det gjelder økonomi, skriver Rambøll at tomte-kostnad og -størrelse i Oslo er en viktig faktor som påvirker mulighetene for å redusere kostnadene i byggeprosjekter. I prosjektet vurderer de det som aktuelt at Oslo kommune benytter en av tomtene sine og stiller noen krav til utbyggeren, samtidig som det legges til grunn muligheter for å benytte grunnlån fra Husbanken.

Rambøll mener kommunen må sikre et godt samarbeid med Husbanken i en eventuelt pilot for å kunne sørge for forutsigbarhet for byggleverandørene.

De danske AlmenBolig+-boligene er modulbygg, og det er noen usikkerheter knyttet til om slike bygg og andre rimeligere løsninger i byggefasen lønner seg på sikt – særlig knyttet til drift og vedlikehold. Hvorvidt modulbygg lønner seg i selve byggefasen, kan også avhenge av hvor sterk kronekursen er. Rambøll vurderer at de beste rimelige løsningene bør identifiseres i dialog med markedet.

Rambøll vurderer at de juridiske forholdene knyttet til husleie og depositum vanskeliggjør en direkte overføring av den danske modellen til norske forhold. Videre mener de at det nok er fornuftig å unngå at husleien blir lavere i AlmenBolig+ enn i resten av boligmarkedet for vanskeligstilte. De viser likevel til at Leieboerforeningen framhever at det skal kunne være mulig å avtale arbeidsplikt som kan erstatte deler av betalingen. Dette kan være et økonomisk insitamant for beboerne til å bidra til forvaltningen, noe som igjen er med på å holde kostnadene ved bygget nede.

Når det gjelder krav i TEK17, vurderer Rambøll det som lite lurt å lempe på kravene innen miljø, herunder isolasjonsgraden. Å bygge boliger som ikke er universelt utformet, kan vurderes i deler av byggene. Samtidig vurderer de at kommunen bør ha god dialog med potensielle beboere og for eksempel brukerorganisasjoner som kan tenkes å ha innvendinger – for eksempel Norges Handikapforbund og Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon.

Til slutt i rapporten beskriver Rambøll forslag til et mulig pilotprosjekt i Oslo kommune og foreslår at det gjennomføres en pilot som kombinerer leie og eie.

En «leie til eie»-modell vil primært rette seg mot en målgruppe som ikke har råd til å kjøpe bolig på dagens marked. For å sikre at et slikt prosjekt tilpasses Oslo kommune, vurderer Rambøll at kommunen bør ta initiativ til dialog med markedet gjennom «innovativ anskaffelse» for å undersøke hva de private aktørene kan tilby. Dette vil også kunne bidra til å tydeliggjøre om det er behov for at kommunen etablerer en egen organisasjon, om det private ønsker å gjøre dette, eller om det bør gjøres i samarbeid.

Rambøll foreslår borettslagsmodellen som et godt utgangspunkt for en pilot. Gjennom å stifte et borettslag, enten frittstående eller tilknyttet et boligbyggelag, vil drift og forvaltning av boligene gjennomføres på en anerkjent måte. Det må enkelte justeringer til for å gjøre dette til en «leie til eie»-modell. For at beboerne skal få mulighet til å spare opp egenkapital til å kjøpe boligen, kan ikke husleien ligge like høyt som markedsprisen. Husleien kan nedjusteres i bytte mot aktivitet og dugnadsbidrag fra beboerne, siden dette reduserer behovet for å hyre eksterne aktører til drifts- og vedlikeholdsarbeidet. Rambøll viser til boligbyggelaget TOBB i Midt-Norge som et konkret eksempel på hvordan borettslagsmodellen kan benyttes i «leie til eie».

Rambøll sier at kommunen bør vurdere om de skal stille med tomt og slik subsidiere deler av prosjektet. Dette vil være avgjørende for å redusere de samlede byggekostnadene. Videre bør pilotprosjektet være av en viss størrelse. Erfaringene fra Danmark viser at private aktører vil finne prosjektet mer lønnsomt hvis det er av en viss størrelse, i tillegg til at det kan skje over en periode på noen år. Det vil gi dem en mer stabil oppgaveportefølje for de ansatte, noe som også kan være med på å redusere prisen.

Eiendoms- og byfornyelsesetatens kommentarer til rapporten

EBY tiltrår at man med utgangspunkt i Rambølls vurderinger og anbefalinger til modell utformer to konkrete pilotprosjekter, et på kommunal tomt og et privat, for å teste ut modellen i praksis gjennom konkurranse der bransjen utfordres til å fremme løsningsalternativer med siktemål å redusere leieprisen med 20 – 25 prosent i forhold til markedisleie.

For å lykkes, anbefaler EBY at konkurransene forbedres grundig i samarbeid med aktuelle aktører, som Husbanken, PBE, NBBL og relevante og interesserte private aktører, for på best mulig måte å avklare rammebetingelser og salgsvilkår for konkurransen. Slike avklaringer kan gjelde Husbankfinansiering, byggesaksbehandling/dispensasjonsadgang/fortrinn ved saksbehandling og øvrige konkurransevilkår.

Utredning om behov for et kommunalt boligbyggingsforetak

På bakgrunn av bystyrets vedtak av 15. oktober 2015 om å utrede et kommunalt boligbyggingsforetak, basert på blant annet erfaringene fra Sandnes kommune, har byrådsavdeling for byutvikling innhentet en utredning fra G.A. Leganger rådgivning. Her følger en oppsummering av notatet.

Målet med et kommunalt boligbyggingsforetak er å bidra til rimelige boliger til salg – enten produsert

i kommunal regi (boligbyggingsforetak) eller i regi av private på tomter selskapet/foretaket har skaffet (tomteselskap/Sandnesmodellen).

Sandnesmodellen innebærer at kommunen gjennom tomteselskapet erverver utbyggingsområder, regulerer og klargjør hovedsakelig til tett rekkehusbygging for deretter å selge tomtene til fastpris til utbyggeren. Tomtene selges til den utbyggeren som etter en prosjektkonkurranse tilbyr de beste løsningene og lavest pris på ferdige boliger. Utbyggeren selger de ferdige boligene til unge boligsøkere på kommunens liste etter loddtrekning og på vilkår kommunen fastsetter. Ifølge tomteselskapet selges boligene til 10–25 prosent under markedspris. Etter tre år kan boligene videreselges fritt. Salg før tre år skjer til opprinnelig kjøpspris justert for endringen i konsumprisindeksen.

Nøkkelen til Sandnesmodellens suksess ligger i rimelige tomter, at tomteselskapet tar både reguleringsrisiko og risikoen ved tomteopparbeidelsen, valg av hustyper med svært lave byggekostnader (småhus/rekkehus) og små byggefelt (6–10 boliger), som gir stor konkurranse og åpner for at små, lokale entreprenører kan delta.

Byutviklingen i Oslo skjer hovedsakelig gjennom fortetting og transformasjon og ikke gjennom utbygging på jomfruelig mark som i Sandnes. Videre skjer utbyggingen med høyere tomteutnyttelse og gjennom blokkbebyggelse. Disse to elementene gjør at det ikke er realistisk med like lave boligpriser som i Sandnes. I gjennomgangen av de ulike kostnadselementene i boligbyggingsprosjekter i Oslo ser vi at det særlig er tomteprisene som har økt mest de siste årene. Byggekostnadene har hovedsakelig bare økt i takt med konsumprisindeksen. Tomtepris og byggekostnader er de største kostnadselementene, og det er i hovedsak disse som må reduseres dersom man skal oppnå lavere boligpriser.

Det kan reises spørsmål om hvorvidt et kommunalt boligbyggingsforetak vil kunne produsere og selge

rimeligere boliger enn boligsamvirker og private aktører. Det vises blant annet til at OBOS i sitt Ulvenprosjekt har oppnådd reduserte byggekostnader og salgspriser gjennom tettere integrering og samarbeid mellom aktørene i byggeprosessen. Et kommunalt foretak kan drive med lavere fortjenestemargin enn de private, men da må kommunen som eier være forberedt på å tilføre betydelig kapital dersom boligmarkedet skulle endre seg slik det gjorde rundt 1990. Den gangen måtte flere offentlige boligbyggingsforetak avvikles, eksempelvis Oslo Byfornyelse AS. Rimelige tomter fra kommunens begrensede gjenværende tomteressurser synes å være det sterkeste virkemiddelet for salg av rimelige boliger fra et kommunalt boligbyggingsforetak. Byggeprosesser er kompliserte, har høy risiko og krever høy kompetanse. I stedet for å opprette et eget foretak bør man vurdere å gjøre bruk av den eksisterende kompetansen i Boligbygg Oslo KF.

Tomter et tomteselskap får overført fra kommunen til rimelige priser, kan gi lavere boligpriser ved bruk av Sandnesmodellen. Modellen gir i tillegg utbyggerne insentiv til å ha lavest mulig pris ut til boligkjøperne. Også her må kommunen subsidiere med lave tomtepriser, men den slipper å bli eksponert for markeds- og byggherrerisiko, slik et boligbyggingsforetak ville ha blitt.

Hvis man som et første trinn ønsker å teste ut Sandnesmodellen i Oslo, bør Eiendoms- og byfornyelsesetaten kunne gjøre dette gjennom en prosjektkonkurranse.

Bolig under markedspris vil være et etterspurt gode. Uavhengig av om det skjer fra et kommunalt boligbyggingsforetak eller fra privat utbygger etter en prosjektkonkurranse i regi av et tomteselskap / en etat (Sandnesmodellen), vil man måtte etablere klare tildelingsregler. Disse kan som i Sandnes være basert på alder og loddtrekning, ansiennitet som i boligsamvirker eller andre kriterier. For at modellen skal ha legitimitet, bør det være klare begrensninger i adgangen til å hente ut rask salgsgevinst. Erfaring

fra tiden før liberaliseringen av boligmarkedet i 1982, med ulovlig framleie, kreative boligbytter og penger under bordet, viser at det må strenge kontrollmekanismer på plass.

Dersom Oslo kommune ønsker å etablere et boligbyggingsforetak for å selge rimelige boliger eller praktisere Sandnesmodellen gjennom en etat eller et tomteselskap, må forholdet til statsstøtteregelverket vurderes nærmere. Dette gjelder særlig dersom kommunen ønsker å avhende tomter under markedspris for å bidra til lavere boligpriser.

Eierrådighetsstrategier

Byrådsavdeling for byutvikling har i forbindelse med arbeidet med en kommunal boligpolitikk bedt Eiendoms- og byfornyelsesetaten om å utrede hvilke verktøy og virkemidler etaten har til rådighet for å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer og boliginnovasjon. EBY ble bedt om å samarbeide med Plan- og bygningsetaten. Her følger en oppsummering av EBYs utredning.

Oslo kommune har i alt det vesentligste samme handlingsrom som andre private grunneiere til å disponere over kommunal eiendom for å fremme ulike boligpolitiske prioritering og mål. Kommunen kan selv utvikle og utbygge kommunal eiendom for dette, eller selge med vilkår om at eiendommen utvikles og utbygges med et på forhånd bestemt program som skal sikre boligpolitiske mål. I motsetning til private må imidlertid kommunen i tillegg følge EØS-regelverket ved disponering over kommunal eiendom.

Dersom kommunen utvikler og bygger ut selv, må det etableres et apparat med tilstrekkelig kompetanse og ressurser innen bygging av boliger og etterfølgende forvaltning av disse. Trolig kan det tas utgangspunkt kompetansen og ressursene som allerede foreligger i Boligbygg Oslo KF.

Om kommunen selger eller bortfester med vilkår om at eiendommen utvikles og utbygges på et vis som sikrer uttalte boligpolitiske mål, må dette av hensyn til EØS-regelverket skje til markedspris. Med markedspris menes enten det høyeste budet ved annonsering på det åpne markedet eller markedspris fastsatt ved uavhengig takst ved direktesalg. Også i slike tilfeller må det etableres et apparat med egnet kompetanse og kapasitet til å følge opp at vilkårene faktisk gjennomføres som avtalt gjennom hele byggeprosessen og deretter gjennom fremtidig forvaltning av boligene.

Kommunen eier få eiendommer som er egnet for å utvikles til boligformål, og hovedtyngden av eiendomsressursene ligger i ytre by, hovedsakelig nord i Groruddalen og i Søndre Nordstrand. Dersom man ønsker å etablere et reelt alternativt marked for den tredje boligsektoren må det derfor søkes etablert ordninger og samarbeidsformer om boligpolitiske mål som også privat sektor finner formålstjenlig å utnytte egne private eiendommer til.

I tillegg kan kommunen kjøpe egnet eiendom. Med dagens og forventet prisnivå i Oslo vil dette imidlertid bli kostbart. Det anses derfor lite trolig at kommunen vil kunne gjennomføre så vidt mange kjøp at dette alene vil være tilstrekkelig for å etablere et reelt alternativt marked for den tredje boligsektoren. Det kan likevel være fornuftig at kommunen foretar kjøp i utvalgte områder hvor det anses særlig viktig å søke gjennomført boligpolitiske mål og hvor kommunen eier lite i dag. I så fall kan kommune kjøpe eiendom som legges ut i markedet på lik linje med andre markedsaktører. Når det gjelder kjøp av boliger i borettslag gjøres oppmerksom på at borettslagsloven har bestemmelser som begrenser hvor mange boliger kommunen kan eie. Tilsvarende gjøres oppmerksom på at vedtektene i eierseksjonssameier kan inneholde begrensninger for hvor mange boliger kommunen kan eie.

Kommunen har også en forkjøpsrett ved salg av leiegårder som omfattes av leiegårdsloven dersom

leietakerne ikke selv vil eller kan kjøpe. Videre gir plan- og bygningsloven § 17-3, annet ledd kommunen rett til i utbyggingsavtale å regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene (som skal oppføres) til markedspris.

Dersom man skal benytte kjøp som et virkemiddel i større skala forutsettes vesentlig høyere investeringsrammer enn det som i dag er avsatt i økonomiplanen til denne typen strategiske kjøp.

EBY anbefaler at følgende vurderes nærmere i det videre arbeid med bruk av kommunal eiendom som virkemiddel for boligpolitiske mål:

- Salg på vilkår / anskaffelse i kombinasjon med salg på vilkår
- Kjøp av aktuelle eiendommer for å øke kommunens grunneierposisjon med sikte på å bidra til/sikre boligpolitiske mål/løsninger
- Teste ut bruk av fortrinnsrett etter plan- og bygningsloven § 17-3 annet avsnitt
- Teste ut mulighet til i reguleringsbestemmelser og/eller ved salg på vilkår å regulere:
 - andre leilighetsnormer
 - avvik fra krav om universell utforming
 - fleksible planløsninger
 - mulighet til å regulere felt i større boligområde til rimelige boliger, selv-byggerboliger, boliginnovasjon, boliger med sosiale formål

I tillegg foreslår EBY å:

- Utfordre og følge opp bransjen/større boligutbyggere til å bidra med løsninger for en tredje boligsektor.
- Gå i dialog med andre aktuelle/sentrale samarbeidspartnere i et videre arbeid med å tilrettelegge for løsninger opp mot en tredje boligsektor og med Husbanken for å bidra til/videreutvikle aktuelle lån- og tilskuddsordninger.

Kapittel 4:

Virkemidler for en tredje boligsektor

Innledning

Kapitlene 1–3 samt visjonen som ble presentert i begynnelsen av denne rapporten, viser at boligmarkedet i Oslo i dag ikke fullt ut dekker folks boligbehov eller -ønsker, og at kommunen har mulighet til å bidra til en mer sosialt bærekraftig by gjennom en mer inkluderende boligpolitikk. Dette kapittelet oppsummerer virkemidler i boligpolitikken delt inn i juridiske, økonomiske og strategiske virkemidler.

Kommunens handlingsrom og mulige virkemidler for en tredje boligsektor har blitt beskrevet i flere rapporter og utredninger omtalt i kapittel 2 og 3, for eksempel av Stein Stugu, i evalueringen av plan- og bygningsloven, Askers boligstrategiske plan og EBYS vurdering av eierrådighetsstrategier. Oslo kommune har en unik styringsstruktur og unike historiske og framtidige behov, og derfor må overføringsverdien og gjennomførbarheten for flere av eksemplene og forslagene sees i en Oslo-kontekst.

Eksempelsamlingen «Livskraftige og urbane bomiljø»¹ fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune viser også at kommunen har handlingsrom til å påvirke og innta en offensiv rolle i en utvikling med sosiale mål, for eksempel i fortettingsprosesser:

«...mange kommuner finner og prøver ut ulike typer virkemidler for å påvirke resultatet. Flere bruker kommunalt eierskap til å stille kvalitetskrav. Mange nedfeller normative krav i kommuneplanen eller andre plandokumenter. Det brukes også kvalitetsprogram som ikke er forankret i lovverket – som veiledende planer og håndbøker.»

«Fremveksten av en nyliberal ideologi innebærer at det offentlige først og fremst forventes å tilrettelegge for et antatt velfungerende marked, der enkeltprosjekter som oftest realiseres av private investorer og etter profittstyrte mekanismer. I dette bildet er kommunens viktigste påvirkningskraft knyttet til rollen som planmyndighet, til arealbruksavklaringen som skjer gjennom kommuneplanleggingen og gjennom tilrettelegging av offentlig infrastruktur.»

«... bevissthet om hvilke grep som må til for at alle skal ha lik rett til byens fellesskap og tjenester bør stå sentralt i fortettingsprosesser. I motsatt fall risikerer vi i lengden å legge til rette for systemisk urettferdighet.»

Berit Nordahl ved OsloMet understreker dette i boken om evalueringen av plan- og bygningsloven (presentert i kapittel 2.1): «Hvis man ikke har politikk, så har kommunen lite handlingsrom uansett.» Med andre ord: Det er politisk vilje til å sette i gang som er det mest effektive virkemiddelet.

Eksemplene fra andre kommuner i Norge og fra andre land viser at virkemidler på nasjonalt og kommunalt nivå kan brukes for å sette kommunen i førersetet slik at den kan være en aktiv pådriver for boliger som folk vil ha, som de har råd til, og som bidrar til en inkluderende by som er sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig.

¹ <https://www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-oslo-og-akershus/dokument-fmoa/miljo-og-klima/rapporter/eksempelsamling-for-livskraftige-urbane-bomiljo.pdf>

OPPSUMMERING AV MULIGE VIRKEMIDLER: JURIDISKE, ØKONOMISKE OG STRATEGISKE

Betydning for en tredje boligsektor		Betydning for en tredje boligsektor	
Juridiske virkemidler			
Plan- og bygningsloven			
Kommuneplan, samfunnsdel med byutviklingsstrategi	Forankring av mål og ambisjoner for byutvikling og sosial bærekraft. Styrende for kommunens arbeid.	Forsøkslov	Forsøk om utvidet adgang til å regulere disposisjonsform og organisasjonsform (jf. evalueringen av plan- og bygningsloven- EVAPLAN)
Arealplanen	Operasjonalisering av mål og ambisjoner. Forutsigbarvedtak nødvendig for krav om utbyggingsavtaler (pbl § 17-2).	Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder	Kan brukes for å skaffe eller opprettholde utleieboliger og oppnå målet om sikre, stabile bomiljøer, en variert befolkningssammensetning og sosial utjevning mellom ulike områder.
Boligstrategisk plan for en tredje boligsektor	Hvordan realisere mål og ambisjoner. Konkretisering av behov og tiltak. Se også kap. 5.1.	Husleieloven	Se på muligheter for å styrke leietagernes rettigheter - minimum leieperiode og oppsigelsesvern.
Planprogram og VPOR	Forutsigbarhet for framtidig arealbruk gjennom beskrivelse av områdeutnyttelse, bygningstypologi, prinsipper for boligsammensetning, norm for leilighetsfordeling og plan for offentlige rom mm. Kan gi føringer om hensikt om tilrettelegging for boligsosiale løsninger.	Tildelingsforskriften	Ny forskrift om at Boligbygg kan leie ut til andre grupper enn vanskeligstilte for å bidra til blandet beboersammensetning.
Reguleringsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Regulere for boligtype, størrelse, boligsammensetning m.m. • Teste ut alternative rekkefølgekrav i reguleringsplaner for å bidra til en tredje boligsektor • Knytte krav om fellesareal for regulering av mindre leiligheter for å bidra til nye boformer. 	Vurdering av behov for lovendringer	<ul style="list-style-type: none"> • Forbud mot videresalg av uferdige boliger ved nybygging (jf. OBOS forbud fra 2016) • Foreslå endringer for å begrense andelen sekundærboliger i Oslo
Utbyggingsavtaler	<ul style="list-style-type: none"> • Fortrinnsrett etter pbl § 17-3 for kjøp av boliger til markedspris. • Vurdere muligheten for å søke samtykke til å fravike reglene i pbl. kapittel 17 for å kunne inkludere rimelige boliger i utbyggingsavtaler 	Økonomiske virkemidler	
Ekspropriasjon	Kan brukes for å få gjennomført boligutvikling der eier ikke har utviklet eiendommen iht. reguleringen.	Husbankens støtte- og låneordninger	Aktiv bruk av Husbankens støtte og låneordninger
Urbant jordskifte	Undersøke bruken av urbant jordskifte som virkemiddel for å bidra til sosial boligbygging.	Skatt	Foreslå skattemessige insentiver som kan bidra til flere og rimeligere utleieboliger.
		Strategiske og metodiske virkemidler	
		Strategisk grunneierposisjon	Igangsette prosjekter på kommunal grunn. Salg og bortfeste av kommunal eiendom for å fremme boligstrategisk mål. Kjøp av eiendom for å kunne bruke grunneierposisjonen.
		Tilvisningsavtaler	Aktiv bruk av tilvisningsavtaler. Bruke tilvisningsavtaler for en bredere målgruppe.

4.1 Juridiske virkemidler

Plan- og bygningsloven (pbl)

Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi

En tydelig retning og ambisiøse mål for byutviklingen er gitt i kommuneplan 2018. Her gis det tydelige føringer for hvordan man vil møte befolkningsveksten, drive byutvikling og sikre at Oslo blir en by med plass til alle.

I byutviklingsstrategien står det at Oslos økende boligpriser gjør boligetablering vanskelig for flere inntektsgrupper. Oslo kommune skal derfor være en pådriver for utvikling av en sosial og inkluderende kommunal boligpolitikk. Kommunen vil bruke boligbygging som virkemiddel for sosialt bærekraftige bomiljøer i hele byen. Ambisjonen er å sikre stabile bomiljøer, variert befolkningssammensetning og sosial utjevning mellom ulike områder.

For å møte befolkningsveksten og for at Oslo skal bli en by med plass til alle, må det bygges flere og rime-
lige boliger og skapes gode bomiljøer.

Disse målene og ambisjonene gir tydelige føringer for det videre arbeidet med arealdelen av kommuneplanen og senere planprosesser. Målformuleringene skaper også forventninger hos kommunens innbyggere og forutsigbarhet for grunneiere og eiendomsutviklere.

Kommuneplanens arealdel

Arealplanlegging er kommunens mest sentrale virkemiddel for å styre boligutviklingen. Her har kommunen styringsmuligheter rettet mot det generelle boligmarkedet og har en viktig rolle for å sikre effektive reguleringsprosesser og en reguleringsreserve som møter boligbehovet.

På den måten kan kommunen skape bedre balanse i markedet og dempe prispresset. Det kan også være et verktøy for å oppnå mål for en mer aktiv inkluderende boligpolitikk.

I arealdelen av kommuneplanen angis hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Den angir også hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Arealdelen er rettslig bindende.

Kommunen kan stille krav om felles planlegging for gjennomføring av tiltak, og angis tema som skal sikres gjennom felles planlegging. Det kan også angis særskilte gjennomføringsvirkemidler.

Ved å gi tydelige intensjoner og legge føringer for boligsosiale hensyn i kommuneplanens samfunnsdel og videreføre og konkretisere dem i kommuneplanens arealdel sikrer kommunen forankring i gjennomføringen av planprosesser.

Boligstrategisk plan for en tredje boligsektor

Kartleggingen av hva andre kommuner gjør, viser at de mål og ambisjoner som er beskrevet og nedfelt i kommuneplaner, ofte er fulgt opp av en form for boligpolitisk strategi og handlingsplan. Strategiene fokuserer ofte på det boligsosiale området og kommunenes behov for å framskaffe boliger til vanskeligstilte, men flere er også opptatt av å ta offensive grep om boligutviklingen i kommunen for å ivareta mangfold og en bærekraftig utvikling. Disse strategiene har ulike navn, som boligbehovsplan, boligsosial hand-

lingsplan, helse- og omsorgsplan (med en egen boligdel), boligpolitisk handlingsplan og boligprogram. Mens kommuneplanen tar for seg generell boligforsyning, mål for fortetting, befolkningsvekst og arealnorm og en boligbehovsplan tar opp boligspørsmål knyttet til de gruppene som kommunen har et særlig lovpålagt ansvar for, kan en boligstrategisk plan ta for seg en helhetlig politikk. I tillegg fins det boligmeldinger som redegjør for status og skisserer mulige tiltak som senere kan forankres i en plan. Disse bærer preg av informasjon og inneholder ikke mål og strategier.

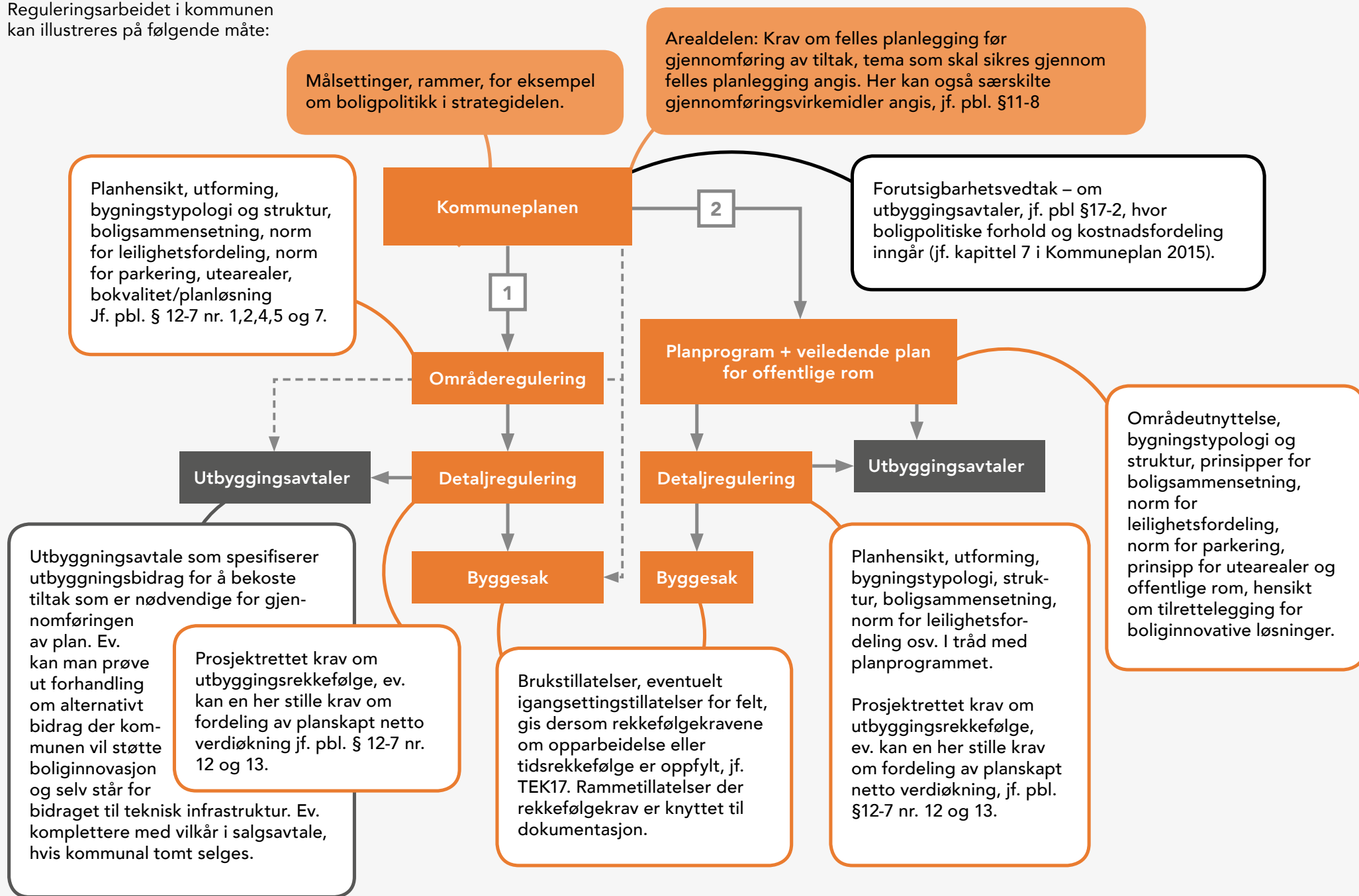
I plansystemet vil en boligstrategisk plan være en temaplan under kommuneplanens samfunnsdel. Sammen med andre relevante planer kan den bidra til å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.

Byrådet har allerede gått langt i å beskrive mål og ambisjoner for boligdrevet inkludering, sosial bærekraft og utjevning av sosial ulikhet i kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi. Det kan likevel være hensiktsmessig å utarbeide en egen boligstrategisk plan for å konkretisere behov og tiltak for en tredje boligsektor.

● **Mulighet:** Kommunen kan styrke byutviklingsstrategien med en egen boligstrategi for en tredje boligsektor, i tråd med andre kommuners erfaringer med hva som fungerer.

Reguleringsplaner

Reguleringsarbeidet i kommunen kan illustreres på følgende måte:



Plan- og bygningsetaten (PBE) påpeker at område-regulering eller detaljregulering kan konkretisere bestemmelser om leilighetsfordelingen, og sette både minimums- og maksimumskrav til størrelser på boenhetene i området. Det kan også legges til rette for boligtyper gjennom reguleringen av utnyttelse og høyder. Krav til parkering reguleres i bestemmelser til reguleringsplan, og knyttes til Oslos gjeldende normer.

Det kan være aktuelt å vurdere å fravike normene for parkeringskrav i felt som skal avsettes til boliger med sosiale/innovative formål, og slik gjøre utbyggingen rimeligere. Nærhet til kollektivtrafikk, parkeringsplasser til bildeling, sykkel, osv. må da vurderes tilstrekkelig for å dekke transportbehovene.

I en plan for utvikling av et større boligområde sier PBE at det kan legges inn felt som skal settes av til rimelige boliger/selvbyggerboliger/boliginnovasjon/boliger med sosial formål, og rekkefølgekrav om at dette feltet skal bygges ut først.

Videre sier PBE at kommunen kan vurdere å utforme rekkefølgekrav alternativt, på en slik måte at kravet om opparbeidelse eller sikret opparbeidelse av infrastruktur kan frafalles på vilkår om utbygging av en andel rimelige boliger eller annen konkretisert boliginnovasjon.

Det er også mulig å regulere fellesarealer og kreve tinglyst en allmenn adgang til disse arealene. Ved hjelp av reguleringsverktøyet kan kommunen bidra til å legge til rette for boformer som mangler i dagens marked, f.eks. gjennom planer hvor leilighetsnorm for mindre leiligheter knyttes til krav til fellesareal.

● **Mulighet:** Kommunen kan vurdere å teste ut alternative rekkefølgekrav i reguleringsplaner for å bidra til en tredje boligsektor og nye boformer.

Aktiv bruk av utbyggingsavtaler

Kommunens handlingsrom til å ta boligsosiale hensyn i utbyggingsavtaler er noe blant andre Asker kommune har sett nærmere på (se eksempel i kapittel 2.3).

Innholdet i en utbyggingsavtale må vise til bestemmelser kommunen allerede har forankret i arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplanen, et såkalt forutsigbarhetsvedtak.

Fortrinnsrett etter pbl § 17-3 annet ledd

Etter pbl § 17-3 annet ledd kan kommunen i utbyggingsavtaler regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene (som skal oppføres) til markedspris. Bestemmelsen er ment å være et virkemiddel for kommunen til å nå boligpolitiske målsettinger om at kommunen eller andre boligpolitiske aktører disponerer boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet i nye boligfelt. Fortrinnsretten gjelder for kommunen eller «andre». Ifølge lovforarbeidene kan «andre» være offentlige organisasjoner eller private med boligpolitiske formål. «Bolig» er ikke nærmere definert, men det legges til grunn at fortrinnsretten kan gjelde alle typer boliger, som enebolig, rekkehus, leilighet og så videre, avhengig av den enkelte utbyggingen, og uavhengig av om den aktuelle boligen ligger i et kombinasjonsbygg. Hvor stor andelen kan være, er ikke nærmere regulert i loven og vil måtte forhandles om når utbyggingsavtalen inngås. Forarbeidene understreker videre at kommunen ikke har anledning til å forhandle seg fram til en lavere pris enn markedspris for boligene.

Markedsprisen tar utgangspunkt i oppnådde priser for tilsvarende formål i området, og må deretter justeres og tilpasses den aktuelle reguleringen. Det vil alltid være et visst forhandlingsrom for hva som er markedspris, og det er viktig at kommunen tidlig varsler at den vil bruke fortrinnsretten, og om hvor det er aktuelt. Oslo kommune har så langt ikke benyttet seg av denne fortrinnsretten, men følgende formulering er inntatt i gjeldende kommuneplans forutsigbarhetsvedtak pkt 3:

«Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris (jamfør pbl. §17-3).»

En tydelig boligpolitisk strategi med oppfølging i planer og utbyggingsavtaler kan gi utbyggerne forutsigbarhet i aktuelle prosjekter..

● **Mulighet:** Vurdere bruk av fortrinnsretten ved inngåelse av utbyggingsavtaler i ulike områder i byen. Fortrinnsretten vurderes brukt på egne vegne, eller på vegne av andre, f.eks. på vegne av ideelle boligorganisasjoner e.l. som ønsker å ivareta sosiale boligbehov eller innovative boligløsninger, som f.eks. bofellesskap. Kommunen må i slike tilfeller gå i dialog med utbygger for å få tilpasset boligene til det formålet de skal brukes til. Se også beskrivelsen av Asker kommunes bruk av utbyggingsavtaler i kap. 2.3.

Unntak for boliger til rimelig pris i utbyggingsavtaler

I møte med Gro Sandkjær Hansen og Berit Nordahl om deres arbeid med evalueringen av plan- og bygningsloven, foreslo forskerne at kommunen burde undersøke muligheten for å søke Kommunal- og moderniseringsdepartementet om dispensasjon etter plan- og bygningsloven om å kunne stille krav om at utbyggerne bidrar med rimelige boliger i konkrete utviklingsprosjekter og at dette reguleres i utbyggingsavtaler. De mente at en slik ordning kunne begrunnes i føringene i kommuneplanens samfunnsdel og at denne gir utbyggerne forutsigbarhet når det gjelder kommunens ønsker om en mer sosial boligbygging.

Det er også mulig for kommunen å forhandle med utbyggere om at de bidrar med rimelige boliger uten at et slikt krav er hjemlet i en dispensasjon.

Bærum kommune har inngått utbyggingsavtaler om rimelige boliger på Fornebu og Oslo kan gå i dialog med Bærum for å lære mer om hvordan de har gått fram i sitt arbeid og hvilke hensyn det er viktig å ivareta på dette området.

● **Mulighet:** Vurdere muligheten for å søke samtykke til å fravike reglene i pbl. kapittel 17 for å kunne om å inkludere rimelige boliger i utbyggingsavtaler.

Ekspropriasjon

Kommunen kan ekspropriere for å gjennomføre reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven § 16-2. Ekspropriasjonen må i så fall vedtas innen ti år etter datoen for kunngjøring av reguleringsplanen. Pbl § 16-2 gir kommunen en helt generell adgang til å ekspropriere for å gjennomføre reguleringsplanen uavhengig av reguleringsformål, men etter tredje ledd skal de som ekspropriasjonen retter seg mot, ha fått mulighet til å uttale seg på forhånd. Videre følger det av femte ledd at kommunen ikke bør ekspropriere enkelttomter før kommunen har gitt eieren en rimelig frist til å bygge i samsvar med planen, og denne

fristen er gått ut. Det er særlig i tilfeller hvor én eller flere grunneiere innenfor reguleringsplanens område ikke ønsker å utvikle sine eiendommer, og dette er til hinder for gjennomføringen av reguleringsplanen, at det kan være aktuelt å vurdere ekspropriasjon etter pbl § 16-2.

Med samtykke fra departementet kan kommunen ekspropriere for å sikre arealer til ny tettbebyggelse uten at det foreligger reguleringsplan etter pbl § 16-3. Dette vil kunne være aktuelt for områder som er ubebygde eller bare inneholder spredt bebyggelse, og som i for eksempel kommuneplanens arealdel (pbl § 11-7) er avsatt til boligbebyggelse.

Oslo kommune har så langt ikke anvendt dette ekspropriasjonsgrunnlaget til å gjennomføre reguleringsplaner til boligformål eller til å sikre arealer for boligformål. I enkelte tilfeller i senere tid har kommunen varslet ekspropriasjon av skoleregulerte tomter. I disse tilfellene har ekspropriasjonsvarselet ført til at kommunen har kommet i dialog om frivillig kjøp. Det har dermed ikke vært nødvendig å gjennomføre den varslede ekspropriasjonen

● **Mulighet:** Vurdere ekspropriasjon for å gjennomføre en boligregulering der en eier ikke har utviklet eiendommen iht. reguleringsplanen.

Urbant jordskifte

Der eksisterende eiendomsgrenser er uhensiktsmessige i forhold til foreslåtte reguleringsgrenser i en ny reguleringsplan, kan planmyndighetene etter pbl § 12-7 nr. 13 stille krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning med felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30, også kalt «urbant jordskifte». Intensjonen med reglene om urbant jordskifte er å redusere arealkonflikter og bidra til at reguleringsplanen lettere lar seg gjennomføre, ved å fordele planskapt netto verdiøkning på en mest mulig rettferdig måte mellom grunneierne innenfor planområdet. Planskapt netto verdiøkning er:

verdien av planområdet etter ny regulering

– kostnader til ny teknisk infrastruktur innenfor planområdet

– verdien av planområdet før ny regulering

= planskapt netto verdiøkning for planområdet

Jordskifteretten må også fastsette verdien av hver enkelt eiendom innenfor planområdet før den nye reguleringsplanen for å finne de enkelte eiendommens verdimessige andel, og deretter fordele den planskapt netto verdiøkningen på de enkelte eiendommene med samme andel som før den nye reguleringsplanen. Dette betyr at eiendommer som gjennom den nye reguleringsplanen har fått en større del av planskapt netto verdiøkning enn deres andel tilsier, må avgi verdier til eiendommer som har fått en mindre del av planskapt netto verdiøkning enn deres andel tilsier. Jordskifteretten skal så langt det er mulig, gjøre disse justeringene ved å tildele utbyggingsrett/areal på eller inntil de eiendommene som har fått en mindre del av planskapt netto verdiøkning enn deres andel tilsier.

Oslo kommune har liten erfaring med bruk av urbant jordskifte, og en eventuell bruk av dette som virkemiddel trenger ytterligere avklaring.

● **Mulighet:** Undersøke bruken av urbant jordskifte som virkemiddel for å bidra til sosial boligbygging.

Lov om forsøk i offentlig forvaltning (forsøksloven)

På den første rundebordskonferansen kom det innspill om at kommunen bør vurdere muligheten for å søke om en forsøksordning knyttet til unntak etter plan- og bygningsloven for å gi kommunen mulighet til å bestemme disposisjonsform for boliger i en regulerings sak, for eksempel at et visst

antall av de regulerte boligene skal være utleieboliger, eller borettslagsboliger. Dette ble også foreslått av Sandkjær Hansen og Nordahl i møtet med dem. Muligheten for å bestemme disposisjonsform for boliger i en regulering er tatt inn som et forslag til endring i plan- og bygningsloven i evaluering av plan- og bygningsloven som er omtalt i kapittel 2.1.

Disposisjonsformen for en eiendom kan ha betydning for bomiljøet i et område. For eksempel gir borettslagsleiligheter med mer begrensede muligheter for utleie gjerne mer stabile bomiljøer enn selveierleiligheter. Regulering til utleieleiligheter kan også bidra til å øke andelen utleieboliger i byen.

Det er ikke klart at forsøksloven gir kommunen adgang til å søke om et slikt forsøk, siden formålet med loven retter seg mot organisering, drift og oppgavefordeling i forvaltningen.

Siden forslaget har kommet opp fra ulike hold, bør kommunen likevel utrede dette nærmere.

● **Mulighet:** Utrede spørsmålet om kommunen kan søke dispensasjon etter forsøksloven om å innta bestemmelser om disposisjonsform for boliger i en reguleringsplan.

Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder

Kommunen har forkjøpsrett når eiendomsretten til en leiegård i kommunen blir overført til andre enn staten eller den fylkeskommunen der eiendommen ligger. Kommunen kan bruke forkjøpsretten på vegne av leietakerne når disse ønsker å overta leiegården som borettslag eller eierseksjonssameier, på egne vegne, på vegne av en studentsamskipnad eller på vegne av et selskap som ledes og kontrolleres av kommune eller stat. En aktiv bruk av denne muligheten kan være et grep for å skaffe eller opprettholde utleieboliger og oppnå målet om sikre, stabile bomiljøer, en variert befolkningssammensetning og sosial utjevning mellom ulike områder. Hvis kommunen kjøper på egne vegne, har man også mulighet for å omdanne til for eksempel borettslag og etablere løsninger for leie til

eie eller andre ordninger for å hjelpe folk til å eie sin egen bolig. Kommunal vilje til å benytte forkjøpsretten som et boligpolitisk virkemiddel, kan bidra til å dempe prisnivået ved omsetning av leiegårder hvor kommunen har mulighet til å hevde forkjøpsrett.

● **Mulighet:** Aktiv bruk av forkjøpsrett som del av en boligpolitisk strategi for å oppnå mål som står i kommuneplanen.

Borettslagsloven

Som stifter av borettslag kan kommunen regulere målgruppe, priser og omsetning av boliger i borettslag slik at formålet opprettholdes over tid. Der kommunen i egen regi, eller i samarbeid med private aktører, bygger og selger rimelige boliger i et borettslag, kan man gjennom vedtektene fastsette regler for verdistigning og annenhånds omsetning, eventuelt sikre tilbakekjøpsrett for kommunen. OBOS har gjort dette i sitt Bostart konsept ved salg av nye boliger på Ulven. I tillegg til å vedtektsfeste målgruppe, omsetningspriser med mer, må man sikre at vedtektsendringer krever samtykke fra for eksempel kommunen.

● **Mulighet:** Etablere rimelige boliger som gir fleksibilitet for ulike løsninger for eie og leie hvor man også sikrer at formålet blir ivaretatt over tid og at boligene forblir rimelige i flere omsetningsledd. Kan brukes av kommunen i egen regi, i samarbeid med private aktører og som konkurranseelement ved eventuelt salg av tomt med vilkår.

Lov om offentlige anskaffelser

Loven med tilhørende forskrifter skal bidra til økt verdiskapning i samfunnet ved å sikre mest mulig effektiv ressursbruk ved offentlige anskaffelser basert på forretningsmessighet og likebehandling. Regelverket skal også bidra til at det offentlige opptrer med stor integritet, slik at allmennheten har tillit til at offentlige anskaffelser skjer på en samfunnstjenlig måte. Samtidig kan anskaffelser være et strategisk virkemiddel for å realisere kommunens mål, og gjen-

nom samspill mellom kommunen og leverandører kan man legge til rette for anskaffelsesprosesser som kan utfordre og utvikle leverandørmarkedet. Dette gjelder på de fleste områder hvor kommunen må forholde seg til lov om offentlige anskaffelser, inklusiv boliger og boligbygging.

For å skaffe flere boliger til rimelige priser eller til ulike grupper kan man for eksempel åpne for konkurranse om et fastsatt byggeprogram/plankonsept og tildelingskriterier – først og fremst på kommunale tomter, men også for å teste om private grunneiere/utviklere ønsker å samarbeide med kommunen om slike løsninger. Bærum kommune tester dette i to prosjekter på kommunale tomter i Vallerveien og Dønskiveien. Sandnes tomteselskap legger opp til større konkurranse og innovative løsninger ved å tilrettelegge egne tomter for konkurranse på en måte som gjør at også mindre utbyggere har mulighet for å nå fram.

● **Mulighet:** Bruke lov om offentlige anskaffelser for å skaffe boliger til rimelige priser.

Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune

Oslo kommune kan selv jobbe mer aktivt for å skaffe flere utleieboliger gjennom for eksempel Boligbygg Oslo KF, hvor noen av boligene også leies ut til andre grupper enn dem som kvalifiserer til vedtak om kommunal bolig. Hvem som kan tildeles en kommunal utleiebolig, er regulert i en egen forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune (tildelingsforskriften). Utleie til andre grupper kan bidra til bedre bomiljøer og til å skape en bedre og mer stabil bosituasjon for flere grupper som har behov for å leie bolig.

Endring av tildelingsforskriften eller en ny forskrift som gir mulighet for utleie til andre grupper enn vanskeligstilte kan bidra til blandet beboersammensetning.

● **Mulighet:** Utleie ut til andre grupper enn vanskeligstilte i kommunale boligblokker, kan bidra til blandet beboersammensetning og bedre bomiljø.

Vurdere innspill om lovendringer

Plan- og bygningsloven - disposisjonsform og andel rimelige boliger i utbyggingsavtaler

Mange andre land – i og utenfor Europa – har andre og mer effektfulle virkemidler enn dem vi har i Norge, for å følge opp og nå boligpolitiske mål og for å styre samfunnsutviklingen på boligområdet. Blant annet har de andre og mer kraftfulle muligheter enn det den norske plan- og bygningsloven gir. I en evaluering av plan- og bygningsloven som nettopp er avsluttet, oppsummerer man for eksempel med at loven må inkludere prinsipper og systemer for å beregne og fordele planskapte verdier, for i større grad å sikre en økonomisk bærekraftig utvikling og skape større forutsigbarhet.

Loven sikrer i for liten grad virkemidler som setter kommunene i stand til å nå boligosiale mål og ambisjoner. Evalueringen foreslår derfor at disposisjonsform innføres som reguleringsformål, noe vi for eksempel finner i Danmark. Her gir den nye planloven fra 2015 kommunene rett til å bestemme art og anvendelsesformål i boligbebyggelsen. Bestemmelsen skal forholde seg til lokalplanen, og den gir kommunen rett til å bestemme at inntil 25 prosent av bebyggelsen skal være «allmenne boliger». I tillegg foreslås det endringer for å fremme kanalisering av et mer aktivt samfunnsengasjement fra lokalsamfunn og tredjepartsaktører inn i planleggingen, for eksempel gjennom at det i prosessene rundt kommuneplanens samfunnsdel og arealdel kan være krav om medvirkningstiltak. Dagens lov anses å begrense kommunenes myndighet til å sikre sosial boligbygging, inkludering og varierte boligområder.

Slik plan- og bygningsloven er i dag, har ikke kommunen anledning til å kreve boligpolitiske bidrag utover fortrinnsrett til markedspris. En endring av plan- og bygningsloven hvor kommunen også kan stille krav om disposisjonsform, organisering og en andel rimelige boliger i utbyggingsavtaler, vil være et kraftfullt verktøy for å nå boligpolitiske mål.

Dette gjøres i en rekke land, for eksempel i England. Britenes parallell til plan- og bygningsloven åpner for at det kan stilles krav om at utbyggeren skal finansiere rimelige boliger helt eller delvis, som et vilkår for å få tillatelse til utbyggingen (*Town and Country Planning Act*, paragraf 106). Dette gjøres ut fra et prinsipp om at når arealer i pressområder øker i verdi som følge av økende urbanisering, skyldes ikke verdøkningen grunneiernes innsats, men samfunnsutviklingen. Kommunene kan kreve at utbyggere bidrar ved at opptil 30 prosent av boligene tilbys under markedspris. Et viktig formål med lovens paragraf 106 er da også å overføre noen av de verdiene som skapes ved at det tillates boligbygging til å sikre boliger for alle, i det minste for flere enn det markedet alene kan sikre på en god måte.

I Danmark har man i den nye planloven fra 2015 gitt kommunene rett til å bestemme art og anvendelsesformål i boligbebyggelsen. Bestemmelsen skal forholde seg til lokalplanen, og den gir kommunen rett til å bestemme at inntil 25 prosent av bebyggelsen skal være «allmenne boliger».

I Tyskland har kommunene rett til å kreve 30 prosent rimelige boliger. Bidragene ses i sammenheng med verdiskapningen som følger av en reguleringsplan. Én tredjedel skal tilfalle grunneieren, mens to tredjedeler skal tilfalle fellesskapet, blant annet i form av boliger.

Forkjøpsrett ved salg av statlig eiendom

Staten er en stor eiendomsbesitter i Oslo og en viktig aktør i deler av byutviklingen, gjennom nye utviklings- og byggeprosjekter samt transformasjon og avhending av eksisterende eiendom.

Statens salg av eiendommer er regulert i avhendingsinstruksen. Kommunen kan ta opp spørsmålet om at staten skal gi kommuner (og fylkeskommuner) forkjøpsrett ved salg av statlig eiendom, slik det er gjort for salg av forsvarseiendommer. Dette kan gjøres enten gjennom en dialog med KS for å drøfte om kommunene bør komme med et felles initiativ overfor staten eller Oslo kommune kan gå i dialog om KMD om dette på egen hånd.

Husleieloven

Husleieloven styrer avtalevarigheten og leietakernes rettigheter uansett om man bor i kommersielle, ideelle eller offentlig eide boliger. Leietakernes rettigheter er trukket fram i flere land som grunnleggende viktig for å kunne gi et leiebasert tilbud som betraktes som likeverdig med eierlinja. Man kan blant annet se til Danmark og Wien for inspirasjon.

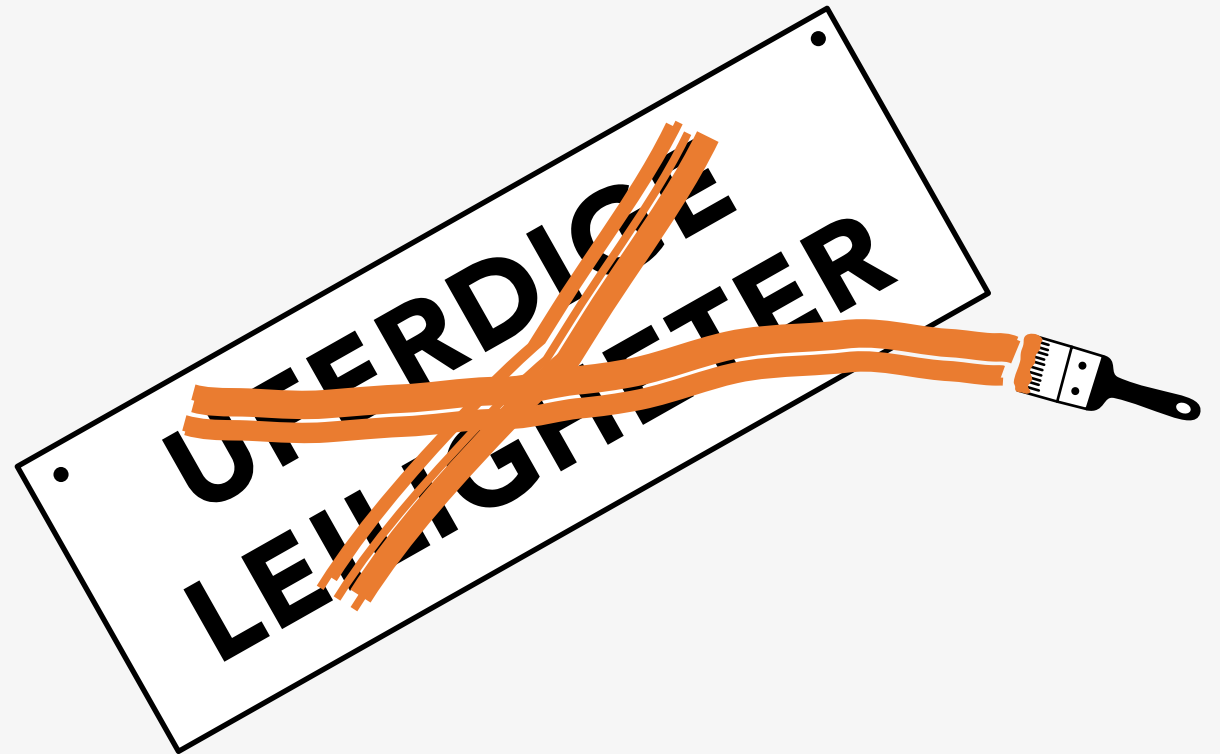
Avtalevarighet, leiepris og indirekte økonomiske ulemper ved å leie er viktig å se nærmere på i diskusjonen om en mer inkluderende boligpolitikk. I tillegg er det viktig å se på husleieloven når det gjelder muligheter for leieprisreduksjoner i forbindelse med selvdriftsløsninger for utleieboliger, som i AlmenBolig+-modeller. Korte kontrakter og utrygghet er forhold som trekkes fram som uheldige sider av leiemarkedet og som bidrar til dårlig bomiljø enkelte steder. Å etablere utleiekonsepter tilsvarende det man for eksempel har i Danmark, vil kreve endringer i husleieloven. Lovendringer som styrker oppsigelsesvernet og leietakers rettigheter kan være tiltak for å gi et mer stabilt og trygt leiemarked.

● **Mulighet:** Foreslå lovendringer som for eksempel åpner for leiereduksjon ved egeninnsats for drift og vedlikehold samt endringer som gir bedret oppsigelsesvern.

Forbud mot videresalg av uferdige leiligheter

I et oppadgående marked med stor etterspørsel etter boliger er det mange aktører som kjøper bolig enten for videresalg eller for utleie. Mange boliger selges videre før de er ferdigbygd og noen har flyttet inn (salg av såkalt kontraktsposisjon). En person som har kjøpt en bolig som ennå ikke er ferdigbygd, har bare investert 10 prosent av den totale kjøpesummen for boligen, men kan få en betydelig gevinst ved å selge kontrakten før innflytting. Denne typen spekuljonskjøp kan bidra til å presse boligprisene i Oslo-regionen unødige oppover og gjøre det dyrere for dem som egentlig trenger boligene. OBOS innførte i 2016 et forbud mot videresalg av kontrakter på nye boliger som ennå ikke var ferdigstilt, i prosjekter i Oslo-området.

Det kan diskuteres om dette er en løsning som har effekt, og som kan innføres som en generell ordning gjennom tilpasning av lovverket. Samtidig er en utbygger avhengig av forhåndssalg og finansiell trygghet for at prosjektet kan realiseres. Mulige uheldige konsekvenser av eventuelle innstramninger må også vurderes.



4.2 Økonomiske virkemidler

Økonomiske virkemidler er i dag hovedsakelig rettet mot kommunale leiligheter og mot kommersielle utbyggere for å gi dem incentiver til å ta hensyn til sosiale mål. Denne delen tar ikke for seg strategiske virkemidler som har en økonomisk sideeffekt, som for eksempel kjøp eller salg av eiendom. De tas opp i neste del, under strategiske virkemidler.

Husbankens støtte og låneordninger

Husbanken er Oslo kommunes viktigste samarbeidspartner når det gjelder økonomiske verktøy som kan brukes strategisk for å bygge et mer variert og inkluderende boligtilbud. Mange av virkemidlene benyttes aktivt, men Oslo kommune kan ha potensial til å hente ut mer fra Husbanken.

Startlån og tilskudd for privatpersoner

Startlån og tilskudd er for personer som ikke får lån til kjøp av bolig i vanlig bank, og som ikke har mulighet til å spare.

- **Startlån** er en låneordning rettet mot personer som har problemer med å få lån i det private kredittmarkedet, og som ikke har anledning til å spare opp egenkapital. For personer med lav inntekt kan startlånet kombineres med tilskudd og/eller bostøtte. Søknader om startlån behandles av den enkelte kommunen. Den som får startlån, må være varig vanskeligstilt, kunne betjene renter og avdrag på lånet og samtidig ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Videre må den konkrete boligen være egnet for husstanden og rimelig i forhold til prisnivået på stedet. Det kan gis startlån til topp- eller fullfinansiering eller til refinansiering av dyre lån. Med et større utbud av rimelige eierboliger vil startlånet kunne hjelpe enda flere inn i et stabilt og trygt botilbud tilpasset deres behov.

- **Tilskudd til etablering i egen bolig** kan gis til kjøp, bygging, refinansiering og tilpasning av bolig. Tilskuddet er for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Det legges vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter. Tilskuddet kan brukes i kombinasjon med startlån og bostøtte og kan være en del av toppfinansieringen.
- **Tilskudd til tilpasning** skal bidra til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet med nedsatt funksjonsevne. Tilskudd til tilpasning tildeles enkeltpersoner som har behov for tilrettelagt bolig. Det skal vektlegges at tilpasningsbehovet er av varig karakter. Familier med funksjonshemmede barn skal prioriteres høyt ved tildeling av tilskudd.

Investeringsstilskudd

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem er et tilskudd som bare gis til kommuner. Investeringsstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og utvide tilbudet om plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Per nå treffer ikke dette tilskuddet målgruppen for en sosial boligpolitikk. Det er likevel en viktig ordning der enkelte deler av prosjektene, er berettiget til investeringsstilskudd.

Målgruppen for tilskuddet er personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester uavhengig av alder og diagnose. Dette kan være eldre, personer med langvarige somatiske sykdommer, personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne, personer med psykiske og sosiale problemer, personer med rusproblemer og personer som har behov for øyeblikkelig hjelp.

I en framtidig diskusjon om sosial boligbygging og boliginnovasjon er det aktuelt å vurdere om investeringstilskuddet eller andre typer tilskudd fra Husbanken kan være et økonomisk virkemiddel som stimulerer til etablering av flere eie- eller leieboliger med overkommelige priser. Det kan knyttes ulike betingelser til tilskuddene, slik at rimelige tilbud forblir rimelige.

Grunnlån

Grunnlån kan gis til forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører. For å kvalifisere til grunnlån må et prosjekt ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene universell utforming, miljø og energi. Videre må det være nøkternt og innenfor Husbankens arealgrenser. Husbanken kan gi grunnlån på inntil 80 prosent av prosjektkostnadene eller salgsprisen på selveidde boliger og inntil 75 prosent på borettslagsboliger.

Kommunen kan søke grunnlån til å finansiere kjøp og bygging av nye boliger eller oppgradering. Grunnlån kan kombineres med tilskudd til utleieboliger. For bygg til boligsosiale formål kan det gis gunstige lånebetingelser.

Grunnlån benyttes blant annet i forbindelse med bygging av utleieboliger i privat regi hvor kommunen inngår tilvisningsavtaler med utbyggeren. Motivasjonen for private utbyggere til å inngå i en slik ordning er at grunnlånet har rimelig rente og lang nedbetalingstid og kan bidra til å gjøre nye utleieboliger lønnsomme. Ordningen kan medvirke til at det bygges utleieboliger som drives i profesjonell regi. Spesielt Selvaag Realkapital har benyttet dette i flere prosjekter i Oslo. Foreløpig har ikke disse utleieprosjektene ført til rimeligere leie for leietakerne. Prisene er hovedsakelig basert på markedsleie eller gjengs leie.

Tilskudd til utleieboliger

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleieboligene skal være funksjonelle og ha god standard. Husbanken kan gi tilskudd til utleieboliger til kommuner, stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger. For utleieboliger som er eid av andre enn kommuner, skal det tinglyses en klausul om at kommunen har tildelingsrett i minst tjue år. Kommunen kan kjøpe, bygge eller bygge om annen eiendomsmasse. Dette kan kommunen gjøre i egen regi eller ved å inngå avtaler med private aktører hvor kommunen sikres rett til å tildele boligene til sine leietakere.

Statlig bostøtte

Statlig bostøtte er en støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lav inntekt som sliter med å betjene boutgiftene sine, til å etablere seg og bli boende. Det stilles ulike økonomiske krav til søkerne, og også boligen må oppfylle visse krav. Den statlige bostøtteordningen har inntektsgrenser som søkerne må komme inn under for å være berettiget. Det er bare skattbare inntekter som legges til grunn.

De kravene som stilles til boligen, er at den må være registrert som helårsbolig, og at den må utgjøre en selvstendig enhet med egen inngang, ha eget bad og toalett og ellers være slik at det er muligheter for matlaging og hvile, altså en kjøkkenløsning og plass til en løsning for å sove. Det er ingen spesifikke arealkrav.

I saker der søkeren mottar både statlig og kommunal bostøtte, kan kommunen inngå en avtale med søkeren (transportavtale) om at den statlige bostøtten overføres til kommunen for avregning mot den kommunale, etter nærmere regler. Dette er vanlig praksis i Oslo kommune.

Kommunal bostøtte

Den kommunale bostøtteordningen skal gjøre det mulig for dem med lav inntekt og høye boutgifter å leie kommunal bolig i Oslo. Alle som bor i kommunalt disponerte boliger, kan søke om bostøtte for leietakere i kommunal bolig. Bostøtten er behovsprøvd og beregnes på grunnlag av husstandens boutgifter og samlede inntekt og antall personer i husstanden. Søkeren må ha fått vedtak om rett til å leie en kommunalt disponert bolig, må ha søkt om statlig bostøtte og må ha gitt fullmakt til at kommunen får den statlige bostøtten. Boligen må være en kommunalt disponert bolig med gjengs leie eller markedsleie. Ordningen er regulert gjennom en egen forskrift og administreres av Velferdsetaten.

Kommunalt tilskudd til tiltak og løsninger som bidrar til rimelige boliger og bærekraftige bomiljøer

Kommunen kan etablere en tilskuddsordning for at private aktører skal komme opp med forslag til løsninger som kan bidra til sosial boligbygging og for å realisere de målene Oslo kommune har knyttet til dette. En tilsvarende ordning er etablert for bomiljøprosjekter knyttet til Oslo kommunes områdesatsninger og områdepolitikken. En tilskuddsordning for å fremme sosial boligbygging og en tredje boligsektor kan administreres og utlyses av Oslo kommune og knyttes til konkrete kriterier mht. hvem som kan søke og hvilke tiltak som omfattes. Tilskuddsordningen kan for eksempel gi bidrag til finansiering av mulighetsstudier for pilotprosjekter, utvikling av boliginnovative løsninger og initiativ for sosial boligbygging som trenger økonomisk starthjelp. Husbanken kan være en aktuell samarbeidspartner for en slik ordning.

Skatte- og avgiftsmessige insentiver og ordninger

Økonomiske og andre virkemidler, så som skattefradrag for gjeldsrenter, ligningsverdifastsettelse, subsidierte husbanklån og prisregulering, har vært rettet inn mot at folk skulle kunne etablere seg i en eid bolig, enten som eiere eller ved forskjellige former for felleseie. Bakgrunnen er hovedsakelig den samfunnsmessige verdien av at folk tar vare på sin egen bolig, og det rettferdige i at folk flest eier sin egen bolig og kan spare i egen boligkapital framfor å spare opp kapital for en utleier. Eierlinja er fortsatt førende med et skattesystem og underliggende lovverk som støtter opp under dette. Tilsvarende gis det heller ikke skattemessig fradrag for saldoavskrivninger for boligeiendom som benyttes for utleie. For næringsbygg og næringsutleie gis det skattemessig fradrag.

Det bør avklares om skattemessige insentiver kan være aktuelle virkemidler for å etablere flere utleieboliger gjennom private aktører (kommersielle/ideelle). Det kan være aktuelt for kommersielle aktører og aktører som opererer på nonprofit basis. Et eventuelt skattemessig insentiv bør i tilfelle motivere til å satse på profesjonell boligutleie og bidra til gunstige leiepriser. God kunnskap i kommunen om hvordan eventuelle endringer i lovgivningen (og andre rammebetingelser) kan påvirke mulighetene for å nå sentrale mål, er viktig for at kommunen skal ha en sterk stemme i den offentlige debatten om disse forholdene og kunne påvirke til nødvendige endringer.

4.3 Strategiske virkemidler

Utvikling av en tredje boligsektor og nye boligtilbud er kanskje vel så avhengig av at kommunen tar i bruk strategier og metoder innenfor eksisterende rammeverk, som at man påpeker behov for nye virkemidler og lover. Her presenteres kommunens potensial for å ta i bruk strategiske virkemidler.

Strategiske grunneierposisjoner – kommunal eierrådighet

Sitat fra Werner Taibon i Push Consulting/Wien og ansvarlig for kommunikasjon rundt Wien boligmodell¹:

«The problem for many cities is that they don't know where to start. But it has to start with land. For the city always owns something and instead of selling it to commercial developers they should build something themselves. And when you get one or two projects up everything will change».

Kommunen har et betydelig handlingsrom til å påvirke utviklingen av en tredje boligsektor gjennom eierrådighetsstrategier. Det kan deles inn i muligheten for å bygge nytt på offentlige tomter og muligheten til å styre hvordan nåværende bygninger brukes.

Oslo kommune har i alt vesentlig det samme handlingsrommet som andre, private grunneiere og kan i utgangspunktet disponere fritt over sine eiendommer, inkludert å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer. Kommunen kan enten selv utvikle kommunal eiendom eller selge med vilkår om at eiendommen utvikles i tråd med et forhåndsbestemt program som skal sikre at man oppfyller ønskede boligpolitiske prioriteringer. Som andre grunneiere må også kommunen respektere eventuelle krav, begrensninger, føringer m.m. som følger av plan- og bygningsloven, men her kan det også ligge muligheter til å få vedtatt føringer som kan gjøre det lettere å oppfylle boligpolitiske mål.

¹ <https://dagens.klassekampen.no/2018-05-19/boligpolitikens-utopia>

Utvikling i kommunal regi

Kommunen kan selv utvikle og bygge ut egen eiendom og deretter leie ut eller selge boligene. På denne måten vil kommunen ha full kontroll over at eiendommen blir bygd ut som ønsket og deretter forvaltet i samsvar med boligpolitiske ønsker og mål.

En slik løsning vil kreve kommunal kompetanse og ressurser innenfor både bygging og forvaltning av boliger. Både Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og Boligbygg Oslo KF (BBY) er virksomheter som vil kunne ta ansvar for å utvikle og bygge boliger i kommunal regi, men det må avklares om de har tilstrekkelig kompetanse og ressurser til å ivareta slike oppgaver. Dette gjelder også eventuelle forvaltningsmessige oppgaver i kjølvannet av ulike prosjekter og tiltak.

Salg for å fremme boligpolitiske mål

Kommunens grunneierposisjon har i liten grad blitt utnyttet for å fremme boligpolitiske mål utover å utvikle kommunal eiendom som er egnet, og som det ikke foreligger kommunale behov for, til boligformål, slik at eiendommen kan bidra til økt boligforsyning. Hovedsakelig gjøres dette ved at eiendommen selges med krav om at den blir utbygd innen en viss tid, og med rett for kommunen til å kjøpe inntil 10 prosent av boligene til markedspris.

Ved framtidige salg av kommunale eiendommer står man ganske fritt til å ta inn ytterligere vilkår som skal fremme konkrete boligpolitiske mål. Man kan for eksempel innta bestemmelser om varierte boligtype-løsninger, hvordan boenhetene skal utformes, hvilke grupper som skal tilbys å leie/kjøpe boligene, hvilke priser som skal kunne kreves, og hvordan framtidig leie-/eierskifter skal håndteres. Dette vil kreve at man på forhånd har avklart at vilkårene lar seg gjennomføre, og for ordens skyld forsikre seg om at de ikke kommer i konflikt med forbudet mot offentlig statsstøtte. I tillegg er det en forutsetning at kommunen har et administrativt apparat med egnet kompetanse og kapasitet til å følge opp at vilkårene faktisk opp-

fylles som avtalt gjennom hele byggeprosessen og deretter gjennom framtidig forvaltning av boligene.

Alternativt til selv å utforme hvordan eiendommen skal utbygges, eventuelt også hvordan man deretter skal organisere utleie/salg av leiligheter, kan man utfordre markedet til å finne løsninger ved ikke bare å vektlegge pris, men også de enkelte tilbydernes forslag til løsninger i en salgsprosess.

Vilkår som kan stilles i forbindelse med salg av tomt, åpner for innovative boligløsninger og byutvikling som gir rom for ulike fellesskap og møtesteder, og en direkte prosjektdialog med utbyggere som konkurrerer om å kjøpe, inkludert selvbyggingsprosjekter og non-profit-utbyggere. Konkrete kvaliteter som nedfelles i planer, kan gi grunnlag for salg til den som best oppfyller kriteriene.

Det kan også være riktig å se på mindre, innovative boligprosjekter på strategiske kommunale tomter i den helhetlige utviklingen av et område. Da kan reguleringsbestemmelser på tomten ligge til grunn for salg på vilkår. En slik tilnærming kan bidra positivt til en helhetlig byutvikling, selv der kommunen ikke eier større tomter.

Ønsker man å programmere et større område med (hovedsakelig) kommunal eiendom, vil det være nyttig å se på varierte tomtestørrelser, feltutbygging og salg med kvalitetsvilkår. En slik tilnærming kan forankres i arealdelen av kommuneplanen (utviklingsområdene) og understøttes i områdeplaner/planprogrammer. Hvor det kan være aktuelt med en slik tilnærming, må avgjøres gjennom en vurdering av kommunens tomteportefølje, eventuelt supplert med strategiske kjøp.

Anskaffelse i kombinasjon med salg

Dersom kommunen ved salg av en eiendom (fortrinnsvis større eiendom) ønsker å eie en ferdig utbygd del av den solgte eiendom i ettertid, kan man i kombinasjon med salget foreta en anskaffelse etter lov om

offentlige anskaffelser. Dette ble gjort i Vahls gate, hvor kommunen eide en større del av den ubebygde delen av kvartalet og ønsket å få bygd og eie en permanent flerbrukshall innenfor kvartalet. EBY valgte da å foreta en anskaffelse ved å legge ut på anbud bygging av en flerbrukshall i samsvar med en kravspesifikasjon, i kombinasjon med salg av kommunens eiendommer i kvartalet. Interessenter kunne deretter legge inn tilbud, som i realiteten var den kjøpesummen de var villige til å betale ut fra sin vurdering av markedsverdien på kommunens eiendommer, minus de beregnede kostnadene deres til å bygge en flerbrukshall som deretter skulle overføres vederlagsfritt til kommunen.

Bærum kommune ser på noe tilsvarende for å utnytte kommunale tomter gjennom å ivareta boligsosiale hensyn i planprosessen og gjennomføre innovative anskaffelser (Vallerveien 146 og Dønskiveien 28–38, se også kapittel 2.3). De ser på mulighetene for å etablere en samarbeidsavtale med en privat utbygger om at kommunen skal kjøpe tilbake boliger som bygges på en kommunal tomt. Dette antas å være attraktivt for private utbyggere, ettersom kommunen kjøper en andel av boligene og sikrer byggelån/byggestart med lav risiko for utbyggeren. Samtidig låser det markedsrisikoen for kommunen. Tomten eies av kommunen i dag, og kommunen kan selge den til samarbeidspartneren mot å få leiligheter tilpasset til ulike grupper i retur.

Bortfeste

Tomtefesteloven forbyr å inngå boligfesteavtaler for bebygde tomter. Det er altså ikke anledning til å selge et boligbygg, beholde eiendomsretten til tomten og deretter inngå en festeavtale med kjøperen. Det er kun anledning til å inngå boligfesteavtaler for ubebygde tomter som festeren deretter oppfører en bygning på.

Boligfeste

Det er vurdert om kommunen vil få større handlingsrom til å stille vilkår som fremmer boligpolitiske mål, ved å bortfeste istedenfor å selge boligeiendom. Ved

ordinært tomtefeste er handlingsrommet det samme. Når festeavtalen har løpt i 30 år, eller når festetiden er ute, har festeren en ubetinget rett til å kjøpe festetomten til sterkt redusert pris hvis fester ønsker det. Derfor er oppfatningen at kommunen bør selge framfor å bortfeste. Dette er også i samsvar med kommunens salgsinstruks punkt 5.

Næringsfeste

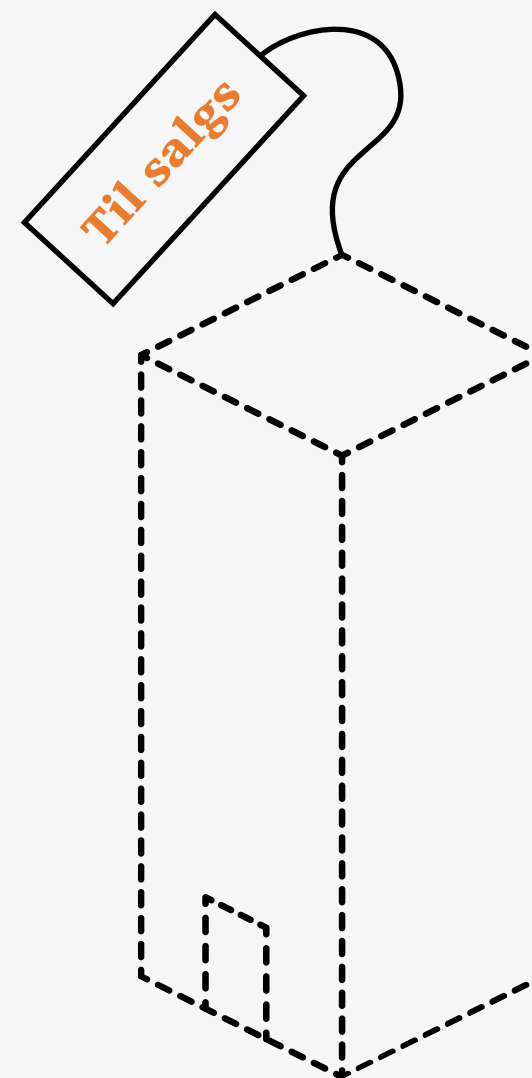
Bortfeste av eiendom til boligformål der festeren er et selskap, en organisasjon eller lignende og boligene på festetomten leies ut som ledd i næringsvirksomhet for å skaffe festeren økonomisk utbytte, vil som regel ikke regnes som boligfeste, men som næringsfeste. Ved næringsfeste har festeren færre rettigheter enn ved boligfeste, og det er mye større avtalefrihet mellom bortfesteren (dvs. kommunen) og festeren.

Boligfeste vurderes som et lite egnet virkemiddel for å nå boligpolitiske mål, mens næringsfeste kan være et alternativ for bruk av kommunale tomter hvor kommunen opprettholder eiendomsretten samtidig som tomtene kan benyttes til sosial boligbygging eller sosiale formål og framskaffelse av rimelige boliger. Det forutsetter at festeren er et selskap, en organisasjon eller lignende. Det må imidlertid utredes nærmere hvordan næringsfeste eventuelt kan være et virkemiddel for å nå boligpolitiske mål i tilfeller der kommunen ønsker å unngå innløsningsrett etter reglene for boligfeste.

Kjøp av eiendommer

Kommunens eiendomsreserve er begrenset, og for å komme i posisjon til å benytte eierrådigheten for å bidra til rimelige boliger kan kommunen kjøpe eiendommer. Dette kan særlig være aktuelt i områder hvor det anses som viktig at kommunen kommer i eierposisjon for å nå ønskede boligpolitiske mål.

Kommunen kan kjøpe eiendom som legges ut for salg, på lik linje med andre markedsaktører. På den måten kan kommunen utvide eiendomsporteføljen sin, særlig i nye transformasjonsområder og mer sentrale deler av byen hvor kommunen eier lite i dag.



Dagens eiendomspriser er imidlertid svært høye. Dersom man skal benytte kjøp som et virkemiddel i større skala, trengs flere investeringsmidler enn de som er avsatt til denne typen strategiske kjøp i dagens økonomiplan.

Kjøp av boliger

Kommunen kan også kjøpe boliger som legges ut for salg i markedet, på lik linje med andre markedsaktører, slik BBY har gjort på vegne av Oslo kommune i en årrekke. Ved salg fra Oslo kommune av eiendommer som skal bygges ut med flere boliger, har EBY sikret kommunen en rett til å kjøpe inntil 10 prosent av boligene som skal oppføres. I tillegg har kommunen i eldre salgs- og bortfesteavtaler betinget seg en tinglyst rett til forkjøp av boliger som kommunen kan benytte seg av når det er aktuelt.

Andre strategiske virkemidler

Tilvisningsavtaler

En tilvisningsavtale er en avtale mellom kommunen og en boligeier som gir kommunen opsjon på å tilvise leietakere til et bestemt antall boliger i et definert bygg (primært blokkbebyggelse). Husleie fastsettes til gjengs leie, og kommunen har ikke ansvar for betaling av leie. Utbyggeren/boligeieren kan få grunnlån fra Husbanken til det antallet boliger det inngås avtale med kommunen om. For kommunen kan bruk av tilvisningsavtaler være et godt supplement til kommunens egne kommunale boliger og ved å utvide målgruppen som inkluderes i tilvisningsavtaler kan kommunen også bidra til å påvirke beboersammensetningen i et område. Ordningen kan utvikles gjennom mer aktiv bruk av tilvisningsavtaler med private utbyggere og ved å tilby tilvisningsavtaler til en bredere målgruppe. For å bidra til mer forutsigbare og stabile boforhold kan kommunen også vurdere krav om lenger leieavtaler enn 3 år.



Fra leie til eie

Både kommuner, utbyggere og boligbyggelag tilbyr ulike modeller som skal hjelpe økonomisk vanskeligstilte til å gå fra å leie til å kjøpe sin egen bolig. Målgruppene er personer som har eller på sikt ligger an til å få en tilfredsstillende inntekt, men som i dag ikke oppfyller kravet om egenkapital og betjenings- evne for å få lån til boligkjøp i en privat bank.

For dem som ikke oppfyller kravene til de private bankene, kan et startlån, eventuelt i kombinasjon med Husbankens tilskudd til etablering, være en løsning. Tilskudd til etablering er et rente- og avdragsfritt «lån» som skrives ned over 20 år. Det er varslet fra sentrale myndigheter at tilskuddet vil legges inn i kommunerammen fra 2020.

Startlån er et eksisterende virkemiddel som kan benyttes parallelt med at man utvikler en særskilt tredje boligsektor. Felles for de ulike virkemidlene er at de skal hjelpe husholdninger til å oppnå en mer stabil og økonomisk fordelaktig bosituasjon og varig eierskap til bolig.

Tidligere har startlån vært gitt til en bred målgruppe, inkludert unge førstegangsetablerere som ikke har

fått tilstrekkelig boligfinansiering i private banker. En ny forskrift om startlån fra 2014 har medført at startlån nå først og fremst gis til varig vanskeligstilte på boligmarkedet. Startlånsforskriften fra 2014 slår fast at startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

Oslo kommune har en årlig startlånsramme på 1,2 milliard kroner og bruker rammen til den tiltenkte målgruppen. Kommunen kan låne mer til videreutlån av Husbanken dersom den skulle ønske det.

Ordninger som skal hjelpe leietakere til å bli boligeiere omtales gjerne med begreper som «leie til eie», «leie før eie» og «eie først». Erfaring viser at begrepene benyttes om hverandre og litt ulikt i ulike kommuner og blant ulike private aktører. Men framfor å problematisere begrepene handler det om å bistå husstander ved hjelp av et startlån og et eventuelt tilskudd til å:

- gå fra å leie en privat utleiebolig til å kunne kjøpe bolig i det åpne markedet
- gå fra å leie en kommunal bolig til å kunne kjøpe bolig i det åpne markedet
- gå fra å leie en kommunal bolig til å kunne kjøpe den samme boligen

Det kan inngås avtaler og ordninger der kjøp kan iverksettes umiddelbart, eller det kan inngås avtaler om opsjon på kjøp av egen eller annen bolig innenfor en tidsbegrenset periode.

Både ved de kortsiktige og de langsiktige avtalene kan det være nødvendig med oppfølging. Leietakerne kan trenge både motivasjon og bistand til å kjøpe egen bolig eller til å legge en langsiktig plan for å bedre økonomien sin og komme i posisjon til å kjøpe bolig, for eksempel gjennom å inngå en avtale om opsjon på å kjøpe egen eller annen bolig.

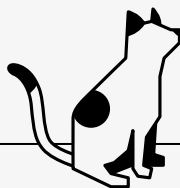
Noen opsjonsmodeller innebærer at man betaler avdrag innbakt i husleia og har en opsjon på å kjøpe

boligen etter en forhåndsavtalt prismodell. Andre modeller innebærer at man leier til en lavere pris enn markedsleie og dermed får et potensial til å spare seg opp egenkapital. For begge alternativene gjelder gjerne en tidsbegrensning.

I noen tilfeller kan det være aktuelt å kjøpe bolig med en gang, selv om husstanden i perioder kan være avhengig av støtte fra NAV til renteutgifter. I disse sakene kan kommunen eventuelt etablere en opsjonsavtale for å kjøpe boligen fra husstanden på et gitt tidspunkt dersom det skulle vise seg at den ikke blir selvhjulpel, eller at boligeie likevel ikke viser seg å være en riktig løsning.

Kommunale boliger som selges til leietakere, ligger hovedsakelig i frittstående sameie- og borettslagsboliger. Enkeltboliger i heleide kommunale bygg er mindre egnet til dette formålet. Ved salg av boliger i heleide gårder må kommunen eventuelt gjennomføre en form for seksjonering av eiendommen forut for salget. I Oslo praktiseres «fra leie til eie» ved at bydelene bistår vanskeligstilte med å kjøpe en bolig i det åpne markedet ved hjelp av et startlån og eventuelt et tilskudd. Det praktiseres i liten grad salg av kommunale utleieboliger til leietakere.

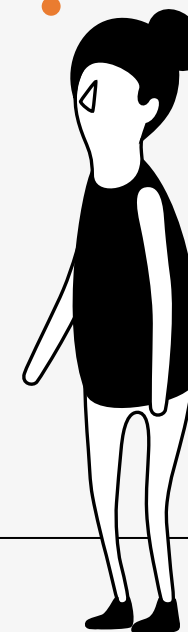
For alle modellene bør man vurdere økonomiske så vel som sosiale konsekvenser for husstanden. Et viktig aspekt er bostabilitet, i egen bolig eller nærmiljøet, spesielt for familier med barn i skolealder.



Boplan

De rundt 1 000 husstandene som årlig får et positivt vedtak om å leie kommunal bolig, får alle tilbud om en boplan. Dette er et frivillig tilbud som ble innført i 2014. Bydelene tilbyr leietakerne i kommunale boliger hjelp til å lage og følge opp en personlig boplan. Bruken av boplan varierer mellom bydelene, og det er fremdeles bare en liten andel av dem som bor i kommunale boliger, som har en boplan.

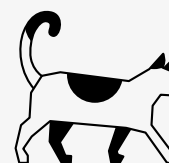
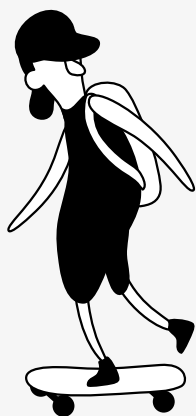
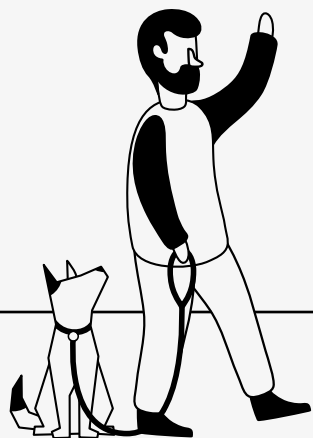
Hovedmålet med en boplan er at man skal bruke tiden som leietaker i kommunal bolig til å forberede den videre boligkarrieren, oftest ved kjøp av egen bolig. Boplanen beskriver leietakerens konkrete mål om en framtidig bolig, delmål på veien mot hovedmålet og tiltak for å nå målet. Det kan være en tidkrevende prosess å rydde i økonomien sin og sikre et fast inntektsgrunnlag som gjør det mulig å kjøpe sin egen bolig. For bydelen er målet å øke omløpshastigheten i kommunale boliger og dermed frigjøre boliger til søkere som står i kø og venter på å få tildelt en bolig. Om boplan benyttes aktivt og målrettet eller ikke, kan derfor påvirke det framtidige behovet for kommunalt disponerte boliger.



4.4 Muligheter utover dagens virkemidler

Andre mulige virkemidler som er identifisert i kapittel 2 og 3 for eventuell senere avklaring og vurdering:

- delt eierskap og «rett til å bo andel»
- non-profit boligorganisasjoner
- gunstige lån til ikke-kommersielle boligorganisasjoner
- overskudd tilbake til boligene: revolving funds
- nabolagsdrevet eierskap og deltakelse
- nabolagstomter (community land trusts (CLTs))
- støtte og tilrettelegging av beboerdrevet boligutvikling: community-led housing advice hub
- beboeres rett til involvering: neighborhood planning og localism act
- anskaffelse for merverdi: social value act
- bedre private utleiemuligheter: social rental agencies og database over utleiende
- små tomter – strategi for økt boligmangfold i sentrumsområder
- økonomisk bidrag til sosial boligbygging og rimelige boligløsninger gjennom skatt fra for eksempel arbeidsgivere og -takere
- nye finansieringsmodeller: impact investing og social impact bonds



Kapittel 5:

Mulige piloter

5.1 Bakgrunn for pilotering

Som oppsummert i tidligere kapitler, finnes det mye kunnskap om og ideer til nye løsninger for en mer inkluderende boligpolitikk. I Oslo kommune er det lagt tydelige føringer og bestillinger i Kommuneplanen (2018 mot 2040) samt i andre rapporter og strategiske dokumenter (strategisk plan for Hovinbyen, VPOR-er, småhusplan m.m.). Temaet «pilotering av nye løsninger for en tredje boligsektor» har blitt tatt opp både politisk, under rundebordmøtene og ved flere av de mange seminarene og debattene som har funnet sted høsten 2018.

Under NBBLs konferanse «Boligskapt ulikhet»¹ var det bred enighet mellom LO, NHO, SV og Høyre om at Oslos boligmarked i dag kan befeste ulikhet. Avstanden mellom prisene i Oslo og andre byer ble pekt på som et problem for lønnsdannelse (man får mer bolig for en tariffestet lønn i andre byer enn i Oslo), og det ble pekt på at skattefordelene knyttet til å eie bolig(er) var en måte å arve ulikhet på. Det var interesse for nye modeller for å unngå videre segregering og å finne alternative veier inn til eierskap.

Oslo er en variert by med høyst ulike boligutfordringer i ulike bydeler og områder. Det er derfor viktig å ta utgangspunkt i behovene i det enkelte området og ikke gjennomføre feil pilot i feil område. Hvilke virkemidler som er mest effektive og best egnet, vil avhenge av om området er under utvikling, regulering og nybygging, eller om det er et etablert område med boligutfordringer knyttet til historiske byutviklingsmønstre.

I tillegg til fysiske byggeprosjekter kan pilotering også prøve ut nye arbeids- og organiseringsformer for både kunnskapsheving og koordinering.

Det blir viktig å utarbeide gode tildelingskriterier som dekker lokale behov som en del av piloteringen.

Evaluering og forskning

I andre kapitler i denne rapporten har det blitt uttrykt behov for følgeforskning og evaluering i utviklingen av nye tilnærminger og modeller for den tredje boligsektoren. Dette var også en klar beskjed fra de danske fagekspertene som var på besøk på den første rundebordskonferansen: Uten forskning og evaluering kunne ikke AlmenBolig+ ha vist den positive samfunns-effekten som ble generert ved siden av de økonomiske fordelene i prosjektet. Oslo kommune bør sørge for at alle piloter blir evaluert og dokumentert underveis, for å dokumentere samfunns-effekt og administrative/økonomiske implikasjoner. Det er også viktig med kontraktsoppfølging for å sikre at eventuelle leverandører oppfyller det de har lovet – for eksempel å levere boliger til 25 prosent under markedspris.

Et sentralt bidrag fra kommunen bør være å tilrettelegge for koordinert, systematisk og konsistent dokumentasjon og evaluering av alle pilotprosjektene som settes i gang. Uten dette er det usannsynlig at en ny inkluderende boligpolitikk kan etableres på sikt.

Piloter som eksperimentering med målrettet metodikk: Linköping i Sverige står for en av de mest innovative boligsatsingene i Norden de siste årene.² Kanskje kan Oslo lære derfra at å arrangere en expo/utstilling kan være en verdifull metode for å lære om hva som fungerer. I fokus her sto innovative boformer heller enn sosial bærekraft og hva folk flest har råd til, men kunnskapsoverføringen er relevant.

«However, Swedes have a long tradition of finding solutions to housing pressures not through reports, but through “expos” — exhibitions of new housing settlements designed to reflect the social values of the day. A new community in the southern city of Linköping — which has a population of 153,000 — Vallastaden is the first urban living expo for 16 years».¹

¹ <https://www.nbbl.no/boligfrokost?fbclid=IwAR0WhWe49XMH9ufXSQIbNtNHZq4-HO-h-0NrBUwiU8o-IATBvLZInCn2ZLo>

² <https://www.homesandproperty.co.uk/property-news/the-new-swedish-town-offering-innovative-solutions-to-londons-housing-crisis-a116751.html>

IBM Hamburgs utstilling i Hamburg i Tyskland (beskrevet i pilotbydelstudien¹) er også et godt eksempel på hvordan en expo-tilnærming kan gi både læring og innovasjon for en ny boligpolitikk.

Praktisk utprøving: Under rundebordmøtene og i andre samtaler har det kommet innspill av typen Arild Eriksen kom med på Tøyen Boligkonferanse: «Nå kan det påstås at flere aktører finnes i Oslos boligøkosystem, og at de er klare til å sette i gang, de venter bare på at Oslo kommune skal komme på banen.»

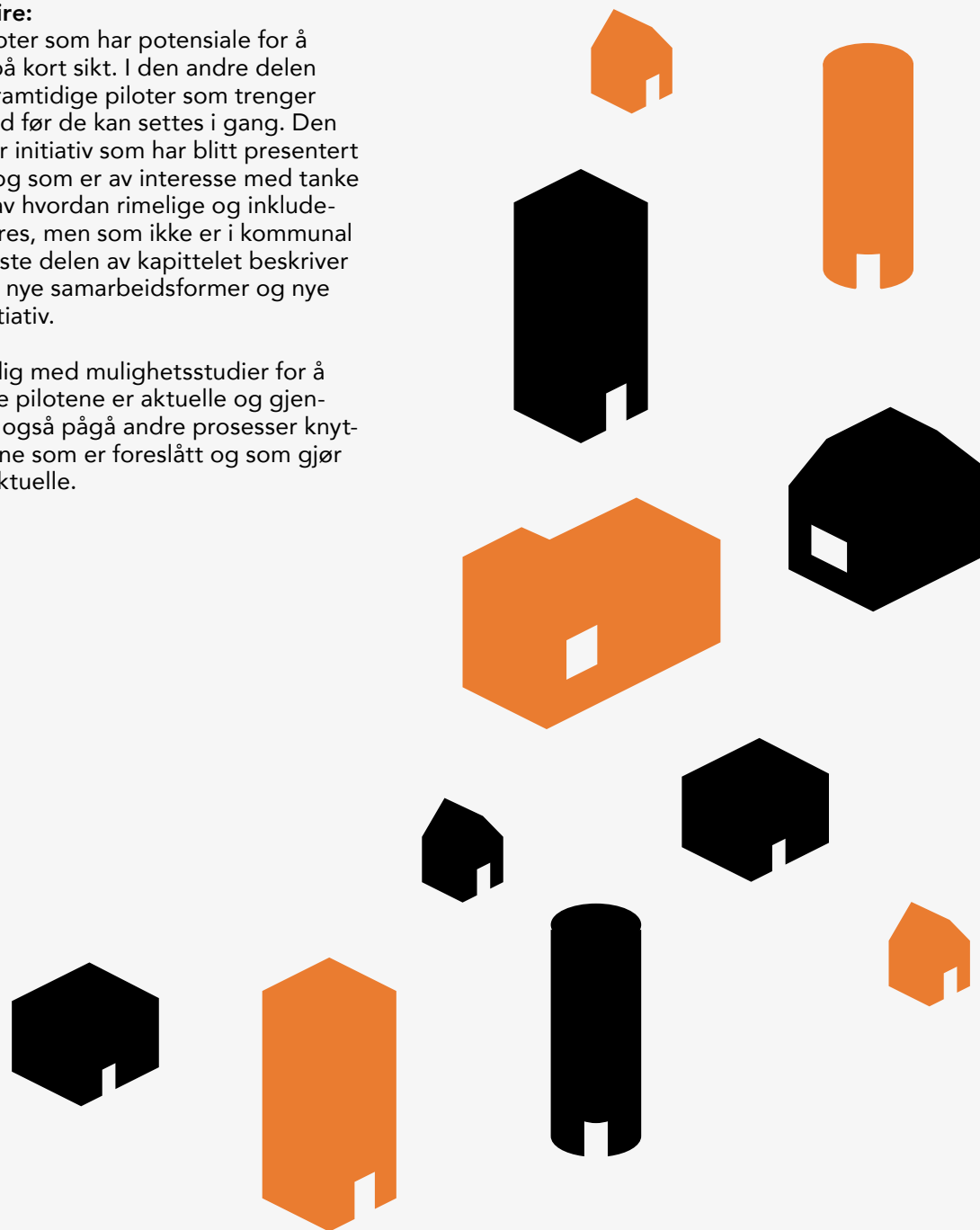
Økonomiske konsekvenser: Økonomiske konsekvenser av hver enkelt pilot utredes under utarbeidelsen av en egnet modell for hver spesifikke pilot. Det kan være nødvendig med flere runder med mulighetsstudier før man finner en endelig innovativ og god løsning.

Pilotering for skalering: Piloter kan være små eller store. Noen er egnet til å teste nye strategiske grep, en endring av nåværende praksis eller nye samarbeidsformer – disse er ikke avhengig av størrelse, men heller av innhold. Andre piloteringer er avhengig av å være av en viss størrelse for å ha betydning, for eksempel økonomisk effektivitet i AlmenBolig+.

Kapittelet er delt i fire:

Først presenteres piloter som har potensiale for å kunne settes i gang på kort sikt. I den andre delen presenteres mulige framtidige piloter som trenger mer utredning eller tid før de kan settes i gang. Den tredje delen beskriver initiativ som har blitt presentert av eksterne aktører, og som er av interesse med tanke på videre forståelse av hvordan rimelige og inkluderende boliger kan sikres, men som ikke er i kommunal regi. Den fjerde og siste delen av kapittelet beskriver piloter som prøver ut nye samarbeidsformer og nye kunnskapsrettede initiativ.

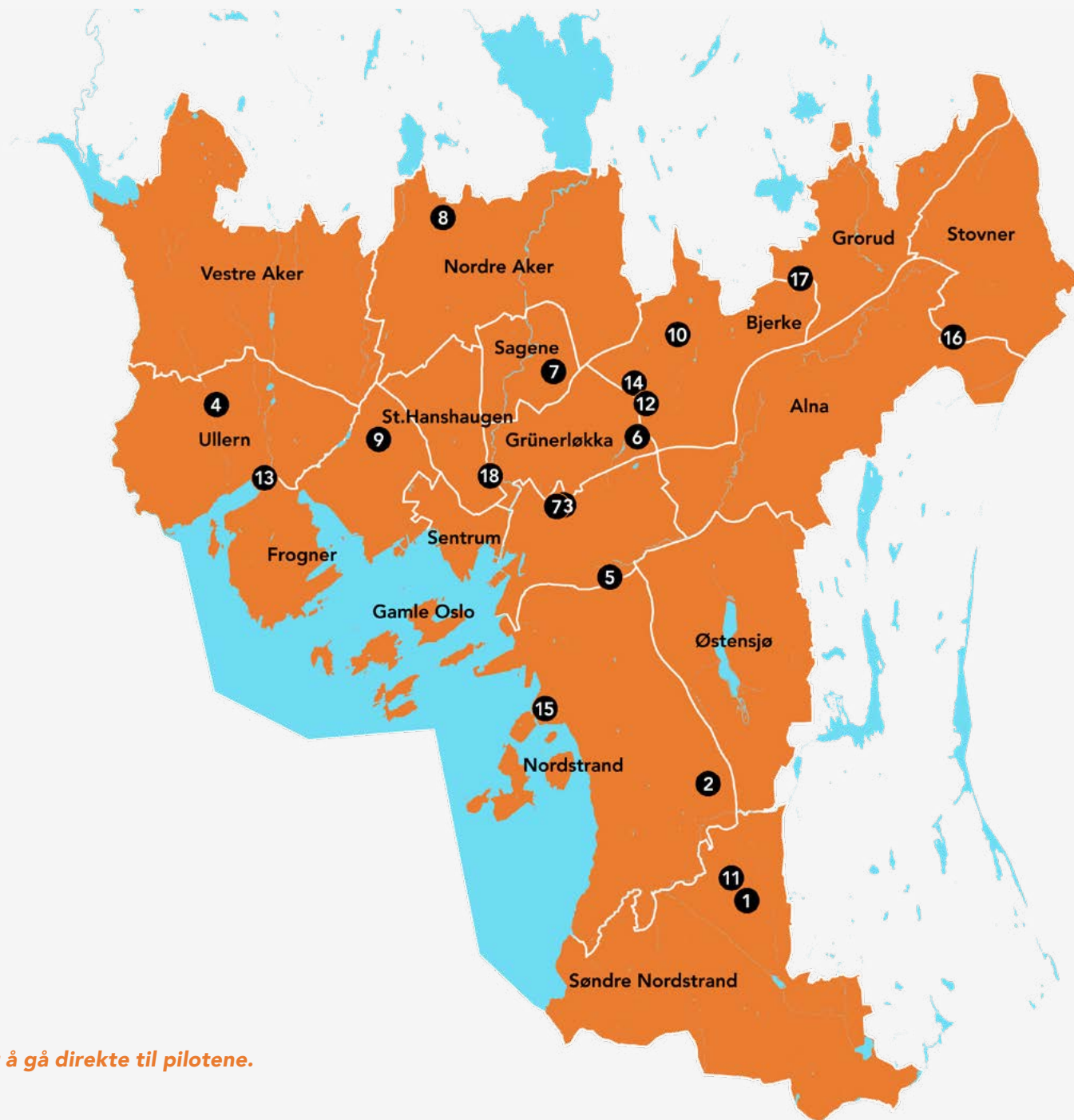
Det vil være nødvendig med mulighetsstudier for å avklare om de enkelte pilotene er aktuelle og gjennomførbare. Det kan også pågå andre prosesser knyttet til de eiendommene som er foreslått og som gjør at de likevel ikke er aktuelle.



¹https://issuu.com/omradeloft/docs/pilotbydel_for_gode_boligsosiale_lo

Kart over mulige piloter

1. Helga Vaneks vei (gnr./bnr. 178/184)
2. Bergkrystallen (del av gnr./bnr. 159/1)
3. Hagegata 30
4. Montebello terrasse 15
5. Konows gate 76
6. Haslevangen 39 (gnr./bnr. 122/187)
7. Kolstadgata 7 og kommunale gårder i bydel Sagene (gnr./bnr. 224/297)
8. Minister Ditleffs vei 22
9. Neuberggata 11
10. Refstadveien 100
11. Mortensrud (gnr./bnr. 180/539)
12. Økern Torg (gnr./bnr. 123/470)
13. Bestumkilen Sjølyst (gnr./bnr. 5/2 og 85 + 3/418)
14. Spireaveien 8
15. Ormsundveien økogrend (gnr./bnr. 197/13)
16. Karihaugveien 22
17. Kakkellovnskroken 3
18. Hausmanns gate 40



Klikk på adressene eller på kartet for å gå direkte til pilotene.

5.2 Mulige piloter i kommunal regi

Pilot 1 og 2:

Boliger til lavinntektsfamilier med ressurser for selvdrift samt boliger til blandede formål

PILOT 1:

HVOR: Helga Vaneks vei, Mortensrud, bydel Søndre Nordstrand

HVA: Rimelige, store boliger med langtidsleie og selvdrift (AlmenBolig+)

Relevant formål: Forutsigbare muligheter for ressurssterke familier med lav/middels inntekt. Et tilbud mellom det kommunale og kommersielle. Sosial boligbygging som premiss.

- **Spilt inn av:** EBY. Tomten kan egne seg til AlmenBolig+-modellen, som er beskrevet i vedlegg 2. Området er egnet til å bygge boliger for lavtlønnede ressurssterke familier.
- **Bakgrunn:** Tomten er utbyggingsklar og eid av Oslo kommune. Tomten vil kunne bygges ut med 35–45 boliger avhengig av leilighetsstørrelser innenfor nevnte spenn. Den er allerede regulert til at over 50 prosent av boligene skal være på 80 m² eller mer. For at bebyggelsen skal være tilpasset området, blir det ikke mulig å bygge over fire etasjer. Tomten er forholdsvis lite kupert. Området er familievennlig innrettet – her bygges det skole, bibliotek og idrettsfasiliteter. Tomten ligger nær T-banen.

- **Muligheter som kan piloteres:** Tomten er egnet for å pilotere virkemidler og prosesser fra den danske AlmenBolig+-modellen (AB+). Høydebegrensninger for boligbygging i området gjør at det egner seg til modulære prefabrikkerte løsninger kjent fra AB+, og beliggenheten og reguleringen av tomten gjør at den egner seg til familier som trenger store leiligheter. Gjennom en konkurranse kan bransjen utfordres til å fremme løsningsalternativer med mål om å redusere leieprisen med 20–25 prosent i forhold til markedsleie, etter inspirasjon fra det danske AlmenBolig+-konseptet så langt dette er overførbart.
- Det er mulig med pilotering av nye driftsmodeller og beboerengasjering gjennom egeninnsats. Kommunen kan samarbeide med Husbanken om finansieringsløsninger for utleieboliger.
- **Behov:** En AB+ pilot kan tilby stabilitet og nye boligløsninger til overkommelige priser. Det kan også være en vei ut av kommunale leiligheter for forholdsvis ressurssterke familier som vil ha stabile boforhold og mulighet til å tjene over inntektsgrensen (nå eller i framtiden), men som ikke har råd til eller ønske om å kjøpe bolig.
- **Mulig samarbeid:** EBY kan for eksempel få i oppdrag å utvikle prosjektet og utarbeide et konsept i samarbeid med ulike byrådsavdelinger og virksomheter samt Husbanken. Mulige deltakere kan være BYU, PBE, NOE, BBY, EHA, FIN, bydel Søndre Nordstrand og Husbanken. Det må avklares hvem som skal bygge boligene / stå som byggherre, og om dette skal skje i kommunal eller privat regi, hvordan boligene skal forvaltes, og hvem skal stå for forvaltningen
- **Inspirasjon fra:** AlmenBolig+ i Danmark
- **Administrative konsekvenser:** Det må på plass et tverrsektorielt samarbeid for å utvikle modeller og koordinere videre innsats. Det må utarbeides et konsept som beskriver hvordan piloten kan gjennomføres og gjøres interne avklaringer om bruk av eiendommen samt om kommunen selv skal utvikle eiendommen for salg eller gjøre dette gjennom en konkurranse med vilkår.
- **Økonomiske konsekvenser:** Det kreves ressurser til å utarbeide en mulighetsstudie for å avklare løsninger som dekker det identifiserte behovet og formålet med piloten. Her må det også avklares om utvikling/bygging skal skje i egen regi eller i samarbeid med private gjennom en anbuds konkurranse. Samlede økonomiske konsekvenser for kommunen avhenger av hvilke alternativer som velges og prosjektøkonomiske konsekvenser må avklares ifm. utarbeidelsen av løsningskonseptet. Midler til igangsetting av arbeid med mulighetsstudie er innarbeidet i budsjett for 2019.
- **Grunnlag for å sette i gang:** Tomten er kommunal, regulert til bolig og kan egne seg til å teste ut AlmenBolig+ -modellen i praksis.

PILOT 2:

HVOR: Bergkrystallen, bydel Nordstrand.

HVA: Tomteutvikling til blandet formål i samarbeid med Bærum kommune

Relevant formål: stabile og rimelige utleieløsninger, «leie til eie» eller rene eierboliger, f.eks. for førstegangsetablerere

- **Spilt inn av:** Andre rundebordskonferanse, skrivegruppen og EBYs vurdering av AB+-utredningen
- **Bakgrunn:** Tomteområdet er på ca. 12 daa (inkl. sporområdet) ved T-banen på Bergkrystallen. Tomten er foreslått regulert til boliger, handel, barnehage og et offentlig torg. Planforslaget ble sendt til politisk behandling juni 2018.
- **Behov:** EBY identifiserte Bergkrystallen som en potensiell tomt for et AlmenBolig+-inspirert prosjekt, og det kan også tenkes å være egnet til andre løsninger for stabile og rimelige utleieløsninger, «leie til eie» eller rene eierboliger, f.eks. for førstegangsetablerere. Det har også potensial til å utvikles som et innovasjonsprosjekt i samarbeid med private eller ideelle aktører, eller som et Bostart-prosjekt (ref. OBOS).
- **Inspirasjon fra:** Bærum kommune og deres planlagte utvikling av tomter i Vallerveien eller Dønskiveien, hvor en blanding av boligformål er sikret gjennom bl.a. utbyggingsavtaler
- **Administrative konsekvenser:** Pilotene vil kreve nye former for samarbeid og dette kan også være en del av læringen fra pilotprosjektet. Et samarbeid med Bærum kommune og deres utvikling av boligløsninger for mangfoldig

boligmiljø på kommunale tomter i Vallerveien og Dønskiveien kan ha stor overføringsverdi til denne piloten.

- **Økonomiske konsekvenser:** Det kreves ressurser til å utarbeide en mulighetsstudie for å avklare løsninger som dekker det identifiserte behovet og formålet med piloten. Her må det også avklares om utvikling/bygging skal skje i egen regi eller i samarbeid med private gjennom en anbudskonkurranse. Samlede økonomiske konsekvenser for kommunen avhenger av hvilke alternativer som velges og prosjektøkonomiske konsekvenser må avklares ifm. utarbeidelsen av løsningskonseptet. Midler til igangsetting av arbeid med mulighetsstudie er innarbeidet i budsjett for 2019.
- **Grunnlag for å sette i gang:** Tomten er kommunal og egner seg til å teste ut ulike boligløsninger eventuelt et AlmenBolig+-prosjekt etter inspirasjon fra det danske AlmenBolig+-konseptet.

Pilot 3 og 4:

Lokalt forankrede, behovsdrivne piloter for blandet beboersammensetning, Oslo øst og Oslo vest

PILOT 3:

HVOR: Hagegata 30, Tøyen, Bydel Gamle Oslo

HVA: Lokalt forankrede, behovsdrivne piloter for blandet beboersammensetning – Oslo øst

Piloten svarer på følgende fra kommuneplanen: «Rimelige boliger med god kvalitet skal gi et alternativt boligtilbud mellom det ordinære markedet og tilbudet for de mest vanskeligstilte», og til områdeløftets mål om bærekraft og forutsigbare boliger for barn og unge som vokser opp, samt involvering av beboerne.

- **Spilt inn av:** første, tredje og fjerde rundebord, møte med Tøyen Boligbyggelag, tidligere innspill fra Deichman Tøyen, Tøyen Boligkonferanse og pilotbydelstudien
- **Bakgrunn:** Bygningen har stått tom i fire år og er i et nabolag hvor boligtilbudet enten er kommunalt (10 prosent) eller består av boliger med høy kvadratmeterpris, både eierboliger (50 prosent) og leieboliger (40 prosent). Det er fattet et bystyrevedtak om bygningen, og den har en historie bak seg som åpner for innovative løsninger for nabolagets behov. Flere i de kommunale leilighetene i området ønsker et nytt tilbud som kan gi dem en vei ut av de tradisjonelle kommunale leilighetene, som er forvaltet av Boligbygg, og et alternativ som gir dem

forutsigbare leieforhold. Beboerdrevet boligutvikling er et reelt alternativ gjennom lokalt forankrede aktører som Tøyen Boligbyggelag. Tøyen skole melder om problemer knyttet til hyppig flytting. Eiendommens beliggenhet ovenfor Deichmanske bibliotek, som trenger mer plass til det store antallet besøkene, åpner for spennende samarbeidsmuligheter mellom kunnskapsarena, «placemaking¹» og boligene.

- **Behovet** er et reelt alternativ til det ordinære markedet og tilbudet til de mest vanskeligstilte, for eksempel for lavinntektsfamilier med barn på Tøyen skole som har bodd et par år eller mer i området eller for engasjerte individer som bidrar på ulike måter til nabolaget.
- **Virkemidler og samarbeid som kan utprøves:**
 - Kommunen bruker sin eierrådighet til å påvirke boligtilbudet og få til en variert beboersammensetning. Det kan gjennomføres en konkurranse om rehabilitering hvor anskaffelseskriteriene ber om tilbud som ivaretar sosiale mål og lokal forankring, og hvor den beste løsningen kan vektlegges. Byrådsavdelinger, bydelen og områdeløft kan samarbeide.
 - Samarbeid med fremtidige beboere.
- **Mulig samarbeid:** Aktører som BBY, NOE, EHS, BYU, Bydel Gamle Oslo, FIN
- **Inspirasjon fra:** Valvilla (omtalt i Pilotbydelstudien side 123², om involvering av ungdom under ombygging), AlmenBolig+ (kapittel 2.4 og vedlegg 1, om selvdrift og ferdigbygging i egen regi), Fish Island Village (kapittel 3.2. om blandede boliger for engasjerte beboere og nøkkelarbeidere), bibliotek (innspill fra Deichmansk Tøyen), StART (kapittel 3.2. om MoU med kommunen som deltaker i styringsgruppe) m.m.

- **Evaluerings/læring:** Piloten bør evalueres som en del av Områdesatsing Indre øst.
- **Administrative konsekvenser:** Piloten krever tverrsektorielt samarbeid mellom flere byrådsavdelinger om en praktisk oppgave. Forhold knyttet til eierskap og seksjonering av boligdelen til egen eierseksjon må avklares og ferdigstilles. Tilsvarende må praktiske forhold knyttet til Boligbygg som forvalter av eiendommen og gjennomføringen av pilotprosjektet avklares.
- **Økonomiske konsekvenser:** Det kreves ressurser til å utarbeide en mulighetsstudie for å avklare løsninger som dekker det identifiserte behovet og formålet med piloten. Løsninger for organisering av boliger, rehabilitering og gjennomføring kan legges inn som konkurranseelementer i en anskaffelse. Samlede økonomiske konsekvenser for kommunen avhenger av hvilke alternativer som velges og må avklares ifm. utarbeidelsen av løsningskonseptet/anskaffelsen. Midler til igangsetting av eventuelt arbeid med mulighetsstudie er innarbeidet i budsjett for 2019.
- **Grunnlag for å sette i gang:** Kommunen har bruksrett til bygningen og har mulighet til å bestemme framdriften. Byrådet skal legge fram en egen sak om Hagegata 30 for bystyret.

PILOT 4:

HVOR: Montebello terrasse 15, bydel Ullern

HVA: Lokalt forankret, behovsdrivet pilot for blandet beboersammensetning – Oslo vest

Formålet er å finne en løsning som både svarer på behovet for rimelige eller tilgjengelig boliger for grupper som ungdom eller lavtlønnede familier, og lokale beboere.

- **Spilt inn av:** skrivegruppen
- **Bakgrunn:** Eiendommen er eid av Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF og står tom med potensial til 10–12 leiligheter. Bygget/tomten er regulert til byggeområde for offentlige bygninger / allmenntillegte formål (institusjoner til helse- og omsorgsformål), og Boligbygg ønsker en omregulering til bolig og mulighet for bedre utnyttelse til et nybygg. Det eksisterende bygget har vært institusjon, står på gul liste og trenger oppgradering. Bygget har stått tomt relativt lenge, og det pågår en prosess med bydelen om hvilke behov de har som eventuelt kan dekkes gjennom ombygging av eksisterende bygg og/eller nybygg.
- **Behovet:** Boligprisene i bydelen er høye, og det er mulighet for å bruke eiendommen til en blandet beboersammensetning
- **Muligheter som kan piloteres:** Man kan etablere borettslag, som kan gi mulighet for utleieboliger med rimelige priser og langsiktige og stabile leieforhold. Det kan eventuelt kombineres med «leie til eie»-løsninger og boliger til førstegangsetablerere med klausul for videresalg og tilbakekjøpsrett for kommunen. Kan blandes med kommunale formål og gi mulighet for kommunale leietakere til å kjøpe egen bolig med

¹ <https://www.pps.org/article/what-is-placemaking>

² https://issuu.com/omradeloft/docs/pilotbydel_for_gode_boligsosiale_lo

støtteordninger fra Husbanken. For et eventuelt nybygg kan man også vurdere om det er mulig med egeninnsats. Aktører i nabolaget har ønsket å kjøpe eiendommen til egen utvikling og er kritiske til å utvikle kommunale boliger i området.

- **Mulig samarbeid:** Boligbygg, Bydel Ullern, NOE, EHA, BYU, Byantikvaren, Husbanken og nabolaget.
- **Inspirasjon fra** utvikling av tomter og bygg for sosial boligbygging i Sandnes, Stavanger og Bærum, StART London (kapittel 3.2) med involvering av lokale beboere i utvikling av løsninger, og Paris (kapittel 2,4) med strategi for blandede beboersammensetninger i velstående områder.
- **Administrative konsekvenser:** Piloten krever interne avklaringer for bruk av eiendommen samt om kommunen selv skal utvikle den til salg eller gjøre dette gjennom en konkurranse med vilkår.
- **Økonomiske konsekvenser:** Piloten krever ressurser til omregulering og utarbeidelse av løsningskonsept for utvikling/bygging i egen regi eller som underlag for en anbudskonkurranse eller salg med vilkår. Samlede økonomiske konsekvenser for kommunen avhenger av hvilke alternativer som velges og må avklares ifm. utarbeidelsen av løsningskonseptet/anskaffelsen. Midler til igangsetting av eventuelt arbeid med mulighetsstudie er innarbeidet i budsjett for 2019.
- **Grunnlag for å sette i gang:** Boligbygg har satt i gang en omreguleringsprosess og behovs-avklaring med bydelen. Hvis Montebello terrasse 15 er en aktuell pilot, bør det holdes møter for eksempel med NOE/Boligbygg og EHA/bydelen for å avklare status og muligheter. Det må også være god dialog med nabolaget om formål og prosess.

Pilot 5 og 6:

Boligforsyning for Oslos innbyggere med middels eller lave inntekter som har utfordringer med å etablere seg i dagens boligmarked.

PILOT 5:

HVOR: Konows gate 76, Bydel Gamle Oslo

HVA: Pilotering av utvikling og tildeling av rimelige boliger – Oslo sentrum

Tomten er liten og klar for utprøving av nytenkning om sosial boligbygging i et område som kan egne seg for middels- og lavinntektsgrupper.

- **Spilt inn av:** EBY
- **Bakgrunn:** Dette er en kommunal tomt (1,5 mål) under EBYs forvaltning som er regulert til bolig og hvor man trolig kan gå rett til byggesak. Slike små tomter åpner for løsninger fra et bredere spekter av aktører, noe som øker sjansen for innovative løsninger. Tomten ligger ganske sentralt i Bydel Gamle Oslo, som har boligutfordringer knyttet til ulike former for behov, og hvor tilgangen til rimelige boliger eller boliger til overkommelige priser ville gi et positiv bidrag til bydelen. Kommunen kan utlyse en konkurranse om de beste løsningene for å oppnå boligsosiale mål.

- **Behovet:** Boliger til unge i etableringsfasen eller husstander med lav eller midlere inntekt som har behov for forutsigbare boforhold mens de etablerer seg. Rimelige utleieboliger med en utleieperiode på fem år, kan bidra til at husstandene får mulighet til å spare opp nødvendig egenkapital for å etablere seg i eiemarkedet. Et slikt tilbud kan for eksempel kombineres med boliger til flyktninger og på den måten bidra til bedre integrering og gi interkulturell kompetanse.
- **Mulig samarbeid:** EBY, bydelen og andre kommunale virksomheter kunne samarbeide i utformingen av en konkurranse.
- **Virkemidler som kan utprøves:** Dette er en anledning for EBY og andre kommunale aktører til å prøve ut verktøykassen med virkemidler, både under utvikling og i et endelig konsept. Egendrift av boligene eller mindre boenheter med større fellesarealer kan bidra til å senke prisene.
- **Inspirasjon fra:** Amsterdam Startblokk¹² – etablert for å gi tilgang til grupper uten økonomiske ressurser til å komme inn i det ordinære eie- eller leiemarkedet, i dette tilfelle unge voksne (18–25 år) og flyktninger. Beboerne står for driften av utleieblokken selv og får rimelige leiekontrakter i fem år, samt arrangerer aktiviteter for å bygge fellesskap.
- **Administrative konsekvenser:** Piloten vil kreve samarbeid mellom flere virksomheter i kommunen og utarbeidelse av et konsept for boligene. Boligbehovene må avklares med bydelen.
- **Økonomiske konsekvenser:** Det kreves ressurser til å utarbeide en mulighetsstudie for å avklare løsninger som dekker det identifiserte behovet og formålet med piloten. Samlede økonomiske konsekvenser for kommunen avhenger av hvilke alternativer som velges og må avklares ifm. utarbeidelsen

¹ https://issuu.com/omradeloft/docs/pilotbydel_for_gode_boligsosiale_lo

² <https://startblokkriekerhaven.nl/en/>

av løsningskonseptet/anskaffelsen. Midler til igangsetting av arbeid med mulighetsstudie er innarbeidet i budsjett for 2019.

- **Grunnlag for å sette i gang:** Tomten er kommunal og gir grunnlag for å teste ut ulike bolig-løsninger og gjennomføringsmodell som kan gi rimelige boliger. For eksempel gjennom en konkurranse der bransjen utfordres til å fremme innovative og kostnadseffektive løsninger. Tomt og bygg er av en slik størrelse at det bør være interessant for flere aktører og skape god konkurranse.

PILOT 6:

HVOR: Haslevangen 39, bydel Bjerke

HVA: Pilotering av rimelige og fleksible boliger

Boliger for lavinntektsgrupper bestående av kunstnere og kreative individer og familier

- **Spilt inn av:** Unge Kunstneres Samfund¹ (UKS)
- **Bakgrunn:** UKS med Fragment har skissert en løsning som svar på «kunstneres lave gjennomsnittsinntekt og en sentral, men utsatt rolle i byutviklingsprosesser». De vil «bryte med det markedsdrevne profittkappløpet og sette fokus på stabilitet, fordypning og faglig utvikling», samtidig som kunst bidrar til å gjøre byen mer estetisk. Modellen foreslår et byggfellesskap hvor beboere eller et boligbyggelag i fellesskap med en arkitekt utvikler boligene, i motsetning til at ferdige boliger kjøpes i et åpent marked. De ønsker at Oslo kommune fester bort en tomt til gunstige vilkår på samme måte som man tidligere gjorde til OBOS og USBL. Alle leilig-

hetene i prosjektet er utleierobjekter med kontrakter av varierende lengde avhengig av livssituasjon, og målet er leie til 40 prosent under markedspris. Leieprisene er kostnadsdekkende, og en modell er planlagt for å få variasjon i alder og erfaring.

- **Behovet:** Kunstnere er en viktig del av samfunnet, og ved Haslevangen er det allerede en oppblomstring av visninger og kunstproduksjon. Denne gruppen er ofte ekskludert fra boligmarkedet pga. lav inntekt.
- **Samarbeid:** Kommunen i samarbeid med f.eks. UKS, Fragment, et non-profit boligbyggelag
- **Virkemidler som kan utprøves:**
 - bortfeste med boligfeste eventuelt næringsfeste til under markedspris
 - alternativt salg med betingelser
 - søke om å være forsøksområde for å åpne for dispensasjoner
- **Inspirasjon fra:** Piloten henter inspirasjon fra London StART og CLTs (kapittel 2.4), Svartlamon (forsøksområdet), Fish Island Village (affordable housing for creative industries), Walter Segal selvbygg (studietur til Lewisham) og Kalkbreite i Zürich.
- **Administrative konsekvenser:** Kommunen må avklare om tomten kan festes bort som et næringsfeste for å unngå fremtidig rett for fester til innløsning av tomten. Tomten har føringer fra reguleringsplan og planprogram med VPOR, som er ivaretatt i prosjektforslaget.
- **Økonomiske konsekvenser:** Det kreves ressurser til å utarbeide en mulighetsstudie for å avklare løsninger som dekker det identifiserte behovet og formålet med piloten og hvordan man kan gjennomføre en konkurranse som ivaretar formål og målgruppe. Midler til igangsetting av arbeid med mulighetsstudie er innarbeidet i budsjett for 2019.

- **Grunnlag for å sette i gang:** Tomten er kommunal og gir grunnlag for å teste ut bolig-løsninger og gjennomføringsmodell som kan gi rimelige boliger for målgruppen. EBY må avklare forutsetninger for festekontrakter for de løsningene som er skissert og hvilke konsekvenser ulike løsninger har for kommunen.

Pilot 7:

Nytenkning om utvikling av kommunale gårder til blandet beboersammensetning

PILOT 7:

HVOR: Kolstadgata 7, Tøyen, Bydel Gamle Oslo og kommunale gårder i bydel Sagene.

HVA: Nye boligtyper for å gi blandet beboersammensetning i kommunale gårder

Svarer på: innovativ og reell beboermedvirkning og involvering, mål i kommuneplanen om «alternativt boligtilbud som ligger mellom det ordinære markedet og kommunale boliger», en vei ut av kommunale boligkontrakter uten å bli tvunget ut av hjemmet (Tøyen) samt nye boligformer for blandet beboersammensetning på Sagene

- **Spilt inn av:** Kolstadgata, tredje rundebordsmøte, Tøyen Boligkonferanse, Tøyen boligbyggelag:
- **Bakgrunn:** På Tøyen er det en kommunal blokk med leietakere som har spilt inn under en

¹ <https://www.arkitektnytt.no/nyheter/kunstnerboliger-til-halv-pris>

workshop på Tøyen Boligkonferanse, bl.a. at de vil engasjere seg i utviklingen av nye modeller for forvaltning av kommunale leiligheter, samtidig som det ikke går ut over naboene deres som har behov for tett oppfølging. De har etablert gårdsstyre og har regelmessig diskusjoner med Tøyen Boligbyggelag om mulighetene. På Sagene er det et overskudd av kommunale boliger, og tiltak for en blandet beboersammensetning kan bidra til bedre bomiljø i de kommunale boligblokkene og i nabolaget.

- **Behovet:** Piloten krever en modell som åpner for blandede løsninger i nåværende kommunale blokker, som gir dem som får tildelt disse leilighetene, et forutsigbart boforhold til en overkommelig pris uten inntektsbegrensning.
- **Mulig samarbeid:** Bydel Gamle Oslo, Bydel Sagene, BBY, gårdsstyret i Kolstadgata 7, muligens Leieboerforeningen, TBBL, Ramaas Bolig, Husbanken
- **Virkemidler som kan prøves ut:**
 - Dette er kommunalt eide boliger, og det er brede muligheter for å tenke nytt og styre løsninger.
 - rett-til-å-bo-andel, alternativ finansiering, delt eierskap (inspirert av den finske modellen), borettslag, startlån.
 - Samarbeid med en nonprofit aktør som kan forvalte disse nye boligformene og samarbeide med BBY, som eier bygningene.

- **Inspirasjon fra:** Finlands boligløsninger (kapittel 2.4, om rett til bo), Danmarks rett til beboerdemokrati i almenboliger (kapittel 2.3)¹.
- **Administrative konsekvenser:** NOE v/BBY, bydelene og EHA må utforske reell medvirkning i samarbeid med beboerne, eventuelt med en ekstern aktør for å forvalte nye typer boliger. Krever avklaring av juridiske forhold og tydelige modeller for eierskap og forvaltning. Avhengig av hvordan boligene organiseres kan det også være behov for å endre tildelingsforskriften eller lage supplerende tildelingsforskrifter.
- **Økonomiske konsekvenser:** Det kreves ressurser til å utarbeide en mulighetsstudie for å avklare løsninger som dekker det identifiserte behovet og formålet med piloten og hvordan man kan gjennomføre en konkurranse som ivaretar formål og målgruppe. Midler til igangsetting av pilot og eventuelt arbeid med mulighetsstudie er innarbeidet i budsjett for 2019. Hvis «leie til eie» blir en del av modellen, må kommunen sørge for at subsidiene blir i leiligheten, og at salgsbeløpet reinvesteres i sosiale boligprosjekter for å unngå tap av eiendom for de mest vanskeligstilte.
- **For å sette i gang:** Det er gode muligheter for å kopiere modellen og potensialet i å prøve ut nye modeller innenfor den kommunale boligmassen. Boligbygg, EHA og bydelene måtte bli enige om å utrede en detaljert modell for hvordan en mer variert beboersammensetning kan etableres i nåværende hundre prosent kommunale gårder, basert på non-profit, sosial merverdi og nåværende beboeres ønsker og behov.

¹<https://www.dklf.dk/artikler/beboerdemokratiet-er-under-pres/>

5.3 Framtidige mulige piloter – i kommunale regi

Mulige piloter 8, 9, 10, 11:

Muligheter som kan utforskes videre eller vurderes fram i tid

PILOT 8:

HVOR: Minister Ditleffs vei 22, Bydel Nordre Aker

HVA: Fortetting/utvikling av tomteareal i tilknytning til en kommunal utleieblokk

Spilt inn av: skrivegruppen

Her er det mulig med fortetting/utvikling av tomtearealet i tilknytning til en kommunal utleieblokk. Dette bør utredes med mulighet for å etablere borettslag med utleieboliger med rimelig leie og langsiktige og stabile leieforhold, eventuelt i kombinasjon med «leie til eie»-løsninger og boliger til førstegangsetablere med klausulering for videresalg og tilbakekjøpsrett for kommunen. Piloten kan blandes med kommunale formål og gi mulighet for kommunale leietakere til å kjøpe egen bolig med støtteordninger fra Husbanken. Kan eventuelt gi mulighet for å etablere bofelleskap avhengig av behov og potensial for eiendommen.

PILOT 9:

HVOR: Neuberggata 11, Bydel Frogner

HVA: Mulig fortetting/utvikling av tomteareal (tidligere infilltomt)

Spilt inn av: skrivegruppen

Her er det mulig med fortetting/utvikling av tomteareal (tidligere infilltomt). Tomten disponeres av Boligbygg og er vurdert til omsorgsboliger. Regulerings- og framdriftsstatus samt bydelens behov er uavklart. Avhengig av bydelens behov og kommunens prioriteringer kan tomten ha potensial for å utvikles til ulike sosiale boligløsninger, enten for utvikling i kommunal regi eller til salg, hvor det inkluderes vilkår som skal fremme konkrete boligpolitiske mål, eventuelt som del av en anbudskonkurranse. Piloten henter inspirasjon fra injiseringspolitikk i Paris.

PILOT 10:

HVOR: Refstadveien 100/102, Bydel Bjerke

HVA: Avventer avklaring av behov for egne brukergrupper

Spilt inn av: Skrivegruppen

Refstadveien 100 er en kommunal boligblokk som trenger rehabilitering og er foreslått revet eller totalrehabilitert. Eiendommen forvaltes av Boligbygg. Stor-Oslo Eiendoms prosjekt på naboeiendommen lar seg ikke gjennomføre slik de ønsker uten at Boligbygg, som forvalter Refstadveien 100, regulerer og sannsynligvis også bygger parallelt. Boligbygg har ingen bestilling fra bydelen per nå og avventer avklaring av behov for egne brukergrupper og avklaring fra Husbanken. Foreløpig har Boligbygg ikke ansett det som aktuelt å inngå samarbeid med de private

utviklerne på naboeiendommen. Riving og utvikling av eiendommen alene eller i samarbeid med private kan gi rom for å fremme konkrete boligpolitiske mål og samtidig gi mindre konsentrasjon av kommunale boliger i området.

PILOT 11:

HVOR: Mortensrud, Bydel Søndre Nordstrand

HVA: Selvbygg – tidlig involvering fra kommunen for sosiale løsninger

Spilt inn av: skrivegruppen

- I planprogram/VPOR for Mortensrud har PBE anbefalt at et felt vurderes for selvbygging – eventuelt at tomten utvikles med andre, alternative modeller med vekt på bokvalitet og medbestemmelse. Muligheten er til stede for å splitte tomten i små tomter og eventuelt selge etter kriterier for sosial innovasjon.
- Selvbyggere kan kutte kostnader ved at de ikke går inn i markedet for å drive eiendomsutvikling, men ønsker å bygge en bolig de selv har tenkt å bo i. De har insitament gjennom sin egen privatøkonomi til å se på besparelser og andre kvaliteter enn en profesjonell utbygger har. Kommunen kan vurdere å stille egne tomter til rådighet, billig eventuelt til fastpris, men med kvalitetskrav til utbyggingen (må vurderes av EBY). Kommunen kan stykke opp slike tomter i mindre enheter som er egnet for mindre selvbyggingsprosjekter/selvbyggergrupper. Kommunen bør vurdere om profesjonell hjelp til prosjektutviklingen skal subsidieres/stilles til rådighet.

Mulige piloter 12, 13 og 14:
Foreslått av eksterne.

PILOT 12:

HVOR: Økern Torg, Hovinbyen, Bydel Bjerke

HVA: Utviklingsområde for sosial boligbygging

*Svarer på følgende i kommuneplanen:
«sosial bærekraft som premiss i boligbygging,
varierte befolkningssammensetning og
sosial utjevning».*

- **Spilt inn av:** Pådriv, Grape og OsloMet som ønsket område for utprøving – Betaby.

Også spilt inn av NOE ved Campus/ innovasjonsstrategien og EBY ved eierrådighetsstrategi

- **Bakgrunnsinformasjon fra EBY:** Deler av Økern Torg er under regulering til primært boligformål, med rom for ca. 1 500 boliger fordelt på 6 kvartalsbygg. Området antas ferdigregulert tidligst i 2022. Området kan være interessant for kommunen å vurdere som et framtidig område for innovativ utvikling med involvering av bydelen og innbyggere.
- **Behovet:** Det er viktig med utprøvningsområder for forebyggende byutvikling – knyttet til områdepolitikk. Sosial bærekraft og rimelige boliger vil være en del av byutvikling i Hovinbyen.

- **Mulig samarbeid:** EBY kan samarbeide med relevante byrådsavdelinger for å sikre sosial boligbygging som premiss (kommuneplanen). NOE ved innovasjonsdistriktene / Campus strategi / Smart City Oslo. Bydel Bjerke. Andre interessenter i området.

- **Virkemidler som kan utprøves:**

- kommunes rolle som grunneier og eierrådighetstrategi: en kommune med en aktiv boligpolitikk
- konkurranse med vekt på sosial bærekraft og tilrettelegging for nye mindre aktører
- følgeforskning gjennom for eksempel FORKOMMUNE-søknad med OsloMet
- forsøksområde
- bydelsinvolvering i tidlig fase med kunnskap om behov

- **Inspirasjon fra:** IBM Hamburg (pilotbydelstudien), Linköping (Tøyen Boligkonferanse), London Legacy Development Corporation (studietur). Piloten bør ha en god kobling til en arena med kreativ og innovativ boligkunnskap for en tredje boligsektor.
- **Administrative konsekvenser:** Det må utarbeides en strategi for hvordan området kan utvikles med en sosial profil og involvering av ulike interessenter.
- **Økonomiske konsekvenser:** Dette må avklares nærmere under arbeidet med strategien.
- **For å sette i gang:** Dette er en kommunal eiendom som kommunen har full mulighet til å sette i gang utviklingen av.

PILOT 13:

HVOR: Bestumkilen, Skøyen, Bydel Frogner

HVA: Blandet beboersammensetning i Fjordbyen, Oslo vest

Tomten er eid av kommunen, men utbygging ligger langt fram i. Modellen er presentert av Grape i samarbeid med Pådriv og OsloMet for komparativ forskning. Målet er å sikre mangfold i Fjordbyen.

PILOT 14:

HVOR: Spireaveien 8, Økern

HVA: Blanding av eldre/ynge/studentere

- **Spilt inn av:** Pådriv, i samarbeid med Spir-styret.
- **Bakgrunn:** Attføringsbedriften Spir (kommunalt AS) har en bygning på Økern med en spesiell eierstruktur som kan gjøre det interessant å prøve den ut som pilot. Eiendomsaktører i Pådrivs nettverk vil bidra med gratis kompetanse mot å hente ut læring. Styret er positive til dette. Muligheten ligger i å bygge boliger på toppen av de eksisterende verkstedene.
- Bygningen er eid av Spir (som er eid av Oslo kommune). NAV finansierer driften og ønsker at Spir blir værende i dette framtidige boligområdet. Spir ønsker også å åpne opp sin virksomhet og etablere en nabolagskafé som et knutepunkt i nabolaget. De legger til grunn at de kan bygge i samme høyde som nabobygningene – det vil si fem etasjer. Målet er Spir-aktiviteter i første etasje og boliger over.

- **Behov:** Bydelen har meldt inn at de trenger nye løsninger for eldre, og vil se nærmere på flergenerasjonsløsninger som eldre-/student-kombinasjoner. Spir sier at boliger for dem som er med på atferingsaktivitetene, ikke er så relevante, og de har dessuten stor gjennomstrømning.
- **Mulig samarbeid:** Spir-styret, Pådriv-nettverket, Bydel Bjerke, NOE, EHA og BYU.
- **Virkemidler som kan utprøves:** Her kan man teste ut nye boligmodeller og hvordan et kommunalt AS kan bidra til dette.
- **Administrative konsekvenser:** Selskapet står for utredning av konseptet med oppfølging fra NOE og BYU for kunnskapsutveksling.
- **Økonomiske konsekvenser:** Det er usikkert hvordan kostnadene til utviklingen av en mulig-hetsstudie kan dekkes.
- **For å sette i gang:** Pådriv ønsker et innledende møte med PBE for å avklare utfordringer knyttet til regulering. Selskapet må ha styringsdialog med NOE om prosjektet.

5.4 Andre initiativ – utenfor kommunal regi

Initiativ 1: Ormsundveien økogrend

Inkluderende boligtilbud og mangfold i byen.

- **Spilt inn av:** Ormsundveien Økogrend og tredje rundebord
- **Adresse:** Ormsundveien 14, Ormsund leir og tilliggende område.
- **Bakgrunn:** Ormsundveien Økogrend er rettet inn mot et mer mangfoldig boligtilbud med vekt på byøkologiske boformer. Prosjektet tar utgangspunkt i det byøkologiske prosjektet i Ormsundveien 14 med en utvidelse til en økogrend i området ved å ta i bruk Ormsund leir¹. Bruk av området ivaretar vern av eksisterende bygningsmasse og en bærekraftig boligmodell som ikke ekskluderer noen grupper. En andel beboere skal være vanskeligstilte på boligmarkedet i tillegg til mennesker med interesse for kollektive boformer og klimavennlig livsstil. Godt bomiljø og god integrering av utsatte grupper gjennom medvirkningsprosesser er viktige elementer i konseptet.
- **Behovet:** Forsøksområde for folk som vil bo kollektivt og inkluderende. Utnytte og utvikle et verneverdig område til bærekraftige boformer og et tilbud for folk som av sosiale og økonomiske grunner ønsker en viss grad av fellesløsninger.
- **Mulig samarbeid:** Ormsundveien økogrend, Oslo kommune og nabolaget

- **Virkemidler som kan utprøves:**
 - Kjøp/bruk av tomt med videresalg eller leieavtale med vilkår.
 - Beboer/nabolagsdrevet utvikling av boligløsninger
- **Inspirasjon fra:** Hurdal Økolandsby, Svartlamon, europeiske forsøksområder, StART London (salg av statens tomt, samskaping med beboere)
- **Administrative konsekvenser:** Eiendommen eies av Oslo Havn KF som ikke har egne behov for eiendommen og derfor har besluttet å igangsette en salgsprosess. Det er satt i gang en prosess i Oslo kommune for å avklare eventuelt egne behov og om tomten skal kjøpes fra Oslo havn. EBY leder denne prosessen. Ormsund leir er fredet og det er dermed begrensninger på bruken av eiendommen. Hvis det ikke foreligger kommunale behov, må det avklares om det er aktuelt å kjøpe tomten for annet bruk eventuelt et samarbeid med Ormsundveien økogrend. Forutsetningene for et eventuelt samarbeid og avtale med Ormsundveien økogrend eller andre interessenter må avklares.
- **Økonomiske konsekvenser:** Kjøp av tomten for kommunale behov eller annen bruk forutsetter finansiering og budsjettmessig dekning av kjøpesummen. Det kreves ressurser til å utarbeide en mulighetsstudie for å avklare løsninger som dekker det identifiserte behovet og formålet med piloten. Samlede økonomiske konsekvenser for kommunen avhenger av hvilke alternativer som velges og må avklares ifm. utarbeidelsen av løsningskonseptet/anskaffelsen.
- **Grunnlag for å sette i gang:** Oslo Havn ønsker å selge, og løsningen er avhengig av hvem som kjøper. Prosessen er i gang for å avdekke om det er kommunale behov for eiendommen, før den legges ut for åpent salg i markedet.

Initiativ 2: Karihaugen 22

Bredere og hyppigere bruk av tilvisningsavtale, Furuset

- **Spilt inn av:** første rundebord
- Dette er et boligprosjekt i regi av JM Norge, hvor Selvaag Utleieboliger har ervervet totalt 152 leiligheter til utleie. Boligprosjektet ligger mellom Høybråten og Furuset senter og vil bli en del av en større boligutvikling med totalt ca. 650 leiligheter samt barnehage, kafé og dagligvare.
- **Muligheter som kan piloteres:** Piloten kan være et samarbeid mellom Oslo kommune og en privat utleier om etablering av tilvisningsavtaler til en bredere gruppe boligsøkere. Man kan prøve ut muligheten for å inngå avtaler som gir leietakerne mer langsiktige og stabile leieforhold.
- **Administrative og økonomiske konsekvenser:** Piloten krever oppfølging fra kommunen for å lære om relevans og effekt for en tredje boligsektor.

Initiativ 3: Kakkellovnskroken 3

Billigere boliger gjennom «Gaining by sharing»-modellen i privat regi

- **Spilt inn av:** Bevisste v/ Knut Halvor Hansen
- Dette er en privat tomt på Rødtvedt som er pekt ut som utviklingsområde i kommuneplanen. Det jobbes med nytt planprogram og VPOR

¹ https://issuu.com/eriksenskjaa/docs/ormsundveien_kogrend

- **Behovet:** Forslaget er å utforske muligheten for å kombinere boliger og arbeidsplasser ved Rødtvedt T-banestasjon. Modellen kombinerer boliger, arbeidsplasser, bakeri, sykkelhotell med mer. De vil bygge høyt (23 etasjer) i tre, med små leiligheter og store fellesarealer, og bruker delingskonseptet **Gaining by Sharing**, som ble brukt ved Vindmøllebakken i Stavanger. Modellen gir økonomiske besparelser gjennom fellesløsninger innen drift, vedlikehold og deling av utstyr og tjenester. Noe av det private boligarealet er avgitt til fellesareal og gir en gunstigere salgspris. Byggestart er satt til 2022, og boligene vil være klare til innflytting året etter.
- **Mulig samarbeid:** Bevisste.
- **Virkemidler som kan utprøves:** innovativ boform og deling av fellesareal og tjenester mot mindre størrelse på leilighetene
- **Inspirasjon fra:** Vindmøllebakken «Gaining by Sharing» i Stavanger
- **Administrative og økonomiske konsekvenser:** Piloten vil kreve oppfølging fra kommunen for å lære om relevans og effekt for en tredje boligsektor.
- **Grunnlag for å sette i gang:** Rødtvedt er pekt ut som utviklingsområde i kommuneplan. Det jobbes med nytt planprogram og VPOR som passer med ideen om å ha flere boligprosjekter.

Initiativ 4: Co-living-konsept og Hausmanns gate (eid av Urbanium)

Pilot for nye botyper for å bo i byen, non-profit utleie

- **Spilt inn av:** første og tredje rundebord
- **Bakgrunn:** Bevisste¹ har hatt en diskusjon med Urbanium, men modellen kan være interessant også for andre adresser. Unge i dag sier at erfaringer og opplevelse er viktigere enn alt ellers, og de kan gjerne vente med å eie. Co-Living tilbyr løsninger for unge og eldre som vil bo privat, men dele mye, både rom og opplevelser. Det er basert på konsepter som er utviklet gjennom kontinuerlig tilbakemelding og læring fra beboerne: Alle leietakerne er en del av løpende tilbakemeldinger om hva de trenger for å ha et godt og sosialt bærekraftig liv. Det måles som «social impact measurement». Konseptet legger vekt på nærmiljø og menneskers behov for tilhørighet og inkludering. I konseptet er det gode fellesarealer, med aktiviteter og fellesrom inkludert i leien.
- **Behovet:** Prøve ut delingsløsninger, byøkologi og sosialt entreprenørskap
- **Mulig samarbeid:** WeShare, Co-Living, Urbanium, Bevisste
- **Virkemidler som kan utprøves:** Samarbeid mellom private og ideelle og non-profit organisasjoner.
- **Inspirasjon fra:** The Collective (Old Oak London) og Paris (Pure House lab) som er tett koblet til forskningsmiljøer – bl.a. doktorgrads-studenter. Det begynte som løsninger for å skaffe studenter et sted å bo og ble endret til

Co-Living etter hvert. De trodde 18–30-åringer ville bo på denne måten, men aldersgruppen gikk faktisk opp til 68 år. Det er innstillingen som teller. Co-Living er normen når man er ung, men etter dette blir det variasjon i Co-Living-former, også i boligsosiale løsninger, eldreløsninger og flergenerasjonsløsninger. Co-Living gir en ny definisjon av hva et hjem kan være.

- **Administrative og økonomiske konsekvenser:** Kommunens oppfølging som reguleringsmyndighet og hvordan løsningene kan realiseres. Ressurser til oppfølging av piloten og sikre læring/overføring til egne prosjekter.

¹<http://www.bevisste.no/>

5.5 Piloter for nye former for samarbeid og kunnskap

Samarbeid 1 – eksterne

Dette kan være et samarbeid mellom Oslo kommune og eksterne om å etablere et felles non-profit aksjeselskap med bostart som forretningsidé. I et slikt selskap kan det vedtektsfestes at det ikke kan deles ut utbytte. Eiernes avkastning kommer i form av rente på ansvarlig lånekapital. Selskapet eies til enhver tid 50 prosent av Oslo kommune, mens andre seriøse boligaktører kan inviteres inn på eiersiden. Hver av partene går inn med en definert startkapital i selskapet som ansvarlig lån og egenkapital. Forretningsideen er å kjøpe kontraktsposisjoner i nye boligprosjekter i Oslo, som kan videreselges. Boliger kjøpes en bloc for å sikre rabatt fra utbyggere, som gir grunnlag for bostartprisen og rimelige boliger til definerte grupper. Management til selskapet inkludert salgs- og oppgjørsressurser kan kjøpes etter et selvkostprinsipp.

Et slikt samarbeid kan gi:

- rask oppstart av et tilbud om rimelige boliger for definerte grupper
- lavere kapitalbehov og risiko for kommunen
- tilgang på kompetanse og ressurser fra et sterkt fagmiljø
- mulighet for skalering
- hente erfaring og kunnskap

Samarbeid 2 – tverrsektorielt internt i kommunen

Man kan bruke en av pilotene til å teste ut nye former for samarbeid internt i kommunen – mellom avdelinger og med vekt på om det er læring å hente ut om mer effektiv eller ny organisering. Flere av pilotene og arbeidsformene som foreslås iverksatt, kan være gode arenaer for å pilotteste nye interne samarbeidsformer.

Samarbeid 3 – med nabokommuner

Flere kommuner ønsker å tenke nytt om inkluderende boligpolitikk. Det finnes mye kunnskap i Oslo blant forskere, utbyggere, beboere og etter hvert i kommunen. Videre pilotering vil gi nye funn og ny læring. Andre kommuner har en kortere eller enklere linje til utbyggere og befolkningen grunnet kommunens størrelse og struktur. Asker og Bærum har uformelt meldt inn i møter at de gjerne vil samarbeide om kunnskap og erfaringsutveksling.

- **Asker partnerskap:** Vurdere samarbeid om å teste ut muligheten for å etablere løsninger for eldre og blandet beboersammensetning i privat regi, med kommunen som innovasjonspartner. Medinvestorrollen, velferdsrab og tidlig dialog med utbyggere om innovative boformer er mulige temaer som Asker ønsker å se videre på og som kan være av interesse for Oslo.
- **Bærum partnerskap:** Vurdere samarbeid og læring fra utvikling av egne tomter med konsepter for mangfoldig bomiljø, samarbeid med Husbanken og anskaffelser for innovative løsninger. Hente erfaring med Bærum kommunes utvikling av Fornebu og dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

Kunnskap 1 – kommunalt kunnskapssenter for boligutvikling

Et kommunalt kunnskapssenter kan ha ansvar for koordinering og evaluering av pilotene samt for oppbyggingen av fagfeltet i kommunen. Innhenting og gjennomgang av kunnskap om sosial boligutvikling i Oslo, andre kommuner og andre land har vist at dagens ekspertise stort sett er å finne utenfor kommunale virksomheter, og at det som finnes, er fragmentert. Hvis dette skal endres, må kommunen selv koordinere prosjekter og tiltak, samt bygge opp intern kapasitet og kompetanse for feltet. Et fellestrekk i de fleste land (kapittel 2.4) med vellykkede alternative boligtilbud er at de har et senter for sosial boligbygging som står for kapasitetsbygging, kunnskapsformidling og tilrettelegging for nye partnerskap og prosjekter.

To mulige piloter kan vurderes:

- i. Etablere et **senter for sosial boligutvikling**. Gi økonomisk støtte i en periode for å etablere et senter inspirerte av CFBU¹ samt kunnskaps og innovasjonsfora i andre land.

Mulige aktiviteter kan være:

- kurs og kompetanseheving for allepolitikere, innbyggere og private utbyggere
- kommunikasjon og formidling av eksempler og læring
- innhenting av kunnskap fra bydelene
- innhenting av kunnskap fra utlandet
- kartlegging av utleiemarkedet

- måling og dokumentasjon av sosial merverdi (social impact) knyttet til iverksetting av en tredje boligsektor politikk²
- drive lobbyvirksomhet for en tredje boligsektor etter behov

Muligheter knyttet til organisering:

- styrke eksisterende miljøer som NBBL, Leieboerforeningen eller andre.
- samarbeide med et eventuelt innovasjonssenter på Ulven drevet av Sivas/Pådriv
- koble det til kunnskapsarenaen for områdepolitikk metodikk
- koble det til Tøyen boligkonferanse som sosial boligklynge
- etablere et nytt senter med nytt navn, f.eks. Bokuben (litt som Bykuben, men med mer vekt på intern kapasitetsbygging og tilrettelegging for forskning, evaluering, kunnskapsinnhenting og videreformidling samt tilrettelegging for samarbeid)

Senteret kan få ansvar for å fortsette arbeidet som har startet med utarbeidelsen av dette kunnskapsgrunnlaget. Det anslås at det for best mulig effekt vil det kreve to fulltidsstillinger fra oppstarten samt budsjett til å drive aktiviteter som evaluering, kursing, innhenting av ideer og utredninger. Et anslått årsbudsjett vil være 3-4 millioner.

- ii. Man kan også se til Futurebuilt³ og utvikle **FutureLive** – et utviklingsprogram med konkrete mål, for eksempel at Oslo skal få fram 20 forbildeprosjekter innen 2025, både i områder og enkeltbygg, med høy kvalitet som reduserer ulikhet og styrker den sosiale bærekraften.

¹<https://www.cfbu.dk/>

²<https://www.hact.org.uk/hact-value>

³<https://www.futurebuilt.no/>

Begreper

Almenbolig+ er en dansk modell for langsiktige og rimelige utleieboliger. Bygget er et modulbygg og leilighetene leveres med et basis baderom og et basis kjøkken uten hvitevarer, hvor beboerne selv skal sette opp innvendige skillevegger. Modellen er basert på at beboerne drifter bygningen selv.

Boligbyggelag – et samvirkeforetak som har som mål å bygge, omsette og forvalte boliger for sine medlemmer. Boligene blir organisert som borettslag eller sameier. I borettslag tilknyttet boligbyggelag er andelseierne medlemmer i boligbyggelaget og det er forkjøpsrett på boligene. Det er medlemmene i boligbyggelaget som eier boligbyggelaget. Generalforsamling er den høyeste myndigheten i boligbyggelaget. Boligbyggelagene forhandler frem medlemsfordeler og rabatter på en rekke områder, og bidrar også til borettslagenes kvalitetssikring gjennom kursing av styremedlemmene.

Boligselskap En samlebetegnelse for borettslag, boligaksjeselskap og boligsameie

Boliger folk flest har råd til: Uttrykket blir brukt i flere sammenhenger under utformingen av kunnskapsgrunnlaget og generelt boligrelaterte diskusjoner. Det viser til rimelige boliger, boliger til overkommelig priser og nåværende kommunale leiligheter der netto boutgifter ikke er høyere enn at beboerne har nok igjen til å dekke andre essensielle levekostnader.

Boliger til overkommelig pris brukes om boligpriser i forhold til inntektsnivå. I noen andre land brukes forholdet mellom *netto inntekt* og *boligkostnader* til å fastsette leieprisen i kommunale og sosial boliger, men i dette kunnskapsgrunnlaget er det brukt generisk.

Boligosiale løsninger omfatter boligtilbud og indvidrettede tjenester overfor vanskeligstilte. Tjenester kan leveres i både kommunale og ikke-kommunale boliger.

Bomiljø Den nære fysiske-, sosiale- og organisatoriske strukturene i menneskers liv. Bomiljø er mindre enn nærmiljø, og ofte uten organiserte virksomheter som butikker og servicefunksjoner. Naboer i et bomiljø har interaksjon og fellesskap på ulikt nivå, og beboerne selv setter ofte en sosial avgrensning på bomiljøet.

Bostabilitet: Økt bostabilitet er muligheten til å bli boende lenge i den samme boligen, forutsigbarhet i leieforholdet eller mulighet til å bli boende i samme nærområde, men ikke nødvendigvis i samme bolig.

Delt eierskap Modell som i stor grad har vært benyttet i Storbritannia, der leietaker kjøper seg inn i boligen kommunen eier. I Storbritannia har man rett til å kjøpe den kommunale boligen som man bor i. Det norske boligmarkedet og tilgjengelige boligvirkemidler gjør delt eierskap lite aktuelt i Norge. En stor andel kommunale boliger er borettslagsboliger som ikke tillater delt eierskap. Ordningen krever mye administrasjon og er lite fleksibel.

Frivillig organisasjon En sammenslutning av personer eller virksomheter som driver frivillig virke på ikke-fortjenestebasert og ikke-offentlig basis med et ikke-kommersielt formål. Organisasjonene kan ha ulike typer ideelle formål som miljøvern, menneskerettigheter, folkehelsearbeid, sosiale-, religiøse- eller kulturelle formål, beredskapsarbeid, idrett, friluftsliv, solidaritetsarbeid eller bistand. Frivillige organisasjoner er selveiende og styres i henhold til egne vedtekter og statutter.

Gjengs leie Leie basert på gjennomsnittlig markedsleie over en lengre forutgående periode innenfor et visst geografisk område, for eksempel kommune eller bydel. Har leieforholdet vart i mer enn to år og seks måneder, kan begge parter kreve at leien blir satt til gjengs leie.

Helhetlig kommunal boligpolitikk er en politikk som inkluderer hele bredden av boligpolitikken, fra forsyning av dagens kommunale leiligheter til tilrettelegging for markeds drevet boligutvikling, og alt imellom som kan refereres til som en tredje boligsektor.

Ideell organisasjon En ideell organisasjon er en organisasjon som ikke utsteder aksjer eller fordeler sitt overskudd til eiere eller aksjonærer, men i stedet bruker midlene til å nå sine mål. Slike organisasjoner har ofte et allmenntillegget eller humanitært formål, men kan også være organisasjoner som jobber for å fremme medlemmenes egne interesser. Slike organisasjoner finansieres som regel gjennom en blanding av private donasjoner, kontingenter og offentlige bevilgninger. De kan også skape inntekt gjennom egne kommersielle aktiviteter, men omfanget av slike aktiviteter kan være innskrenket, eller bruken av slike midler kan være begrenset på visse måter. En veldedig organisasjon er en form for ideell organisasjon, og noen ikke-statlige organisasjoner kan også være ideelle organisasjoner.

Ikke-profesjonell utleier Enkeltpersoner som leier ut en leilighet eller boenhet tilknyttet egen bolig, uten at det kan kalles næringsvirksomhet.

Inkluderende boligpolitikk ligner den sosiale boligpolitikken og er en boligpolitikk som skal inkludere mange ulike befolkningsgrupper i samme område. En inkluderende boligpolitikk skal sørge for nabolag med mangfold og sosial bærekraft. Det brukes i kunnskapsgrunnlaget som generisk terminologi.

Innovasjon Innovasjon er å fornye eller lage noe nytt som skaper verdi for virksomhet, samfunn eller innbyggere. Formen er eksperimenterende og løsningen er ikke kjent på forhånd.

Kommunal boligpolitikk med sosial profil er kommunens rolle i en sosial og inkluderende boligpolitikk.

Kommunalt disponerte boliger: boliger som er eiet og forvaltet av Boligbygg Oslo KF eller leiet inn av bydelene fra private utleiere. Boligene tildeles på bakgrunn av boligvedtak fra bydelene i henhold til kommunens tildelingsforskrift.

Leie før eie for varig vanskeligstilte Utleier (kommunen eller andre) inngår tidsbestemt leiekontrakt med en husstand, der husstanden får mulighet for å kjøpe

boligen etter endt kontraktperiode, ofte fem eller tre år. Forutsetningen er at husstanden har et potensial for økt inntekt/betjeningsevne til et tilstrekkelig stort boliglån på sikt. I tillegg skal husstanden ha oppfylt en avtale om betaling av husleie og helst sparing. Sparing kan enten være en del av månedlig husleie eller sparing parallelt. Husstanden får kjøpe boligen til en avtalt kjøpesum ved inngåelse av leiekontrakt. Oppspart egenkapital, startlån og eventuelt tilskudd til etablering brukes for å finansiere kjøpet ved utløp av leieperioden.

Leie før eie rettet mot unge Dette er leie før eie prosjekter som retter seg mot unge uten eller med liten egenkapital. Eksempel på dette i Norge har vært BATE boligbyggerlag i Randaberg og OBOS i Sandnes. Målgruppa er unge med alminnelig god inntekt, men som ikke kommer inn på det ordinære boligmarkedet fordi de har for liten egenkapital. Disse prosjektene omfatter nybygde boliger der unge sparer og får ta del i prisutviklingen på boligen i leieperioden.

Markedsleie Den leien som til enhver tid tilbys og aksepteres av leietakere i markedet. Markedsleien vil variere avhengig av geografisk område.

Nabotomtelag - (community land trust) er en måte å organisere ikke-kommersiell, beboerdrevet og nær-områdeorientert boligutvikling. Et nabotomtelag er opprettet og drives av vanlige mennesker for å utvikle og forvalte boliger samt andre eiendeler. Det fungerer som langsiktige forvaltere av boliger, slik at de har varig overkommelige priser, basert på hva folk tjener i området. Grunnstrukturen i et nabotomtelag er at tomten skilles fra bygningene. Nabolag som organiserer et nabotomtelag vil gjennom å ta kontroll over en tomt, også ta kontroll over utviklingen og driften av boligene der. Enten ved at de utvikler selv eller gjennom avtale med et boligsamvirke eller annen organisasjon som har ansvaret for boligene. Tomten kan være kjøpt av det offentlige i et ordinært marked, men for at et nabotomtelag skal lykkes i sitt formål med å tilby rimelige boliger kan tomten gis gratis eller

rabattert gjennom en verdioverføring til nabolaget, såkalt **Community Asset Transfer**.

Nabotomtelag har ikke en egen organisasjonsform, men er definert i britisk lovgivning. Legale krav til et nabotomtelag er at det skal være satt opp til fordel for et definert nabolag. Overskudd skal skytes tilbake inn i det nærområdet som organisasjonen jobber for. Personer med lokal tilknytning til området gjennom bolig eller arbeid må kunne melde seg inn i og delta i et nabotomtelag som medlemmer.

Nærmiljø Et geografisk område som har boligen som utgangspunkt og er større enn et bomiljø. Nærmiljøet består av fysiske, sosiale og organisatoriske strukturer. De fysiske strukturene er bygninger, grøntområder, møteplasser og trafikkårer. De sosiale strukturene består av relasjoner mellom innbyggere i lokale nettverk og grupper, trygghet og tilhørighet, og de organisatoriske strukturene er sammensatt av lokale institusjoner, organisasjoner, servicefunksjoner og tjenester. Nærmiljøet er et geografisk avgrenset område med boliger, bolignære oppholdsarealer og boligtilknyttede servicefunksjoner.

Nøkkelarbeidere er arbeidstakere som har en særlig viktig samfunnsfunksjon, og får lønningene fastsatt sentralt. Vanlige eksempler på slike nøkkelarbeidere er lærere, sykepleiere og personer innen sikkerhet (forsvar, brann, politi). Bakgrunnen for å studere denne yrkesgruppen er en bekymring om at storbyer og pressområder over tid vil miste arbeidstakere i viktige samfunnsfunksjoner.

Områdesatsing/-løft Begrepet områdesatsing er en generell betegnelse for tidsavgrensede og helhetlige ekstrainsatser i geografiske avgrensede områder med sammensatte utfordringer. En områdesatsing kan inneholde flere områdeløft. Områdeløft betegner innsatser i et lokalområde som er på størrelse med en delbydel.

Områdepolitikk Områdepolitikken i Oslo skal sikre en systematisk oppfølging av utsatte lokalområder i byen med særlig behov for en helhetlig og samordnet innsats. Politikken skal sørge for at kommunen er i stand til å identifisere de områdene som har behov for et ekstra løft og igangsette helhetlige og koordinerte innsatser. Områdepolitikken skal også motvirke at nye områder utvikler seg i en negativ retning slik at de i fremtiden vil møte tilsvarende utfordringer som de mest utsatte lokalområdene står overfor i dag.

Profesjonell utleieaktør Firma som tilbyr privat boligutleie, gjerne også næringsutleie, eiendomsutvikling og større byggeprosjekter. Kan også være ideelle, frivillige organisasjoner med boligutleie for en spesiell gruppe. Aktørene kan være kjent av kommunen fra før, eller lokaliseres gjennom internett eller nettverk.

Rimelige boliger er boliger som ligger 15–25 prosent eller mer under markedsprisen i et tilsvarende område. Boliger som selges til 1-15% under markedspris blir ikke tatt med i definisjonen av rimelig boliger under det videre arbeidet med en tredje bolig sektor. Det er likevel sett som positivt at byggebransjen vil tilby flere av den type boliger.

Selvbygg, selvbygging – er når byggherre er ansvarlig for alt angående husbyggingen: planlegging, tegning, tillatelser, finansiering, bygging. En kan delegerer arbeidet til / kjøpe tjenester hos andre. En må ha en autorisert til å stå som teknisk ansvarlig for bygget. En bestemmer selv hvor mye en selv bidrar rent praktisk, unntatt til det som må utføres av autoriserte.

Sosial boligbygging er en nybyggingspolitikk som sørger for at en andel av de nybygde boligene tilbys til kjøps-/leiepriser folk har råd til, eller som bidrar til et mer inkluderende og sosialt bærekraftig samfunn. I mange tilfeller vil det være priser som er lavere enn for tilsvarende, omkringliggende boliger.

Sosial boligpolitikk har beboernes behov og ønsker i sentrum og omfatter mer enn å hjelpe de aller mest vanskeligstilte. En sosial boligpolitikk planlegger for sosialt bærekraftige byer og nabolag. Målet er å ha en

varierte boligmasse i alle deler av byen, slik at alle har et boligtilbud tilpasset deres behov, selv om de ikke har råd, ønske eller mulighet til å kjøpe bolig på det kommersielle marked.

Sosial bærekraft handler om å få sosiale strukturer og relasjoner mellom beboere i et område til å vare over tid. Det dekker innbyggernes grunnleggende behov, som arbeid, mulighet til å ta utdanning, trygghet, samfunnsdeltakelse, kulturopplevelser og å bo godt. Et sosialt bærekraftig samfunn fremmer sosial likhet, også geografisk. Bolig er en grunnleggende og sentral del av sosial bærekraft. Miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft er forhold som til sammen er med på å skape en bærekraftig utvikling.

Sosial innovasjon eller **samfunnsinnovasjon** er samlebetegnelse for tiltak der det utvikles nye løsninger hvor de substansielle forbedringene i samfunnet anses viktigere enn kommersielle resultater i seg selv. Dette til forskjell fra **innovasjon** generelt, som innebærer endring av etablerte og institusjonaliserte former for verdiskapning (ofte er dette økonomisk **produksjon**). Sosial innovasjon adresserer gjerne problemer som er knyttet til miljømessig bærekraft og til sosiale problemer, eller til kombinasjoner av slike. Utfordringene som møtes gjennom sosial innovasjon er ofte systemiske og løsninger skal bidra til positiv utvikling i samfunnet.

Sosiale entreprenører er aktører som tilbyr en tjeneste eller produkt som gir en positiv endring, en samfunns effekt, gjennom etablering av en bærekraftig virksomhet eller på en annen måte. Effektene er sosial merverdi og sosial innovasjon. I Nordisk Ministerråds rapport om «Sosialt entreprenørskap og sosial innovasjon» fra 2015 trekkes det fram fem kjennetegn ved sosiale entreprenører: 1. er rettet mot et sosialt formål der det er et udekket behov, 2. bidrar med nye løsninger på utfordringene, 3. involverer brukerne for arbeidet, medarbeiderne og andre sentrale interessenter, 4. drives av de sosiale resultatene, men også av en forretningsmodell som kan gjøre virksomheten levedyktig og bærekraftig og 5. samarbeider på tvers av fagfelt og virksomhetsmodeller.

Sosialt bomiljø omfatter samspillet som skjer mellom beboere - både barn og voksne. Dette kan være organiserte og formaliserte aktiviteter i foreninger, lag og organisasjoner i boområdet, men også mer uformell kontakt.

Sosialt entreprenørskap Handler om aktivitetene som skal til for å skape noe nytt for å møte et sosialt problem. Sosialt entreprenørskap handler om å ta i bruk nye løsninger på sosiale, samfunnsmessige eller miljømessige utfordringer. Det handler om å utvikle nye nettverk på tvers av fagfelt og virksomhetsmodeller og om å samarbeide på nye måter. Se også sosiale entreprenører.

Startlån kan være en inngangsmulighet til boligmarkedet for husstander som ikke får vanlig boliglån eller som har vanskeligheter med å bli boende i boligen sin. Kommunen forvalter dette lånet.

Strategisk tomtekjøp Strategisk oppkjøp av bebygde og ubebygde eiendommer som kommer for salg i en kommune. Slik kan kommunen få et handlingsrom for å kunne drive en aktiv utbyggingspolitikk, sikre tomter til etablering av offentlige institusjoner, eller bygging av boliger til sårbare grupper eller vanskeligstilte.

Tildelingsavtale Avtale for tildeling av utleieboliger mellom utleier og kommunen. Alle boligene som finansieres med tilskudd fra Husbanken skal ledigstilles for kommunen i 20 år som en tinglyst rettighet. Boligene skal benyttes til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tildelingsrett Kommunens tildelingsrett knyttes til de konkrete boligene som er finansiert med tilskudd til utleieboliger. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommune ikke benytter seg av sin tildelingsrett.

Tilvisningsavtale Avtale for tilvisning av utleieboliger mellom utleier og kommunen. En tilvisningsavtale gir kommunen rett til å tilvise sine boligsøkere til utleier, hvor det inngås leiekontrakt mellom utleier og boligsøker. Boliger med tilvisningsrett er beregnet for boligsøkere som av ulike årsaker er vanskeligstilt på boligmarkedet og har behov for hjelp fra kommunen til å finne en egnet bolig, fortrinnsvis økonomisk vanskeligstilt. Boligene skal være et supplement til kommunes egne boliger. Personer med utfordringer f.eks. knyttet til rus/ psykiatri eller som har et spesielt oppfølgingsbehov bør bosettes i kommunens egne eide boliger. Samarbeid med private inngås i en standardisert tilvisningsavtale utformet av Husbanken. Denne skal benyttes ved søknad om grunnlån i Husbanken.

Tilvisningsrett For utleieboliger med tilvisningsavtale skal kommunen ha tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men kan allikevel bare tilvise inntil 40 prosent av boligene til enhver tid. (Gjelder prosjekt med mer enn fire boliger). De øvrige 60 prosent av boligene, som ikke disponeres av kommunen, kan leies ut på det private leiemarked. Dersom kommunen ikke benytter seg av en ledigstilt bolig, har utleier rett til å leie denne ut på det ordinære leiemarkedet. I perioder der kommunen har behov for færre boliger kan andelen være lavere enn 40 prosent. Dette gir fleksibilitet for kommunen og utleier over tid. Alle boligene som finansieres med lån fra Husbanken skal ledigstilles for kommunen i 20 år som en tinglyst rettighet. Avtalens lengde skal gjenspeile at utleier mottar et rimelig Husbanklån til hele prosjektet som kan nedbetales over inntil 50 år. Merk: I utleieboliger med tilvisningsavtale kombineres ordinære utleieboliger med kommunalt disponerte, og sikrer en miks av leietakere. Utleieboligene blir spredt i ordinære og gode bomiljøer.

Tredje boligsektor tilbyr boliger som ligger mellom det kommersielle markedet og de kommunale tilbudene og kan omfatte både eie- og leieboliger. Sektoren er preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet, rimeligere tilgang til bolig og en god miks av beboere både i de enkelte nabolag og i byen

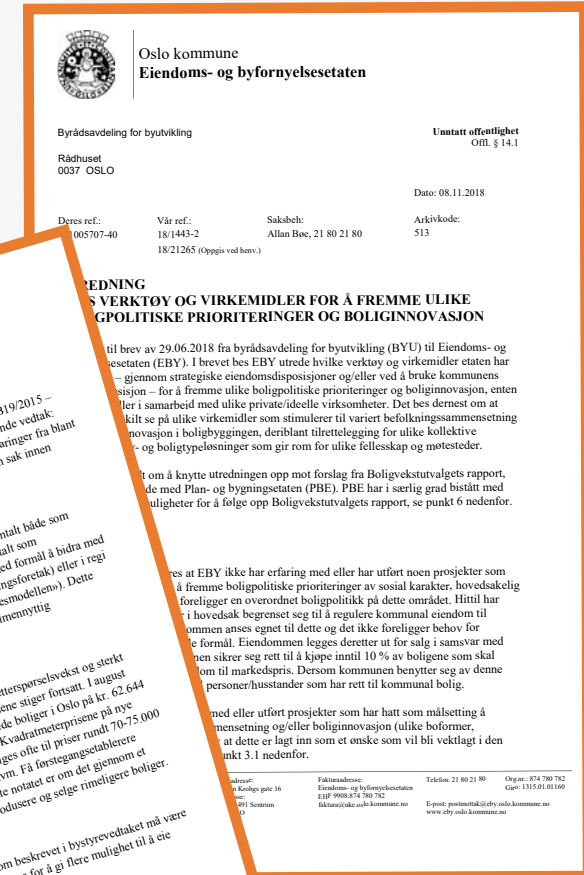
som helhet. Dette er en sektor som eksisterer i mange andre land, og som bør stimuleres til i Oslo.

Vanskeligstilt på boligmarkedet er ingen ensartet eller klart definert gruppe. I NOU 2011:15 *Rom for alle* er det definert som «personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd». Dette omfatter personer med sosiale og økonomiske problemer, rusmisbrukere, personer med psykiske lidelser, flyktninger og innvandrere, barnefamilier, unge i etableringsfasen eller personer som har behov for spesiell tilrettelegging av boligen på grunn av en funksjonsnedsettelse. Det vil si at vanskeligstilt på boligmarkedet kan være hovedsakelig økonomisk vanskeligstilt (f.eks. med lav inntekt eller stor gjeld), men ellers resurssterke personer eller personer med vansker som gjør at de trenger profesjonelle tjenester, utover eller i tillegg til de økonomiske vanskene.

Definisjonen i NOU 2011:15 samsvarer i stor grad med målgruppen for Oslo kommunes forskrift om tildeling av kommunal bolig:

«Målgruppen for forskriften er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig, herunder personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning.»

Varig bolig er en egen eid bolig eller en utleiebolig med en ordinær leiekontrakt etter husleieloven, med minst tre års varighet. Leieforhold etter unntaksbestemmelsene i § 11-1 forutsettes være inngått etter de strenge vilkårene loven setter om at «det foreligger særlige grunner». «En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsbestemt.» Dette betyr at leietaker har et rettslig krav på en varig bolig gjennom et tidsbestemt leieforhold dersom kommunal eller statlig instans bryter vilkårene gitt i husleieloven.



01.11.2018

NOTAT VEDRØRENDE EVENTUELL OPPRETTELSE AV KOMMUNALT BOLIGBYGGINGSFORETAK I OSLO

1. Bakgrunn

Ved behandlingen av Handlingsplan for økt boligbygging, Verbalvedtak B2/2014 samt B19/2015 – Byrådsak 242 av 15.10.2015, trafte bystyret i møte 11.05.2016 sak 114 blant annet følgende vedtak: "Byrådet bes vurdere opprettelsen av et kommunalt boligbyggingsforetak basert på erfaringer fra blant annet Sandnes kommune. Byrådets vurdering skal fremlegges for bystyret gjennom en sak innen utgangen av 2017".

2. Avgrensning

I merknadene som ligger til grunn for vedtaket er selskapet som ønskes utredet omtalt både som utbyggingselskap, utviklingselskap og tomteselskap mens det i vedtaket er omtalt som boligbyggingsforetak. Oppdraget forstås som å utrede et selskap eller foretak med formål å bidra med rimelige boliger for salg ("eier-linje") - enten produsert i egen regi (boligbyggingsforetak) eller i regi av andre på tomt selskapet/foretaket har fremskaffet (tomteselskap /sSandnesmodellens). Dette innebærer at notatet ikke omhandler eventuell etablering av et kommunalt allmennyrtig boligutleieselskap.

3. Utfordringsbildet

Bakgrunnen for bystyrets vedtak var blant annet på det tidspunktet stor etterspørselsvekst og sterkt økende boligpriser. Boligprisveksten har etter dette avtatt noe, men prisene stiger fortsatt. I august 2018 var gjennomsnittlig pris pr kvm BRA for brukte OBOS- tilknyttede boliger i Oslo på kr. 62.644 kr (inklusive fellesgjeld). Dette er 2,2 % høyere enn for august 2017. Kvadratmeterprisene på nye boliger varierer sterkt, men boliger med normal, nokent standard selges ofte til priser rundt 70-75.000 kr pr kvm BRA. Dette tilsier 4,2 -4,5 mill kr for en leilighet på 60 kvm. Få førstegangsutbydere makter å finansiere en slik kjøpssum. Spørsmålet som drøftes i dette notatet er om det gjennom et kommunalt boligbyggingsforetak eller tomteselskap er mulig å produsere og selge rimeligere boliger.

4. Effektmål

Effekten av å etablere et kommunalt boligbyggingsforetak som beskrevet i bystyrevedtaket må være å supplere dagens boligmarked med et tilbud om rimeligere boliger for å gi flere mulighet til å eie egen bolig samt bidra til at byen blir mangfoldig og inkluderende.

5. Beskrivelse og vurdering av foretak og selskap i andre kommuner

5.1 Sandnes

I Sandnes er forvaltning av ubbygde eiendommer og strategiske kjøp lagt til Sandnes tomteselskap K.F. Foretaket har som formål å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter i Sandnes, for bolig, næring og offentlig formål. Foretaket satser på oppkjøp i tidlig fase på grunnlag av kommuneplanarbeidet og fremmer forslag om regulering til utbyggingsområde. Arealene som erverves består hovedsakelig av ikke utbygde eiendommer og LNF-områder. Ansvarsområdet til

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Byrådsavdeling for byutvikling Unntatt offentlighet
OmL § 14-1

Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 08.11.2018

Deres ref.: 005707-40 Vår ref.: 18/1443-2 Saksbeh.: Allan Bøe, 21 80 21 80 Arkivkode: 513
18/21265 (Oppgitt ved henv.)

UTREDNING
S VERKTØY OG VIRKEMIDLER FOR Å FREMME ULIKE
GPOLITISKE PRIORITERINGER OG BOLIGINNOVASJON

til brev av 29.06.2018 fra byrådsavdeling for byutvikling (BYU) til Eiendoms- og setaten (EBY). I brevet bes EBY utrede hvilke verktøy og virkemidler etaten har gjennom strategiske eiendomsdisposisjoner og/eller ved å bruke kommunens sjon – for å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer og boliginnvasjon, enten eller i samarbeid med ulike private/ideelle virksomheter. Det bes dernest om at kilt se på ulike virkemidler som stimulerer til variert befolknings sammensetning novasjon i boligbyggingen, deriblant tilrettelegging for ulike kollektive og boligtypeløsninger som gir rom for ulike fellesskap og møtested.

om å knytte utredningen opp mot forslag fra Boligvekstutvalgets rapport, de med Plan- og bygningssetaten (PBE). PBE har i særlig grad bistått med muligheter for å følge opp Boligvekstutvalgets rapport, se punkt 6 nedenfor.

es at EBY ikke har erfaring med eller har utført noen prosjekter som å fremme boligpolitiske prioriteringer av sosial karakter, hovedsakelig foreligger en overordnet boligpolitikk på dette området. Hittil har i hovedsak begrenset seg til å regulere kommunal eiendom til ommen anses egnet til dette og det ikke foreligger behov for te formål. Eiendommen legges deretter ut for salg i samsvar med men sikrer seg rett til å kjøpe inntil 10 % av boligene som skal om til markedspris. Dersom kommunen benytter seg av denne personer/husstander som har rett til kommunal bolig.

med eller utført prosjekter som har hatt som målsetting å mensning og/eller boliginnvasjon (ulike boformer, at dette er lagt inn som et ønske som vil bli vektlagt i den nkt 3.1 nedenfor.

Adresser:
 Adresser: Kvaløye gate 16
 Postboks 4404 Sandnessjøen
 8011 Sandnessjøen
 Fåkkanselone: Eiendoms- og byfornyelsesetaten
 Tlf: 900 87 78 782
 E-brev: postmottak@oby.oslo.kommune.no
 www.oby.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80
 Org.no: 874 780 782
 Gnr: 1151010160

E-post: postmottak@oby.oslo.kommune.no
 www.oby.oslo.kommune.no

1

Vedlegg 1: Utredning om AlmenBolig+

- Utredning fra Rambøll av muligheter for AlmenBolig+ i Oslo
- Brev fra EBY vedr. utredning AlmenBolig+

(Vedlagte dokument er ikke lenger unntatt offentlighet)



MULIGHETER FOR
O

Beregnet til
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Dokumenttype
Rapport

Dato
November, 2018

RAPPORT

UTREDNING AV MULIGHETER FOR ALMENBOLIG+ I OSLO

RAMBOLL

**RAPPORT
UTREDNING AV MULIGHETER FOR ALMENBOLIG+ I
OSLO**

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG	1
1. INNLEDNING	3
1.1 Kort om bakgrunnen for oppdraget	3
1.2 Kort om metode og gjennomføring	3
1.3 Leserveiledning	4
2. BESKRIVELSE AV KONSEPTET ALMENBOLIG+	5
2.1 Den almene boligsektoren og AlmenBolig+ kort fortalt	5
2.1.1 Fokusområder i denne oppsummeringen	6
2.2 Hovedresultater fra AlmenBolig+	7
2.3 Reduksjon av husleien i AlmenBolig+	8
2.3.1 Husleieforhold i AlmenBolig+	8
2.3.2 Faktorer for å redusere husleien i AlmenBolig+	9
2.3.3 Selvorganisering og driftsstyring	11
2.3.4 Sikring av den daglige driften	12
2.4 Den almene boligsektoren i Danmark	14
2.4.1 Den Almene Boligorganisasjon	14
2.4.2 Aktørene i den almene boligsektoren	15
2.4.3 Kjøp og salg av tomt	16
2.4.4 Byggeprosessen for almene boligbygg	17
2.4.5 Lover og regler for AlmenBolig+	18
2.4.6 Finansiering	18
3. MULIGHETER OG UTFORDRINGER FOR OVERFØRING TIL OSLO KOMMUNE	20
3.1 Målgruppe og behov	22
3.2 Forvaltning og organisering	25
3.3 Økonomi	27
3.3.1 Reduksjon i byggekostnader	27
3.3.2 Finansiering av boligene	28
3.4 Juridiske forhold	29
3.4.1 Husleieloven vanskeliggjør en overføring	29
3.4.2 Plan- og bygningsloven	31
4. FORSLAG TIL MULIG PILOT I OSLO KOMMUNE	33
4.1 Hva kan overføres?	33
4.1.1 Målgrupper for tiltaket	33
4.1.2 Organisering og forvaltning: tilrettelegge for egeninnsats	33
4.1.3 Finansiering og økonomi: reduksjon i byggekostnad, drift og vedlikehold	33
4.1.4 Juridiske forhold	35
4.2 Behov for tilpasning til norske forhold	35
4.2.1 Eierkultur	35
4.2.2 Organisering og forvaltning	36
4.3 Forslag til mulig pilot for utprøving av konseptet i Oslo	36
4.3.1 Pilotprosjekt som videreutvikler «Leie til eie»	37
4.4 Avsluttende spørsmål til refleksjon	38

SAMMENDRAG

Rambøll Management Consulting har på oppdrag for Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten gjennomført oppdraget «Utredning av muligheter for AlmenBolig+ i Oslo». Oppdraget er gjennomført i perioden august til oktober 2018. Formålet med oppdraget har vært å fremskaffe kunnskap om det danske boligkonseptet AlmenBolig+, samt gi en vurdering av hvordan konseptet helt eller delvis kan overføres til en norsk kontekst. Oppdraget kommer også med forslag til et mulig pilotprosjekt i Oslo.

Den danske AlmenBolig+-modellen

Danmark har en egen ideell boligsektor som driver med boligsosialt arbeid. Denne kalles «den almene boligsektor» og består av mange almene boligorganisasjoner som søker å tilby boliger til en bred målgruppe med ulike økonomisk evne. Et av tilbudene som har vokst frem de seneste årene er AlmenBolig+. I utgangspunktet er dette et boligkonsept som ble utviklet for å hjelpe unge familier med lav- og middelinntekt inn på boligmarkedet, og da særlig i sentrumsområder hvor prisene er høye. Dog har dette utviklet seg til å favne over flere grupper med tilsvarende boligbehov.

Københavns Almene Boligselskap (KAB) gikk i 2007 i spissen for å etablere et partnerskap med sentrale aktører på boligmarkedet, både offentlige og kommersielle. Formålet med partnerskapet var å skape et boligkonsept som ville være billigere å bygge og å drifte, men samtidig kunne appellere til en ressurssterk målgruppe. Målet for AlmenBolig+ er å bygge boliger med en husleie opp til 30 prosent under det normale for nyoppførte almene boliger.

AlmenBolig+ bygger på seks kjerneelementer som muliggjør den lave husleien: Industrialisere byggeprosessen gjennom masseproduksjon; sette opp energieffektive modulbygg som skal innredes av beboerne selv; redusere boligselskapenes rolle i driften av byggene; inkludere lavere minstepris til planlagt og periodisk vedlikehold i husleien; høy grad av selvbestemmelse for beboerne, både ifm. innredning og vedlikehold; og fokus på sosialt samhold og beboerdemokrati.

Det vurderes å være en totalreduksjon på omtrent 20 prosent sammenlignet med øvrige boliger i den allmenne sektoren. Omkring 7 prosent av reduksjonen knytter seg til byggingen, mens resten knytter seg til besparelser på inventar, drift og vedlikehold.

Organisering og forvaltning av den danske modellen baserer seg på et aktørbilde vi ikke har i Norge. Den største forskjellen knytter seg til en rekke ideelle organisasjoner som utgjør den almene boligsektoren i Danmark. Disse boligorganisasjonene har ansvar for administreringen og kontakt med ekstern byggherre i byggeprosessen ved realisering av AlmenBolig+. Det offentlige ved stat, region eller kommune tegner ofte avtaler med en av boligorganisasjonene, og står for den offentlige kontrollen i henhold til denne avtalen. Videre står gjerne en teknisk rådgiver eller entreprenør for totalrådgiveroppgaven. AlmenBolig+-modellen er en ren utleiemodell. Dette er også en viktig forskjell å være klar over da det er langt vanligere å leie bolig i Danmark enn i Norge.

Muligheter og utfordringer for overføring til Oslo

I vår vurdering av muligheter og utfordringer for overføring til Oslo, har vi gjort en grundig drøftelse av flere sentrale elementer: målgruppe, organisering og forvaltning, økonomi, samt juridiske forhold. Oppsummert vurderer vi at **målgruppen** for modellen er overførbar til Oslo, eksempelvis unge barnefamilier, personer med middelinntekt, arbeidstakere med nøkkelkompetanse (innen helse, utdanning o.l.), og vanskeligstilte.

AlmenBolig+ er basert på utleieboliger, mens vi i Norge har en sterk eiekultur. Det at mange eier sin egen bolig forventes å gjelde også fremover, samtidig uttrykker flere en forventning om at behovet for utleieboliger vil øke i de kommende årene. Bl.a. på grunn av høye boligpriser,

kombinert med flere innbyggere i middelinntektsjobber samt en pågående trend hvor innbyggere etablerer seg senere i livet. Vår anbefaling er å lage en kombinasjon av leie og eie i en eventuell overføring til Oslo.

Ettersom vi ikke har almene boligorganisasjoner i Norge er en av de største utfordringene ved overføring av modellen å finne en god **organisering og forvaltning**. Kan realisering, forvaltning og drift ivaretas av offentlige eller kommersielle aktører, eller bør en ny ideell aktør komme inn i den boligsosiale sektoren i Norge? Dette er et sentralt element som politikere og forvaltning i Oslo kommune må ta stilling til.

En **økonomisk** utfordring er høye tomtepriser i Oslo som påvirker byggekostnadene. Flere mener at Oslo kommune må subsidiere sentrumsnære boliger for å lykkes med modellen. Videre er Husbanken en viktig samarbeidspart for å sikre en økonomisk gunstig modell, særlig knyttet til realisering av bygg – her vurderes grunnlånet som særlig relevant. Ved introduksjon av en eventuell ideell aktør, som ikke tar ut overskudd, kan det også bygges opp et overskudd som kommer modellen og sektoren til gode på sikt.

Den norske husleieloven, som regulerer leieforholdet mellom leietaker og huseier, representerer en **juridisk** barriere for å overføre modellen. I Danmark gjør leietakere et innskudd for å sikre finansiering i byggeperiode – dette er sannsynligvis ikke mulig å få til i Norge. En annen barriere er byggeteknisk forskrift, TEK17, som har som formål å sikre god visuell kvalitet, universell utforming og tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. I den danske modellen har byggene blitt realisert med dispensasjon, noe som også vurderes som aktuelt i norske forhold. Det er likevel viktig å finne elementer som ikke gjør bygget unødvendig dyrt eller av dårlig kvalitet på lengre sikt.

Forslag til pilotprosjekt

Vi foreslår at Oslo kommune gjennomfører et prosjekt som baserer seg på et «fra-leie-til-eie» konsept. En «leie til eie»-modell vil primært rette seg mot en målgruppe som ikke har råd til å kjøpe bolig i eksisterende marked, samtidig som det vil legge til rette for et langsiktig boforhold.

Vi vurderer at det vil være viktig å inngå dialog med markedet og mulige aktører i gjennomføring av prosjektet. Ved å initiere en «innovativ anskaffelsesprosess», vil Oslo kommune få innsikt i hva eksisterende aktører vil kunne tilby, og samtidig tydeliggjøre om det er behov for å etablere nye organisasjoner som kan bidra til å realisere et konsept. Det skal være mulig å realisere et slikt konsept i en borettslagsmodell.

Spørsmål til videre refleksjon

Samtidig har prosjektet identifisert noen sentrale spørsmål som bør tas hensyn til i videre drøfting og planlegging:

- Hvilke målgrupper bør prioriteres for et slikt prosjekt i Oslo, og hvordan vil man argumentere for at disse målgruppene skal få et økonomisk gunstig botilbud foran andre målgrupper?
- Er det ønskelig at det etableres en ideell sektor og ideelle boligorganisasjoner i Oslo som kan bidra til å tilby et mer differensiert boligtilbud? Og hvordan ønsker eventuelt Oslo kommune å stimulere til dette?
- Hvordan kan man sikre at det utvikles et tilbud som gir verdi til Oslo som bysamfunn?

Vi opplever at det er flere aktører som er interessert i konseptet AlmenBolig+ og ser dette som et spennende tilskudd til boligmarkedet i Oslo, men at det er behov for å investere noe tid i å utvikle, modne og tilpasse dette til lokale forhold.

1. INNLEDNING

Rambøll Management Consulting har på oppdrag for Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten gjennomført oppdraget «Utredning av det danske konseptet AlmenBolig+ i Oslo». Oppdraget er gjennomført i perioden august til oktober 2018.

Formålet med oppdraget har vært å fremskaffe kunnskap om det danske boligkonseptet AlmenBolig+, samt gi en vurdering av hvordan konseptet helt eller delvis kan overføres til en norsk kontekst. Oppdraget kommer også med forslag til et mulig pilotprosjekt i Oslo.

Oppsummert er formålet med oppdraget:

- Gi en grundig beskrivelse av det danske konseptet Almenbolig+
- Frembringe kunnskap om utfordringer og muligheter for overføring av modellen til en norsk kontekst
- Foreslå innretning og implementering av pilotprosjekt i Oslo kommune

1.1 Kort om bakgrunnen for oppdraget

«Eierlinjen» og virkemidler som gjør det gunstig å eie bolig er sentrale strukturtrekk i den norske boligpolitikken. Dette gjør det mer attraktivt for folk å eie sin egen bolig fremfor å leie bolig. I Norge er det derfor mest vanlige å eie egen bolig. Som en konsekvens av dette er leiemarkedet i Norge lite utviklet. Leiemarkedet består i hovedsak av privatpersoner, eller småskalautleie og det finnes få profesjonelle utleieaktører.

Boligmarkedet i Oslo har de siste årene vært preget av en sterk prisvekst som gjør det utfordrende for personer med lav, eller middels inntekt og enslige å komme inn på boligmarkedet. Slik markedet fungerer i Oslo i dag har man ingen tilbud mellom det kommunale og det private markedet.

Oslo kommune ønsker derfor å utvikle en ny boligpolitikk hvor målet er «en mangfoldig by med gode boliger folk har råd til». Byrådsavdelingen arbeider med å kartlegge og vurdere hvilke virkemidler som kan benyttes inn i en ny boligpolitikk. Kommunen ønsker å utvikle virkemidler og konsepter som kan dekke behovet i en «tredje boligsektor», altså behovet som ligger mellom det kommunale og det private markedet. Denne utredningen av almenbolig+ som konsept skal benyttes inn i kommunens helhetlige arbeid med å utvikle en ny boligpolitikk.

1.2 Kort om metode og gjennomføring

Oppdraget er gjennomført i perioden august 2018 til oktober 2018. Utredningen er gjennomført av konsulenter fra Rambølls kontor i Norge og i København. Utredningen er basert på dokumentstudier og kvalitative intervjuer med sentrale aktører i Norge og Danmark.

I forbindelse med utredningen av den danske almenbolig+ modellen har vi gjort en gjennomgang av relevante dokumenter, blant annet policydokumenter og evalueringer av det danske konseptet. Videre har det blitt gjennomført intervjuer med representanter fra følgende aktører:

- Byggeskadefondet (BSF)
- Byggeforskningsinstitutt (SBI)
- Byggherre
- Københavns Almene Boligforening (KAB)
- Almenbolig+ prosjekt

For å undersøke mulighetene for å overføre den danske modellen til en norsk kontekst har vi gjennomført intervjuer med representanter fra følgende aktører¹:

- Byrådsavdeling for byutvikling i Oslo kommune
- Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune
- Velferdsetaten i Oslo kommune
- Boligbygg Oslo KF i Oslo kommune
- Kommunal Moderniseringsdepartement (KMD)
- Husbanken
- Leieboerforeningen
- Norske boligbyggelag (NBBL)
- Boligprodusentene
- Skanska
- Selvaag
- OBOS
- USBL
- Eiendomsmeglere

1.3 Leserveiledning

Kapittel 2 gir en beskrivelse av det danske konseptet AlmenBolig+. **Kapittel 3** omhandler utfordringer og muligheter for en overføring av modellen til en norsk kontekst, herunder temaene målgruppe, organisering og forvaltning, økonomi og juridiske forhold. **Kapittel 4** presenterer et forslag til et mulig pilotprosjekt i Oslo kommune.

¹ Mot slutten av prosjektet ble det også gjennomført en kort samtale med representant for Tøyen Boligbyggelag.

2. BESKRIVELSE AV KONSEPTET ALMENBOLIG+

I dette kapittelet beskriver vi erfaringer fra AlmenBolig+ i Danmark, inkludert hvordan de har lyktes med å redusere kostnader. Dette danner bakgrunnen for drøftingene i kapittel 3 om utfordringer og muligheter for overføring av modellen til en norsk kontekst, i Oslo.

2.1 Den almene boligsektoren og AlmenBolig+ kort fortalt

Danmarks almene boligsektor har til formål å sikre en variert forsyning av boliger, særlig rettet mot befolkningsgrupper med ulik økonomisk evne. De almene boligorganisasjonene vokste frem etter andre verdenskrig. Da så politikerne at det offentlige, på en langsiktig og konsekvent måte, måtte gripe inn i markedsmekanismene for å skaffe nok boliger til den brede befolkningen.

I det seneste tiåret har økt tilflytning til de store byene hevet tomte- og boligprisene. I tillegg har strengere krav i bygningsreglementet, sammen med økt ulikhet, segregering og ghettofisering i de store byene, skapt markante utfordringer for den almene sektoren i Danmark. Særlig er dette utfordrende i forbindelse med å bygge nye og billige boliger til den brede befolkningen.

I København har utfordringen vært tydelig siden årtusenskiftet, da stadig økende boligpriser har gjort det vanskelig å etablere seg i byen for familier med lav- og mellominntekt. AlmenBolig+ ble utviklet som et forsøksprosjekt for å håndtere utfordringene som på dette tidspunktet hadde nådd et høydepunkt og dermed fått stort politisk fokus.

Københavns Almene Boligselskap (KAB) gikk i 2007 i spissen for å etablere et partnerskap med to andre boligselskaper (3B og Domea), Sosialministeriet (nå Velfærdministeriet), en rekke kommuner, Kommunenes Landsforening, Landsbyggefonden og Statens Byggeforskningsinstitutt. Formålet med partnerskapet var å skape et nytt alment boligkonsept, som ville være billigere å bygge og å drifte, men samtidig kunne appellere til en ressurssterk målgruppe med middelinntekt. Målet for konseptet var å bygge boliger med en husleie opp til 30 prosent under det normale for nyoppførte almene boliger. Konseptet som ble utviklet, bygger på seks kjerneelementer som skal sikre at dette målet innfris:

1. Industrialisere byggeprosessen gjennom masseproduksjon
2. Sette opp energieffektive modulbygg som skal innredes av beboerne selv
3. Redusere boligselskapenes rolle i driften av foreningene
4. Inkludere lavere minstepris til planlagt og periodisk vedlikehold i husleien
5. En høy grad av selvbestemmelse for beboerne, både ifm. innredning og vedlikehold
6. Fokus på sosialt samhold, beboerdemokrati og hus med hager

Om begrepet «almen bolig»

Også omtalt som allmennyttig bolig. Allmennyttig viser til «nonprofit»-virksomhet som er ikke-offentlig og ikke-kommersiell.

Vi har ikke en tilsvarende sektor i Norge som bygger boliger. I Norge er det enten offentlige eller kommersielle virksomheter som bygger, leier ut og selger boliger.

AlmenBolig+ ble kalt "det største forsøks- og utviklingsprosjektet i den almene sektoren de siste 25 årene". Av de 2000 boligene som forsøksordningen fra 2007 planla, er i dag 1452 boliger oppført. Boligene er fordelt på 25 bygg i alt, hvor de fleste ligger i København og

hovedstadsområdet. Samtidig er det også 65 boliger i Århus. Boligene er i all hovedsak bygget som en- eller toetasjes hus, dog med enkelte unntak hvor det er tre etasjer.

Konseptet skiller seg særlig fra "tradisjonelle" almene boliger ved den meget høye graden av selvforvaltning og selvbestemmelse blant beboerne. Beboerne skal selv innrede og vedlikeholde deres egne boliger, samt boligavdelingens fellesarealer. Det har på den ene siden gjort husleien billigere og skapt større frihet og fleksibilitet for beboerne, men på en annen side skaper det store krav til deltakelse i det felles arbeidet med vedlikehold og drift av boligene.

Særlig unge velutdannede familier som skal etablere seg på boligmarkedet har funnet AlmenBolig+ attraktivt på grunn av lavere husleie og større selvbestemmelse. Ifølge SBI's evaluering fra 2016 ser fordelingen av beboerne i AlmenBolig+ sammenlignet med den øvrige almene sektoren i hovedstadsområdet slik ut:

	AlmenBolig+	Almen sektor
Par med barn	50 %	13 %
Aldersgruppe 25-49 år	73 %	41 %
Enslige uten barn	14 %	50 %
Mellomlang eller lang videregående utdanning	60 %	22 %

De eksisterende evalueringene og erfaringsoppsamlingene peker på at AlmenBolig+, overordnet sett, har vært en stor suksess. De foreløpige resultatene viser at de har lyktes i å senke husleienivået med gjennomsnittlig 22 prosent og samtidig skapt nye boligformer. For beboerne har AlmenBolig+ gitt både en høy privat og sosial verdi. Stine Kofod, teamsjef i KAB, beskriver suksessen slik: "Det som hadde en rasjonell økonomisk årsak, ble til sosial innovasjon".

2.1.1 Fokusområder i denne oppsummeringen

I denne oppsummeringen av de danske erfaringene fokuserer vi på:

- **Hvilke faktorer er avgjørende for å gjøre husleien billigere i AlmenBolig+?**
- **Hvilke utfordringer er/har det vært med AlmenBolig+?**

Oppsummeringene bygger på en rekke ekspertintervjuer med nøkkelaktører og med beboere i AlmenBolig+-avdelinger. Utover dette trekker oppsummeringen på eksisterende evalueringer og rapporter, som er utgitt i løpet av forsøksperioden for AlmenBolig+. Se bilaget for de konkrete intervjupersonene og anvendte kilder. Oppsummeringen er satt opp i følgende avsnitt:

- Hovedresultater
- Reduksjon av husleien
- Faktorer for reduksjon av husleien i AlmenBolig+
- Fremtidsperspektiver
- Den almene boligsektoren i Danmark – aktører & prosesser
- Lover, regler og finansiering

2.2 Hovedresultater fra AlmenBolig+

Husleien for AlmenBolig+-boliger er i gjennomsnitt 22 prosent lavere enn andre almene nybygg viser evalueringen fra Statens Byggeforskningsinstitutt i Danmark². Reduksjonen av husleien kan tilskrives reduserte omkostninger i byggingen og driften av AlmenBolig+-boliger. Omkring 7 prosent av reduksjonen knytter seg til byggingen, mens resten knytter seg til besparelser på inventar, drift og vedlikehold. De mest vesentlige faktorene som har muliggjort en kostnadsreduksjon er:

Byggefasen



- Boliger som i høy grad er basert på prefabrikkerte moduler som leveres og ferdigmonteres på byggeplassen. Dette har muliggjort storproduksjon og redusert individuelle feil og mangler i byggingen, noe som har minsket byggekostnadene.
- Valg av tre som byggemateriale til konstruksjon av modulene, samt fravær av innvendige skillevegger og heiser har redusert produksjonskostnadene.
- Rameavtaler med storforsyning av boligvolum: de 4-årige rameavtalene har vært attraktive å tilby til produsentene. Dette er fordi det har vært et stort antall boliger som skulle settes opp, og samtidig mulighet for å planlegge oppgaver i et lengre tidsperspektiv.
- Tett samarbeid mellom boligorganisasjon, kommuner, produsent, rådgiver og eksternt gransker har skapt tillit og felles interesser, noe som har medvirket til å redusere transaksjonskostnadene og feil i byggingen.

Utfordringer



- De mest vesentlige bekymringene rundt byggingen gjelder bærekraften av bygningens og materialenes kvalitet. Det er ennå ikke funnet alvorlige skader som knytter seg til selve byggekonseptet, men Byggeskadefonden mener det er for tidlig å bekrefte om det i et totaløkonomisk perspektiv er mulig å gjøre byggingen billigere.
- Mulighetene for å gjøre byggingen av almene boliger billigere generelt, er i høy grad avhengig av markeds- og konjunktursituasjonen, samt de juridiske mulighetene i Kommunenes planlov for å bygge alment.

Drift og vedlikehold



- Det settes av færre midler til vedlikehold i AlmenBolig+ sammenlignet med andre nye almene boligbygg, da behovet for vedlikehold forventes å være mindre.
- Mesteparten av driften er overtatt av beboerne selv, noe som gir utslag i lavere husleie.
- AlmenBolig+ ble en attraktiv boligform som har redusert fraflytningsprosenten markant sammenlignet med øvrige almene boliger. Det forventes å redusere slitasje og dermed omkostninger til vedlikehold over tid.
- Arkitekturen i mange AlmenBolig+-avdelinger reduserer fellesarealene og øker private arealer, noe som senker behovet for ressurser til felles vedlikehold.
- Rekruttering av ressurssterke beboere har gjort det mulig å organisere og forvalte driften av avdelingens boliger på en effektiv måte.
- Nybygger-ånd og et sterkt naboskap støtter opp under bærekraften av selvforvaltningen.

Utfordringer



- De største utfordringene handler om å sikre en god organisering av boligavdelingens styrer og arbeidsgrupper – herunder å finne en god rolle- og ansvarsfordeling.
- Den daglige driften av boligavdelingene er samtidig avhengig av at det utvikles en bærekraftig kultur for naboskap, som kan håndtere "freerider"-problematikk ved beboere som ikke deltar i felles vedlikehold av boligene og fellesarealene.

² Generelt vil leieprisnivået for almene boliger være noe lavere enn det øvrige leiemarkedet, men dette varierer mellom prosjekter og byer. I København kan det i enkelte områder – hvis man sammenlikner gjennomsnittlig leiepris per kvadratmeter – være halvparten så høy leie i almene boliger som ordinære boliger. Andre steder kan det være mindre forskjeller grunnet lavere leiepriser i det ordinære markedet.

2.3 Reduksjon av husleien i AlmenBolig+

Det har vært en årelang utfordring for den almene boligsektoren i Danmark å finne nye og billigere måter å bygge på, og som også resulterer i billigere leiepriser for beboerne. De foreløpige erfaringene fra AlmenBolig+-byggene peker på at man har funnet grep som kan optimere byggeprosessen og gjøre byggingen og driften billigere. I dette avsnittet presenteres vurderingene av omfanget av reduksjon, og dernest de viktigste faktorene som erfaringene peker på har muliggjort reduksjonen av leieprisene.

2.3.1 Husleieforhold i AlmenBolig+

Målsetningen for AlmenBolig+ var at leieprisnivået skulle ligge opp til 30 prosent under det normale nivået for nyoppførte almene boliger. Det skulle oppnås både gjennom en rasjonalisering av byggeprosessen, og gjennom lavere omkostninger på driften ved at beboerne ivaretar mesteparten av driften selv. SBi har vurdert besparelsen på leien til AlmenBolig+ på to måter. En tilnærming er "alt annet likt" som tar hensyn til forventede besparelser, mens den andre tilnærmingen sammenligner gjennomsnittlig leie for AlmenBolig+ og tradisjonelle nybyggede boliger. Det er ulemper ved begge metodene, som gjør at resultatene kun kan benyttes til å vise en indikasjon på nivået for husleiebesparelsene.

Vurderingsmetode 1: De forventede besparelsene i "alt annet likt"-tilnærmingen fordeler seg således på følgende parametere:

Tabell 2-1 forventede besparelser I vurderingsmetode 1 av AlmenBolig+, DKK per m2

Post	Anslått besparelse, kr/m2
Nettokapitalutgifter	62
Administrasjonsutgifter	7
Renhold	37
Inventar	85
Eiendomskontor	46
Energertillegg	27
Totalt	237

* Kilde: SBi (2016) Evaluering av AlmenBolig+

De to største besparelspostene er hhv. "inventar" og "nettokapitalutgifter" – noe som avspeiler en forventning om vesentlig færre utgifter til vedlikehold, og færre kapitalutgifter grunnet lavere entreprisetillegg sammenlignet med andre almene boligbygg. Samlet kan det forventes besparelser på totalt 237 kr./m2 årlig for en bolig på 104 m2, sammenlignet med et "vanlig", nytt alment bygg. Det tilsvarer en besparelse på 21 prosent sammenlignet med husleien for nyoppførte almene boliger i hovedstadsområdet i 2015, som var på 1.116 kr./m2 (Landsbyggefonden, 2015).

Vurderingsmetode 2: Sammenligningen av husleier i evalueringen tar utgangspunkt i husleienivåer for hhv. AlmenBolig+-avdelinger og nyere almene bygg i hovedstadsregionen. Resultatene viser at husleienivået for AlmenBolig+-avdelingene i gjennomsnitt ligger 22 prosent lavere enn for vanlige, nyere almene boliger i hovedstadsområdet, med variasjoner på mellom 18 og 27 prosent. Som evalueringen også påpeker, er det imidlertid en rekke potensielle feilkilder som gjør at resultatene bør leses varsomt.³

Samlet sett indikerer resultatene at husleienivået ligger et sted mellom 18 og 27

prosent lavere. Dog kan det skje endringer over tid som trekker forskjellen i enten den ene eller andre retningen. For eksempel er det avgjørende at beboerne også på egenhånd kan ivareta vedlikeholdet. Blir det et større behov for å sette av flere midler til vedlikehold eller kjøp av

³ Feilkilder kan f.eks. være: Husleienivået kan avspeile forskjeller som ikke er relatert til den intenderte reduksjonen – f.eks. forskjeller i grunnpriser og eiendomsskatt. Husleien bør kun sammenlignes med almene-avdelinger som både har felleshus, vaskeri, full service mv. Se mer i SBi (2016) Evaluering av AlmenBolig+

profesjonell hjelp enn hva som er antatt i de overordnede beregningene, reduseres alt annet tilsvarende, inkludert spennet mellom husleien i AlmenBolig+ og vanlige almene boliger. Utover dette trekker flere informanter frem at den andelen av husleiens reduksjon som kan tilskrives byggingen, kan være svært ustabil. Det skyldes at de samlede kontraktsbeløpene i høy grad avhenger av den aktuelle markedssituasjonen – herunder særlig prisene på byggetomt.⁴ Evalueringens sammenligning av anskaffelsessummer for hhv. AlmenBolig+ og andre nyoppførte almene boliger, viser at omkring 7 prosent av reduksjonen kan tilskrives selve byggingen.

2.3.2 Faktorer for å redusere husleien i AlmenBolig+

Det er seks faktorer som viser seg å være avgjørende for reduksjon i husleien for AlmenBolig+-boliger. Disse baserer seg på intervjuer og gjennomgang av de eksisterende evalueringer og erfaringsinnsamlinger i forbindelse med dette prosjektet.

Figur 2-1 Seks faktorer som har redusert husleien i AlmenBolig+



Nedenfor beskriver vi hver av de enkelte faktorene.

Industrialisering i byggebransjen

KAB fremhever at en vesentlig del av løsningen på kostnadsreduksjon har vært å arbeide med industrialisering av byggingen, hvor boligene i høy grad prefabrikeres som moduler i romstørrelse, og leveres og ferdigmonteres på byggeplassen. Modulene bygges på fabrikker under kontrollerte forhold, som ikke påvirkes av vær og vind, og i dimensjoner som passer til lastebiltransport. Det nevnes av flere at de tror industrialiseringen og den automatiserte masseproduksjonen av byggingen kan minimere kostnader knyttet til feil og mangler i byggene. Videre er det en rekke faser og deler i byggingen som ikke endres eller tilpasses individuelt, som på tradisjonelle håndverkbaserte byggeplasser, hvilket også effektiviserer prosessen. KAB har estimert at denne produksjonsmetoden har kunnet senke håndverkerutgiftene i byggingen med 20 prosent, og den samlede innkjøpssummen med omkring 10 prosent⁵.

⁴ SBis evaluering viser også store svingninger i entreprissummene for AlmeBolig+-byggene fra hhv. 2010 og 2013-2015. I 2010 lå entreprissummene 2 prosent høyere enn annen almen bygging, mens det i 2013-2015 lå 21 prosent lavere.

⁵ https://www.kab-bolig.dk/Files/Files/KAB-BOLIG.DK-dokumenter/Om%20KAB/Produktblade/AlmenBoligplus_bog.pdf

Selve boligene blir levert med et basiskjøkken, et bad og elektriske installasjoner. Utover dette er det opp til beboerne selv å finansiere og etablere de innvendige veggene og dørene etter egne ønsker og behov. Dette har gitt beboerne en fleksibilitet knyttet til innredning og romdeling i boligen, og har samtidig bidratt til å sikre en lavere pris på både byggingen og husleien. Videre bygges AlmenBolig+-byggene over ikke flere enn fire plan for å unngå bygningsreglementets heiskrav. Ved å utelate heiser spares utgifter - både i byggingen og særlig ifm. vedlikehold, da heiser typisk er en dyr vedlikeholdsutgift. Valget av byggematerialer har også vært en faktor som har kunnet senke prisen på byggingen, da modulene er konstruert i tre, med unntak av våtrommet på badet. En rekke faktorer utenom selve byggingen av AlmenBolig+ har også medvirket til å sikre en effektiv byggeprosess og dermed også understøttet reduksjon av byggekostnader.

Rammeavtaler og stor forsyning av boliger

En vesentlig parameter har vært å sikre forsyning via rammeavtaler på et relativt stort volum av boliger som skulle settes opp. Evalueringen av AlmenBolig+ fra 2016 peker på at et volum på 300-400 boliger var nødvendig ved første forsyning, mens det ved senere forsyning er lyktes i å produseres til samme lave pris selv ved forsyning på 100 boliger.⁶ Det skyldes blant annet at etterspørselen etter modulbygg generelt har steget, og at produksjonsformen har modnet betydelig de seneste årene.

Forsyningen av AlmenBolig+-bygg via 4-årige rammeavtaler har i seg selv vært et særlig positivt element som har bidratt til å sikre en lav pris på byggingen. Dominia anser de 4-årige rammeavtaler for å ha vært attraktive å kunne tilby fordi produsentene har hatt muligheten til å planlegge oppgaver i et lengre tidsperspektiv enn ellers. Utover dette ble det i det første forsøket arbeidet med et 15 måneders intervall fra skjema A til B⁷, en periode som normalt kun er 9 måneder. Det skyldes at det skulle produseres et stort antall boliger. For produsentene betød det at det var en mer realistisk tidsramme for produksjonen, og at byggesakene kunne prosjekteres bedre. Generelt har fleksibilitet vedrørende tid og hvilke bygg som skulle prioriteres, vært viktig for produsentene.

Tillitsfullt samarbeid

Videre nevner mange at særlig samarbeidet under rammeavtalene mellom produsenter, kommuner, byggherrer og arkitekter har etablert et tillitsbasert samarbeid, hvor det har vært meget få konflikter. Det nevnes at de sterke samarbeidsrelasjonene har redusert transaksjonskostnadene i forbindelse med byggingen av AlmenBolig+ sammenlignet med øvrige bygg.

Benytt ekstern gransker fra start

De danske erfaringene viser at det er viktig å tilknytte seg en ekstern gransker som følger byggingen allerede fra prosjekteringen av bygget. Særlig når det bygges et stort volum av prefabrikkerte boliger er det avgjørende å ha en ekstern gransker til å identifisere og risikovurdere eventuelle feil og mangler i planleggingen og utførelsen av byggingen. Byggeskadefonden i Danmark fremhever at omkring 10 prosent av utgiftene ved et nytt bygg knytter seg til utbedringer av feil og mangler i byggefasen, og at en ekstern gransker derfor kan være et kostnadseffektivt grep for å redusere disse utgiftene.

”Erfaringer fra de danske almene boligorganisasjonene og deres bygg, viser at det er essensielt at AlmenBolig+, fra begynnelsen, regelmessig blir gransket av en uavhengig ekspert.”

Byggeskadefonden

⁶ https://forsoegspuljen.almennet.dk/media/564478/evaluering-af-almeneboligplus-konseptets-foerste-fase_nyindustrialisering-oekonomi-og-tvaerkommunalt-samarbejde.pdf

⁷ Skjema A-søknad er søknad om støtte til almene boligbygg. Skjema B-søknad er søknad om godkjenning av anskaffelsestallet før byggets påbegynnelse til almene boligbygg.

Totaløkonomisk perspektiv

Målsetningen med AlmenBolig+ har vært å finne en måte å bygge billigere og med bedre kvalitet. Samtidig knytter en av de vesentlige betenkelighetene seg nettopp til byggematerialenes kvalitet. Sekretariatsjef i Byggeskadefonden, Ole Bønnelycke, fremhever at det er for tidlig å vurdere om det har lyktes å bygge til en lavere pris med en kvalitet som kan sammenlignes med øvrige almene boligbygg. Byggeskadefonden har hatt betenkeligheter omkring valget av materialer i våtrom og rundt ventilasjonsinstallasjoner, hvor det er risiko for fuktskader på grunn av mangelfull lufting. Han vurderer derfor i et totaløkonomisk perspektiv at det er for tidlig å vurdere om prisen for AlmenBolig+ reelt er lavere enn øvrige almene boligbygg. Det avhenger av om boligene også på lengre sikt er skadefrie i samme omfang som andre almene boliger.

2.3.3 Selvorganisering og driftsstyring

En avgjørende komponent i AlmenBolig+-konseptet er at de enkelte boligavdelingene selv forvalter organiseringen, den daglige driften og vedlikeholdet i langt større grad enn øvrige almene boliger. Dette har ikke alene gjort husleien billigere, men har i stor grad vært et element som har gjort AlmenBolig+ særlig attraktivt for bestemte segmenter i middelklassen. Dette selvforvaltningsprinsippet er på mange måter det nye elementet som AlmenBolig+ tilfører den almene boligsektoren i Danmark, fremhever flere informanter. Erfaringene har vist at selvforvaltningsprinsippet har gitt beboerne i AlmenBolig+-avdelingene større selvbestemmelse og følelse av nabo- og eierskap – men det har samtidig også ført til et større ansvar, og flere plikter enn i vanlige almene boligforeninger. Det har gjort AlmenBolig+ til en suksess, men det har også skapt nye typer utfordringer.

Tildeling

For KAB var det en forutsetning for suksess at man hadde frihet til å sette kriteriene for hvem som først kunne flytte inn i AlmenBolig+ og dermed starte opp avdelingene. Man er stadig overbevist om at konseptet om selvforvaltning krever mer ressurssterke familier enn i den øvrige almene boligsektoren, for å kunne lykkes. Derfor fikk man under den første forsøksordningen også dispensasjon for kommunens anvisningsrett. Normalt har kommunen nemlig rett til å anvis borgere til en viss andel av boligene i en almen boligavdeling – i Københavns Kommune er det f.eks. opp til 33 prosent.

Annonsering etter beboere til nye AlmenBolig+-avdelinger skjer typisk gjennom oppslag på boligorganisasjonens hjemmeside eller ved annonsering i aviser og blader. Deretter avholdes en rekke møter, hvor interesserte får informasjon om AlmenBolig+-konseptet. Møtene er en generell introduksjon til AlmenBolig+-konseptet, boligens innredning, plassering, tidsplan, samt kriterier for utleie. Typisk er det en rekke fleksible kriterier for søkere til AlmenBolig+-avdelinger; det kan f.eks. være at minst én beboer i husstanden har fast arbeid 25-30 timer i uken eller er over 55 år og har fast inntekt fra aldersbetinget pensjon. De konkrete kriteriene varierer avhengig av den enkelte boligorganisasjonen. Hvis en deltaker på et informasjonsmøte ønsker å bli vurdert for bosted, må søknad med dokumentasjon om at hen møter minst ett leiekriterium for fleksibel leie. Etter en påmeldingsperiode trekkes det lodd blant de påmeldte. De som får tildelt en leilighet deltar deretter i møter som er inndelt i ulike emner, som f.eks.; selvforvaltning, beboerdemokrati, introduksjon til energivennlige boliger, etablering av en facebook-gruppe, samt opprettelse av forskjellige arbeidsgrupper/utvalg. Etter 1-2 måneder etter innflytting gjennomføres et avdelingsmøte hvor det velges et styre.

Styrearbeid

Styrearbeidet i en AlmenBolig+-avdeling rommer en rekke forskjellige oppgaver, som i den øvrige almene sektoren typisk ligger hos enten administrator eller eiendoms kontor. Avhengig av hvordan man som avdeling har organisert seg og hvilken boligorganisasjon man tilhører, består arbeidsoppgavene i avdelingsstyret av:

- administrativt arbeid (regnskap og budsjett)
- utarbeide og utføre intern arbeidsgang
- stiftelse av diverse utvalg og arbeidsgrupper
- avholde avdelingsmøter
- fremvise leiligheter ved gjenutleie
- kontakt med entreprenør og håndverkere
- kontakt og samarbeid med boligadministrasjonen
- opprettholde husorden

“Man skal sørge for å få utvalgene hurtig opp og stå, og få delegert noen ansvarsområder. Finn de som kan like å klippe gress, rydde snø, arrangere dugnader osv. Det er ikke viktig om de selv gjør det, bare de tar ansvar for å få det gjort.”

Styremedlem

Medlemmene i avdelingsstyrene er relativt unge og velutdannede sammenlignet med styremedlemmer i øvrige almene boligavdelinger. Mange styremedlemmer i AlmenBolig+-avdelingene har opplevd det som meget tidkrevende og utfordrende å ivareta disse oppgavene. Særlig har det vært en utfordring for mange å håndtere de byggetekniske, budsjettmessige og kommunikative oppgavene, samt samarbeidet med boligadministrasjonen. I noen avdelinger har det vært stor utskifting i styret grunnet bl.a. utflyttinger og for høyt press. I disse tilfellene har KAB assistert i dannelsen av et nytt styre. En måte å få satt sammen et velfungerende styre på, er å delegere ansvarsområder til forskjellige arbeidsgrupper. Det letter både arbeidsbyrden for styret, og det bidrar til at flere tar ansvar for felles drift og vedlikehold.

Som løsning på ovenstående utfordring har KAB også nedsatt en spesialenhet bestående av boligkonsulenter som har ansvar for å gi støtte i oppstarten av nye AlmenBolig+-avdelinger. Dette gjøres blant annet ved å fasilitere informasjonsmøter for beboerne, hvor det deles kunnskap og gode erfaringer rundt organisering, fordeling av roller og ansvar, samt tidsforbruk som styremedlem. Det har vist seg å være et viktig redskap for en god oppstart av de enkelte avdelingene. Våre intervjuer med beboere og styremedlemmer viser dog at det stadig kan være behov for en tettere og hurtigere oppfølging i kontakten mellom KAB og den enkelte boligavdelingen. Dette er særlig knyttet til hjelp med informasjon omkring AlmenBolig+-konseptet til nye innflyttere eller til styrene, hvis organiseringen eller styringen ikke fungerer.

2.3.4 Sikring av den daglige driften

Den daglige driften blir i AlmenBolig+-avdelingene typisk organisert ut fra to overordnede prinsipper. Enten deltar alle husstandene i én eller flere arbeidsgrupper, eller så roterer avdelingens driftsoppgaver mellom alle husstandene. Det er en del av leiekontrakten at man som beboer forplikter seg til å bidra i driften. Mange beboere opplever det som en særskilt og attraktiv verdi ved AlmenBolig+ at man i fellesskap bestemmer hvordan avdelingen skal styres og driftes. Flere informanter fremhever hvordan mange AlmenBolig+-avdelinger har vært karakterisert av en “nybygger-ånd” og en entusiasme som har sikret en god oppstart i driftsarbeidet. Det nevnes dog at det harde arbeidet melder seg etter et par år, når den første entusiasmen falmer og fraflytningsprosenten begynner å stige.

«Freerider»-utfordring

Samtidig har selvforvaltningen av driften, i større eller mindre grad, også medvirket til å skape en “freerider”-utfordring i mange avdelinger, da noen beboere konsekvent uteblir fra arbeidsdager, eller ikke deltar i de nedsatte arbeidsgruppene. Mange avdelingsstyrer har vært usikre rundt hvordan de skal håndtere beboere som ikke bidrar til driften, og hva konsekvensene ved å utebli bør være. Noen avdelinger har hatt et tilstrekkelig antall av deltakende beboere hvor driften ikke har blitt påvirket av at ikke alle deltar. Mindre avdelinger er mer sårbare overfor denne utfordringen. SBI’s evaluering av AlmenBolig+ og våre informanter peker på at det er behov for materialer som kan understøtte engasjementet i driften. Dette kunne eksempelvis være handlingsplaner for håndtering av avdelinger med fallende aktivitet i drifts- og vedlikeholdsarbeidet, eller retningslinjer knyttet til hvordan avdelinger kan håndtere eller

sanksjonere beboere som ikke deltar i driften. Et styremedlem uttaler i denne sammenheng at det er en utopi å forestille seg at alle beboere vil delta aktivt, og at man til en viss grad er nødt til å akseptere uteblivelse fra arbeidsdager og diverse utvalg.

Det gode naboskap

Ovenstående vitner om at kostnadsreduksjon i AlmenBolig+ i høy grad er avhengig av at hver avdeling ikke kun bygger gode formelle rammer (styret og arbeidsgrupper), men også etablerer et godt forpliktende naboskap og en sterk kultur med en norm om at alle deltar i driften. De foreløpige resultatene peker på at mange avdelinger har lyktes i å bygge opp nettopp dette. Det ses ved at fraflytningsprosenten er vesentlig lavere i AlmenBolig+-avdelingene enn i andre almene boligbygg.

Ifølge tall fra KAB ligger fraflytningsprosenten mellom 1-10 prosent i året. Til sammenligning er fraflytningsprosenten på 25-40 prosent de første årene av almene nybygg ikke unormalt. Den lave fraflytningsprosenten i AlmenBolig+ kan ses som et uttrykk for beboernes tilfredshet med deres bolig og respektive avdelinger. Kontinuiteten i beboersammensetningen er også med på å underbygge at det også over tid kan forventes et sterkt naboskap, som setter gode rammer for å håndtere driften.

De fysiske og arkitektoniske rammer

Flere informanter fremhever at de fysiske og arkitektoniske rammene spiller en viktig rolle i underbyggelse av det gode naboskap. I den forbindelse pekes det også på at avdelingene ikke skal bygges for store eller for små. Blir de for små, blir de sosiale relasjonene og naboskapet for sårbart – f.eks. overfor manglende deltagelse i styrearbeid eller i arbeidsgruppene. Omvendt gir for store avdelinger problemer ifm. å skape en felles og forpliktende tilhørighet til avdelingen. Det er vanskelig å sette en klar grense, men flere informanter mener at mellom 25 og 75 boliger er en hensiktsmessig størrelse for en AlmenBolig+-avdeling.

Utover dette er det indikasjoner på at avdelinger oppført med relativt små fellesarealer begrenser arbeidsoppgavene knyttet til drift og vedlikehold av avdelingen. Særlig i de nyere avdelingene er de fysiske rammene knyttet til de sosiale og private rommene (hager og fellesarealer) satt arkitektonisk godt sammen. Den arkitektoniske debatten omkring AlmenBolig+ har ellers hittil omhandlet de negative begrensningene ved modulbygg-konseptet. Flere peker dog på at det allerede er skjedd en markant utvikling i hvordan modulene kan bygges og sammensettes – herunder også variasjoner i valg av forskjellige fasadematerialer – noe som har gitt avdelingene forskjellige arkitektoniske uttrykk. For AlmenBolig+ har særlig kombinasjonen av et byhus med tilhørende hage vist seg å være attraktivt for middelklassefamilier.

Fremtidsperspektiver for AlmenBolig+

Det bygges stadig AlmenBolig+-boliger, og etterspørselen etter denne boligformen er stadig høy i Danmark. Våre informanter forventer at AlmenBolig+ også i den nærmeste fremtid vil bli mer utbredt – også utenfor København.

Fra et forskningsperspektiv blir det spennende å følge med på om selvforvaltningsprinsippet i fremtiden kan utbedres og fungere blant mindre ressurssterke, og mere utsatte målgrupper enn hva som er tilfellet i dag, fremhever Jesper Jensen fra SBI. AlmenBolig+ har i sin nåværende form potensialet til å fungere som en sosial løftestang når kommunen henviser utsatte borgere til AlmenBolig+-avdelinger. Spørsmålet er om de nåværende avdelingene klarer å integrere og få utsatte borgere til å delta i det forpliktende fellesskapet som er nødvendig for at AlmenBolig+ skal fungere. Alt tyder på at håndteringen av "freerider"-problematikken og integrasjon av ressursvake borgere, krever både god organisering og støtte fra boligforeningen. KAB eksperimenterer allerede med forsøk på å overføre tankene om sterke naboskap og selvforvaltning fra AlmenBolig+-konseptet til nye almene boligformer – f.eks. "buddies" eller «makkerskap» mellom flyktninger/innvandrere, og studenter som bor sammen.

”Hvis man i Oslo Kommune kun overveier små ’sosial housing’-bygg, må de bestemme seg om de kun vil eksperimentere med de byggetekniske delene av AlmenBolig+. Hele konseptet virker kun fordi de som bor der både kan og vil selv. Derfor er det avgjørende, særlig i oppstarten, å få ressurssterke borgere inn i boligene”

Teamchef i KAB

2.4 Den almene boligsektoren i Danmark

Formålet til den danske almene boligsektoren har vært å sikre en variert forsyning av boliger, som er tiltenkt befolkningsgrupper med forskjellig økonomisk evne. Den almene sektoren består i dag av omkring 750 almene boligorganisasjoner med ca. 7.700 avdelinger, som drives på et *non profit-grunnlag*. Dette innebærer at de driftes uten økonomisk motiv, og jobber mot å dekke sosiale behov. Det er i alt cirka 600.000 almene boliger, hvilket tilsvarer cirka 20 prosent av den samlede boligmassen i Danmark⁸. Den almene sektoren har i mange år vært presset av de samme trendene som gjør seg gjeldende i andre nordiske og europeiske storbyer: økt urbanisering og økte priser på tomter og boliger har skapt voksende ulikhet, segregering og ghettofisering. Som konsekvens har store deler av befolkningen økonomiske vanskeligheter med å bosette seg i større danske byer – særlig i København og Aarhus.

2.4.1 Den Almene Boligorganisasjon

Den almene boligorganisasjonen er en privat virksomhet med kommunalt tilsyn og offentlig støtte. Derfor befinner boligorganisasjonen seg i et spenningsfelt mellom å være en privat og en offentlig virksomhet.⁹ Hver boligorganisasjon har fire beboerdemokratiske organer¹⁰:

1. Øverste myndighet som er et representantskap eller en generalforsamling.
2. Styret som velges av øverste myndighet.
3. Avdelingsstyret som velges på avdelingsmøtet.
4. Avdelingsmøtet.

Boligorganisasjonens beboere har flertallet både i øverste myndighet og i styret. Avdelingsstyret og avdelingsmøtet består utelukkende av avdelingens beboere. Nettopp beboerdemokratiet i den danske almene boligsektoren regnes, i et internasjonalt perspektiv, ofte for å være et av de mest omfattende når det gjelder leiernes formelle muligheter for å bestemme over deres boligområde¹¹.

⁸ <https://www.udsatte.dk/dyn/resources/Publication/file/1/81/1474275006/billige-boliger.pdf>

⁹ <https://juc.dk/produkter/netvaerk-i-almene-boliger.aspx>

¹⁰ <https://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Almene-boliger/Leie-af-almene-boliger/Beboerdemokrati.aspx>

¹¹ <https://SBI.dk/Assets/Beboerdemokrati-og-forvaltning-i-den-almene-boligsektor/SBi-rapport-322.pdf>

2.4.2 Aktørene i den almene boligsektoren

Utover den Almene Boligorganisasjonen er det et hav av forskjellige aktører, som er involvert i forvaltningen, vedlikeholdet og utviklingen av den almene boligsektoren.

Figur 2-2 Aktører i den almene sektor i Danmark



Almen Boligorganisasjon/Byggherre

Byggherren av et nytt almen bygg kan være en almen boligorganisasjon, som av kommunestyret er godkjent for å utøve almen boligvirksomhet. Dersom den almene boligorganisasjonen ikke råder over byggherre-ekspertise, ivaretar administrasjonsorganisasjonen den samlede byggesaksoppgaven.¹² I de senere årene har den delegerte byggherre-modellen vunnet innpass. Modellen består av at en privat byggherre får fullmakt av boligorganisasjonen til å sette opp et visst antall almene bygg.

Staten/Region/Kommune

Statens primære oppgave er å være lovgivende på området, og å betale en del av ytelsesstøtten og boligstøtten. Det er kommunalstyret i de enkelte kommuner som har ansvaret for den offentlige kontrollen av om prosjektet overholder lovgivningen og de regelsettene som er utarbeidet som følge av lovgivningen (bekjentgjørelser, sirkulærer mv.). Almene boliger settes opp og drives av almene boligorganisasjoner på bakgrunn av avtaler inngått med Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2016 og frem), Kommunenes Landsforening (KL) og den selvstendige kommunen hvor det skal bygges.

Teknisk Rådgiver/Entreprenør

Som en løsning på den tekniske byggeoppgaven ansetter byggherren tekniske rådgivere, dvs. arkitekter og ingeniørfirma mv. Ofte velger byggherren å la det ene av firmaene ivareta totalrådgiveroppgaven. Således kan samarbeid og tilhørende ansvar entydig fastlegges og plasseres. Den tekniske rådgivningen skal gis i samsvar med EUs tjenesteytelsesdirektiv, hvis verdien av ytelsen overstiger 500.000 kr, eller hvis verdien er høyere enn terskelverdien i direktivet.

Realkreditinstitutt/Pengeinstitutt

Realkreditinstituttet yter realkreditlån innenfor den lånegrensen og løpetiden som er fastlagt i almenboligloven (30 år) og realkreditloven. Alle bebyggelser etableres som selvstendige avdelinger uten egenkapital. I byggeperioden vil det derfor være behov for å oppta et byggelån.

Tildeling av byggelån skal skje hvis verdien av ytelsen overstiger 500.000 kr, eller hvis verdien overskrider terskelverdien jf. EUs tjenesteytelsesdirektiv.

Byggeskadefonden/Landsbyggefonden

Byggeskadefonden omfatter alle boligbygg, som etter 30. juni 1986 har fått lovnad om offentlig støtte. Byggeskadefonden er en selveiende institusjon som har til formål å yte støtte til utbedring av skader, som har deres årsak i forhold ved oppsetting, eller til renovering, av bygget. Fondens formål er å føre tilsyn av bygget og bidra med erfaringer med byggeprosessen og byggingen med sikte på å begrense byggeskader, og bidra til å fremme kvalitet og effektivitet i byggingen.¹³ Renoveringer støttet av Landsbyggefonden eller kommunen, og som er fysisk påbegynt fra 1. juli 2011, er også obligatorisk omfattet av Byggeskadefonden. Bidrag fra Byggeskadefonden utgjør 1 prosent av de seneste godkjente oppkjøpssummene innen byggets igangsettelse.¹⁴ BSF har spilt en avgjørende rolle i kvalitetssikring av AlmenBolig+-byggene.

Landsbyggefonden er en selveiende institusjon som er stiftet av de almene boligorganisasjonene og opprettet ved lov. Formålet er å fremme de almene byggenes selvfinansiering.¹⁵

Landsbyggefonden støtter og utvikler almene boligbygg gjennom forskjellige låne- og tilskuddsmuligheter til landets boligorganisasjoner. Fonden utarbeider også analyser av den almene boligsektoren og driver en rekke IT-plattformer. Innbetalingene til Landsbyggefonden kommer utelukkende fra leieboerne i de almene boliger. Den primære innbetalingen skjer når boligselskapene har tilbakebetalt de lånene som boligselskapene tok opp i forbindelse med å sette opp boligene i de enkelte boligavdelingene. Deretter betaler leieboerne nemlig den siste raten på lånet i årene fremover. Disse midlene går til en felles oppsparing i Landsbyggefonden.¹⁶

2.4.3 Kjøp og salg av tomt

Københavns kommune oppgir at tomter til AlmenBolig+ prosjekter er solgt til markedspris. Det oppgis videre at de tidligere har undersøkt mulighetene for å selge under markedspris, men at statsforvaltningen motsatte seg dette.

Emnet er imidlertid juridisk komplisert, og kan ses i sammenheng med et notat om «*mulighetene for salg af kommunale grunde med salgsvilkår om opførelse af alment boligbyggeri*» som ble utarbeidet av økonomiforvaltningen i København kommune. Konklusjonen på notatet var:

“Til grund for denne vurdering har forvaltningen bl.a. i notatet redegjort for, at en kommune i visse tilfælde kan sælge en grund til en pris, der ligger under markedsprisen, hvis der ved salget til underpris varetages en saglig kommunal interesse. En kommune kan endvidere knytte særlige vilkår til afhændelsen af en ejendom, hvis der herved varetages saglige kommunale interesser. Det gælder, selvom ejendommens markedsværdi herved bliver lavere”¹⁷

“Det er uomtvistet, at kommunen ved salg af kommunens grunde er forpligtet til at sælge grundene til markedsprisen, men det er samtidig fast antaget [i den gældende fortolkning af lovgivningen, red.], at en kommune ved afhændelsen af sine grunde kan knytte salgsvilkår, som kan påvirke markedsprisen, forudsat at der herved varetages en lovlig kommunal interesse.”¹⁸

¹³ <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=192386#id0d588ab8-80bb-475b-bbd1-77e317e914ce>

¹⁴ <https://www.bsf.dk/om-fonden/fonden-i-korte-tr%C3%A6k/hvem-er-omfattet/>

¹⁵ <https://lbf.dk/>

¹⁶ <https://www.bdk.dk/nyheder/nyheder/landsbyggefonden-er-de-almene-beboeres-frivaerdi.aspx>

¹⁷ <https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/4b23b56b-9c7f-4646-8f95-86bf40dae9c4/ba26f0bb-973a-4032-a0c3-d30251468aef/Attachments/16204599-20056066-1.PDF>

¹⁸ <https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/4b23b56b-9c7f-4646-8f95-86bf40dae9c4/ba26f0bb-973a-4032-a0c3-d30251468aef/Attachments/16204599-20056066-1.PDF>

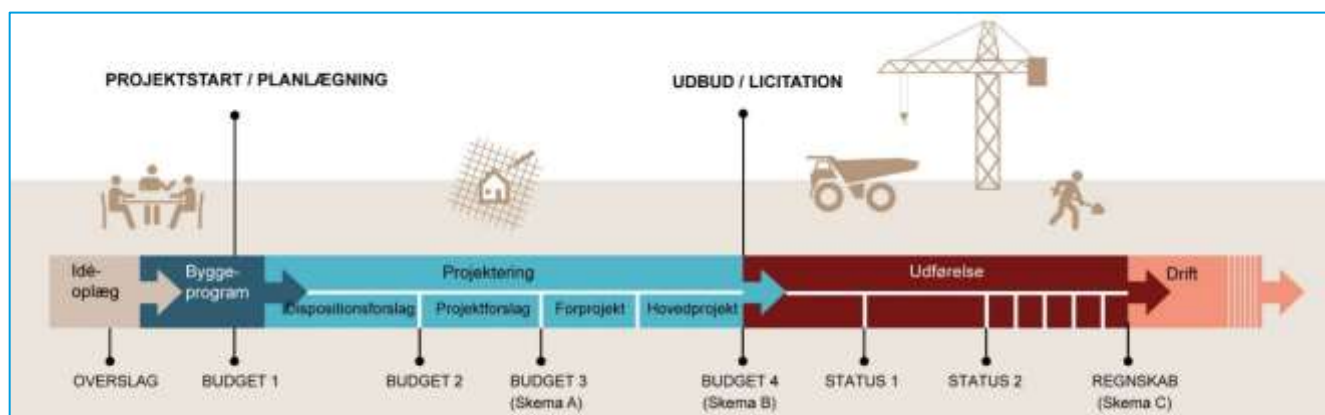
Vi forstår det slik at danske kommuner er forpliktet til å selge deres respektive tomter på markedsvilkår, men at de kan knytte eventuelle betingelser om oppføring av alment boligbygging, som kan redusere markedsprisen uten å være i strid med almenboligloven.

Salg av tomter til Almene boligforeninger i Danmark kan forstås som komplisert, og fordre egen juridisk vurdering av hvert enkelt tilfelle. Vi kan med rimelig stor sikkerhet påstå at København kommune ikke har solgt tomter til under markedspris, men det er uvisst om andre kommuner har gjort dette.

Det skal videre presiseres at kommunene har understøttet AlmenBolig+ på andre måter, eksempelvis ved å senke lovmessige krav knyttet til antall parkeringsplasser per bolig eller dispensasjon fra å etablere parkeringskjeller.

2.4.4 Byggeprosessen for almene boligbygg

Byggeprosessen for et almen boligbygg er typisk delt opp i 5 faser, som vist i figuren, og beskrevet nedenfor:



Idéopplegget er den første bearbejdingen av boligforeningens egne tanker, idéer og behov med sikte på å beslutte om oppgaven skal realiseres. I idéopplegget kan man ta med forslag til en budsjetttramme for oppgaven, herunder et estimat over de samlede byggeutgiftene, tomtekjøpsutgifter, omkostninger mv.

Byggeprogrammet er en koordinert sammenfatning av boligforeningens krav og ønsker til byggene. Herunder utarbeides et samlet budsjett for byggene (Budsjett 1).

Prosjekteringsfasen omfatter normalt disposisjonsforslag, prosjektforslag, forprosjekt og hovedprosjekt. Ved mindre oppgaver kan flere av disse fasene slås sammen. Disposisjonsforslaget er et motivert forslag til oppgavens løsning på bakgrunn av det godkjente byggeprogrammet. Der utarbeides et prisoverslag (Budsjett 2), som kan danne den økonomiske bakgrunnen for en beboergodkjennelse. På bakgrunn av dette utarbeides et prosjektforslag som inneholder alle avgjørende vedtatte beslutninger. Her utarbeides et fagoppdelt budsjett (Budsjett 3), som kan danne grunnlag for en Skjema A-søknad (Søknad om støtte til almene boligbygg).

Forprosjektet er en videre bearbejding av det godkjente prosjektforslaget i et lignende omfang, som kan danne grunnlag for en myndighetsgodkjennelse. Hovedprosjektet fastlegger entydig oppgaven med en tilsvarende detaljeringsgrad som kan danne grunnlag for en endelig avklaring av byggetillatelsens betingelser, samt for forsyning, kontrakter og utførelse. Prosjektforslagets styrende budsjett ajourføres i overensstemmelse med prisutviklingen, samt for eventuelle avtalte endringer i prosjektet, og danner grunnlag for Skjema B (Søknad om godkjennelse av anskaffelsessummen før byggets påbegynnelse til almene boligbygg) (Budsjett 4).

Utførelse: Rådgivning i forbindelse med prosjektets utførelse omfatter byggeledelse, fagtilsyn og prosjektoppfølgning. Før byggingen igangsettes, utpekes en byggeleder og en sikkerhetskoordinator. Byggelederen styrer byggingens samlede tids- og kvalitetsmessige forløp samt økonomi inkl. dokumentasjon. Han sikrer dessuten koordineringen av felles byggeplass-aktiviteter. Sikkerhetskoordinatoren ivaretar byggherrens ansvar for arbeidsmiljøforhold og forpliktelser vedr. sikkerhet. Underveis i utførelsesfasen blir økonomisk status gitt til Skjema C (Søknad om godkjenning av den endelige anskaffelsestotalen etter byggeriets ferdigstilling av almene boligbygg).

Drift: Det utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan med det formål å optimere og systematisere driften av bygninger og bygningsdeler. Drifts- og vedlikeholdsplanen beskriver de driftsaktivitetene og ettersynsrutiner som er nødvendige for at eiendommen kan fungere driftsmessig tilfredsstillende etter levering til boligforeningen, herunder aktiviteter som er en betingelse for boligforeningens opprettholdelse av 1- og 5-års garantier. Denne følges opp av boligorganisasjonen.

2.4.5 Lover og regler for AlmenBolig+

Almenboligloven

AlmenBolig+ er omfattet av Almenboligloven¹⁹, men med enkelte unntak. Unntakene gjelder særlig for boligstørrelse, med sikte på innvendig og utvendig vedlikehold, samt beboerinnskudd, råderett, og forlengelse av fristen for godkjenning²⁰. I forbindelse med utarbeidningen av konseptet ble det bl.a. gitt dispensasjon til at den gjeldende maksimumsstørrelse på husene ble økt fra 110m² til 130m². Dette er dog blitt annullert til tross for høy etterspørsel etter nettopp denne type bolig. I dag kan boligene maks være 115 m², mens det er et maksimumsbeløp på offentlig støttede bygg som differensieres ved boligtype og geografi, og reguleres én gang årlig pr. 1. januar. Maksimumsbeløpet fastsettes på byggets påbegynnelsestidspunkt (tidspunktet for kommunalstyrets godkjenning av skjema B) og har bindende virkning når kommunen har godkjent disse.²¹

Planloven

Planloven utgjør den overordnede rammen for Kommunenes fysiske planlegging, og er med på å skape rammene for utviklingsmulighetene i byene, på landet og langs kysten.²² Med planlovsendringen i 2015 ble det mulig for kommunene å stille krav om at opptil 25 prosent av boligmassen i et nytt lokalplanområde skal forbeholdes almene boliger. Formålet med «25 prosent»-regelen er å fremme en variert og allsidig beboersammensetning i nye boligområder gjennom lokalplanlegging for almene boliger. Boligmasse forstås her som enten antall boligheter eller etasjeareal. For å kunne stille krav om almene boliger i en lokalplan, skal det først vedtas retningslinjer og rammer for beliggenhet av almene boliger i kommuneplanen.²³

Regler for kompensasjon ved utflytning

KAB fastsetter at AlmenBolig+-beboere skal ha deres eiendom vurdert av en ekstern vurderingsnemnd, og at dette betales av beboeren selv (3.500 DKK i skrivende stund). Beboerne blir så kompensert for de forbedringer de har gjort ilt av deres tid i bygget, og dette beløpet blir så inkorporert i den neste leierens husleie.

2.4.6 Finansiering

Det første almene bygget ble etablert med offentlig støtte og har gjennom årene vært finansiert på flere forskjellige måter, og med forskjellig fordeling mellom stat, kommune og beboere. I dag finansieres 88 prosent ved opptak av realkreditlån i en privat bank, med pant i eiendommen. Den danske stat betaler en del av lånekostnadene gjennom ytelsesstøtte (dvs. forskjellen mellom

¹⁹ <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=192386>

²⁰ Se SBI evaluering bilag 1: Forsøksenelementerne i AlmenBolig+

²¹ <https://www.trafikstyrelsen.dk/~media/Dokumenter/10%20Bolig/Regulering%20af%20maksimumsbelob%20for%20stottet%20boligbyggeri%20pr%20ds.pdf>

²² <https://erhvervsstyrelsen.dk/planlov-og-planlaegning-0>

²³ <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/boliger>

debitors ytelse og terminbetalingen) til finansiering av et bredt spekter av renoveringsarbeid, ombygging, tilgjengelighet for handikappede, samt forbedring av miljøet i boligavdelingene. I 2016 dekket staten 28 prosent av førsteårs lånekostnader og reduserte deretter dette bidraget tilsvarende inflasjonen.²⁴ Utover dette finansieres 10 prosent av anskaffelsessummen med kommunal grunnkapital og de siste 2 prosent finansieres gjennom beboerinskudd.²⁵ Jf. § 120 i Almenboligloven utbetales grunnkapitallån av Landsbyggefonden.²⁶

Såfremt det er foretatt merinvesteringer utover det gjeldende maksimumsbeløpet, skal disse investeringer finansieres særskilt. Det er ingen kommunal grunnkapital, og investeringen finansieres alene med 2 prosent beboerinskudd og 98 prosent realkreditlån. Beboernes betaling på realkreditlånet er fastsatt til 4,4 prosent pluss bidrag. Dekker beboernes betaling ikke den reelle ytelsen, dekker staten restbeløpet via den statlige ytelsesstøtten. Betalingene reguleres av avdelingens energiregnskap.²⁷

I 2017 inngikk den danske regjeringen en avtale med realkreditinstituttene om omlegging av finansieringen av lån i den almene sektoren. Avtalen innebærer at realkreditinstituttene fortsatt ivaretar utlånene til almene boliger, men at staten garanterer 100 prosent for utlånene og for særlige almene realkreditobligasjoner. Med avtalen betaler realkreditinstituttene en provisjon til staten for å motta statsgarantien (0,12 prosent av hovedstolen), på samme måte som renten på de særlige almene realkreditobligasjoner er lavere enn renten på realkreditobligasjoner. For å oppnå hele rentebesparelsen ved omleggingen kan staten velge å kjøpe opp de almene realkreditobligasjonene finansiert ved å utstede statsobligasjoner.

²⁴ <https://www.leieboerforeningen.no/Aktuelt/tabid/277/ID/2275/Slike-leieboliger-vil-vi-ogsaa-ha.aspx>

²⁵ <https://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Almene-boliger/Etablering-renovering-og-nedrivning-af-almene-boliger/Etablering-af-almene-boliger/Finansiering-af-almene-boliger.aspx>

²⁶ <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=192386#idf6d095e7-af9d-49fa-8607-766d0a7dcd25>

²⁷ https://www.brf.dk/wps/wcm/connect/7239fbd0-71e0-4e00-99a1_b32fc6b6b40b/almen_nyttig_haandbog.ashx.pdf?MOD=AJPERES

3. MULIGHETER OG UTFORDRINGER FOR OVERFØRING TIL OSLO KOMMUNE

I dette kapittelet drøfter vi muligheter og utfordringer for å overføre AlmenBolig+-modellen til norske forhold og Oslo kommune. Funnene som presenteres i dette kapittelet er i stor grad basert på intervjuer med relevante aktører med interesse for den ordinære og den sosiale boligsektoren i Oslo. Flere har gjort ulike kartlegginger av AlmenBolig+ tidligere, og også vært på befaringer i både København og Örebro.

Beskrivelsen og analysen gjøres med utgangspunkt i noen overordnede temaer; behov og målgruppe, organisering og forvaltning, økonomi samt juridiske forhold. Disse temaene danner strukturen i denne delen.

Tabell 3-1 oppsummerer sentrale utfordringer og muligheter for overføring av AlmenBolig+-modellen til Oslo.

Tabell 3-1 Utfordringer og muligheter knyttet til overføring av AlmenBolig+-modellen

Tema	Elementer	Utfordringer	Muligheter
Målgruppe og behov	Målgruppe for AlmenBolig+	Sentralt for modellen er egeninnsats i bolig og bygg. Det krever tekniske og sosiale ressurser hos beboere som skal organisere, forvalte og drifte.	Aktuelle grupper er unge barnefamilier, personer med middelinntekt, arbeidstakere med nøkkelkompetanse, og vanskeligstilte som kan ha økonomiske utfordringer med å finne egnet bolig i sentrum.
	Behovet for utleieboliger	Eierkulturen er fortsatt sterk i Norge og en ønsket politikk – fordi det historisk sett har vært mer lønnsomt å eie og fordi en eid bolig oftest er mer varig og forutsigbart.	Trender peker mot økte behov for utleieboliger i årene fremover. Det bør vurderes en modell som gir mulighet for både leie og eie.
Forvaltning og organisering	Forvaltning av modellen	I Danmark er almene boligorganisasjoner sentrale for å realisere og å følge opp boligseksjoner – denne sektoren er fraværende i Norge.	Her bør kommersielle og offentlige aktører vurderes, samt eventuelle ideelle organisasjoner som kan ivareta interessene og eventuelle overskudd på vegne av beboere tilknyttet modellen.
	Mer overlatt til beboere	Boliger levert med minste nødvendige interiør, drift og vedlikehold krever tid, kompetanse og penger for å realiseres av beboere etter innflytting.	De rette leietakerne må identifiseres for å lykkes med AlmenBolig+ i Norge. God rolleforståelse ligger i bunn.

Tema	Elementer	Utfordringer	Muligheter
Økonomi	Reduksjon i kostnader ved bygging	Høye tomtekostnader i Oslo er med på å øke byggekostnadene. Mangel på tomt utfordrer også mulighet for volum i prosjekter. Foreløpig noe usikkerhet knyttet til om modulbygg, som kan være rimeligere ved bygging, er kostnadsbesparende i et lengre perspektiv. Dette pga kostnader knyttet til drift og vedlikehold.	Samarbeid med Husbanken er aktuell i en norsk modell, hvor særlig grunnlånet blir trukket frem som et aktuelt virkemiddel. Effektivisering og skalering av boligproduksjon, samt prefabrikkerte boliger.
	Salg under markedspris	Uten en ideell aktør som forvalter tilskudd og profitt, vil de økonomiske gevinstene tilfalle første eier når boligen selges videre (kommersiell aktør, kommune eller privat kjøper).	Det finnes enkelte borettslag som tidligere er opprettet med prisregulering som gir mulighet til å selge leiligheter f.eks. 40% under markedsverdi. Dette er fremdeles mulig, men krever grundige juridiske avklaringer.
Juridiske forhold	Variabel leiesum	I AlmenBolig+ har beboere variabel leiesum, hvor de får lavere leie dersom de bidrar med ulike oppgaver i boligseksjonen. Variabel leiesum er vanskeligere å få til i Norge, da det ifølge Husleieloven skal settes leie til et bestemt beløp.	Ifølge Leieboerforeningen skal variabel leiesum være mulig dersom leien settes så lavt at den uansett er under markedsleie og kommer beboer til gunst. Samtidig er det viktig at leiesummen ikke blir så lav at den er mer gunstig enn øvrige sosiale boligtiltak. Arbeidsplikt kan avtales for å erstatte en del av betalingen.
	Tekniske krav	TEK17 stiller strenge krav til bygg i Norge, knyttet til isolasjon og universell utforming.	Enkelte mener det bør være mulig å lempe på kravene gjennom dispensasjon, eksempel en andel leiligheter som ikke tilfredsstillt universell utforming, eller mindre isolasjon. Samtidig er det andre som mener det er lite eller ingenting å hente for å redusere kostandene på dette punktet. Eventuelle unntak bør ikke gå på bekostning av boligens kvalitet.

Funnene fra tabell 3-1 utdypes i resten av kapittelet.

3.1 Målgruppe og behov

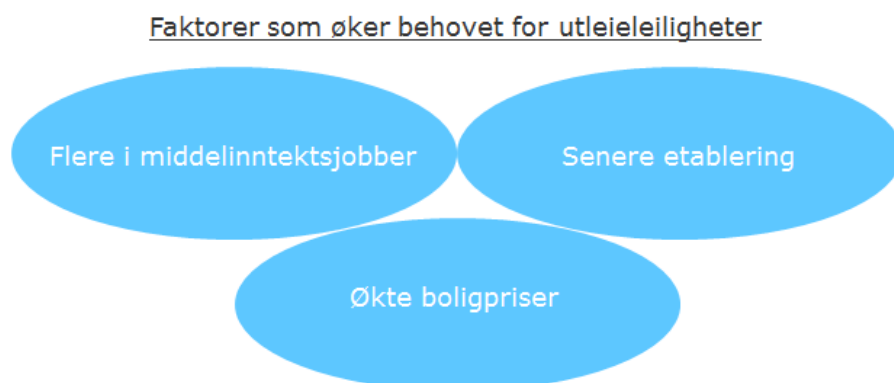
Boligmarkedet er preget av at flere grupper har utfordringer med å finne seg en bolig. Vi vet at Oslo kommune disponerer rundt 11 000 utleieboliger som de tilbyr de mest vanskeligstilte i samfunnet. Samtidig eier 75 prosent i Oslo boligen de bor i. Likevel er det en gruppe som i økende grad virker å falle mellom to segment i boligmarkedet – de er ikke en del av de mest vanskeligstilte, som kan få kommunalt boligtilbud, de er heller ikke en del av de med høyere inntekt i Oslo kommune, som lykkes i å kjøpe en god bolig i byen. De som havner i mellom, har ikke høy eller lav nok inntekt, og omtales gjerne å tilhøre den tredje boligsektoren. Kan en norsk versjon av AlmenBolig+ være et tiltak for å gjøre det enklere å fremskaffe boliger til den tredje boligsektoren?

I Norge står eierkulturen sterkt, hvor om lag 80 prosent eier boligen de bor i, mens tallet for Oslo kommune er 75 prosent.²⁸ Det er flere grunner til at fordelingen er som den er, og at de fleste ønsker å eie fremfor å leie. Eksempelvis anses det som en spareform å betale ned på et boliglån, fremfor å betale leie til huseier. I tillegg har man krav på skattefradrag når man har boliglån, og således blir det økonomisk gunstig. Samtidig forteller flere at det fører en del stigmatisering med det å leie bolig, når den store majoriteten eier. En av våre informanter forteller å ha blitt sett rart på av kollegene da han fortalte dem at han valgte å leie fremfor å kjøpe bolig. Hvorfor kaste penger ut av vinduet når du heller kan betale ned på et boliglån, var noe av det han ble møtt med.

Boligmarkedet i Oslo

Høye boligpriser gjør at flere grupper ikke har nok egenkapital eller inntekt til å kjøpe i Oslo. Flere som ønsker å bosette seg sentral i Oslo, tvinges ut av bykjernen for å ha råd til å kjøpe sitt eget. For disse betyr dette gjerne lengre reisevei til både jobb og venner, men velger altså dette fremfor å leie. Eiendomsmeglere vi har vært i kontakt med forteller at det typisk er unge barnefamilier som velger å flytte ut av bykjernen når behovet for mer plass øker, men samtidig at det er flere andre som også velger dette. Andre forteller at grupper i typiske middelinntektsjobber flytter ut av bykjernen for å bosette seg. Flere vi har snakket med trekker frem at disse gruppene vil øke nå som vi ser at færre gjennomfører videregående skole. Samtidig vet vi at det blir mer og mer vanlig å etablere seg og danne familie senere enn hva det var tidligere. Noe som betyr at flere ser etter mer fleksible løsninger som gjør dem mer mobile med hensyn til jobb- og bosted. Samtidig som at boligprisene stiger, er det grunn til å anta at behovet for utleieboliger vil øke i årene som kommer.

Figur 3-1 Faktorer som peker mot en økning i behovet for utleieboliger



Flere av våre informanter trekker frem at det er vanskelig for mange grupper å komme inn på boligmarkedet i Oslo. Dette gjelder både kjøpemarkedet hvor kvadratmeterprisen er rekordhøy, men også leiemarkedet preges av høy månedsleie. Særlig gjelder dette bykjernen, hvor veldig mange ønsker å bo. I forrige avsnitt trakk vi frem grupper med middelinntekt som potensiell

²⁸ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stort-flertall-eier-boligen>

målgruppe. En av våre informanter trekker frem sykepleiere som et eksempel på en slik gruppe. Sykepleiere er en viktig yrkesgruppe i samfunnet vårt, og faller inn under det mange omtaler som nøkkelarbeidere. De jobber mye, og de jobber gjerne skift, og ønsker følgelig ikke å bo langt fra jobb. Som en av våre informanter sa, blir dette vanskelig når vi ser for oss at de tjener rundt 500 000 i året, og kun kan låne fem ganger inntekt. Og når vi i tillegg vet om høye leiepriser, blir det er vanskelig å spare til egenkapitalen som kreves, særlig uten hjelp fra familiemedlemmer. Dette tar også Leieboerforeningen opp når de setter problematikken i et miljøperspektiv. Når de snakker om at mange nøkkelarbeidere ikke har muligheten til å bosette seg sentralt i byene, trekker de også frem at dette skaper et større transportbehov.

Samtidig som de fleste ønsker en løsning som ender i at de eier boligen de bor i, forteller Leieboerforeningen at flere i boligmarkedet ønsker å leie bolig. Det er flere fordeler som er attraktive for mange grupper, og gjør at de heller ser etter gode leieforhold fremfor å kjøpe egen bolig. Dette er gjerne personer som er i en fase av livet hvor de ønsker mer mobilitet og fleksibilitet i livet. En annen fordel er at det er lavere risiko knyttet til å leie, særlig fordi transaksjonskostnadene er lavere, og de påvirkes således ikke i stor grad av svingninger i boligmarkedet. Leieboerforeningen stiller seg kritisk til dagens leiesektor, hvor de fleste aktørene er mindre, private utleiere. De ønsker en profesjonalisering av utleiemarkedet gjerne gjennom større aktører, og mer regulering. Muligens med større involvering av offentlige aktører.

Skepsis til ren langtidsleie

En representant fra USBL er samtidig skeptisk til en modell som legger til rette for at folk skal leie i lengre perioder fordi det, som følge av høye leiepriser, blir vanskelig å spare til egenkapitalen for å få boliglån. På denne måten ser vi hvordan eierkulturen preger synet på å leie bolig, og dagens leiemarked gjør det vanskelig å spare til egenkapitalen som kreves for å kjøpe bolig der de fleste vil bo. Plan- og bygningsetaten er samtidig usikker på om en ren leieløsning er det beste. De diskuterer om det muligens bør legges inn en form for klausul på at når man har leid i 5 år, kan man få mulighet til å kjøpe leiligheten. Dette kan gjøre at småbarnsfamilier kan bruke noen år på å undersøke om dette er stedet de ønsker å bo, og gå til innkjøp dersom de ønsker å bo der lenger.

Bred målgruppe, men krav til engasjement

Velferdsetaten mener det er et behov for flere boliger for barnefamilier som ikke er i økonomisk stand å kjøpe sitt eget. Dette er familier som ønsker sentrale, billige og fine bomiljøer med hager og fellesarealer. NBBL, på sin side, jobber med å utarbeide ordninger for unge og eldre som trenger hjelp i markedet. De anser disse som grupper med særlig behov for tilrettelegging for å hindre at de tvinges ut av bykjernen som følge av høye boligpriser. Det er altså ikke et unisont svar på hvem som er i målgruppen, som kan tolkes som at en potensiell målgruppe favner om flere grupper i samfunnet.

Vanskeligstilte – flere måter å bidra på

Plan- og bygningsetaten peker på at brukergruppen må være i stand til å være med på vedlikeholdet av boligene og fellesarealene. De anser derfor at motivasjon og kapabilitet er viktig. For målgruppen betyr dette at det må stilles et tydelig krav om at beboerne er motiverte til å gjøre en innsats i drift og vedlikehold, men også at de er kapable til å bidra. Dette er viktig for å redusere kostnader som vanligvis går til et eiendomskontor. På en annen side gjør dette at flere vanskeligstilte med behov for tilrettelegging, som for eksempel personer uten verken psykisk eller fysisk mulighet til å engasjere seg, faller utenfor dette tilbudet. Det er problematisk at personer som er i en sårbar situasjon, med behov for et slikt tilbud, ikke oppfyller kravene. Det kan tenkes at det kan gjøres unntak for et fåtall i hvert borettslag, eller at disse kan bidra på en annen måte enn gjennom tradisjonelt dugnadsarbeid. Et forslag kan være å gjøre bytter av oppgaver og tjenester beboerne imellom. Eksempelvis ved at et par unge foreldre hjelper en eldre enslig dame med et fysisk arbeid, mot at den eldre passer barna når det unge paret har behov for det.

Å legge til rette for at vanskeligstilte personer kan bidra på en måte som passer dem, blir avgjørende for at modellen skal bli rettferdig og gjennomførbar. Ingen er tjent med at enkelte av beboerne ikke bidrar i naboskapet, så tilpassede oppgaver kan være veien å gå. Mange vanskeligstilte har sterke ønsker om å bidra til fellesskapet, men har ofte utfordringer med å finne en måte å gjøre det på. Ved at disse får en mulighet til å bidra, gjennom å legge opp til dialog og samarbeid mellom beboerne, er det nærliggende å tro at naboskapet og bomiljøet bedres. Slik får flere i samfunnet tilgang til en bolig der de ønsker å bo.

Unngå stigmatisering gjennom gode kriterier

Vi har tidligere vært innom stigmatiseringen som følger med det å leie fremfor å kjøpe bolig. Velferdsetaten i Oslo kommune forteller at et slikt boligtilbud vil være et fint tiltak for å begrense skillet mellom «blokkbarna» og barna som ikke bor i blokk. Ved å opprette en mellomløsning uten dette stigmaet vil kanskje flere av slike skiller reduseres, og sosiale forskjeller kan forsøksvis jevnes ut. Velferdsetaten mener at kampanjer i forlengelse av studentboliger kan være en mulig vei å gå. På denne måten kan det jobbes spesielt mot unge, ressurssterke til å begynne med, for deretter å involvere flere grupper. Eksempelvis gjennom å promotere dette som en grønn boligvariant eller lignende. Det kan bygges opp under slagord som samfunnsansvar, trendy, miljøbevisst og en løsning for nyetablerte. Samtidig kan det tenkes at noe av stigmatiseringen kan reduseres gjennom å sette gode kriterier for å få tildelt en slik bolig. Et eksempel på dette er å ha kriterier om en sammensatt beboermasse, fremfor kun å ha vanskeligstilte grupper. Det kan også gjøre det mer attraktivt å legge boligene til deler av byen som anses som mer eksklusive.

«Leie-til-eie»

For å skape et større eierskap til boligene er det enkelte som foreslår en løsning hvor leieboer kan velge å kjøpe leiligheten sin etter å ha leid den i en periode, for eksempel en «leie-til-eie»-modell. Ved å legge til rette for at beboerne får en eierskapsfølelse til leiligheten sikres det et større engasjement i forbindelse med dugnadsaktivitet i fellesarealene og vedlikehold av egen leilighet. På denne måten reduseres avhengigheten av et eksternt eiendoms kontor, og reduserer da kostnader på samme måte som de gjør i AB+. Det er flere etablerte eksempler på slike leie-til-eie-modeller. I Midt-Norge har boligbyggelaget TOBB et tilbud til de som ikke har nok egenkapital til å kjøpe egen bolig.²⁹ Dette er en modell hvor leiligheten leies ut til markedspris, hvor man kan leie i 3-5 år før man kjøper leiligheten. Ved endt leieperiode bestemmer leietaker selv om han eller hun ønsker å kjøpe boligen. Prisen på leiligheten settes når leieperioden begynner, og medfører at en eventuell prisstigning kan inngå som en del av leietakers egenkapital for å få boliglån. Dette gjelder ved en prisstigning på opp til 15 %, mens skulle den overstige dette må kjøper betale økningen over egenkapitalkravet. Boligprosjektet organiseres som et borettslag, og dersom det er flere som ønsker samme bolig vil den med lengst ansiennitet bli prioritert.

Vår vurdering

Vi vurderer at den tenkte målgruppen kan overføres fra danske til norske forhold. AlmenBolig+ er aktuell overfor grupper husholdninger som har færre økonomiske ressurser, men for øvrig er ressurssterke. Sentralt for modellen er egeninnsats i bolig og bygg etter innflytting. Denne type organisering krever tekniske og sosialt ressurssterke beboere. Den norske eierkulturen er sterk i Norge, sammenlignet med Danmark. AlmenBolig+-modellen baserer seg på utleie. For å få en god modell i Oslo vurderer vi det som smart å legge opp til en modell hvor beboere kan leie og eie – gjerne omtalt som «leie-til-eie»-modell.

²⁹ <https://tobb.no/for-deg/leie-for-eie-modellen>

3.2 Forvaltning og organisering

Som nevnt består organiseringen og forvaltningen av AB+ i Danmark av en rekke aktører som sammen sikrer kvalitet og helhet. Om lag 750 almene boligorganisasjoner setter opp og driver almene boliger i Danmark. I København er KAB den ansvarlige, almene boligorganisasjonen. Boligorganisasjonene leier ofte inn private byggherrer for å gjøre det byggetekniske arbeidet, mens kommunen det bygges i, er lovgiver og betaler ytelse- og bostøtte til leieboere. Byggeskedefonden fører tilsyn i byggeprosessen for å fremme kvalitet og effektivitet, mens Landsbyggefonden, stiftet av de almene boligorganisasjonene, sørger for byggenes finansiering. Landsbyggefonden gir forskjellige lån- og tilskuddsmuligheter som boligorganisasjonene er avhengige av i byggingen av boligene. Mer om de sentrale aktørene i den danske AB+-modellen er presentert i kapittel 2.4.2.

Aktørbilde i Norge

Flere av de danske aktørene er ukjente for oss i Norge, noe som kan føre med seg potensielle utfordringer. Det trekkes frem av våre informanter at dette medfører at vi må tenke i litt andre baner. I Norge har vi tradisjoner for at kommunen driver boligsosialt arbeid, mens det private driver mer kommersielt. Det kan tenkes at et samarbeid mellom det offentlige og private må til for å nærme oss noe som ligner den danske modellen. Dog forteller flere av dem vi har snakket med at det er nødt til å komme initiativ fra det offentlige for å sette i gang et nytt boligsosialt prosjekt. Når vi sammenligner det danske markedet rundt AB+ med det norske boligmarkedet, ser vi at det ikke lar seg gjøre å gjennomføre en direkte overføring. Eksempelvis har vi ikke boligorganisasjoner tilsvarende de almene boligorganisasjonene i Danmark. Da disse står for organisering og forvaltning av AB+-boligene, tvinger det oss til å se etter andre løsninger. En mulighet er at større boligbyggelag (som OBOS og USBL) inngår i lignende roller.

En representant fra USBL, et av Norges største boligbyggelag, uttalte at de er det eneste boligbyggelaget som har erfaring med rolle som utbygger, forvalter og utleier. I denne sammenheng ble det også fremmet villighet til å ta en slik rolle i en eventuell pilot. USBL forvalter og leier ut over 500 leiligheter, hvorav de fleste ligger i Oslo, og har dermed en kompetanse og erfaring fra utleiemarkedet som kan være gunstig i det videre arbeidet med utleieløsninger. I utbyggingen av boliger kan det være nyttig å tilknytte seg private aktører som har ledende kompetanse på boligbygg, men også investering, finansiering, utvikling og gjennomføring av komplekse boligprosjekter.

Husbanken er den aktøren som står frem som det fremste alternativet for det finansielle ansvaret, ved siden av kommunen. Kommunen må ta sin del, på samme måte som i den danske modellen. Husbanken er positiv til en pilot, men trekker frem at kommunen må bistå med subsidier i form av tilskudd eller tomt. Av finansielle virkemidler er startlån, grunnlån, tilskudd og investeringstilskudd eksempler på hva Husbanken kan bidra med. Særlig trekker de frem grunnlånet som aktuelt her. Dette vil primært være til utbygger, og kan for eksempel brukes til å finansiere tomt, bygge om industribygg og tilfredsstille energikrav. Husbanken er ellers positiv til å være med på boligsosiale pilotprosjekt.

Behov for nye aktører?

I forbindelse med aktører og roller i et nytt boligtilbud, foreslår Leieboerforeningen å etablere ideelle boligbyggelag³⁰. Danskenes almenboliglov nedlegger forbud mot gevinst, noe som kan skremme flere av de kommersielle aktørene på utkikk etter profitt. Leieboerforeningen foreslår at kommunen oppretter et halvoffentlig selskap som en stiftelse, hvor profitt blir værende i selskapet, og kommer beboerne til gunst. Dette ligner den kooperative boligmodellen fra etterkrigstiden da det boligsosiale stod i sentrum for boligutbyggingen.³¹ En av de særlig positive

³⁰ Vi vet at det er etablert et ideelt boligbyggelag i Oslo, men at dette er en relativt ny organisasjon.

³¹ <https://snl.no/boligkooperasjon>

sidene ved nettopp en slik modell er at det vil være enklere for offentlige instanser å utbetale subsidier når eventuelle overskudd går til beboerne, og ikke til kommersielle aktører.

Bruk av tilvisningsavtaler

Et eksempel på samarbeid mellom det offentlige og det kommersielle ser vi i tilvisningsavtaler. Dette er viktig å understreke at dette er boliger til markedsleie, og er således kun et forslag til mulig organisering og forvaltning. Flere av aktørene vi har snakket med trekker frem denne modellen som en aktuell løsning. De mener at den eksisterende modellen bør videreutvikles fremfor å opprette enda en ny modell eller direkte å overføre den danske modellen. Denne modellen er et forsøk på å profesjonalisere utleiemarkedet og å være et supplement til kommunale boliger. Her er grunnlånet fra Husbanken avgjørende i byggingen av boligene.

Tilvisningsavtalen blir til ved at Oslo kommune gjør en offentlig utlysning hvor de søker etter utleieboliger av god kvalitet. På denne måten kan aktører i markedet melde seg og tilby det de har av relevante prosjekter. Oslo kommune har f.eks. tilvisningsavtale med Selvaag i bydel Søndre Nordstrand³². Kommunen har rett til å utpeke leietakere til 40 prosent av boligene i et anlegg, hvor Selvaag forvalter og drifter mot målet om å skape et godt bomiljø. Selvaag forteller at arbeidet begynner med tett dialog med kommunen. Selvaag skal være tydelige og være enkle å forholde seg til for leietaker. Leietakerne møter en av anleggets forvaltere før de flytter inn, noe som er viktig da det er denne personen de forholder seg til under hele leieforholdet. Her får de tett oppfølging av vaktmesteren som er tilstede ved anlegget daglig. Selvaag understreker at godt vedlikehold er viktig, og at profesjonell drift er avgjørende for å få et godt bomiljø.

Ansvar for drift og vedlikehold

Selvaag er, som nevnt, tydelig på at profesjonell drift og vedlikehold er viktig for dem for å sikre et godt bomiljø. Samtidig oppgir en representant fra seksjon for bolig og utvikling i Velferdsetaten at bomiljøer med stor dugnadsaktivitet danner sterke fellesskap og fører til gode naboskap. Dermed kan det som Selvaag anser som negativt for bo- og fellesareal, faktisk kunne utgjøre en positiv effekt på bomiljøet. Også i likhet med det som fremheves av erfaringer i AB+ i Danmark, hvor fellesskapet som dannes har vært en av de viktigste forskjellene fra vanlige almene boliger. Samtidig problematiserer flere at dugnadsaktiviteten ikke fungerer optimalt i tilfeller hvor beboerne ikke eier leilighetene. Ettersom de ikke er pliktig til å delta på dugnader³³, og heller ikke har eierskapsfølelse for bo- og fellesarealer, øker risikoen for at mange uteblir i nabolag med høy grad av utleieboliger.

Hvordan velge ut leietakere

Flere av våre informanter trekker frem at det kan bli utfordrende å velge ut hvem som skal få tildelt en bolig i en slik modell – særlig for å sikre god drift og vedlikehold. Noen spør om det er mulig å gjøre dette på en rettferdig måte, og om hvordan dette eventuelt skal foregå. En form for søknadsprosess er en løsning som kan være rettferdig dersom det er tydelige kriterier som for eksempel tar hensyn til beboersammensetningen i boliganlegget, og sikrer en forsvarlig drift.

Vår vurdering

En av de største forskjellene og utfordringene knyttet til overføring av AlmenBolig+ modellen til norske forhold handler om forvaltning. I Danmark står de ideelle boligorganisasjonene sentralt, mens vi ikke har en tilsvarende sektor i Norge. Det må gjøres en vurdering av hvorvidt kommersielle eller offentlige aktører kan ivareta dette, eller om det bør ivaretas av et ideelt foretak. Videre er det viktig å ta på alvor at i AlmenBolig+ er mer overlatt til beboerne selv. Det er her mye av kostnadsreduksjonen ligger. Det er derfor avgjørende at de rette beboerne blir identifisert, for å sikre god drift og vedlikehold.

³² <https://www.husbanken.no/grunnlaan/bransje/kommune-og-utbygger-sammen-om-aa-skaffe-utleieboliger/>

³³ <https://www.nbbl.no/Aktuelt/articleType/ArticleView/articleId/7250/Dugnad-i-borettslag-og-sameier>

3.3 Økonomi

Danskenes AB+-konsept finansieres ved at den kommunen boligen bygges i, dekker 10 prosent av kostnadene, og at 88 prosent dekkes av et ordinært realkreditlån i en privat bank, med pant i eiendommen. Dette lånet betales delvis av den danske stat gjennom noe de kaller «ydelsesstøtte», og delvis av beboerinnskudd (2 prosent). Når det gjelder drift og vedlikehold, er utgiftene svært begrenset. Dette fordi anlegget ikke tilknyttes et eiendomskontor, og heller lar beboerne ta ansvaret for drift av leilighet og fellesarealer. Drift og vedlikehold tuftet på frivillighet og beboerengasjement et noe av det som muliggjør den lave leieprisen.

Leieboerforeningen hevder at det ikke finnes en tilsvarende finansiering i Norge, og Selvaag uttrykker skepsis til om dette kan overføres. Det samme gjelder det store beboerengasjementet som gjør det mulig ikke å tilknytte seg et eiendomskontor, og dermed redusere leieprisene.

I vurderingen av mulighetene for overføring er det viktig å skille mellom i) hvordan byggekostnadene kan reduseres og dermed redusere leiekostnadene, og ii) hvordan boligene kan finansieres. Vi har gjort flest funn som omhandler byggekostnadene, da det later til å være den største utfordringen.

3.3.1 Reduksjon i byggekostnader

I det følgende trekker vi frem noen muligheter for å redusere byggekostnadene og dermed leiekostnadene.

Tomteutfordringer

I Norge vil særlig dyre tomtepriser kunne være utfordrende. En representant fra Boligprodusentene trekker frem tomtekostnader som den dyreste posten når det skal bygges nye boliger. Dette vil derfor bli en viktig faktor for å muliggjøre et nytt boligkonsept. Våre informanter har flere løsninger som kan medvirke til at utbyggere får tilgang til byggetomt. Husbanken foreslår at grunnlån med gunstige lånevilkår, kan benyttes i forbindelse med kjøp av tomt, men også i forbindelse med å bygge om eksisterende industribygg. Det vil lette på det store presset på tomter i Oslo kommune, spesielt i nærhet til bykjernen. USBL, på sin side, peker på at tomtene må subsidieres fra det offentlige. Tomtene er få og dyre, og ettersom Oslo kommune sitter på flere av dem, er det naturlig å involvere kommunen her, hevder USBL.

Tomteproblematikken er utfordrende på mange måter. I de sentrale områdene av Oslo, såkalte knutepunkter, bor det allerede folk som ikke ønsker flere boliger i bakgården sin, pekes det på av våre informanter. Dette gjør at utbyggere må se til områder hvor det er ledige og rimeligere tomter, ofte i utkanten av bysentrum. Dette strider mot AB+-konseptets tanke om å tilby boliger sentralt i byene, og vil være en utfordring som vanskeliggjør en direkte overfør. Et mulig tiltak er at Oslo kommune kjøper sentrumsnære boliger på det ordinære boligmarkedet til markedspris, og på denne måte kunne disponere attraktive boliger for de aktuelle målgruppene. Dette vil være et kostbart alternativ, men vil samtidig sikre at AB+-konseptets tanke om å tilby sentrumsnære boliger kan overføres.

Volum

Tomtemangelen gjør det vanskelig å møte et tilfredsstillende boligvolum som gjør det til et lønnsomt boligprosjekt. For å tiltrekke seg boligprodusenter er det gjerne nyttig å kunne tilby avtaler som strekker seg over tid, og som innebærer oppføring av et større volum av boliger. Det er ikke enkelt å si så mye om størrelsesordenen på dette, men tomtemangel kan vanskeliggjøre et sentrumsnært boligprosjekt hvor det må bygges nye boliger. For boligprodusentene er avtaler over flere år attraktive fordi det gjerne innebærer et stort antall boliger som skal settes opp, og samtidig gjør det mulig å planlegge oppgaver i et lengre tidsperspektiv.

Se til utkanten av bykjernen

Et annet alternativ er å se etter tomter til rimeligere priser, men da i utkanten av bykjernen. Da beveger man seg litt vekk fra en direkte overføring av AB+-konseptet, men øker muligens sannsynligheten for gjennomføring av et nytt boligsosialt prosjekt. Dette trekker Leieboerforeningen frem når de forteller at leieprisen i Oslo varierer stort ut fra hvilke områder av byen det er snakk om. De mener at i prosjekter på Søndre Nordstrand, Økern, Løren etc. kan leien bli lav nok, og at for områder som er mer populære vil det være vanskelig uten store subsidier fra kommunen. De mener at slike prosjekter ikke kan bygges sentralt, og på samme tid overholde lovnaden om lave leiepriser. Videre vil man ved å flytte nok et boligsosialt prosjekt ut mot de mindre populære områdene av byen, øke faren for segregering og ghettotfisering. Dette er viktig å unngå for å ivareta et godt beboermiljø med variert beboersammensetting.

Dispensasjoner på forskrifter

Modulbyggene i den danske modellen er fabrikkproduserte lavenergiboliger som er billige å sette opp. De har redusert byggekostnadene med opp mot 20 prosent ved å velge deres løsning. I Norge derimot, vil en tilsvarende byggeprosess skapt utfordringer av flere grunner. Det stilles krav gjennom tekniske forskrifter som gjør det vanskelig å bygge billigere modulbygg. Selvaag peker på at kravene har blitt strengere, og dermed økt byggekostnadene sammenlignet med tidligere. Når det snakkes om å gjøre dispensasjoner fra forskriftene blir flere skeptiske. Blant annet er USBL og Selvaag kritiske fordi disse forskriftene er ment for å holde vedlikeholdskostnadene nede, og å legge til rette for universell utforming. I tillegg er det en oppfatning av at *kvalitet* er mantraet for boligbygging i det politiske miljøet, noe som kan fortelle oss noe om villigheten til å lempe på lover og forskrifter som sikrer bokvalitet.

Modulbygg krever muligens mer vedlikehold

Flere er videre skeptisk til byggenes utforming og vedlikehold. Selvaag mener at disse modulbyggene krever mer vedlikehold enn andre løsninger, da det for eksempel oppstår større slitasje i skjøtene mellom byggene. Samtidig stiller det norske klimaet store krav til isolasjon, som også gjør at man må tenke litt annerledes enn i den danske modellen. Dog er flere enige i at byggeprosessen må effektiviseres og skaleres opp, hvis det skal være økonomisk gunstig. Flere av boligutbyggerne er også positive til prefabrikkerte boliger som bygges i isolerte forhold uten påvirkning fra vær og vind. Dette trekkes frem som en faktor som kan legge til rette for effektiv produksjon av boligene.

3.3.2 Finansiering av boligene

I det følgende trekker vi frem noen muligheter for å finansiere boligene.

Husbandens støtteordninger

I vår datainnsamling ble det foreslått å bruke Husbandens startlån i en mulig kjøpsmodell. Startlån skal bidra til at personer som ikke får lån i vanlige banker får en mulighet til å kjøpe egen bolig.³⁴ For de som søker om startlån er det ikke krav om egenkapital, men det stilles krav til at man kan betjene lånet på vanlig vis. Riktignok kan Husbanden gi tilskudd og/eller bostøtte dersom låntager har lav inntekt. Det oppstilles også krav om at man må ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig, og at man kan vise til å ha spart de gangene muligheten har vært der. Videre heter det i deres brosjyrer at dersom det er «barn i husstanden, eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, skal kommunen også ta hensyn til dette i vurderingen»³⁵. Dette vil nok helst være aktuelt i en kjøpsmodell, men det er mulig at det kan kombineres med en annen boligsosial løsning. Et tenkt eksempel på dette er å utbetale en form for støtte til husleie, men slike subsidier er blant andre Husbanden skeptisk til.

³⁴ <https://www.husbanden.no/startlaan/hva-er-startlan/>

³⁵ <https://nedlasting.husbanden.no/Filer/7e28.pdf>

Økonomisk insentiv til å eie

Som nevnt tidligere har vi en sterk kultur for å eie vår egen bolig i Norge. Dette er det flere grunner til, blant annet at vi har krav på fradrag på skatten for rentene vi har betalt.³⁶ Når boliglånsrenten trekkes fra inntektsgrunnlaget, fører det til lavere inntektsskatt, noe som betyr en reduksjon i skattebetalingen. Det er usikkert om dette er avgjørende for at folk ønsker å eie sin egen bolig, men det er sikkert at det ikke legger til rette for at flere skal leie bolig, selv om det ofte kan være et minst like godt alternativ.

Vår vurdering

Tomtekostnad og -størrelse i Oslo er en viktig faktor som påvirker mulighetene til å redusere kostandene i byggeprosjekter. I prosjektet vurderer vi det som aktuelt at Oslo kommune benytter en av sine tomter og setter noen krav til utbygger. Samtidig som det legges til grunn muligheter for å benytte grunnlån fra Husbanken. Kommunen må således sikre et godt samarbeid med Husbanken i en eventuell pilot, for å kunne sørge for en forutsigbarhet for byggleverandørene.

Videre er det noen usikkerheter knyttet til om modulbygg, og andre rimeligere løsninger i byggefase, lønner seg på sikt – da særlig knyttet til drift og vedlikehold. Hvorvidt modulbygg lønner seg i selve byggefasen kan også variere ut fra hvor sterk kronekursen er. Vi vurderer at de beste rimelige løsningene bør identifiseres i dialog med markedet.

3.4 Juridiske forhold

Almenboligloven og Almenlejeloven er lovverket som omfatter den almene boligsektoren i Danmark. AlmenBolig+ faller også under nevnte lovverk, men det gis samtidig flere dispensasjoner som muliggjør å bygge større boliger enn hva som er lovfestet. I tillegg gjelder dispensasjonene beboerinnskudd, råderett, og forlengelse av fristen for godkjenning, som nevnt i kapittel 2.4.4. Videre er Planloven relevant for boligbygging i kommunene i Danmark. Den har som formål at 25 prosent av boligene, private og offentlige, skal fremme en variert og allsidig beboersammensetning i nye boligområder gjennom lokalplanlegging for almene boliger. Til slutt er det også utarbeidet regler for at eventuelle forbedringer i boenheten skal komme utflytter til gunst gjennom økonomiske kompensasjoner ved utflytting, og inkorporeres i neste husleiers leiekostnader.

I Norge er situasjonen annerledes, og det er noen andre lover og regler som er av relevans for en mulig overføring. Blant annet er Husleieloven og TEK17 (teknisk forskrift) sentrale for hvert sitt område.

3.4.1 Husleieloven vanskeliggjør en overføring

Husleieloven regulerer plikter og rettigheter i forholdet mellom leier og utleier av boliger.³⁷ I denne sammenheng er det nyttig å vite at det er liten adgang til å fravike fra lovens bestemmelser, og at det eventuelt må skje gjennom en lovendring. Lovendringer tar gjerne lang tid å gjennomføre, og på kort sikt vil det derfor være nødvendig å holde et boligsosialt prosjekt innenfor husleielovens rammer. Nedenfor er det listet opp noen av områdene i husleieloven som gjør det vanskelig å innføre en modell tilsvarende AB+.

Beboerinnskudd

Det er en rekke utfordringer ved en overføring av AlmenBolig+-modellen da det er flere særtrekk som kommer i konflikt med husleieloven. Først og fremst er nok beboerinnskuddet den største utfordringen. Beboerinnskuddet betales av leietaker til utleier ved begynnelsen av leieforholdet,

³⁶ <https://www.dnbeieendom.no/altombolig/jus/skatt/rentefradrag-pa-boliglan>

³⁷ <https://snl.no/husleieloven>

og rådes over av utleier frem til tilbakelevering. Dette minner om et klassisk depositum, men skiller seg ut ved at utleier rår over midlene for å finansiere bebyggelse. Det er i praksis en form for lån til utleier, og dermed i strid med klar lovgivervilje om å forby slike leieforhold.

Et annet av særtrekkene tilknyttet beboerinnskuddet, er at leietaker skal få tilbakebetalt innskuddet ved opphør av leieforholdet. Dersom leietaker har gjort forbedringer i boligen, så skal dette innskuddet oppjusteres for å reflektere forbedringene. Slik vi forstod modellen så skulle det muligens også gjøres en nedjustering dersom husrommet bare hadde forfalt i leietiden. Dersom dette skal gjennomføres i Norge etter husleieloven, må en passe på at dette ikke stiller leietaker i en dårligere posisjon enn etter husleielovens regler om tilbakelevering. For at modellen skal kunne gjennomføres må en derfor sørge for at oppjusteringen stiller leietaker i minst like god posisjon som etter § 10-5, og at en eventuell nedjustering ikke går lenger enn leietakers erstatningsansvar etter § 10-3.

Hvordan fastsette leiepris

Husbanken trekker frem en utfordring knyttet til leieprisen i Oslo kommune. Etter bestemmelsen om tilpasning av husleien til gjengs leie i husleieloven § 4-3, er leieprisen for kommunale boliger satt til gjennomsnittsleie for tilsvarende boenheter, lignende markedspris. Ved en innføring av billig boligleie for den tredje boligsektoren, vil det kunne ende i at det stilles relativt strengere krav til de mest vanskeligstilte. I et eventuelt pilotprosjekt vil det derfor være viktig å finne et leieprisnivå som ikke havner under ordinære kommunale boliger.

Leiesum

I AlmenBolig+ fastsettes leien på bakgrunn av reelle utgifter knyttet til boligen og fellesareal. Ved å bestemme hva leietakerne selv skal gjøre ved egeninnsats, og hva som skal gjøres ved å bestille eksterne håndverkere, vil beboerne kunne regulere sin egen leie, innenfor visse grenser. Dette skaper utfordringer i Norge da husleieloven har oppstilt et leieprisvern med bestemmelser som fastslår at husleie skal være et «bestemt beløp» jf. § 3-1 første ledd første pkt., samt at husleien kun kan reguleres etter reglene i §§ 4-2 og 4-3. Dette innebærer blant annet at husleien ikke kan påvirkes av andre faktorer, eller avtales å skulle være en variabel forholdsmessig del av utleiers utgifter. Samtidig har forhåndsavtalt regulering av leien blitt godtatt av domstolene tidligere, selv om dette altså strider direkte mot leieprisvernet. Dog har det i disse tilfellene blitt ansett som til gunst for leietaker. Dermed ser vi at en direkte overføring av AlmenBolig+-modellen, med variabel leiesum som er direkte avhengig av ulike faktorer som renteøkninger, endringer i kommunale avgifter, samt vedlikeholdsarbeid i bygget, vil stride imot bestemmelser i husleieloven.

Det eneste argumentet som kan fremmes for å tillate en slik modell innenfor husleielovens rammer må derfor være hvis leien er såpass lav at den uansett ligger under markedsleie. Da kan man se for seg at det settes et tak tilsvarende markedsleie, og at denne formen for leieregulering er til gunst for leietaker jf. § 1-2.

Arbeidsplikter

Når det gjelder påleggelse av arbeidsplikter, er dette den minste utfordringen, men like fullt nyttig å være klar over. Som vi vet er arbeidspliktene og vedlikehold av eiendommen et sentralt virkemiddel for å holde leiekostnadene nede i AB+. Det fremgår av § 1-1 tredje ledd at loven gjelder selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt av annet enn penger. Og når samtidig forarbeidene til § 3-1 presiserer at det kan avtales annet vederlag enn pengebetaling, kan aktivitetspliktene avtales å være del av leiebetalingen. Merk imidlertid at dette vil påvirke markedsleien for boligen jf. Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 174 hvor det fremgår at «jo mer byrdefulle plikter leieren har i så måte, jo lavere vil markedsleien være». Ergo vil det prinsipielt bety at en økning i aktivitetspliktene, medfører en reduksjon av pengebetalingen i husleien.

Utgangspunktet etter husleieloven er at forandringer i husrommet krever utleiers samtykke, og har leietaker kun krav på vederlag for «vesentlige forbedringer» jf. § 10-5. Ved å utvide leietakers rett på vederlag etter husleielovens § 10-5, slik at det lempes på kravet om «vesentlige» forbedringer, vil en kunne styrke leietakers insentiv til å forbedre boligens standard. Det kan derfor tenkes at en slik utvidelse vil ha særlige positive konsekvenser for beboernes bomiljø i egen bolig, men også i fellesarealene.

3.4.2 Plan- og bygningsloven

Å gi dispensasjoner fra Teknisk Forskrift for en type bygg som AlmenBolig+ kan også samtidig være kontroversielt da forskriftene skal ivareta et minstekrav til kvaliteter og sikkerhet for brukere. I tillegg gjenspeiler dagens Tekniske Forskrift TEK17 også et politisk bilde av hva som ønskes å oppnå av kvalitet og krav, samt stake ut en fremtidig utvikling mot et nullutslippssamfunn. Energikravene kan i flere tilfelle være spesielt kostnadsdrivende og er ansett som av de strengeste i verden. Det er dog en del krav som kan vurderes redusert uten at energiforbruk eller kvalitet til komfort eller klima skal reduseres. Dette kan for eksempel være fritak fra krav til fleksible løsninger for varmedistribusjon i bygg med BRA over 1.000 m² (se TEK 17 kap. 14-4 (2)). Også krav til varmesentral (TEK 17 kap. 14-4 (2))³⁸ bør vurderes hvis kostnadene skal reduseres. Arealkravet kan i flere tilfeller skape vesentlig økte kostnader.

SAK10

Lov om byggesaksforskriften SAK10³⁹ beskriver gjennomføringen av byggesaksbehandling for bygg, krav til dokumentasjon og kontroll. SAK10 beskriver krav til kompetanse og gjennomføring av byggesak, prosjektering, kontroll og utførelse. Det kreves at ansvarlig søker, prosjekterende og utførende har tilstrekkelig med kompetanse til å utføre arbeide i henhold til gjeldende forskrifter. Krav til sentral godkjenning har frafalt men foretakene som er involvert i en byggesak må fremdeles kunne dokumentere erfaring og kompetanse.

Dette kravet til kompetanse gjør at det er vanskelig for selvbyggere å utføre arbeid der tiltaket er søknadspliktig. Det vil kreve at godkjente firma involveres. Å tilby boliger som ikke er helt ferdigstilt eller delvis ferdigstilt, slik at beboerne kan utføre en egen innsats kan derfor medfører flere brudd på byggesaksforskriften. Det er viktig å påpeke at det er dog en del arbeid som kan utføres av beboerne, dette kan for eksempel være:

- Gulvlegging, type parkett eller laminat
- Montering innvendige vegger
- Montering listverk
- Montering kjøkken, uten rør og elektrisk arbeid
- Malerarbeid, type gipsplater, utvendig panel

Samtidig må det påpekes at utførelse av ovennevnte arbeid vil kunne hindre at bygg ikke vil få ferdigattest før dette er utført. I tillegg vil arbeid utført av ikke-faglige personer kunne føre til en forringelse av kvalitet og dermed verdien av boligene.

Boligene kan dog planlegges for at beboerne har muligheter for å skape noe mer fleksible løsninger, dette kan for eksempel være å innrede et ekstra soverom i stuen. For å kunne gjennomføre dette må en slik løsning ved byggesaksbehandling være godkjent som et alternativ og løsningen etter innredningen gi godkjente rom for varig opphold med hensyn til både ventilasjon, utsyn, dagslys, universell utforming mm.

Utvikling av et boligkonsept som inneholder flere fleksible løsninger og som dermed kan enkelt tilpasses beboernes behov er ikke kommersielt utført i Norge, muligens kun med mindre enheter

³⁸ <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/14/14-4/>

³⁹ <https://dibk.no/byggeregler/sak/>

der beboerne kan bestille leilighet med et ekstra soverom som tilvalg. En utvikling av et slikt konsept som kan samtidig tilfredsstille krav i TEK og SAK kan være en mulighet.

Vår vurdering

De juridiske forholdene knyttet til husleie og depositum vanskeliggjør en direkte overføring av den danske modellen til norske forhold. Videre er det nok fornuftig å unngå at husleien blir lavere i AlmenBolig+ enn i resten av det vanskeligstilte boligmarkedet. Likevel fremhever Leieboerforeningen at det skal kunne være mulig å avtale arbeidsplikt som kan erstatte en del av betalingen. Dette kan være et økonomisk insitament for beboere å bidra inn i forvaltningen, noe som igjen er med på å holde kostnadene i bygget nede.

Når det gjelder krav i TEK17 vurderer vi det som lite lurt å lempe på kravene innen miljø, herunder isolasjonsgraden. Det å bygge boliger som ikke imøtekommer universell utforming kan vurderes i deler av byggene – vi vet at kostandene ligger i antall kvadratmeter. Samtidig vurderer vi at kommunen bør ha en god dialog med potensielle beboere og f.eks. brukerorganisasjoner som kan tenkes å ha innvendinger – f.eks. Norges Handikapforbund og Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon.

4. FORSLAG TIL MULIG PILOT I OSLO KOMMUNE

I vurdering og utvikling av en mulig pilot for utprøving og implementering av konseptet AlmenBolig+ i Norge, er det viktig å løfte frem noen sentrale problemstillinger. For det første må det vurderes hva som kan overføres, og deretter hva som eventuelt må tilpasses til norske forhold. Videre er det sentralt å avdekke hva som er det egentlige behovet for et slikt i konsept i Oslo kommune, og hvilke verdier, effekter og samfunnsgevinster man ønsker å oppnå.

Sentrale formål i AlmenBolig+ konseptet er å tilby boliger som skal være billigere å bygge og drifte, men samtidig kunne appellere til en relativt ressurssterk målgruppe med middelinntekt. Målet for konseptet har vært å bygge boliger med en husleie opp til 30 prosent under det normale for nyoppførte almene boliger. AlmenBolig+ ble utviklet som et forsøksprosjekt for å håndtere utfordringer med økende boligpriser som gjorde det vanskelig for familier med lav- og middelinntekt å etablere seg i byer. Samtidig ser vi at det er noe variasjon i hvilke målgrupper som benytter seg av tilbudet.

4.1 Hva kan overføres?

Vi finner at det er en rekke elementer som i vesentlig grad kan overføres til Oslo kommune, herunder

- Målgrupper for tiltaket
- Legge til rette for økt egeninnsats
- Virkemidler for å redusere byggekostnader, drift og vedlikehold
- Muligheter til å søke om dispensasjon

Elementene utdypes i det følgende.

4.1.1 Målgrupper for tiltaket

Det er flere målgrupper som prioriteres i konseptet, og som kan tildeles en AlmenBolig+-bolig. Det kan være unge med behov for en førstegangsbolig og barnefamilier som ønsker å bo nært bysentrum og samtidig har behov for store nok boliger. Videre vurderes det fra informanter i Danmark at disse bør være relativt ressurssterke, og kriterier kan variere mellom kommuner og boligorganisasjoner.

I intervjuer med aktører i Oslo nevnes også liknende målgrupper:

1. Barnefamilier
2. Unge enslige
3. Personer med nøkkelkompetanse i lokalt arbeidsmarked og ev. i lokal boligorganisasjon

I tillegg kan det også være andre økonomisk vanskeligstilte med behov for bolig, men som ikke kvalifiserer for kommunale boliger. Nevnte målgrupper vil kunne være aktuelle for et norsk pilotprosjekt.

4.1.2 Organisering og forvaltning: tilrettelegge for egeninnsats

Videre er det i AB+ behov for personer som kan gjøre en egeninnsats i egen bolig og bomiljøet. Dette gjør at målgruppen må være relativt ressurssterk, på andre områder enn det økonomiske. Dette er en viktig del av AB+, og vi mener at det er riktig å overføre egeninnsatsen til norske forhold i et eventuelt pilotprosjekt. I tillegg til at det er noe prisbesparende, fremmer det godt naboskap – noe som kan være med på å gjøre modellen attraktiv også i Norge.

4.1.3 Finansiering og økonomi: reduksjon i byggekostnad, drift og vedlikehold

Gjennom kommunale og nasjonale støtteordninger kan vi gjøre byggeprosjektet billigere. Her er norske og danske forhold ulike, men av erfaring vil særlig grunnlånet gjøre det attraktivt for

private å være med å realisere boligprosjekter. Videre vil kommunen kunne bidra med å selge tomt på vilkår som både sikrer at tomene benyttes til ønsket formål og vil kunne redusere markedsprisen til tomtene. Boligene må også kunne realiseres til en rimeligere pris gjennom flere av virkemidlene som er benyttet i AB+. Dette knytter seg igjen til den egeninnsatsen som forventes av beboere. Det kan være flere mulige tekniske løsninger som bør vurderes for å få redusert byggekostnadene for boliger tilsvarende Almenbolg+-boligene. Følgende potensielle tiltak kan være aktuelle:

- Stor grad av industrialisert byggeri
- Reduserte krav til energi og universell utforming
- Forenklet saksbehandling
- Valg av tomt/utbyggingsområde

Økt grad av industrielt byggeri

Dagens byggeri har vært gjennom en stor utvikling de siste årene, og da særlig innenfor digitalisering. Til tross for dette er næringen preget av at hvert prosjekt er unikt, noe som ofte medfører store kostnader til prosjektering og planlegging i hvert enkelt prosjekt. Flere store utbyggere og typehus-leverandører har utviklet egne konsepter for bygging av sine produkter, som blant annet også er dokumentert og godkjent via en SINTEF Teknisk Godkjenning⁴⁰.

Modulbyggeri har vært brukt i Norge i mange år, med store aktører som Uniteam, Cramo, Moelven og Skanska. Siden begynnelsen av 2000-tallet har det også vært importert en større andel modulbygg fra utlandet, spesielt fra Latvia, Litauen og Estland. Senere også fra Polen og Tyskland. Det er flere internasjonale aktører på det norske markedet som har fått SINTEF Teknisk Godkjenning og kan dermed importere sine produkter ihht. norsk regelverk. Dette har ført til en økning av slike bygg på markedet.

Modulbygg har dog en del begrensninger da transport av disse modulene ofte skjer via lastebil eller skip. Transport over vei har en del tekniske begrensninger med hensyn til høyder, og bredder. Modulbygg som er importert fra utlandet er konkurransemessig avhengig av norsk kronekurs. En svak norsk krone vil føre til at import vil gi høyere byggekostnader.

I tillegg til modulbyggeri vil også en stor grad av standardisering kunne være med å skape billigere boliger. Regelmessige endringer i regelverk (TEK) skaper imidlertid behov for omstillinger i utforming av bygg og nye løsninger, og dermed økte kostnader.

Modulbygg kan gi lavere byggekostnader, men det vil også være viktig å utvikle konsepter som er standardiserte på en slik måte at prosjekteringstiden og arbeidstiden kan reduseres, og dermed også utførelsestiden/utførelseskostnader. Vi ser at Danmark har en langt større andel boliger som er svært like og produsert i en mye større skala enn i Norge, der geografien er enklere og ikke krever store bygningsmessige – og geotekniske inngrep.

Det er anbefalt å se nærmere på mulighetene for å skape et standardisert industrielt konsept for større boligprosjekter og boligblokker som kan redusere byggekostnader. Det er ikke påvist at spesifikke typer byggeteknikker som modulbygg har større vedlikeholdsbehov enn plassbygde boliger. Valg av løsninger, detaljer og materialer vil kunne ha større påvirkning på vedlikeholdsbehov og vedlikeholdskostnader.

Reduserte krav til energi og universell utforming

Som nevnt i 3.4.2, har dagens teknisk forskrift betydning for økning av byggekostnadene. Kravet til energi og universell utforming er tema som har stor påvirkning på kostnadsnivået, samtidig er disse kravene definert basert på politiske vedtak og samfunnsøkonomiske vurderinger.

⁴⁰ <https://www.sintefcertification.no/no/contents/index/150/bygningsmoduler>

Det vil være vanskelig å søke om enkelte dispensasjoner, men det kan vurderes et eget vedtak som kan gi noen generelle dispensasjoner for temaer i TEK17 ved bygging av AlmenBolig+-boliger. En slik dispensasjon vil kun gjelde for byggingen av bygg lignende AlmenBolig+, og må være forankret i en søknad i henhold til Plan- og Bygningsloven kap. 19⁴¹. En slik veileder kan for eksempel utvikles av DIBK i samarbeid med Husbanken.

Forenklet saksbehandling

Byggesaksbehandling kan være både tidkrevende for utviklere, og gebyrene kan være høye. En justering eller reduksjon av byggesaksgebyrer, samt prioritert byggesaksbehandling for lignende AlmenBolig+-prosjekter kan medføre reduserte byggekostnader.

I Oslo og omegn er «Future Built»⁴² et eksempel på et program som er med å skape fremtidige innovative og bærekraftige prosjekter. Her vil prosjekter som faller inn under kriteriene fra dette programmet få en prioritert saksbehandling. Dette har ført til at det nå er etablert flere titalls prosjekter med høye energi- og miljøambisjoner i dette område.

Valg av tomt/utbyggingsområde

Norge har en krevende geografi med mange utfordringer relatert til sol, skygge, landskap, geotekniske forhold, forurensninger i grunn, radon og overvannshåndtering. Disse geografiske forholdene kan være svært varierte innenfor et mindre område og ovennevnte tema kan gi betydelige kostnadsøkninger. Tomter med vanskelige geotekniske forhold vil ikke gi lønnsomhet med lav bebyggelse, eventuelt kun ved høy utnyttelsesgrad der kostnadene kan fordeles på mange enheter.

For å kunne skape rimeligere boliger vil det være nødvendig at det gjøres en detaljert analyse med hensyn til tomtevalg før et prosjekt som AlmenBolig+ utføres i Oslo kommune. Feil valg av tomt vil føre til høye kostnader, og undergraver tanken bak konseptet. Analysen må bestå av en vurdering av fundamenteringsmetoder, grunnforhold, forurensninger, radon-forekomster og eventuelle spesielle krav i reguleringsbestemmelser som er kostnadsdrivende (overvannshåndtering, energiforsyning, parkeringsforhold, utbyggingsavtaler, mm.).

4.1.4 Juridiske forhold

Også juridisk er det forskjeller mellom Norge og Danmark. Likevel må man i Norge, i likhet med Danmark, mest sannsynlig søke om dispensasjon i denne typen byggeprosjekter for å kunne redusere kostandene. Her vil vi anbefale at endringer som krever dispensasjon i bygg gjøres i dialog med brukerrepresentanter for det spesifikke prosjektet. Dette for å redusere risikoen for etterspill.

4.2 Behov for tilpasning til norske forhold

Det er flere ting som skiller norske og danske forhold. Når det gjelder AB+-modellen mener vi det er særlig to elementer som må tilpasses norske forhold:

- I Norge er det langt vanligere å eie enn å leie bolig
- Vi har ikke en etablert ideell boligsektor

Elementene utdypes i det følgende.

4.2.1 Eierkultur

I Danmark er det mange som leier bolig, mens i Norge eier flertallet sin egen bolig. I Norge er den sterke eierlinjen også en ønsket utvikling i årene som kommer. Samtidig er det indikasjoner

⁴¹ https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_3-5#KAPITTEL_3-5

⁴² <https://www.futurebuilt.no/>

på at det kan bli mer vanlig å leie også i Norge fremover. Slik sett vil det være viktig for Oslo kommune å sikre boliger både til leie og eie.

Vi mener at den sterke eierkulturen i Norge gjør at vi må tilpasse innholdet i AlmenBolig+ til norske forhold, for å styrke muligheten for at prosjektet bidrar til varige boligløsninger for målgruppen. Som vi ser det er det to alternativer å legge til rette for at flere kan eie bolig gjennom et slikt prosjekt. Det ene handler om å senke inngangsprisen til førstegangskjøp av bolig i Oslo ved å lage boliger som ligger litt under markedspris og som selges som eierboliger. Det andre alternativet er «fra-leie-til-eie»-modell hvor beboere som i første rekke leier boligen de bor i, har forkjøpsrett og på sikt kan kjøpe boligen hvis de ønsker det.

4.2.2 Organisering og forvaltning

I dansk sektor er den almene boligsektoren – bestående av en rekke ideelle, ikke-offentlige, ikke-kommersielle organisasjoner – en stor og viktig aktør som har hatt en sentral rolle i AlmenBolig+. Denne sektoren er fraværende i Norge, og vil påvirke mulighetene for organisering og forvaltning i Norge.

I Danmark har de ideelle organisasjonene vært sentrale i AlmenBolig+-prosjekter i alle faser fra planlegging, gjennomføring og inn i daglig drift. De har vært med på å:

- realisere boligene
- bistå beboerne i de lokale boligseksjonene med å få på plass et system for å organisere og forvalte boligene
- bistå når det oppstår konflikter i bomiljøet

I en norsk kontekst vil det – i mangel av en etablert ideell boligsektor – være behov for at det offentlige eller det private tar et større ansvar for dette. Dette vil trolig innebære å realisere boligprosjekter med mindre profitt enn i det ordinære markedet. Vi vet også at kommunen har mange grupper med behov for hjelp og har måttet prioritere de målgruppene som har størst behov. Dette gjelder både tildeling av kommunale boliger, samt tjenester til bo-oppfølging og lignende. Vi ønsker derfor å stille følgende spørsmål:

Er det rom for – eller et behov for – en ideell sektor som jobber for å sikre gode bo-muligheter og et mer differensiert boligmarked i Oslo?

Dette er et spørsmål som bør løftes både administrativt og politisk i Oslo, for å avklare om kommunen skal legge til rette for og sette av midler til en ny ideell aktør som kan ivareta disse beboernes interesser. Dette kan eventuelt vurderes som et kommunalt foretak eller stiftelse, eller en organisasjon som etableres i samarbeid med frivillige eller private organisasjoner.

4.3 Forslag til mulig pilot for utprøving av konseptet i Oslo

Norge har noen særegenheter som også kan vurderes inn i et slikt prosjekt, som ikke danskene har.

Leie-prosjekt: tilvisningsavtaler

Tilvisningsavtaler kan være et aktuelt virkemiddel når det gjelder boliger til leie. Oslo kommune har allerede slike prosjekter i dag. Her er det også verdt å merke seg at tiltaket gir kommunen en mulighet i 20 år, noe som viser til en viss varighet, men skaper behovet for nye løsninger etter at 20-årsperioden er over og bygget tilfaller den private eier/forvalter.

Eie-prosjekt: prisregulering

Et pilotprosjekt med en form for eie-modell vil være til økonomisk gunst for førstegangskjøper. Mens de neste kjøperne antageligvis vil gå glipp av den samme muligheten hvis boligen selges i samme boligmarked som øvrige boliger.

Det er tidligere opprettet borettslag med prisregulering som kan gi overdragelsespriser som tilsvarer for eksempel 40 prosent av markedsverdi for leiligheten uten prisregulering.

F. eks. har borettslag som er opprettet av boligspareklubber eller borettslag fått rimelig tomt av kommunen. Ifølge boligstyret.no er adgangen til å videreføre og innta bestemmelser om prisregulering videreført i borettslagsloven. Samtidig skriver de at det «primært [vil] være en oppgave for lovgiver å forby regulering som innebærer at andeler i borettslag omsettes til lavere pris enn markedspris»⁴³. Dette har, som følge av flere tvister og rettssaker, omhandlet prisregulering i borettslag.

Med utgangspunkt i de intervjuer som er gjennomført i prosjektet, og en vurdering av hvilke deler av konseptet som er overførbart og som må tilpasses, foreslår vi at det gjennomføres en pilot som kombinerer leie og eie.

4.3.1 Pilotprosjekt som videreutvikler «Leie til eie»

En «leie til eie»-modell vil primært rette seg mot en målgruppe som ikke har råd til å kjøpe bolig i eksisterende marked. Dette vil for eksempel gjelde unge i etableringsfasen, barnefamilier som har behov for litt større plass og samtidig vil bo i nærheten av bykjernen.

For å sikre at et slikt prosjekt tilpasses Oslo som kommune, by og marked, vurderer vi at Oslo kommune bør initiere en dialog med markedet gjennom «innovativ anskaffelse» for å undersøke hva de private aktørene kan tilby. Dette vil også kunne bidra til å tydeliggjøre om det er behov for at kommunen etablerer en egen organisasjon, om det private ønsker å gjøre dette, eller om det bør gjøres i et samarbeid. Innovative anskaffelser er en metode som innebærer å bruke god tid i behovsdefineringen og ha dialog med leverandørene i markedet⁴⁴. Dette danner utgangspunkt for hvilke funksjoner som skal dekkes, og gir markedsaktørene muligheter til å komme med konkrete løsningsforslag. Formålet er å bedre produkter og tjenester, offentlig besparelser, miljøgevinster og næringsvekst.

Det eksisterer ulike innovative anskaffelsesprosedyrer og metoder, men vi finner særlig innovasjonspartnerskap⁴⁵, konkurransepreget dialog⁴⁶, samt plan- og designkonkurranse⁴⁷ relevante. *Innovasjonspartnerskaps* største fordel er at det legger til rette for produkt- og tjenesteutvikling hvor kjøper og leverandør samarbeider i anskaffelser av løsninger som ikke allerede eksisterer. *Konkurransepreget dialog* er relevant fordi oppdragsgiver får mulighet til å gå i dialog med leverandørene og å diskutere ulike løsninger på behovet. *Plan- og designkonkurranse* er hensiktsmessig fordi det har som formål å finne frem til en plan, et konsept eller design.

I utviklingen av et pilotprosjekt vil det være viktig å avklare hvilke funksjoner og hvilken verdi et prosjekt skal realisere. Samtidig vil det være hensiktsmessig med noen krav som ivaretar overførbare trekk ved AlmenBolig+. Sentrale krav i utlysningen skal være at prosjektet skal ligge under markedspris. Samtidig skal det ivareta kvalitet og gode muligheter for vedlikehold og drift i byggene.

Borettslagsmodellen er en foreslått modell som kan danne et godt utgangspunkt for en pilot. Gjennom å stifte et borettslag, enten frittstående eller tilknyttet et boligbyggelag, vil boligens drift og forvaltning gjennomføres på en anerkjent måte. Historisk har borettslagsmodellen gjort det mulig for personer uten stor kapital å skaffe seg bolig⁴⁸. Dette fordi hoveddelen av boligens

⁴³ http://www.boligstyret.no/prisregulering_i_borettslag/

⁴⁴ <https://www.difi.no/fagomrader-og-tjenester/innovasjon/hvordan-jobbe-med-innovasjon/hva-er-innovasjon/innovative-anskaffelser>

⁴⁵ <https://www.anskaffelser.no/avtaler-og-regelverk/anskaffelsesprosedyrer/innovasjonspartnerskap>

⁴⁶ <https://www.anskaffelser.no/avtaler-og-regelverk/anskaffelsesprosedyrer/konkurransepreget-dialog>

⁴⁷ <https://www.anskaffelser.no/avtaler-og-regelverk/anskaffelsesprosedyrer/plan-og-designkonkurranse>

⁴⁸ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2009-17/id570499/sec3>

finansiering blir gjort av et større lånopptak av borettslaget, som betjenes gjennom boligeiernes husleie til borettslaget.

En «leie til eie»-modell vil fungere på tilsvarende måte, men med enkelte justeringer. Det vil blant annet være naturlig at kjøpesummen vi finner i den opprinnelige formen av borettslagsmodellen, frafaller eller reduseres. Alternativt kan en slik sum fungere som et innskudd i beboernes sparing til kjøp av boligen etter noen år. Denne kan også erstattes av noe høyere husleie som dekker borettslagets byggelån, samt driftskostnader. Husleien kan også nedjusteres ved økt aktivitet og dugnadsbidrag fra beboerne, da dette reduserer behovet for eksterne aktører ifm. drifts- og vedlikeholdsarbeid. Samtidig er et av de sentrale poengene i «leie til eie»-modellen at beboerne skal få mulighet til å spare opp egenkapital til kjøp av boligen, og derfor kan ikke husleien ligge like høyt som markedsprisen. Rent konkret kan det ses til eksempelet (avslutningsvis i kapittel 3.1) fra boligbyggelaget TOBB i Midt-Norge hvordan borettslagsmodellen kan benyttes i «leie til eie».

Prosjektet arrangeres som et «leie til eie»-prosjekt hvor beboer kan tjene opp egenkapital mens de leier, for så å kunne kjøpe boligen etter f.eks. 5 år. Prosjektet bør ivareta målgruppen på en god måte. For å imøtekomme både enslige og barnefamilier bør det stilles krav til varierte boliger i prosjektet. Dette vil også kunne bidra til et visst mangfold i prosjektet, og fordrer samtidig at det bygges noen standardiserte boligløsninger som med mindre (og lite kostbare) grep kan deles og innredes.

Kommunen bør vurdere om de skal stille med tomt og støtte prosjektet gjennom å selge tomt med vilkår. I Oslo vil dette være avgjørende for å redusere samlede byggekostnader. Videre bør pilotprosjektet vært av en viss størrelse. Som en av våre informanter har påpekt: *jo mindre pilot – jo mindre rettferdig – og jo mindre relevant*. Erfaringene fra Danmark synliggjør også at private aktører vil finne prosjektet mer lønnsomt hvis det er en viss størrelse på prosjektet. I tillegg at det kan skje over en viss tidsperiode på noen år og at de kan få bestemme rekkefølge m.m. selv. Det gir dem en mer stabil oppgaveportefølje for sine ansatte, noe som også kan være med på å redusere prisen.

4.4 Avsluttende spørsmål til refleksjon

I dette prosjektet har vi foretatt en vurdering av hvordan konseptet AlmenBolig+ helt eller delvis kan overføres til en norsk kontekst. Vi har også forsøkt å komme frem til et forslag til hvordan et mulig pilotprosjekt i Oslo kan se ut. Samtidig har prosjektet identifisert noen sentrale spørsmål som bør tas hensyn til i videre drøfting og planlegging:

- Hvilke målgrupper bør prioriteres for et slikt prosjekt i Oslo, og hvordan vil man argumentere for at disse målgruppene skal få et økonomisk gunstig botilbud foran andre målgrupper?
- Er det ønskelig at det etableres en ideell sektor og ideelle boligorganisasjoner i Oslo som kan bidra til å tilby et mer differensiert boligtilbud? Og hvordan ønsker eventuelt Oslo kommune å stimulere til dette?
- Hvordan kan man sikre at det utvikles et tilbud som gir verdi til Oslo som bysamfunn?

Vi opplever at det er flere aktører som er interessert i konseptet AlmenBolig+ og ser dette som et spennende tilskudd til boligmarkedet i Oslo, men at det er behov for å investere noe tid i å utvikle, modne og tilpasse dette til lokale forhold. Dette bør etter vårt syn gjøres gjennom dialog med ulike aktører, som setter målgruppens behov i sentrum.



Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsestaten

Byrådsavdeling for byutvikling

Unntatt offentlighet
Offl. § 14.1

Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 20.11.2018

Deres ref.:
201605335-22

Vår ref.:
18/1154-3
18/34079 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh.:
Allan Bøe, 21 80 21 80

Arkivkode:
372

UTREDNING - ALMENBOLIG+

Det vises til brev av 23.05.2018 fra byrådsavdeling for byutvikling (BYU) til Eiendoms- og byfornyelsestaten (EBY). I brevet bes EBY om – i samarbeid med Plan- og bygningsetaten (PBE) og Boligbygg Oslo KF (BBY) – å utrede et konsept for en norsk versjon av et AlmenBolig+ prosjekt. Utredningen skal beskrive det danske AlmenBolig+ konseptet, vurdere i hvilken grad dette er overførbart til norske forhold og foreslå et pilotprosjekt med utgangspunkt i/inspirasjon fra det danske AlmenBolig+ konseptet.

Grunnet begrenset kompetanse og kapasitet til denne oppgaven, valgte EBY – i forståelse med BYU – å sette ut oppdraget til konsulent. Etter en anskaffelsesrunde ble Rambøll valgt som konsulent, og Rambølls utredning følger vedlagt (se vedlegg 1).

1. Beskrivelse av det danske AlmenBolig+ konseptet

Danmark har hatt en lovregulert almenbolig-sektor siden 1930-tallet, og i dag er ca. 20% av alle danske boliger almenboliger. Boligene bygges og forvaltes av ulike almene boligorganisasjoner som er lovpålagt å drive på et «non-profit» grunnlag. De almene boligorganisasjonene forvalter og leier ut almenboliger til personer/husstander som søker om bolig. Husleien kan være lavere enn for andre boliger dels fordi boligene bygges med offentlig støtte, dels fordi husleien fastsettes i forhold til bygge- og driftskostnader, ikke i forhold til markedsleienivå.

Kostnader til etablering av almenbolig- og AlmenBolig+ prosjekter finansieres ved at 88% av kostnadene dekkes ved låneopptak, 10% av dekkes av kommunen mot tilvisningsrett til deler av boligene, og de siste 2% dekkes av beboerinnskudd fra leietakerne. Leien som leietakerne må betale utmåles slik at den er kostnadsdekkende (betjene byggelån og betale løpende drift og vedlikehold).

I 2007 ble AlmenBolig+ utviklet som et forsøksprosjekt i København grunnet stadig økende boligpriser, for å kunne tilby familier med lav og middels inntekt en bolig de hadde råd til. Formålet var å skape et nytt alment boligkonsept, som ville være billigere å bygge og å drifte, men samtidig kunne appellere til en ressurssterk målgruppe med middelinntekt. Konseptet



Eiendoms- og
byfornyelsestaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsestaten
EHF 9908:874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

som ble utviklet bygger på almenboligmodellen, men man gjorde i tillegg følgende for å oppnå lavere husleie:

- a) Industrialisere byggeprosessen gjennom masseproduksjon
- b) Sette opp energieffektive modulbygg som innredes av beboerne selv
- c) Redusere Almen Boligorganisasjonenes rolle i driften av de enkelte AlmenBolig+ byggene
- d) Inkludere lavere minstepris til planlagt og periodisk vedlikehold i husleien
- e) Høy grad av selvbestemmelse for beboerne, både i forhold til innredning og vedlikehold
- f) Fokus på sosialt samhold, beboerdemokrati og hus med hager

I følge en evaluering fra Statens Byggeforskningsinstitutt i Danmark av 2016 er husleien for AlmenBolig+-boliger i gjennomsnitt 22% lavere enn i andre almene nybygg. Reduksjonen av husleien kan tilskrives reduserte omkostninger i byggingen og driften av AlmenBolig+-boliger. Omkring 7% av reduksjonen knytter seg til byggingen, mens resten knytter seg til besparelser på inventar, drift og vedlikehold.

Av de 2000 boligene som forsøksordningen for AlmenBolig+ fra 2007 planla, er det i dag oppført 1452 boliger. Boligene er fordelt på 25 bygg i alt, hvor de fleste ligger i København og hovedstadsområdet. Boligene er i all hovedsak bygget som en- eller toetasjes hus, dog med enkelte unntak hvor det er tre etasjer.

For en utførlig beskrivelse av det danske AlmenBolig+ konseptet vises det til vedlegg 1, særlig punkt 2 (side 5 – 19).

2. Muligheter og utfordringer ved overføring av det danske AlmenBolig+ konseptet

Rambøll har gjort en inngående vurdering av muligheter og utfordringer ved overføring av det danske AlmenBolig+ konseptet til norske forhold, se vedlegg 1, særlig punkt 3 (side 20 – 32). Oppsummert vurderer de at målgruppen for konseptet er overførbart til Oslo, eksempelvis for unge barnefamilier, personer med middelinntekt, arbeidstakere med nøkkelkompetanse (innen helse, utdanning o.l.), og vanskeligstilte.

AlmenBolig+ er basert på utleieboliger, mens vi i Norge har en sterk eiekultur. Det at mange eier sin egen bolig forventes å gjelde også fremover. Samtidig uttrykker flere av de ulike markedsaktørene som Rambøll har intervjuet en forventning om at behovet for utleieboliger vil øke i de kommende årene. Bl.a. på grunn av høye boligpriser, kombinert med flere innbyggere i middelinntektsjobber samt en pågående trend hvor innbyggere etablerer seg senere i livet. Rambøll anbefaler å lage en kombinasjon av leie og eie-modell ved en eventuell overføring av AlmenBolig+ konseptet til norske forhold.

Norge har ingen almene boligorganisasjoner som er pålagt å drive på «non-profit» grunnlag som i Danmark. Derfor er en av de største utfordringene ved overføring av konseptet å finne en god organisering og forvaltning. Skal realisering, forvaltning og drift ivaretas av offentlige eller kommersielle aktører, eller bør en ny ideell aktør komme inn i den boligsosiale sektoren i Norge? Dette er et sentralt element som må vurderes og tas stilling til på overordnet nivå.

En økonomisk utfordring er høye tomtpriser i Oslo som påvirker byggekostnadene. Flere av de ulike markedsaktørene som Rambøll har intervjuet mener at Oslo kommune må subsidiere sentrumsnære boliger for å lykkes med konseptet. Videre er Husbanken en viktig samarbeidspart for å sikre et økonomisk gunstig konsept, særlig knyttet til realisering av bygg. Her

vurderes Husbankens grunnlån som særlig relevant. Ved introduksjon av en eventuell ideell aktør, som ikke tar ut overskudd, kan det også bygges opp et overskudd som kommer konseptet og sektoren til gode på sikt.

Den norske husleieloven, som regulerer leieforholdet mellom leietaker og huseier representerer en juridisk barriere for å overføre konseptet. I Danmark betaler leietakere et beboerinnskudd for å sikre finansiering i byggeperiode. Dette er sannsynligvis ikke mulig å få til i Norge. En annen juridisk barriere er byggteknisk forskrift, TEK17, som har som formål å sikre god visuell kvalitet, universell utforming og tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. I det danske konseptet har byggene blitt realisert med dispensasjon, noe som også vurderes som aktuelt for norske forhold. Det er likevel viktig å finne elementer som ikke gjør bygget unødvendig dyrt eller av dårlig kvalitet på lengre sikt.

Oppsummert synes følgende elementer fra AlmenBolig+ konseptet overførbare:

2.1 Målgrupper for tiltaket

Det er flere målgrupper som kan prioriteres, f. eks. unge med behov for en førstegangs-bolig og barnefamilier som ønsker å bo nært bysentrum og samtidig har behov for store nok boliger. I tillegg kan det også være andre økonomisk vanskeligstilte med behov for bolig, men som ikke kvalifiserer for kommunale boliger. Erfaringer fra Danmark tilsier at disse bør være relativt ressurssterke, se neste kulepunkt.

2.2 Legge til rette for økt egeninnsats

For å legge til rette for økt egeninnsats må målgruppen være relativt ressurssterk på andre områder enn det økonomiske for å sikre evne til egeninnsats i egen bolig (innredning og vedlikehold) og i fellesarealer/bomiljøet. I tillegg til at det er kostnadsbesparende, tilsier danske undersøkelser at egeninnsats fremmer godt naboskap og bidra til stabile bomiljøer, noe som kan være med på å gjøre modellen attraktiv også i Norge.

2.3 Virkemidler for å redusere byggekostnader, drift og vedlikehold

Kommunale og nasjonale støtteordninger kan gjøre byggeprosjektet billigere. Her er norske og danske forhold ulike, men av erfaring kan særlig Husbankens grunnlån gjøre det attraktivt for private å være med å realisere boligprosjekter. Dernest vil kommunen kunne bidra med å selge tomt på vilkår som både sikrer at tomtene benyttes til ønsket formål og vil kunne redusere markedsprisen til tomtene. Boligene må også kunne realiseres til en rimeligere pris gjennom flere av virkemidlene som er benyttet i AlmenBolig+ konseptet, blant annet egeninnsats, se kulepunktet ovenfor.

Det kan videre være flere mulige tekniske løsninger som bør vurderes for å få redusert byggekostnadene for boliger som f. eks.:

2.3.1 *Stor grad av industrialisert byggeri*

Legge til rette for standardiserte byggeprosjekter og/eller modulbygg med et minimum av indre innredning i samarbeid med bransjen. En utfordring i denne sammenheng er at regulering i sentrale deler av Oslo og ved knutepunkt gjerne forutsetter høyere bebyggelse enn 4 etasjer, mens modulbygg med almenboliger av kostnadmessige grunner ikke bør overstige 4 etasjer. Grunnen til dette er det stilles krav om heis og flere branntekniske tiltak dersom bebyggelsen er høyere enn 4 etasjer som vil ha stor påvirkning på byggekostnadene. For heis vil det i dernest tilkomme betydelige driftskostnader.

2.3.2 *Reduserte krav til energi og universell utforming* (se også punkt 2.4 nedenfor)

Teknisk forskrift (TEK 17) skal ivareta minstekrav til kvaliteter og sikkerhet for brukere, samt stake ut en fremtidig utvikling mot et nullutslippssamfunn. Dispensasjoner herfra anses derfor både vanskelig og i hovedsak utilrådelig.

Likevel kan det være grunn til å vurdere å søke om generelle dispensasjoner fra TEK 17 for enkelte energikrav og universell utforming ved bygging av boliger inspirert av AlmenBolig+ konseptet.

2.3.3 *Forenklet saksbehandling*

Vurdere prioritert saksbehandling og reduserte gebyrer ved byggesaksbehandling av boliger inspirert av AlmenBolig+ konseptet

2.3.4 *Valg av tomt/utbyggingsområde*

Norge har en krevende geografi med mange utfordringer relatert til sol, skygge, landskap, geotekniske forhold, forurensninger i grunn, radon og overvannshåndtering. Disse geografiske forholdene kan variere mye innenfor et mindre område, og kan gi betydelige kostnadsøkninger. Derfor viktig å finne og velge tomter som ikke er krevende og fordyrende å bygge ut.

Ovennevnte punkter 2.3.1 – 2.3.4 er utdypet i vedlegg 1, punkt 4.1.3, side 33 – 35

Oppsummert synes følgende elementer fra AlmenBolig+ konseptet *ikke* overførbare, eller utfordrende å overføre som følge av forskjeller mellom Norge og Danmark:

2.4 Det er ikke etablert noen ideell boligsektor i Norge

Almenboligsektoren i Danmark består av en rekke ideelle, ikke-offentlige, ikke-kommersielle boligorganisasjoner. Slike almene boligorganisasjoner har hatt og har en sentral rolle i utviklingen og gjennomføringen av AlmenBolig+ konseptet fra planlegging til gjennomføring, og deretter ved å følge opp den daglige driften ved å bistå beboerne i de lokale boligavdelingene med å få på plass et system for å organisere og forvalte boligene og bistå når det oppstår konflikter i bomiljøet. Denne sektoren er fraværende i Norge, hvilket i betydelig grad påvirker og vanskeliggjør mulighetene for organisering og forvaltning av et lignende konsept i Norge. I mangel av en etablert ideell boligsektor, vil det i en norsk kontekst være behov for at det offentlige eller det private tar et større ansvar for dette. Hvordan man skal søke dette løst anses som en av de største utfordringene man står over for når det gjelder å etablere en ideell boligsektor.

2.5 Norge mangler lovhjemmel til å regulere til ideelle/sosiale boliger

Den danske planloven utgjør den overordnede rammen for danske kommuners fysiske planlegging, og er med på å skape rammene for utviklingsmulighetene i byene, på landet og langs kysten. Som følge av en endring i planloven i 2015 ble det mulig for kommunene å stille krav om at opptil 25 % av boligmassen i nye lokalplanområder skal forbeholdes almene boliger. Formålet med «25 % – regelen» er å fremme en variert og allsidig beboersammensetning i nye boligområder gjennom lokalplanlegging for almene boliger. Den norske plan- og bygningsloven mangler en bestemmelse med et lignende innhold. Dette gjør det vesentlig mer krevende å forsøke å legge til rette for bygging av ideelle/sosiale boliger.

2.6 I Norge er det langt vanligere å eie enn å leie

I Danmark er det mange som leier bolig (ca. 40 %) mens i Norge eier flertallet sin egen bolig. I Oslo utgjør eksempelvis leiemarkedet ca. 20 % av boligmarkedet. I Norge er den sterke eierlinjen et resultat av en villet politikk over mer enn 70 år. I dette ligger også at det skattemessig er klart gunstigere å eie enn å leie bolig og at man får hele verdistigningen fra man kjøper frem til man selger. Samtidig hevder flere boligaktører at det er indikasjoner på at det kan bli mer vanlig å leie også i Norge fremover. Slik sett bør man søke å legge til rette for rimeligere boliger både til leie og eie.

Under henvisning til den sterke eierkulturen i Norge, anbefaler Rambøll at man tilpasser AlmenBolig+ konseptet til norske forhold, for å styrke muligheten for at prosjektet bidrar

til varige boligløsninger for målgruppen. Rambøll peker i den anledning på to alternativer. Det ene alternativet er å senke inngangsprisen til førstegangskjøp av bolig i Oslo ved å bygge boliger som ligger under markedspris og som selges som eierboliger. Det andre alternativet er en «fra-leie-til-eie»-modell hvor beboere som i første rekke leier boligen de bor i, har forkjøpsrett og på sikt kan kjøpe boligen hvis de ønsker det.

2.7 Husleielovens ufravelige regler medfører utfordringer for en leiemodell

Som nevnt ovenfor på side 2, første avsnitt er husleielovens regler en utfordring for overføring av AlmenBolig+ konseptet, da man ikke har anledning til å kreve beboer-innskudd. Det antas også utfordrende å gjennomføre en variabel husleie knyttet opp mot hvor mye eller lite leietakerne selv utfører av drift og vedlikehold.

3. Mulig pilot

På bakgrunn av sin gjennomgang av det danske AlmenBolig+ konseptet og muligheter og utfordringer med å overføre dette til norske forhold, foreslår Rambøll et pilotprosjekt som bygger på/videreutvikler «leie-til-eie»-modellen.

3.1 Pilotprosjekt basert på «Leie til eie»-modellen

En «leie til eie»-modell vil primært rette seg mot en målgruppe som ikke har råd til å kjøpe bolig i eksisterende marked. Dette vil for eksempel gjelde unge i etableringsfasen, barnefamilier som har behov for litt større plass og samtidig vil bo i nærheten av bykjernen.

For å sikre at et slikt prosjekt tilpasses Oslo som kommune, by og marked, bør Oslo kommune initiere en dialog med markedet gjennom «innovativ anskaffelse» for å undersøke hva de private aktørene kan tilby. Dette vil også kunne bidra til å tydeliggjøre om det er behov for at kommunen etablerer en egen organisasjon, om det private ønsker å gjøre dette, eller om det bør gjøres i et samarbeid. Innovative anskaffelser er en metode som innebærer å bruke god tid i behovsdefineringsen og ha dialog med leverandørene i markedet. Dette danner utgangspunkt for hvilke funksjoner som skal dekkes, og gir markedsaktørene muligheter til å komme med konkrete løsningsforslag. Formålet er å bedre produkter og tjenester, offentlig besparelser, miljøgevinster og næringsvekst.

Det eksisterer ulike innovative anskaffelsesprosedyrer og metoder, men Rambøll anser særlig innovasjonspartnerskap, konkurransepreget dialog, samt plan- og designkonkurranse relevante. *Innovasjonspartnerskaps* største fordel er at det legger til rette for produkt- og tjenesteutvikling hvor kjøper og leverandør samarbeider i anskaffelser av løsninger som ikke allerede eksisterer. *Konkurransepreget dialog* er relevant fordi oppdragsgiver får mulighet til å gå i dialog med leverandørene og å diskutere ulike løsninger på behovet. *Plan- og designkonkurranse* er hensiktsmessig fordi det har som formål å finne frem til en plan, et konsept eller design.

I utviklingen av et pilotprosjekt vil det være viktig å avklare hvilke funksjoner og hvilken verdi et prosjekt skal realisere. Samtidig vil det være hensiktsmessig med noen krav som ivaretar overførbare trekk ved AlmenBolig+ konseptet. Sentrale krav i utlysningen skal være at prosjektet skal ligge under markedspris. Samtidig skal det ivareta kvalitet og gode muligheter for vedlikehold og drift i byggene.

Borettslagsmodellen er en foreslått modell som kan danne et godt utgangspunkt for en pilot. Gjennom å stifte et borettslag, enten frittstående eller tilknyttet et boligbyggelag, vil boligenes drift og forvaltning gjennomføres på en anerkjent måte. Historisk har boretts-

lagsmodellen gjort det mulig for personer med begrenset egenkapital å skaffe seg bolig. Dette fordi hoveddelen av boligens finansiering blir gjort ved lånopptak av borettslaget, som betjenes gjennom andelseiernes husleie til borettslaget. Ved å benytte borettslagsmodellen vil man også unngå de utfordringer som husleielovens ufravikelige regler til leietakers ugunst kan medføre med hensyn til å fastsette variabel, kostnadsdekkende husleie, se punkt 2.7 ovenfor.

En «leie til eie»-modell vil kunne fungere på tilsvarende måte, men med enkelte justeringer. Det vil blant annet være naturlig at kjøpesummen i den opprinnelige borettslagsmodellen frafalles eller reduseres. Alternativt kan en slik sum fungere som et innskudd i beboernes sparing til kjøp av boligen etter noen år. Denne kan også erstattes av noe høyere husleie som dekker borettslagets byggelån, samt driftskostnader. Husleien kan også nedjusteres ved økt aktivitet og dugnadsbidrag fra beboerne, da dette reduserer behovet for eksterne aktører til drifts- og vedlikeholdsarbeid. Samtidig er et av de sentrale poengene i «leie til eie»-modellen at beboerne skal få mulighet til å spare opp egenkapital til kjøp av boligen, og derfor kan ikke husleien ligge like høyt som markedsprisen. Rent konkret kan det ses til eksempelet fra boligbyggelaget TOBB i Midt-Norge (se vedlegg 1, avslutningsvis i kapittel 3.1) hvordan borettslagsmodellen kan benyttes i en «leie til eie»-modell.

Prosjektet arrangeres som et «leie til eie»-prosjekt hvor beboer kan tjene opp egenkapital mens de leier, for så å kunne kjøpe boligen etter f.eks. 5 år. Prosjektet bør ivareta målgruppen på en god måte. For å imøtekomme både enslige og barnefamilier bør det stilles krav til varierte boliger i prosjektet. Dette vil også kunne bidra til et visst mangfold i prosjektet, og fordrer samtidig at det bygges noen standardiserte boligløsninger som med mindre (og lite kostbare) grep kan deles og innredes.

Kommunen bør vurdere om de skal stille med tomt og støtte prosjektet gjennom å selge tomt med vilkår. I Oslo vil dette være avgjørende for å redusere samlede byggekostnader.

Videre bør pilotprosjektet være av en viss størrelse. Som påpekt av en av markedsaktørene Rambøll intervjuet: *jo mindre pilot – jo mindre rettferdig – og jo mindre relevant*. Erfaringene fra Danmark viser at private aktører vil finne prosjektet/modellen mer lønnsomt hvis det er en viss størrelse og at det gjennomføres over en tidsperiode på flere år. Dette gir utbyggere og entreprenører en mer stabil markedssituasjon for egen oppgaveportefølje og egne ansatte, noe som også kan være med på å redusere prisen.

I tillegg har Rambøll kort omtalt et leie-prosjekt og et eie-prosjekt

3.2 Leie-prosjekt: tilvisningsavtaler

Tilvisningsavtaler kan være et aktuelt virkemiddel når det gjelder boliger til leie. Oslo kommune har allerede slike prosjekter i dag, men betaler i dag markedsleie for dette. Skal denne modellen benyttes må det derfor legges inn en eller annen form for økonomisk støtte slik at leien for beboerne kan bli lavere enn markedsleie. Her er det også verdt å merke seg at tiltaket gir kommunen en mulighet i 20 år, noe som viser til en viss varighet, men skaper behov for nye løsninger etter at 20-årsperioden er over og bygget tilfaller den private eier/forvalter.

3.3 Eie-prosjekt: prisregulering

Et prosjekt med en form for eie-modell vil være til økonomisk gunst for førstegangs-kjøper dersom kjøpesum settes lavere enn markedspris. Men med mindre det lar seg gjøre å også regulere/sette et tak på kjøpesummen ved videresalg vil de neste kjøperne gå glipp av den samme muligheten. Det er tidligere opprettet borettslag med prisregulering som

kan gi overdragspriser som tilsvarende for eksempel 40 prosent av markedsverdi for leiligheten uten prisregulering. F. eks. har borettslag som er opprettet av boligspareklubber eller borettslag fått rimelig tomt av kommunen. Ifølge boligstyret.no er adgangen til å videreføre og innta bestemmelser om prisregulering videreført i borettslagsloven. Samtidig skriver de at det «primært [vil] være en oppgave for lovgiver å forby regulering som innebærer at andeler i borettslag omsettes til lavere pris enn markedspris».

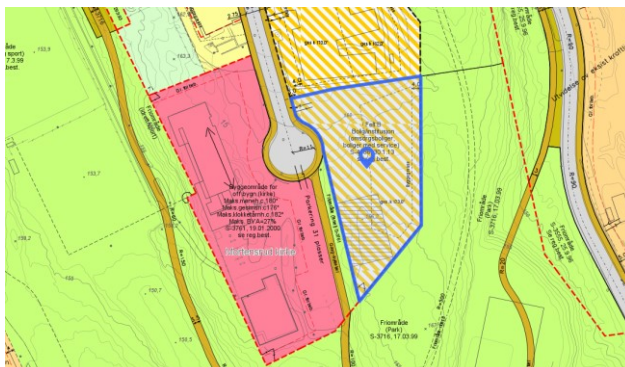
4. Tomter til pilotprosjekt

Når det gjelder kommunale tomter vises det til brev av 19.11.2018 fra EBY til BYU til brev av 08.11.2018 fra EBY til BYU, særlig punkt 4. Kommunens eiendomsressurser regulert eller egnet for boligformål er begrenset, og er i hovedsak beliggende i ytre deler av Oslo, mens et av målene med det danske Almen-Bolig+ konseptet er å tilby boliger sentralt i byene. Det er derfor svært få kommunale tomter som antas aktuelle til et pilotprosjekt, og EBY kan dessverre ikke se at kommunen har aktuelle tomter i sentrale deler av Oslo.

Med forbehold om hvordan et pilotprosjekt ønskes utprøvet i volum/antall boliger, er det enkelte kommunale tomter som trekkes særskilt frem nedenfor.

4.1 Helga Vaneks vei, gnr./bnr. 178/184 (bydel Søndre Nordstrand)

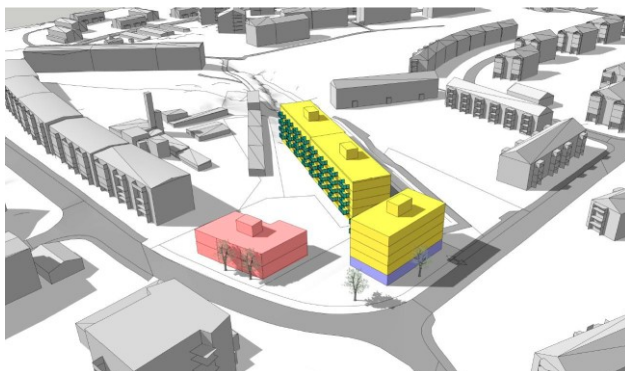
Ubebygget boligregulert tomt på 3 672 m² sør for Mortensrud senter. Regulert til «Bolig/institusjon (omsorgsboliger, boliger med service)». Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3 000 m². Boligene skal ha variert leilighetssammensetning med maksimum 20 % boliger på 40 – 50 m², minimum 30 % boliger på 50 – 80 m² og minimum 50 % boliger på over 80 m².



Tomten vil kunne utbygges med 35-45 boliger avhengig av valgte leilighetsstørrelser innenfor forannevnte spenn. Tomten er utbyggingsklar og kan være interessant å vurdere i forhold til et pilotprosjekt.

4.2 Bergkrystallen, del av gnr./bnr. 159/1 (bydel Nordstrand)

Tomteområde på ca. 12 daa (inkl. sporområdet) ved T-banen på Bergkrystallen. Prosjektet foreslås regulert til boliger, handel, barnehage og et offentlig torg. Planforslaget ble oversendt politisk behandling juni 2018. Såfremt reguleringsvedtak foreligger i 2018 kan salg og/eller bruk til kommunal formål være mulig i 2019.



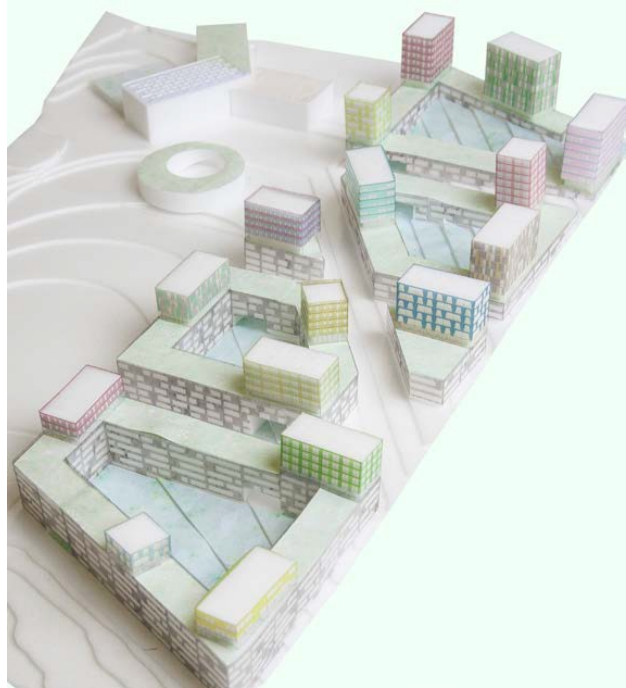
Prosjektet vil kunne bidra med 100 – 130 boliger (reguleringsalternativ 1) eller 60 – 80 boliger (reguleringsalternativ 2). Byrådet har nylig avgitt reguleringsaken til bystyret og anbefalt alternativ 2 (60 – 80 boliger). Siden reguleringsvedtak forventes å foreligge om kort

tid, kan også fremtidig boligregulert del av dette tomteområdet være interessant å vurdere i forhold til et pilotprosjekt.

4.2 Økern torg, del av gnr./bnr. 123/470 m. fl. (bydel Bjerke)

Deler av Økern torg (Nordtomta som har et tomteareal på ca. 38 350 m²) er under regulering til primært boligformål, men det planlegges også park, skole, barnehage, offentlige funksjoner og noe næring mot Økern torgvei.

Forutsatt at det ikke skjer vesentlige endringer i den videre reguleringsprosessen antas det mulig å innpasse 900 – 1 000 boliger på del Nordtomta fordelt på 6 kvartalsbygg. Gitt det betydelige boligpotensialet på Nordtomta, kan deler av området være interessant å vurdere som et fremtidig pilotprosjekt hvor man, i tillegg til å søke å fremskaffe rimeligere boliger, også ser på hvordan boligene kan mikses inn blant andre boliger, samt søke å legge til rette for ulike boligtypeløsninger, boformer m.m. og en variert beboersammensetning.



Dette området antas tidligst ferdigregulert i 2020, og er derfor ikke aktuelt som pilotprosjekt med det aller første.

I forhold til modulbygg er antagelig kun tomten omtalt i punkt 4.1 ovenfor aktuell da (forventet) regulert bebyggelse for tomtene omtalt i punkt 4.2 og 4.3 vil være på 5 eller flere etasjer, se punkt 2.3.1 ovenfor.

5. EBYs anbefaling

EBY vil tilrå at man med utgangspunkt i Rambølls vurderinger og anbefalinger til modell – se punkt 3.1 ovenfor – søker å utforme to konkrete pilotprosjekter; et prosjekt på kommunal tomt og et privat prosjekt. Dette for å teste ut modellen i praksis gjennom konkurranse der bransjen utfordres til å fremme løsningsalternativer med siktemål å redusere leieprisen med 20 – 25% i forhold til markedsleie, etter inspirasjon fra det danske AlmenBolig+ konseptet så langt dette er overførbart.

Kommunens eiendomsressurser er begrenset. Det vil derfor være vanskelig å gjennomføre modeller som kan være til hjelp for en tredje boligsektor i et omfang som kan synes nødvendig gitt dagens boligpriser i Oslo kun ved bruk av kommunal eiendom. Av denne grunn vil det være av stor betydning å søke å finne modeller for den tredje boligsektor som kan fungere også i private prosjekter.

For å lykkes, anbefales at konkurranser forberedes grundig i samarbeid med aktuelle aktører, som Husbanken, PBE, NBBL og relevante og interesserte private aktører. Dette for på best mulig måte å avklare rammebetingelser og salgsvilkår forut for konkurransen herunder opp

mot Husbankfinansiering, byggesaksbehandling/dispensasjonsadgang/fortrinn ved saksbehandling og øvrige konkurransevilkår.

6. Avklaringer

Som også Rambøll peker på avslutningsvis i sin utredning (se vedlegg 1, punkt 4.4, side 38) er det enkelte helt sentrale spørsmål som det etter EBYS oppfatning må tas stilling til på overordnet/politisk nivå som grunnlag for en modell og konkrete piloter. Dette gjelder følgende spørsmål:

- Målgruppe - hvem og hvordan skal boligene tildeles? Legitimering av utvalgskriterier og beboergrupper. Hvordan vil man argumentere for at en eller flere utvalgte målgrupper skal få et økonomisk gunstig botilbud foran andre målgrupper?
- Leienivået for kommunale boliger til vanskeligstilte i Oslo ligger i praksis tett opp mot markedsleienivået. Ved etablering av en modell og pilotprosjekter etter inspirasjon av det danske AlmenBolig+ for den tredje boligsektoren er hovedmålet at prosjektet skal lede til rimeligere leie/pris enn markedsleie/-markedspris. Det skal derfor lite til før leien i disse prosjektene blir lavere enn leien vanskeligstilte må betale for kommunale boliger. Det er en risiko for at lavere leie til den tredje boligsektoren enn til vanskeligstilte kan oppfattes som urimelig og urettferdig og lede til kritikk mot prosjekter for den tredje boligsektoren. Av denne grunn bør det vurderes hvordan leienivået i prosjekter for den tredje boligsektoren bør være i forhold til leienivået for vanskeligstilte. Dersom man velger å gå for modeller som kan gi et lavere leienivå i prosjekter for den tredje boligsektoren enn for vanskeligstilte, bør man dernest forberede en god begrunnelse for dette for å være forberedt på eventuell kritikk.
- Hvem skal bygge boligene/stå som byggherre – skal dette skje i kommunal eller privat regi?
- Hvordan skal boligene forvaltes – Hvem skal eie/forvalte/følge opp boligene etter ferdigstillelse, enten dette organiseres som utleieboliger eller etter en leie til eie-leiemodell som foreslått av Rambøll (se punkt 3.1 ovenfor). Skal boligene eies av Oslo kommune /ideelt foretak/Boligbyggelag/frittstående borettslag/private utbyggere?

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eskil Bråten
direktør

Thomas Marthinsen
enhetsleder, strategi- og analyse

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Vedlegg:

1. 2018.11.13 - Rambøll rapport om AlmenBolig+, endelig

Kopi til:

Kopi til:

Boligbygg Oslo KF

Plan- og bygningsetaten

Postboks 1192 Sentrum

Postboks 364 Sentrum

0107

0102

OSLO

OSLO

Vedlegg 2: Utredning om boligbyggingsforetak

- Notat vedrørende eventuell opprettelse av kommunalt boligbyggingsforetak i Oslo 1

01.11.2018

OPPRETTELSE AV KOMMUNALT

bygging, Verbalvedtak B2/2014 samt B19/2015 – 1.05.2016 sak 114 blant annet følgende vedtak: boligbyggingsforetak basert på erfaringer fra blant fremlegges for bystyret gjennom en sak innen

selskapet som ønskes utredet omtalt både som selskap mens det i vedtaket er omtalt som både et selskap eller foretak med formål å bidra med innsatt i egen regi (boligbyggingsforetak) eller i regi av selskapet (tomteselskap /»Sandnesmodellen«). Dette er en utredning av et kommunalt allmennyttig

ved det tidspunktet stor etterspørselsvekst og sterkt prisvekst avtatt noe, men prisene stiger fortsatt. I august 2017 ble OBOS- tilknyttede boliger i Oslo på kr. 62.644 pr kvadratmeter for august 2017. Kvadratmeterprisene på nye boliger uten kvern standard selges ofte til priser rundt 70-75.000 kr per kvadratmeter leilighet på 60 kvm. Få førstegangsetablerere som drøftes i dette notatet er om det gjennom et kommunalt foretak er mulig å produsere og selge rimeligere boliger.

boligbyggingsforetak som beskrevet i bystyrevedtaket må være et kommunalt foretak som produserer rimeligere boliger for å gi flere mulighet til å eie bolig i Sandnes, inkluderende.

Sandnes og andre kommuner

og strategiske kjøp lagt til Sandnes tomteselskap og bygge arealer fram til byggeklare tomter i Sandnes, Sandnes kommune på oppkjøp i tidlig fase på grunnlag av kommunale rettigheter til områder i forkant av utbygging og utbygging til utbyggingssområde. Arealene som er utbyggingssområde og LNF-områder. Ansvarsområdet til

NOTAT VEDRØRENDE EVENTUELL OPPRETTELSE AV KOMMUNALT BOLIGBYGGINGSFORETAK I OSLO

1.Bakgrunn

Ved behandlingen av Handlingsplan for økt boligbygging, Verbalvedtak B2/2014 samt B19/2015 – Byrådsak 242 av 15.10.2015, traff bystyret i møte 11.05.2016 sak 114 blant annet følgende vedtak: ”Byrådet bes vurdere opprettelsen av et kommunalt boligbyggingsforetak basert på erfaringer fra blant annet Sandnes kommune. Byrådets vurdering skal fremlegges for bystyret gjennom en sak innen utgangen av 2017”.

2.Avgrensning

I merknadene som ligger til grunn for vedtaket er selskapet som ønskes utredet omtalt både som utbyggingsselskap, utviklingsselskap og tomteselskap mens det i vedtaket er omtalt som boligbyggingsforetak. Oppdraget forstås som å utrede et selskap eller foretak med formål å bidra med rimelige boliger for salg (”eier-linja”) - enten produsert i egen regi (boligbyggingsforetak) eller i regi av andre på tomter selskapet/foretaket har fremskaffet (tomteselskap /»Sandnesmodellen«). Dette innebærer at notatet ikke omhandler eventuell etablering av et kommunalt allmennyttig boligutleieselskap

3.Utfordringsbildet

Bakgrunnen for bystyrets vedtak var blant annet på det tidspunktet stor etterspørselsvekst og sterkt økende boligpriser. Boligprisveksten har etter dette avtatt noe, men prisene stiger fortsatt. I august 2018 var gjennomsnittlig pris pr kvm BRA for brukte OBOS- tilknyttede boliger i Oslo på kr. 62.644 kr (inklusive fellesgjeld). Dette er 2,2 % høyere enn for august 2017. Kvadratmeterprisene på nye boliger varierer sterkt, men boliger med normal, nøktern standard selges ofte til priser rundt 70-75.000 kr pr kvm BRA. Dette tilsier 4,2 -4,5 mill kr for en leilighet på 60 kvm. Få førstegangsetablerere makter å finansiere en slik kjøpesum. Spørsmålet som drøftes i dette notatet er om det gjennom et kommunalt boligbyggingsforetak eller tomteselskap er mulig å produsere og selge rimeligere boliger.

4.Effektmål

Effekten av å etablere et kommunalt boligutbyggingsforetak som beskrevet i bystyrevedtaket må være å supplere dagens boligmarked med et tilbud om rimeligere boliger for å gi flere mulighet til å eie egen bolig samt bidra til at byen blir mangfoldig og inkluderende.

5.Beskrivelse og vurdering av foretak og selskap i andre kommuner

5.1 Sandnes

I Sandnes er forvaltning av ubebygde eiendommer og strategiske kjøp lagt til Sandnes tomteselskap KF. Foretaket har som formål å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter i Sandnes, for bolig, næring og offentlig formål. Foretaket satser på oppkjøp i tidlig fase på grunnlag av kommuneplan. Det forekommer også at de sikrer seg rettigheter til områder i forkant av kommuneplanarbeidet og fremmer forslag om regulering til utbyggingsområde. Arealene som erverves består hovedsakelig av ikke utbygde eiendommer og LNF-områder. Ansvarsområdet til

Sandnes tomteselskap KF ligner mye på oppgavene til deler av Eiendoms- og byfornyelsestetaten i Oslo kommune. I Sandnes har imidlertid kommunen gjennom foretaket høyere ambisjoner enn det som har vært situasjonen i Oslo om å være eier og tilrettelegger for en stor andel av utbyggingsområdene i kommunen – særlig til bolig, hele 40%.

«Sandnesmodellen» er uttrykkelig nevnt i bystyrets vedtak. Formålet er å fremskaffe rimelige boliger til førstegangsetablerere. Modellen går ut på følgende:

- Sandnes Tomteselskap KF erverver areal til fremtidig boligbygging
- Tomteselskapet fremmer forslag til detaljregulering
- Tomteselskapet opparbeider ekstern og intern infrastruktur
- Prosjektkonkurranse annonseres og utbyggingselskap inviteres til orienteringsmøte
- Interesserte utbyggere som tilfredsstillter kvalifikasjonskravene melder sin interesse for å kjøpe tomtene til fastsatt pris og oppføre boliger i henhold til konkurransegrunnlaget
- Er det flere enn 3-4 kvalifiserte utbyggere som melder seg, gjøres det loddtrekning om hvem som går videre
- De 3-4 utvalgte utbyggerne gir pris på nøkkelferdige boliger
- Utbyggingselskapet med beste pris og beste løsninger utpekes som vinner
- Vinneren selger boligene til kjøpere utpekt av kommunen til avtalt pris

Modellen retter seg først og fremst mot unge boligkjøpere som ikke eier egen bolig fra før. Boligtypen er først og fremst små rekkehusboliger. Kjøper utpekes ved loddtrekning. Salg før 3 år etter overtagelse kan bare gjøres til opprinnelig kjøpesum justert for endringer i konsumpris-indeksen. I følge tomteselskapet selges boligene fra ca 10% til opptil 25% under markedspris. Etter 3 år kan kjøperne selge til markedspris og på den måten ta ut en betydelig skattefri gevinst om markedet skulle fortsette å stige.

Det er viktig å være oppmerksom på at Sandnes Tomteselskap KF ikke er et boligbyggingsforetak som bygger boliger selv, men et tomteselskap som overlater byggeprosessen til private utbyggere. Utbyggerne erverver tomtene fra tomteselskapet til fastpris vurdert av megler og gjennomfører byggeprosessen på egen regning og risiko. Det er utbygger som blir kontraktspart med den enkelte boligkjøper, men på vilkår fastsatt i utbyggers kontrakt med Sandnes Tomteselskap KF. Kommunen har forkjøpsrett til egne behov før loddtrekning blant de som står på kommunens liste.

Prisene for byggeklare tomter ligger rundt 1 mill kr pr bolig. Det kan nevnes et aktuelt eksempel: Feltet består av 5 rekkehusenheter. Bygging starter i 2019. Hver bolig er på 150 m² BRA (eks carport og utebod) og skal selges for i gjennomsnitt ca 3.850.000 kr. Dette tilsvarer i underkant av 26.000 kr/m² BRA. Dersom kjøper ønsker å gjøre egeninnsats i form av maling og gulvlegging reduseres prisen med 140.000 kr. Dette er kvadratmeterpriser langt under nye blokkleiligheter i Oslo.

Nøkkelen til «Sandnesmodellens» suksess ligger i rimelige tomter, at tomteselskapet tar både reguleringsrisiko og risikoen ved tomteopparbeidelsen, valg av hustyper med svært lave byggekostnader (småhus/rekkehus), og små byggefelt som gir stor konkurranse og åpner for at små, lokale entreprenører kan delta.

Også i Sandnes er det aktuelt med blokkbebyggelse i mer urbane områder. Byggekostnadene nærmer seg der Oslo-priser. Man tester ut en modell med salg av tomt med krav om at 20% av boligene skal selges 8% rimeligere enn øvrige boliger produsert på tomten. De 20 % noe rimeligere boliger skal

selges til boligsøkere på kommunens liste etter samme kriterier som ved småhusbebyggelse. Prosjektet er bare i startfasen så det er ikke gjort noen erfaringer med modellen.

5.2 Andre kommunale tomte- og utviklingsselskap

En rekke kommuner har egne tomteselskap med formål å bidra til by- og tettstedsutvikling gjennom å fremskaffe arealer til bolig- og næringsutbygging samt kommunal infrastruktur. Dette gjelder blant annet Bergen, Kongsberg, Elverum, Levanger, Steinkjer, Stavanger, Sola, Lindås, Førde med flere. Av disse er det særlig Sola og Lindås som har satset på en modell liknende ”Sandnesmodellen” for å fremskaffe rimelige boliger til førstegangsetablerere. Organisasjonsmodellene for de kommunale selskapene varierer mellom aksjeselskap og kommunalt foretak. For å legge til rette for samarbeid med private utbyggere er de kommunale foretakene ofte gitt fullmakt til å opprette aksjeselskap eller erverve aksjer i eksisterende selskap.

6. Kommunale tomter

Kommunens utbyggbare tomter er først og fremst konsentrert i Groruddalen med ca. 1.350 daa og Søndre Nordstrand med ca. 2.250 daa hvorav Gjersrud- Stensrud utgjør ca. 1900 daa. Mange av arealene har behov for betydelige infrastrukturinvesteringer før de kan bli byggeklare. Tidligere avfallsdeponier med utfordringer mht. forurensning utgjør også en del av tomtereserven. Med unntak for Økern torg eier kommunen lite areal egnet for boligbygging innenfor Hovinbyen. Som følge av at boligbyggingen i Oslo hovedsakelig skjer gjennom fortetting og transformasjon og ikke gjennom feltutbygging på tidligere landbruks- og skogsområder som i Sandnes, vil et boligbyggingsselskap eller tomteselskap i stor grad måtte erverve bebygde eiendommer for fortetting og transformasjon.

7. Kostnadselementer ved boligbygging

Gitt salgspris på ny bolig på 70.000 kr pr m² BRAs (BRAs betyr salgbart bruksareal som innebærer at fellesarealer, tekniske rom mv i blokken er trukket ut), vil de ulike kostnadselementene i et tenkt prosjekt kunne utgjøre som følger:

Margin 10-12%	8500	kr/m ² BRAs
Finanskostnader 4-6%	4000	kr/m ² BRAs
Tomt, infrastruktur 10-20%	14000	kr/m ² BRAs
Prosjektledelse 6-10 %, inkl. mva	5000	kr/m ² BRAs
Byggekostnad 55-65 %, inkl. mva	38500	kr/m ² BRAs

Den prosentvise fordelingen er hentet fra Selvaag Bolig. Tallene varierer selvfølgelig fra prosjekt til prosjekt og er bare ment som en illustrasjon av et mulig prosjekt. Hvis et kommunalt boligbyggingforetak skal operere med lavere salgsspriser enn øvrige utbyggere, må marginen eller et eller flere av kostnadselementene i tabellen reduseres.

- Margin

Dette er utbyggerens beregnede fortjeneste, men skal og fungere som reserve dersom noen av kostnadselementene blir høyere enn beregnet. Oslo kommunes deleide selskap Oslo Byfornyelse AS og det statlige selskapet for innvandrere - og flyktningeboliger (SIFBO) praktiserte frem til 90-tallet en modell tilnærmet uten margin der de hovedsakelig bare dekket sine faktiske kostnader. Endelig

salgspris ble fastsatt etter at boligene var overtatt av kjøper. Dersom byggeregnskapet viste høyere kostnader enn stipulert, ble dette løst gjennom økt fellesgjeld i borettslaget og derved økt husleie. Risikoen for kostnadssprekk lå mao hos boligkjøperne. På den annen side fikk kjøperne glede av oppsiden dersom byggekostnadene ble lavere. Da kunne fellesgjelden i stedet bli redusert i forhold til opprinnelig stipulert. Lignende modell ble også praktisert i boligsamvirket.

Modellen der utbygger bare fikk dekket sine kostnader fungerte i et marked med stor etterspørsel og der alt ble solgt umiddelbart. Da boligmarkedet stoppet helt opp rundt 1990 hadde ikke de omtalte utbyggerne, dog med noen unntak, bygget opp tilstrekkelig egenkapital til at de kunne drive videre med et stort antall usolgte boliger. Resultatet var at både Oslo Byfornyelse og SIFBO ble avvirket og mange boligbyggelag måtte få støtte for å overleve. Oslo kommune måtte overta et stort antall boliger fra Oslo Byfornyelse som ble videresolgt til dels med tap.

Det kan virke besnærende med et ”non-profit” kommunalt boligbyggingsforetak, men da må eier, dvs. kommunen være forberedt på å tilføre mer kapital ved behov.

- Finanskostnader

Kommunen kan innen gitte rammer lånefinansiere investeringer i egen virksomhet. Som følge av lav risiko oppnås normalt gunstigere lånevilkår enn for private virksomheter. Det er imidlertid begrensninger i kommunens adgang til å lånefinansiere eller videre utlåne til næringsvirksomhet., jf ny kommunelov §14-17 og §14-19. Spørsmålet om finansieringsmodell for et kommunalt boligbyggingsforetak må vurderes nærmere.

Husbanken har for tiden ingen tilskuddsordning for ordinære boliger til privat eie.

- Prosjektledelse

Dette er normale kostnader som enhver utbygger må bære for å få realisert prosjektet

- Byggekostnader

Byggekostnadene for boliger har de siste årene steget om lag i takt med konsumprisindeksen, dog noe mer hittil i 2018. OBOS opplyser at byggekostnad (entrepriekostnad) for boliger (blokk) i Oslo pr september 2018 ligger i størrelsesorden ca 32.000 - 42.000 kr pr kvm BRAs. Byggekostnadene er det største kostnadselementet. Disse kan gjennom innovativ planleggingsprosess, tett samarbeid mellom arkitekt, rådgivere og entreprenør og tidlig involvering av alle fag reduseres noe, kanskje med 10 - 20%. OBOS opplyser å ha oppnådd dette på sitt Ulvenprosjekt (Bostart). «Sandnesmodellen» viser også at de private utbyggerne under gitte forutsetninger kan make dette.

- Tomtekostnader

Dette er det nest største kostnadselementet og det som øker mest. Fra utbyggerhold uttales det ofte at tomteprisutviklingen i pressområder som Oslo sammen med for lav boligproduksjon er de sterkeste driverne for den høye boligprisøkningen. Fra utbyggere er det hevdet at tomtebelastningen (tomtepris pr. m2 BRA) de siste 10 årene har økt fra 7-8000 kr til opp til 20-25.000 kr. Kilde: Teknisk Ukeblad 29. juli 2018. Det er derfor grunn til å anta at tomteprisens andel av de totale utbyggingskostnadene er i ferd med å stige ut over normtallet på 10-20 %, som tradisjonelt har vært lagt til grunn. Økningen har nok delvis sammenheng med at boligutbyggingen i Oslo til stor grad skjer gjennom fortetting og transformasjon av gamle industri – og logistikkområder. Bortsett fra fremtidig utbygging på Gjersrud-Stensrud er de store feltutbyggingenes tid over i Oslo. Dessuten medfører rekkefølgebestemmelser og

økte krav til bidrag til offentlig infrastruktur gjennom utbyggingsavtaler økte kostnader til tomteklargjøring.

Med unntak for de tomtene et kommunalt boligbyggingsforetak/tomteselskap kan få overført fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, vil også dette selskapet måtte konkurrere i det åpne markedet med andre utbyggere om erverv av tomter. Dette gjør at et kommunalt boligbyggingsforetak eller tomteselskap i begrenset grad vil kunne redusere tomtepris som kostnadselement. Bebygde områder i Oslo har en åpenbart høyere verdi enn skog og landbruksområder på Jæren. Dette har blant annet sammenheng med at de bebygde eiendommene normalt har en høyere løpende kontantstrøm som selger krever kompensert. I tillegg kommer kostnader til riving, opprydding i forurensning med videre og et generelt høyt etterspørselspress.

8. Aktuelle forretningsmodeller

8.1 Rammevilkår

Når en kommune skal drive forretningsvirksomhet, oppstår det fare for brudd på statsstøtteforbudet i EØS-avtalens artikkel 61. Dette har blant annet sammenheng med at kommunen er fritatt for skatteplikt, det kan skje kryssubsidiering fra skjermet offentlig virksomhet til den konkurranseutsatte virksomheten, samt at kommunen hefter for virksomhetens gjeld. Konsekvensen av bestemmelsen er at den kommersielle virksomheten enten må skilles ut i et eget rettssubjekt, f. eks aksjeselskap, eller i det minste etableres som en selvstendig økonomisk og regnskapsmessig enhet. I Finland er det lovfestet plikt til å skille ut kommunal forretningsdrift i eget rettssubjekt. Det kan og nevnes at i følge OECDs retningslinjer for konkurransenøytralitet skal offentlig forretningsdrift skje i en separat og transparent enhet og på de samme regulatoriske rammebetingelsene som de private konkurrentene.

Dersom Oslo kommune ønsker å etablere et boligbyggingsforetak for salg av rimelige boliger eller praktisere «Sandnesmodellen» gjennom etat eller tomteselskap, bør forholdet til statsstøtteregelverket vurderes nærmere. Dette gjelder særlig dersom kommunen ønsker å avhende tomter under markedspris for å bidra til lavere boligpriser

8.2 Boligbyggingsforetak

Det er vanskelig å peke på kostnadselementer (jf kap 7) som kan reduseres vesentlig om boligproduksjonen skjer i regi av et kommunalt foretak. Selvfølgelig er det mulig å kutte på marginene, men da må kommunen være villig til å ta betydelig risiko ettersom det neppe er aktuelt å velte risikoen over på kjøperne. Hadde marginene vært vesentlig høyere enn de er i dag, dvs. at salgsprisen ikke hadde forankring i de samlede bygge- og tomtekostnadene, kunne det nok vært et potensial for et kommunalt foretak som opererte med mer normale marginer. Tabellen i pkt. 7 representerer kostnadsbildet til de store utbyggerne. Ved utbygging i "eplehager" med rimelige to- og tremannsboliger er det i enkelttilfeller mulig å oppnå lange høyere marginer, men slik utbygging er neppe aktuelt for et eventuelt kommunalt boligbyggingsforetak.

Byggeprosesser er kompliserte, har til dels høy risiko og krever høy kompetanse. Et kommunalt foretak må bruke mye tid og ressurser på å bygge opp kompetanse og erfaring for å kunne nå målene om boligpriser under det markedsaktørene opererer med. Det er neppe grunn til at et kommunalt selskap vil kunne oppnå lavere byggekostnader eller utgifter til prosjektledelse enn andre utbyggere. Det offentlige anskaffelsesregelverket med blant annet begrensede forhandlingsmuligheter bidrar heller ikke til særlig kostnadsreduksjon. Hvorvidt et kommunalt boligbyggingsforetak vil kunne drive med lavere finanskostnader enn private må vurderes nærmere.

Det er også grunn til å stille spørsmål om det kommunale styringssystemet med fullmaktsbegrensninger, budsjett- og rapporteringsrutiner, retningslinjer og regelverk, oppfølging av spørsmål, merknader og vedtak i politiske organer med videre er egnet til å gi lavere kostnader enn hos private utbyggere.

Tomtekostnadene kan reduseres dersom boligbyggingsforetaket får overført deler av kommunens eksisterende tomtereserve til lav pris. Lav tomtepris eller bortfeste på nominelle vilkår vil kunne gi et godt bidrag til reduserte boligpriser. Om foretaket må erverve tomter på markedet som andre utbyggere, vil ikke tomteelementet kunne bidra til redusert boligpris. Det vises for øvrig til drøftelsen av tomteprisutviklingen under pkt.7.

Dersom kommunen ønsker å satse på boligbygging og salg i egenregi bør det i stedet for å etablere et eget foretak vurderes om man skal satse på eksisterende kompetanse. Dette kan gjøres ved å utvide formålet til Boligbygg Oslo KF og eventuelt gi foretaket fullmakt til å etablere et datterselskap organisert som aksjeselskap.

Et slikt reorganisert foretak vil og kunne lette fremskaffelsen av kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

8.3 Tomteselskap

Tilsvarende modell som i Sandnes kan tenkes etablert i Oslo. Utfordringen er imidlertid dels at tomteprisene i Oslo er vesentlig høyere og at boligbyggingen i stor grad skjer gjennom høy blokkbebyggelse og fortetting og ikke rimelig feltutbygging av småhus som i Sandnes. Det er derfor ikke mulig å oppnå priser i nærheten av det man opererer med i Sandnes.

Dersom tomteselskapet overtar deler av kommunens tomtereserve til lav balanseverdi, vil en imidlertid på disse arealene kunne gjennomføre prosjektkonkurranse tilsvarende «Sandnesmodellen» og selge boliger under markedspris.

Dersom Oslo skal satse på etablering av et tomteselskap, bør det kapitaliseres opp kraftig for å gjøres i stand til å erverve store tomteområder, dårlig utnyttede næringsområder med videre i tidlig planfase. Selskapet må arbeide langsiktig og erverve eiendommer som først på 10-15 års perspektiv kan klargjøres og avhendes til boligbygging. Dette tilsier lave avkastningskrav til selskapet. Selskapet må ha vide fullmakter. Det vil tape i konkurransen om arealer dersom det må avvente bystyrebehandling.

Byutviklingen i Oslo skjer i stadig sterkere grad gjennom fortetting og transformasjon. Dette aktualiserer samarbeid med private. Kommunen og de private arbeider imidlertid under til dels ulike rammevilkår.

Blant de særlige regelverkene og bestemmelsene som gjelder kommunen kan nevnes:

- Begrensninger i forhold til lånefinansiering og garantier
- Det kommunale beslutningssystemet
- Statsstøtteregelverket i EØS-avtalen
- Det offentlige anskaffelsesregelverket

Dette gjør det krevende for kommunen å samarbeide med private om utvikling av et boligområde. De private arbeider normalt med aksjeselskap som organisasjonsmodell. Tomteselskapene beskrevet i kapittel 5 er organisert både som kommunalt foretak og som aksjeselskap. Der de er organisert som

kommunalt foretak er det mange tilfeller delegert myndighet til selv å opprette aksjeselskap eller å kjøpe aksjer i slike selskap innenfor foretakets formål. Dette letter samarbeidet med private tomteeiere og utviklere og bør også være situasjonen dersom Oslo velger å etablere et tomteselskap. Som følge av liten tilgang på tomter er det uansett neppe realistisk med ambisjoner på nivå med Sandnes tomteselskap KF om å være den dominerende leverandøren av byggeklare tomter i kommunen.

I Oslo kjøpes det først og fremst tomter og bebygd eiendom til oppføring av kommunal infrastruktur, særlig skoler. Det er Eiendoms- og byfornyelsesetaten som gjennomfører slike kjøp. Sandnes tomteselskap KF har som oppgave å fremskaffe tomter både til bolig- og næringsutbygging men også til kommunal infrastruktur. Rolledelingen mellom et eventuelt tomteselskap og Eiendoms- og byfornyelsesetaten vil måtte avklares nærmere.

I Oslo kommune er det ikke vesentlig forskjell i myndigheten til et kommunalt foretak og en kommunal etat. Det kan derfor reises spørsmål om det i stedet for å opprette et tomteselskap vil være like hensiktsmessig å gi Eiendoms- og byfornyelsesetaten nødvendige investeringsbudsjetter og fullmakter til å praktisere «Sandnesmodellen», samt fullmakter til å etablere eller delta i aksjeselskap der dette vil være hensiktsmessig.

8.4 Tildeling og videresalg

Bolig under markedspris vil være et etterspurt gode. Dersom kommunen skal satse på bygging og salg av rimelige boliger, uavhengig av om det skjer fra et boligbyggingsselskap - eller fra privat utbygger etter prosjektkonkurranse i regi av et tomteselskap/etat («Sandnesmodellen»), vil det måtte etableres klare tildelingsregler. Dette kan være som i Sandnes basert på alder og loddtrekning eller ansiennitet som i boligsamvirket eller andre kriterier. For at modellen skal ha legitimitet bør det være klare begrensninger i adgangen til å hente ut rask salgsgjevinst. Fritt salg etter 3 år som i Sandnes kan kanskje virke urimelig særlig fordi tiltaket i Oslo kun vil omfatte en liten andel av det totale antall unge boligsøkere. En mulighet er å gjøre som OBOS i sin «Bostartmodell» å etablere forkjøpsrett for OBOS (dvs kommunen) til en pris der innskuddet er justert i henhold til endringer i Boligprisindeksen til Eiendom Norge.

Erfaring fra tiden før liberaliseringen av boligmarkedet i 1982 med ulovlig fremleie, kreative boligbytter og penger under bordet viser at det uansett må etableres strenge kontrollmekanismer.

9. Anbefaling

Som det fremgår av kapittel 8 er det neppe grunn til at kommunalt boligbyggingsforetak makter å produsere og selge boliger vesentlig rimeligere enn det boligbyggelagene og de private gjør. Det er vanskelig å se at effektmålet om både rimeligere boliger og bidrag til mangfoldighet og integrering kan nås uten at kommunen tar stor økonomisk risiko samt yter subsidier gjennom rimelige tomter.

Et tomteselskap kan etableres uten å eksponere kommunen for risiko på samme nivå som for et boligutbyggingsforetak. Tomter selskapet får overført fra kommunen til rimelige priser kan gi lavere boligpriser ved bruk av "Sandnesmodellen". Modellen gir i tillegg utbyggerne insentiver til lavest mulig priser ut til boligkjøperne. Også her må kommunen subsidiere med lave tomtepriser, men den slipper å bli eksponert for markeds- og byggherrerisiko slik som et boligbyggingsforetak vil bli.

Verken et tomteselskap eller Eiendoms -og byfornyelsesetaten vil kunne bli en stor aktør for boligtomter i Oslo basert på kommunens egen eiendomsmasse. Hvis man ønsker å nærme seg situasjonen i Sandnes, må virksomheten gis kapital og ressurser til å kjøpe opp eksisterende bolig- og

næringsområder i konkurranse med private med sikte på fortetting og langsiktig utvikling. Potensialet for reduserte boligpriser svekkes når kommunen må erverve tomter på markedet.

Hvis man som et første trinn ønsker å teste ut "Sandnesmodellen" i Oslo, bør Eiendoms- og byfornyelsesetaten kunne gjøre dette gjennom prosjektkonkurranse. Modellen må imidlertid gjennomgå av kommuneadvokaten for å sikre at en unngår mulig konflikt med statsstøtteregelverket. Videre vil en måtte utarbeide tildelingsregler for boliger og regler med begrensninger i adgangen til videresalg som oppfattes som rimelige og rettferdige.

G.A.LEGANGER RÅDGIVNING

Gunnar A.Leganger

.

Vedlegg 3:

Utredning rolle som strategisk grunneier

- Utredning av EBYs verktøy og virkemidler for å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer og boliginnovasjon

(Vedlagte dokumenter er ikke lenger unntatt offentlighet)

Byfornyelsesetaten

Unntatt offentlighet
Offl. § 14.1

Dato: 08.11.2018

Beh: 21 80 21 80

Arkivkode: 513

ER FOR Å FREMME ULIKE GER OG BOLIGINNOVASJON

ling for byutvikling (BYU) til Eiendoms- og rede hvilke verktøy og virkemidler etaten har posisjoner og/eller ved å bruke kommunens litiske prioriteringer og boliginnovasjon, enten deelle virksomheter. Det bes dernest om at timulerer til variert befolkningssammensetning blant tilrettelegging for ulike kollektive rom for ulike fellesskap og møtesteder.

mot forslag fra Boligvekstutvalgets rapport, ten (PBE). PBE har i særlig grad bistått med igvekstutvalgets rapport, se punkt 6 nedenfor.

ring med eller har utført noen prosjekter som e prioriteringer av sosial karakter, hovedsakelig et boligpolitikk på dette området. Hittil har seg til å regulere kommunal eiendom til il dette og det ikke foreligger behov for en legges deretter ut for salg i samsvar med l å kjøpe inntil 10 % av boligene som skal . Dersom kommunen benytter seg av denne der som har rett til kommunal bolig.

prosjekter som har hatt som målsetting å eller boliginnovasjon (ulike boformer, t inn som et ønske som vil bli vektlagt i den ifor.

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
EHF 9908:874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune

Eiendoms- og byfornyelsestetaten

Byrådsavdeling for byutvikling

Unntatt offentlighet
Offl. § 14.1

Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 08.11.2018

Deres ref.:
201005707-40

Vår ref.:
18/1443-2
18/21265 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh.:
Allan Bøe, 21 80 21 80

Arkivkode:
513

UTREDNING

EBYS VERKTØY OG VIRKEMIDLER FOR Å FREMME ULIKE BOLIGPOLITISKE PRIORITERINGER OG BOLIGINNOVASJON

Det vises til brev av 29.06.2018 fra byrådsavdeling for byutvikling (BYU) til Eiendoms- og byfornyelsestetaten (EBY). I brevet bes EBY utrede hvilke verktøy og virkemidler etaten har til rådighet – gjennom strategiske eiendomsdisposisjoner og/eller ved å bruke kommunens grunneierposisjon – for å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer og boliginnovasjon, enten i egen regi eller i samarbeid med ulike private/ideelle virksomheter. Det bes dernest om at EBY ser særskilt se på ulike virkemidler som stimulerer til variert befolkningssammensetning og fremmer innovasjon i boligbyggingen, deriblant tilrettelegging for ulike kollektive boformer og by- og boligtypeløsninger som gir rom for ulike fellesskap og møtesteder.

EBY er også bedt om å knytte utredningen opp mot forslag fra Boligvekstutvalgets rapport, og om å samarbeide med Plan- og bygningsetaten (PBE). PBE har i særlig grad bistått med redegjørelse om muligheter for å følge opp Boligvekstutvalgets rapport, se punkt 6 nedenfor.

1. Innledning

Innledningsvis presiseres at EBY ikke har erfaring med eller har utført noen prosjekter som har hatt som målsetting å fremme boligpolitiske prioriteringer av sosial karakter, hovedsakelig som følge av at det ikke foreligger en overordnet boligpolitikk på dette området. Hittil har EBYS arbeid med boliger i hovedsak begrenset seg til å regulere kommunal eiendom til boligformål dersom eiendommen anses egnet til dette og det ikke foreligger behov for eiendommen til kommunale formål. Eiendommen legges deretter ut for salg i samsvar med salgsinstruksen, og kommunen sikrer seg rett til å kjøpe inntil 10 % av boligene som skal oppføres på den solgte eiendom til markedspris. Dersom kommunen benytter seg av denne retten, vil boligene leies ut til personer/husstander som har rett til kommunal bolig.

EBY har heller ingen erfaring med eller utført prosjekter som har hatt som målsetting å fremme variert befolkningssammensetning og/eller boliginnovasjon (ulike boformer, boligtyper m.m.), med unntak av at dette er lagt inn som et ønske som vil bli vektlagt i den pågående C40-konkurransen, se punkt 3.1 nedenfor.



Eiendoms- og
byfornyelsestetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsestetaten
EHF 9908:874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Av denne grunn vil beskrivelsen nedenfor begrense seg til å si noe generelt om handlingsrommet Oslo kommune har i kraft av sin grunneierrolle, herunder om muligheten til kjøp av eiendommer som deretter kan disponeres over for å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer, samt EBYs rolle som ansvarlig etat for å fremforhandle utbyggingsavtaler.

2. Oslo kommunes handlingsrom som grunneier

Oslo kommune har i alt det vesentligste samme handlingsrom som andre private grunneiere, og kan i utgangspunktet disponere fritt over kommunens eiendommer, herunder å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer. Kommunen kan enten selv utvikle kommunal eiendom, eller selge med vilkår om at eiendommen utvikles med et på forhånd bestemt program som skal sikre at man oppfyller ønskede boligpolitiske prioriteringer.

Som andre private grunneiere må også kommunen respektere eventuelle krav, begrensninger, føringer m.m. som følger av plan- og bygningslov, men her kan det også ligge muligheter til gjennom plan- og byggesak å få vedtatt føringer som kan forsterke målet om å oppfylle boligpolitiske prioriteringer, se punkt 6 nedenfor.

For det offentlige gjelder i tillegg at man må følge EØS-regelverket ved disponering over kommunal eiendom. Det er særlig forbudet mot offentlig statsstøtte i EØS-avtalens artikkel 61 som har betydning for kommunens handlingsrom. I korte trekk medfører forbudet mot statsstøtte at kommunal eiendom må selges/leies ut til markedspris, og som hovedregel annonseres på det åpne markedet og selges/leies ut til høystbydende. Dette er ikke til hinder for at kommunen kan selge eiendom med vilkår som skal sikre oppfylling av ønskede boligpolitiske mål så lenge disse vilkårene ikke favoriserer enkelte interessenter på bekostning av andre. Vilråene kan også ha som konsekvens at eiendommens markedsverdi reduseres i forhold til markedsverdien uten vilkår, f. eks. vilkår om at kjøper må selge eller leie ut de ferdigstilte boligene til lavere pris enn markedsverdi. Så lenge også disse vilkårene er utformet slik at de ikke favoriserer enkelte interessenter, vil de ikke komme i konflikt med forbudet mot offentlig statsstøtte. I likhet med hovedregelen i EØS-avtalens artikkel 61 har også kommunens salgsinstruks som hovedregel at fast eiendom skal selges til høystbydene etter offentlig kunngjøring (punkt 7.1).

Det offentlige kan dernest selge eiendom direkte til en utvalgt kjøper uten at dette kommer i konflikt med forbudet mot offentlig støtte, så lenge salget skjer til markedspris fastsatt ved uavhengig takst. Også kommunens salgsinstruks åpner for dette i punkt 7.5 hvor det heter: «Salg av fast eiendom kan skje direkte eller etter budrunde mellom et begrenset antall budgivere dersom dette av økonomiske, byutviklingsmessige, sosiale eller andre grunner vurderes som mer hensiktsmessig enn å selge til høystbydende etter offentlig kunngjøring. Salg i henhold til dette punkt 7.5 skal alltid fremmes for bystyret.»

Dersom kommunen selger/leier ut til privatpersoner, vil man i alminnelighet være utenfor virkeområdet for EØS-avtalens artikkel 61, men grensene er skjønnsmessige og må vurderes konkret fra sak til sak. For ordens skyld tilføyes at kommunens salgsinstruks ikke gjør unntak for privatpersoner, men gjelder generelt.

Dersom kommunen er i tvil om ett eller flere av vilkårene man ønsker å stille kan komme i konflikt med forbudet mot offentlig statsstøtte, kan man forelegge saken for ESA og få en forhåndsavklaring på om vilkåret/vilkårene kan aksepteres eller ikke (notifikasjon). EBY har gjort dette tidligere i forbindelse med salg/overføring av eiendom, f. eks. ved salg av eiendommer i Hauskvartalet og ved overføring av tomtegeve til Vålerenga.

3. Bruk av EBYs grunneierposisjon på vegne av Oslo kommune

3.1 Salg

Som nevnt har EBY i liten grad utnyttet kommunens grunneierposisjon for å fremme boligpolitiske mål utover å utvikle kommunal eiendom som er egnet, og som det ikke foreligger kommunale behov for, til boligformål slik at eiendommen kan bidra til økt boligforsyning. Hovedsakelig gjøres dette ved at eiendommen selges med krav om utbygging innen en viss tid, og med rett for kommunen til å kjøpe inntil 10% av boligene til markedspris.

Ved fremtidige salg av kommunale boligeiendommer står EBY som nevnt ganske fritt til å innta ytterligere vilkår som skal fremme konkrete boligpolitiske mål. Det kan f. eks. inntas bestemmelser om varierte boligtypeløsninger, hvordan boenhetene skal utformes, hvilke grupper som skal tilbys å leie/kjøpe boligene, hvilke priser som skal kunne kreves, hvordan fremtidig leie-/eierskifter skal håndteres osv. Dette vil for det første kreve at man på forhånd har fått en overordnet avklaring av at vilkårene er i samsvar med overordnede boligpolitiske mål. Dernest må man på forhånd ha avklart at vilkårene lar seg gjennomføre og for ordens skyld forsikre seg om at de ikke kommer i konflikt med forbudet mot offentlig statsstøtte. I tillegg er det en forutsetning at kommunen har et administrativt apparat med egnet kompetanse og kapasitet til å følge opp at vilkårene faktisk gjennomføres som avtalt gjennom hele byggeprosessen og deretter gjennom fremtidig forvaltning av boligene. Et slikt administrativt apparat finnes ikke i EBY i dag.

Alternativt til selv å utforme hvordan eiendommen skal utbygges, eventuelt også hvordan man deretter skal organisere utleie/salg av leiligheter, kan man utfordre markedet til å finne løsninger ved ikke bare å vektlegge pris, men også de enkelte tilbydernes forslag til løsninger i en salgsprosess. EBY har nylig lagt ut to eiendommer til salg på Furuset og Nedre Rommen som del av den internasjonale C40-konkurransen (Reinventing Cities) hvor kjøper/utvikler forplikter seg til å bygge boliger for utleie eller salg. Her har man utfordret markedet ved å innta følgende i salgsannonser: «Løsninger som utfordrer eller er alternative til ordinære og tradisjonelle boliger med større andel fellesareal f. eks. til vask, matlaging m.m. samt byggeløsninger som bidrar til lavere kostnader og rimeligere boliger, vil bli ble ansett som særlig interessante og vil bli vektlagt ved vurdering av tilbudene». Frist for innlevering av endelige tilbud er februar 2019, så det gjenstår å se hvordan markedet responderer på utfordringen.

3.2 Anskaffelse i kombinasjon med salg

Dersom kommunen ved salg av en større eiendom, ønsker å eie en ferdig utbygget del av den solgte eiendom i ettertid, kan man i kombinasjon med salg foreta en anskaffelse etter lov om offentlige anskaffelser. Dette ble gjort i Vahlsgate hvor kommunen eide en større del av den ubebygde delen av kvartalet, og ønsket å få bygget og eie en permanent flerbrukshall innenfor kvartalet. EBY valgte da å foreta en anskaffelse ved å legge ut på anbud bygging av en flerbrukshall i samsvar med kravspesifikasjon, i kombinasjon med salg av kommunens eiendommer i kvartalet. Interessenter kunne deretter legge inn tilbud som i realiteten var den kjøpesum de var villige til å betale utfra deres vurdering av markedsverdi for kommunens eiendommer, minus deres beregnede kostnader for å bygge flerbrukshall som deretter skulle overføres vederlagsfritt til kommunen.

Denne modellen ble også brukt ved salg av eiendom på Ensjø (Teglverkstomten), hvor salget ble gjort i kombinasjon med en anskaffelse av en ballbane. Tilsvarende modell kan benyttes dersom kommunen ønsker å sikre seg eierskap til del av boligbebyggelse som skal oppføres på del av salgseiendommen. På denne måten vil kommunen gjennom fremtidig eierskap være sikret full kontroll over hvordan boligene i kommunens bygg skal disponeres for å fremme

boligpolitiske mål. Den største praktiske utfordringen med en slik modell er at kommunen per i dag eier svært få eiendommer som kan være egnet/er store nok.

3.3 Bortfeste

EBY har også vurdert om kommunen vil ha et større handlingsrom til å stille vilkår m.m. som fremmer boligpolitiske mål ved å bortfeste i stedet for å selge boligeiendom, og kommet til at handlingsrommet er det samme. Fordi tomtfesteloven dernest inneholder en del ufravikelige bestemmelser som favoriserer fester på bekostning av bortfester, er EBY av den oppfatning at kommunen bør selge fremfor å bortfeste. Dette er også i samsvar med kommunens salgsinstruks punkt 5. For en nærmere beskrivelse av bortfeste til bolig, vises det til vedlegg 1.

3.4 Annet

Utover å stille vilkår ved salg, er det lite EBY kan gjøre i kraft av sin grunneierposisjon for å fremme boligpolitiske prioriteringer/mål, hovedsakelig fordi EBY kun har svært få boliger i sin forvaltning som kan leies ut eller forvaltes på annet vis for å fremme slike prioriteringer.

3.5 Utvikling i kommunal regi

Ytterligere et alternativ til salg, anskaffelse i kombinasjon med salg eller bortfeste med vilkår kan være at kommunen selv utvikler og bygger ut egen eiendom, og deretter leier ut eller selger boligene. På denne måten vil kommunen ha full kontroll på at eiendommen blir bygget ut som ønsket og deretter forvaltet i samsvar med boligpolitiske ønsker og mål, og unngå eventuelle tvister knyttet til forståelsen av vilkårene for salg.

Dersom man skulle velge en slik løsning vil dette kreve kommunal kompetanse og ressurser innen bygging av boliger og etterfølgende forvaltning av disse. EBY besitter ikke slik kompetanse og har heller ikke ressurser til dette med dagens bemanning. Trolig besitter Boligbygg Oslo KF (BBY) slik kompetanse, og det synes derfor rasjonelt og hensiktsmessig å ta utgangspunkt i denne om kommunen vil velge en slik løsning.

4. Kort om kommunens eiendomsressurser

Dersom målet med å bruke grunneierposisjonen til å fremme boligpolitiske prioriteringer er å søke å etablere et marked i Oslo for den tredje boligsektor, vil man neppe oppnå dette ved salg av kommunal eiendom. Som tidligere orientert om er Oslo kommunes eiendomsressurser begrenset og hovedtyngden av eiendomsressursene ligger i ytre by, hovedsakelig nord i Groruddalen og i Søndre Nordstrand. Av denne grunn vil også effekten av å bruke nåværende kommunale eiendomsressurser for å fremme ulike boligpolitiske mål, være begrenset. Trolig vil man kunne gjennomføre et visst antall pilotprosjekter, men verken omfanget av eller beliggenheten til kommunens eiendomsressurser vil gjøre det mulig å etablere et reelt alternativt marked for den tredje boligsektoren.

En løsning på dette kunne i teorien være at kommunen økte sine eiendomsressurser betydelig gjennom kjøp. Med dagens eiendomspriser anses dette imidlertid som lite realistisk da kostnadene trolig vil bli svært høye og langt overstige det som i dag er avsatt i kjøpsbudsjetter. Det vil likevel redegjøres kort for kommunens muligheter til kjøp nedenfor da EBY er bedt om også å redegjøre for strategiske eiendomsdisposisjoner.

5. Strategiske eiendomsdisposisjoner – kjøp

5.1 Kjøp av eiendommer

Kommunen kan for det første kjøpe eiendom som legges ut i markedet på lik linje med andre markedsaktører. På denne måten kan kommunen øke sin eiendomsportefølje særlig i nye transformasjonsområder og mer sentrale deler av byen hvor kommunen eier lite i dag. Dagens eiendomspriser er imidlertid svært høye. Dersom man skal benytte kjøp som et virkemiddel i større skala forutsettes vesentlig høyere investeringsrammer enn det som i dag er avsatt i økonomiplanen til denne typen strategiske kjøp. I byrådets forslag til budsjett for 2019 er det foreslått avsatt 30 millioner årlig i økonomiplanen til strategiske kjøp for å bidra til ønsket by- og boligutvikling. Etter EBYs oppfatning vil økte rammer til denne typen kjøp kunne være et effektivt virkemiddel og bør også innenfor dagens budsjettammer vurderes nærmere i områder hvor det anses som særlig viktig at kommunen kommer i posisjon i kraft av eier for å sikre ønskede boligpolitiske mål.

5.2 Kjøp av boliger

Kommunen kan også kjøpe boliger som legges ut i markedet på lik linje med andre markedsaktører slik Boligbygg Oslo KF (BBY) har gjort i en årrekke på vegne av Oslo kommune.

Som nevnt i punkt 1 sikrer EBY ved salg av eiendommer som skal bygges ut med flere boliger, en rett for kommunen til å kjøpe inntil 10% av boligene som skal oppføres. I tillegg har kommunen også i eldre salgs- og bortfesteavtaler betinget seg en tinglyst rett til forkjøp av boliger. Når slike forkjøpsretter aktualiseres, henvender EBY seg rutinemessig til BBY med forespørsel om de ønsker å benytte seg av retten. Hittil har BBY benyttet seg av denne retten relativt sjeldent.

Når det gjelder kjøp av boliger i borettslag eller eierseksjonssameier kan det for øvrig være begrensninger for hvor mange boliger kommunen kan eie. I borettslag kan kommunen eie inntil 10% av andelene, men det er anledning til å vedtektsfeste at kommunen kan eie inntil 20% av andelene i tillegg til de forannevnte 10% – til sammen 30%. I eierseksjonssameier er det i utgangspunktet ingen begrensning i loven for hvor mange boliger kommunen kan eie. Og selv om eierseksjonssameiet vedtektsfester begrensninger, gir loven likevel kommunen anledning til å eie inntil 10% av boligene.

Dersom det er kommunen som selv etablerer borettslaget eller eierseksjonssameiet, kan kommunen eie alle andelene/boligene.

Dernest har kommunen en lovbestemt forkjøpsrett til å kjøpe boliger etter leiegårdsloven og en fortrinnsrett etter plan- og bygningenslovens (pbl) § 17-3 annet ledd.

5.2.1 Forkjøpsrett etter leiegårdsloven

Etter leiegårdsloven har kommunen forkjøpsrett til leiegårder som omsettes. Kommunen kan benytte forkjøpsretten på vegne av leierne når disse ønsker å overta leiegården som borettslag eller eierseksjonssameie, på egne vegne eller på vegne av studentsamskipnad. Kommunens retningslinjer tilsier at man skal prioritere leietakerne dersom disse har anledning til å overta før kommunen kjøper på egne vegne. Kommunen har benyttet denne retten flere ganger på vegne av leietakerne og i enkelte tilfeller på egne vegne (Nedre Ullevål 11). Der kommunen har kjøpt på egne vegne, har EBY gjort dette i dialog med BBY som deretter har overtatt leiegården.

5.2.2 Fortrinnsrett etter pbl § 17-3 annet ledd

Etter pbl § 17-3 annet ledd kan kommunen i utbyggingsavtale regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene (som skal oppføres) til markedspris. Bestemmelsen er ment å være et virkemiddel for kommunen til å nå boligpolitiske målsetninger om at kommunen eller andre boligpolitiske aktører disponerer boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet i nye boligfelt. Fortrinnsretten gjelder for kommunen eller «andre». Andre er i forarbeidene angitt som offentlige organisasjoner eller private med boligpolitiske formål som skal benytte boligene til denne virksomheten. «Bolig» er ikke nærmere definert, men det legges til grunn at fortrinnsretten kan gjelde alle typer boliger, som enebolig, rekkehus, leilighet osv, avhengig av den enkelte utbygging, og uavhengig av om aktuell bolig er i et kombinasjonsbygg mv. Hvor stor andelen kan være er ikke nærmere regulert i loven og vil være gjenstand for forhandling ved inngåelse av utbyggingsavtalen. Forarbeidene er videre klare på at det ikke er anledning for kommunen til å forhandle seg frem til en lavere pris for boligene enn markedspris. Markedspris tar utgangspunkt i oppnådde priser for tilsvarende formål i det aktuelle området, og må dernest justeres og tilpasses aktuell regulering.

Oslo kommune har så langt ikke benyttet seg av fortrinnsretten til kjøp etter § 17-3 annet ledd.

6. Oppfølgingsforslag til Boligvekstutvalgets rapport m.m. – innspill fra PBE

EBY har bedt PBE om bistand til å besvare oppdraget fra BYU i brev av 29.06.2018, og særlig hvordan kommunen best kan følge opp Boligvekstutvalgets rapport. PBEs svar følger som vedlegg 2 til dette brev.

PBE har vurdert hvilke virkemidler kommunen har til rådighet for å stimulere til variert befolkningssammensetning og til å fremme innovasjon i boligbyggingen, deriblant tilrettelegging for ulike kollektive boformer og by- og boligtypeløsninger som gir rom for ulike fellesskap og møtesteder. Dernest har PBE sett nærmere på hvordan man kan legge til rette for å opprette et program for uttesting av nye boligtyper tilpasset nye boformer, inkludert selvbyggerprosjekter, og varierte boligprisnivåer, på kommunale tomter samt tilrettelegge for innovasjonsprosjekter for selvbyggergrupper/«non-profit»-organisasjoner på kommunale tomter.

I sammendraget i PBEs svar til EBY sies det:

«Virkemidlene i reglene om plan og byggesak kan kombineres ved å nedfelle forutsigbarhet og rammer i overordnede planer, etterfulgt av bestemmelser i reguleringsplanen om hensikt, boligtyper, tomtestørrelse, leilighetsfordeling, utnyttelse, parkering, utforming av utearealer mv., og ikke minst muligheten til å utforme rekkefølgebestemmelser som utgjør grunnlag for utbyggingsavtale. Virkemidlene kan brukes aktivt til å legge til rette for variert befolkningssammensetning/eierstruktur, og kan også påvirke hva som er markedspris på enheter kommunen vil kjøpe. (Kommunen har også mulighet til å stille krav til urbant jordskifte og å ekspropriere til boligformål basert på planvedtak.)

For å realisere en større tilgang på rimelige boliger til eie eller leie, vil det sannsynligvis ikke være nok med bruk av plan- og bygningslovens virkemidler alene, men også være behov for ulike former for subsidiering og støtte. Vilkår som kan stilles i forbindelse med salg av tomt, gir muligheten til enda mer innovative boligløsninger og byutvikling som gir rom for ulike fellesskap og møtesteder, og en direkte prosjektdialog med utbyggere som konkurrerer om å kjøpe, inkludert selvbyggingsprosjekter og non-profit-utbyggere. Konkrete kvaliteter som nedfelles i plan kan gi grunnlag for salg til den som best møter kriteriene.

PBE anbefaler vurdert:

- A) Å teste ut alternative rekkefølgekrav – der krav om realytelse/kontantbidrag kan frafalles dersom rimelige boliger skaffes
- B) Teste ut kommunens tilvisningsrett, jf. §17-3 i utbyggingsavtaler, og bruk av kommunens mulighet til å kjøpe leiligheter
- C) Planer hvor leilighetsnorm til fordel for mindre leiligheter knyttes til krav til fellesareal, f.eks. 10 m² pr. leilighet
- D) Fravik fra krav om universell utforming i innovasjonsprosjekter med kompenserende kvaliteter og fellesareal
- E) Rammetillatelse for fleksible planløsninger, etter modell av AlmenBolig+ i Danmark, med godkjente alternative innvendige veggplasseringer)
- F) Å invitere boligutviklere til å delta i et bredere innovasjonsprogram med ulike typer boliger og boformer. Dette kan være:
 - Både leie- og eierboliger, eller tilrettelegging for «leie-til-eie»-kontrakter
 - Fleksible boliger med mulighet til beboerpåvirkning som i AlmenBolig+
 - Rimelige boliger basert på rimelige tomter og/eller tilbakekjøpsklausul, jf. Boligstart som OBOS tilbyr på Ulven
 - Kompakte, og derfor rimelige boligløsninger med gode delte fellesarealer, jf. prosjektet Vindmøllebakken i Stavanger (Kruse-Smith)
 - Leiligheter med innovative boformer som «bofelleskapsleiligheten» og «skilsmisseleiligheten» mv., som i eksemplet Fyrstikkbakken 14 (Birk og co)

Programmet bør innrettes både mot profesjonelle og ideelle utbyggere, herunder tilrettelegges for muligheten for piloter med selvbyggergrupper.»

For en utdyping av de enkelte punktene i sammendraget fra PBE, vises det til vedlegg 2.

Når det gjelder PBEs forslag A sies det at PBEs erfaring med utbyggingsavtaler er at utbyggere ikke synes det er viktig hva bidraget deres går til, hvis helheten og økonomien i prosjektet er håndterbart (se vedlegg 2, side 3 annet avsnitt). EBY – som fremforhandler utbyggingsavtaler på kommunens vegne – erfarer derimot at utbyggerne er opptatt av hva bidraget går til, og at de først og fremst ser på utbyggingsavtaler som en avtale om kostnadsfordeling, ikke deling av felles gevinster.

Det sies dernest at ved regulering av et større boligområde kan det legges inn felt som skal settes av til rimelige boliger/selvbyggerboliger/boliginnovasjon/boliger med sosiale formål, og rekkefølgekrav om at dette feltet skal bygges ut først (se vedlegg 2, side 3 femte avsnitt). EBY gjør oppmerksom på at rekkefølgekrav bare kan stilles i «nødvendig utstrekning». Det bør derfor vurderes nærmere hvilke begrunnelser som anføres for slike rekkefølgekrav.

Det sies videre at det kan vurderes å utforme rekkefølgekrav alternativt, på en slik måte at kravet om opparbeidelse eller sikret opparbeidelse av infrastruktur kan frafalles på vilkår om utbygging av en andel rimelige boliger eller annen konkretisert boliginnovasjon (se vedlegg 2, side 3 sjette avsnitt). EBY er i tvil om det foreligger tilstrekkelig lovhjemmel til å stille slike rekkefølgekrav, og anbefaler at dette utredes før man eventuelt går videre med en slik modell. Dersom man mener å ha lovhjemmel til å stille slike rekkefølgekrav, ser EBY flere utfordringer ved dette forslaget, som også anbefales utredet. For det første har det – som PBE også sier – en kostnadmessig konsekvens for kommunen ved at kommunen må overta ansvaret for og kostnaden med å gjennomføre infrastrukturiltakene som frafalles. Dette må

synliggjøres og sikres ved at tiltakene kostnadsberegnes og at det avsettes budsjettmidler til dette ved vedtakelse av planen. Av hensyn til prinsippet om likebehandling, særlig overfor utbyggere som må bekoste infrastrukturtiltak, bør det være en sammenheng mellom verdien av «andel rimelige boliger i prosjektet» og omfanget av tiltak som frafalles. EBY ser i denne sammenheng at det kan være utfordrende å verdsette «andel rimelige boliger i prosjektet». Et unntak fra kravet om å bidra til finansiering av teknisk infrastruktur, må også vurderes opp mot de forutsetninger som er inntatt i Kommuneplanens forutsigbarhetsvedtak. Endelig kan dette også være en utfordring i forhold til forbudet mot offentlig støtte (se punkt 2 ovenfor) dersom kostnaden for tiltak som frafalles (og som kommunen dermed må «gi») er større enn verdien av «andel rimelige boliger i prosjektet».

PBEs forslag B omhandler kommunens fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris etter pbl 17-3 annet avsnitt (se punkt 5.2.2 ovenfor) og kommunens «tilvisningsrett» (se vedlegg 2 side 4). EBY er usikre på hva PBE mener med tilvisningsrett da pbl § 17-3 annet avsnitt ikke gir kommunen noen slik rett. Kommunen kan naturligvis tilvise boligene etter at kommunen har benyttet fortrinnsretten til kjøp, men da i egenskap av å være eier, ikke med hjemmel i pbl § 17-3, annet avsnitt.

Når det gjelder fordeling av planskapt netto verdiøkning ved urbant jordskifte etter pbl § 12-7 nr 13 (se vedlegg 2, nederst på side 4) kan dette være en hensiktsmessig måte å sikre gjennomføring av en reguleringsplan, særlig der regulerings- og feltgrenser avviker fra eiendomsgrenser. PBE og EBY vil i fellesskap undersøke om og eventuelt med hvilke rammebetingelser dette verktøyet kan være aktuelt å bruke i tiden fremover, se vedlegg 3.

* * *

Under henvisning til, og med forbehold av EBYs merknader over til PBEs forslag, vil flere av forslagene kunne være aktuelle å benytte helt eller delvis i kombinasjon med vilkår ved salg av kommunale eiendommer. Det vises i denne anledning særlig til PBEs forslag C, D og E. Det vil styrke og sikre en vellykket gjennomføring av salg på vilkår dersom flere av vilkårene også er sikret i planbestemmelser og også vil bli fulgt opp av PBE i byggesak m.m.

EBY er åpne for å teste ut fortrinnsretten til kjøp etter pbl § 17-3 annet ledd, forutsatt at man har en gjennomarbeidet plan for hvordan boligene skal disponeres for å sikre boligpolitiske mål.

7. Anbefalte virkemidler

- 7.1 Salg på vilkår / anskaffelse i kombinasjon med salg på vilkår
- 7.2 Kjøp av aktuelle eiendommer for å øke kommunens grunneierposisjon med sikte på å bidra til/sikre boligsosiale løsninger
- 7.3 Teste ut bruk av fortrinnsrett etter pbl § 17-3 annet avsnitt, se også del av PBEs forslag B
- 7.4 Teste ut:
 - andre leilighetsnormer (PBEs forslag C),
 - avvik fra krav om universell utforming (PBEs forslag D)
 - fleksible planløsninger (PBEs forslag E)
 - mulighet til å regulere felt i større boligområde til rimelige boliger, selvbyggerboliger, boliginnvoasjon, boliger med sosiale formål (del av PBEs forslag A)

- 7.5 Utfordre og følge opp bransjen, større boligutbyggere til å bidra med løsninger for en tredje boligsektor, se også PBE forslag F.
- 7.6 Andre aktuelle/sentrale samarbeidspartnere i et videre arbeid med å tilrettelegge for løsninger opp mot en tredje boligsektor – Husbanken – for å bidra til/videreutvikle aktuelle lån- og tilskuddsordninger

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eskil Bråten
direktør

Thomas Marthinsen
enhetsleder, strategi- og analyse

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Vedlegg:

1. 2018.09.10 - Notat fra TOM
2. 2018.10.10 - Notat fra PBE om ulike verktøy og virkemidler for å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer og boliginnovasjon
3. 1_Kommentar til innlegg på facebook om urbant jordsk.pdf

Kopi til:
Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum

0102

OSLO



Notat

Unntatt offentlighet, off.l. §14, 1

Til:	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Dato:	10.10.2018
Fra:	PBE	Saksnummer:	
Saksbehandler:	LSK/Margrethe Ø. Tviberg	Arkivkode:	
Telefon:	97488173		

Innspill til utredning om ulike verktøy og virkemidler for å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer og boliginnovasjon

Bestillingen

BYU har i brev av 29.06.2018 bedt EBY om å utrede ulike verktøy og virkemidler for å fremme ulike boligpolitiske prioriteringer og boliginnovasjon, med frist for utredningen innen utgangen av oktober 2018. I virksomhetsstyringsmøtet 24. august leverte BYU kopi av denne bestillingen til etatsdirektøren, og pekte på at arbeidet ble bedt utført i dialog med PBE. EBY tok kontakt medio september om arbeidet, og ba spesifikt om innspill på følgende formuleringer i bestillingen:

«EBY bes særskilt se på ulike virkemidler som stimulerer til variert befolkningssammensetning og fremmer innovasjon i boligbyggingen, deriblant tilrettelegging for ulike kollektive boformer og by- og boligtypeløsninger som gir rom for ulike fellesskap og møtesteder.» , og

«Fra boligvekstutvalgets rapport anses det særlig aktuelt å utrede følgende forslag:

- Vurdere muligheten for å opprette et program for uttesting av nye boligtyper tilpasset nye boformer, inkludert selvbyggerprosjekter, og varierte boligprisnivåer, på kommunale tomter.
- Tilrettelegge for innovasjonsprosjekter for selvbyggergrupper/ «non-profit»-organisasjoner på kommunale tomter.»

PBE gir her et innspill basert på disse problemstillingene, om hva vi mener Plan- og bygningslovens regler og forskrifter åpner for, konkret i kapittel 12 om reguleringsbestemmelser, kapittel 17 om utbyggingsavtaler. Vi omtaler også muligheten til og vilkår for å vurdere fravik av Teknisk forskrift (TEK 17).



Forslag til innspill - sammendrag:

Virkemidlene i reglene om plan og byggesak kan kombineres ved å nedfelle forutsigbarhet og rammer i overordnede planer, etterfulgt av bestemmelser i reguleringsplanen om hensikt, boligtyper, tomtestørrelse, leilighetsfordeling, utnyttelse, parkering, utforming av utearealer mv., og ikke minst muligheten til å utforme rekkefølgebestemmelser som utgjør grunnlag for utbyggingsavtale. Virkemidlene kan brukes aktivt til å legge til rette for variert befolkningssammensetning/eierstruktur, og kan også påvirke hva som er markedspris på enheter kommunen vil kjøpe. (Kommunen har også mulighet til å stille krav til urbant jordskifte og å ekspropriere til boligformål basert på planvedtak.)

For å realisere en større tilgang på rimelige boliger til eie eller leie, vil det sannsynligvis ikke være nok med bruk av plan- og bygningslovens virkemidler alene, men også være behov for ulike former for subsidiering og støtte. Vilkår som kan stilles i forbindelse med salg av tomt, gir muligheten til enda mer innovative boligløsninger og byutvikling som gir rom for ulike fellesskap og møtesteder, og en direkte prosjektdialog med utbyggere som konkurrerer om å kjøpe, inkludert selvbyggingsprosjekter og non-profit-utbyggere. Konkrete kvaliteter som nedfelles i plan kan gi grunnlag for salg til den som best møter kriteriene.

PBE anbefaler vurdert:

- A) Å teste ut alternative rekkefølgekrav – der krav om realytelse/kontantbidrag kan frafalles dersom rimelige boliger skaffes
- B) Teste ut kommunens tilvisningsrett, jf. §17-3 i utbyggingsavtaler, og bruk av kommunens mulighet til å kjøpe leiligheter
- C) Planer hvor leilighetsnorm til fordel for mindre leiligheter knyttes til krav til fellesareal, f.eks. 10 m² pr. leilighet
- D) Fravik fra krav om universell utforming i innovasjonsprosjekter med kompenserende kvaliteter og fellesareal
- E) Rammetillatelse for fleksible planløsninger, etter modell av AlmenBolig+ i Danmark, med godkjente alternative innvendige veggplasseringer)
- F) Å invitere boligutviklere til å delta i et bredere innovasjonsprogram med ulike typer boliger og boformer. Dette kan være:
 - Både leie- og eierboliger, eller tilrettelegging for «leie-til-eie»-kontrakter
 - Fleksible boliger med mulighet til beboerpåvirkning som i AlmenBolig+
 - Rimelige boliger basert på rimelige tomter og/eller tilbakekjøpsklausul, jf. Boligstart som OBOS tilbyr på Ulven
 - Kompakte, og derfor rimelige boligløsninger med gode delte fellesarealer, jf. prosjektet Vindmøllebakken i Stavanger (Kruse-Smith)
 - Leiligheter med innovative boformer som «bofellesskapsleiligheten» og «skilsmisseleiligheten» mv., som i eksemplet Fyrstikkbakken 14 (Birk og co)

Programmet bør innrettes både mot profesjonelle og ideelle utbyggere, herunder tilrettelegges for muligheten for piloter med selvbyggergrupper.

A. Teste ut alternative rekkefølgekrav

Det er nedfelt i kommuneplan 2015, Oslo mot 2030 at kommunen krever inngåelse av utbyggingsavtaler i hel kommunens byggesone, og at dette normalt er en forutsetning for igangsettelse av bygging i transformasjons og utviklingsområder.

Det ligger til grunn en felles forventning om at både utbyggere og kommunen skal bidra til, og dele på felles gevinster ved utviklingen av et område. Utbyggere sier i ulike sammenhenger at det i og for seg ikke er viktig hva bidraget går til, hvis helheten og økonomien i prosjektet er håndterbart. Det er ikke bare teknisk infrastruktur som er samfunnsansvar.

Områderegulering eller detaljregulering kan konkretisere bestemmelser om leilighetsfordelingen, og sette både minimums- og maksimumskrav til størrelser på boenhetene i området. Det kan også legges til rette for boligtyper gjennom reguleringen av utnyttelse og høyder. Krav til parkering reguleres i bestemmelser til reguleringsplan, og knyttes i Oslo til gjeldende normer.

Det kan være aktuelt å vurdere å fravike normene for parkeringskrav i felt som skal avsettes til boliger med sosiale/innovative formål, og slik gjøre utbyggingen rimeligere. Nærhet til kollektivtrafikk, parkeringsplasser til bildeling, sykkel, osv må da vurderes tilstrekkelig for å dekke transportbehovene.

I en plan for utvikling av et større boligområde kan det legges inn felt som skal settes av til (rimelige boliger/selvbyggerboliger/boliginnvoasjon/boliger med sosiale formål), og rekkefølgekrav om at dette feltet skal bygges ut først. Kommunen stiller ofte krav om opparbeidelse av teknisk infrastruktur som et rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse eller brukstillatelse. Det kan også stilles vilkår om dokumentasjonskrav som en rekkefølgebestemmelse, dette er særlig aktuelt ved opparbeidelser av torg eller fellesareal. I en feltutbygging kan man legge inn krav om opparbeidelse av fellesareal før utbygging av neste felt.

Det kan vurderes å utforme rekkefølgekrav *alternativt*, på en slik måte at kravet om opparbeidelse eller sikret opparbeidelse av infrastruktur kan frafalles på vilkår om utbygging av en andel rimelige boliger eller annen konkretisert boliginnvoasjon. Rekkefølgekravet kan fravikes knyttet til vilkår om og dokumentasjon av en innovativ boligbygging/ delingsløsninger, ulike former for rimeliggjøring, en formgivning som tilrettelegger for selvbyggere eller annen spesifisert ønskelig prosjektutforming, innen igangsettingstillatelse kan gis. Dette må i så fall følges opp i kommunale budsjetter til infrastrukturutbygging og avtales gjennom utbyggingsavtaler.

Kommunen kan også stille krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en del av planområdet iht. jordskifteloven, jf. PBL §12.-7 nr. 13. Dette er et virkemiddel som kan vurderes i en områdeplan der ulike utbyggere følger opp en felles plan om å utvikle området med boliginnvoasjon som premiss, for å sikre gode fellesarealer (som går på bekostning av en/noen utbyggers utbyggingsmulighet) og for å legge til rette for forhandling om felt med rimeligere boliger.

B. Teste ut bruk av kommunens tilvisningsrett og bruk av kommunens mulighet til å kjøpe leiligheter

Kommuneplanens forutsigbarhetsvedtak punkt 3 har følgende formulering om Boligpolitiske forhold:

«Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris (jmfør pbl. §17-3).»

Kommunen har dermed også muligheten til å regulere i utbyggingsavtale å kunne kjøpe en andel av boliger til markedspris, for bruk til boligsosiale formål. Kommunens regelverk for hvem som kan tildeles kommunal bolig kan revideres for å gi rom for en større målgruppe enn de kommunen har lovmessig plikt til å ivareta, dersom kommunen ønsker å legge til rette for dette. Det trenger også oppfølging via kommunale budsjetter. Utbyggingsavtaler om tilvisningsrett av leieboliger i bør også vurderes. I en byutviklingssammenheng er det viktig å se på hvordan slike boliger kan mikses inn i og være en positiv del av et nabolag, og at de som bor der kan oppleve at de hører hjemme i boligen og nabolaget, og har muligheten til å etablere seg der.

C. Planer hvor leilighetsnormer for mindre leiligheter knyttes til krav til fellesareal.

Det er muligheter til å regulere felles arealer både innvendig og utvendig, og også kreve tinglyst en allmenn adgang til disse arealene. Slike goder kan kompensere for mindre boligareal.

For å sikre en balansert byutvikling har Oslo kommune normer knyttet til fordeling av leilighetsstørrelser i nye prosjekter i sentrumsbydelene. Kommuneplanen forutsetter at dette også vurderes i utviklingsområdene. I områder med mange store leiligheter kan det være behov for tilbud av mindre leiligheter. Det er ønskelig å gi muligheten til en boligkarriere innad i et område, for å sikre stabile bo- og oppvekstvilkår.

Gjennomtenkte boliger med gode lysforhold, utsyn, god takhøyde (mesaninløsninger), gode energiløsninger og støyhåndtering kan kompensere for mindre areal. En bolig som skal brukes av en familie må uansett ha en viss størrelse for å være funksjonell, men en del arealer leiligheten mangler kan kompenseres i gode delingsløsninger i fellesarealene.

Varierte boligstørrelser kan neppe i seg selv sikre en variert befolkning, uten at man i tillegg klarer å sikre varierte boligprisnivåer, og løsninger som sikrer at også større boliger kan være rimelige og gjøres tilgjengelige for familier på et mer alminnelig lønnsnivå, også for eninntektsfamilier med barn, og forsørgere som må ha fleksibel plass til barn som bor to steder, bofellesskap som deler på fellesarealer osv.

Det er i dag en del profesjonelle utbyggere som er villige til å drøfte mer innovative løsninger som legger til rette for boformer som ikke er umiddelbart tilgjengelig i dagens marked. Ved hjelp av reguleringsplanverktøyet kan vi legge til rette for en god dialog om slike prosjekter. Og særlig med strategisk bruk av kommunens egne eiendommer kan vilkår knyttet til salgavtaler brukes aktivt i å få opp gode piloter.

Eksempel 1 : «Gaining by sharing» - Vindmøllebakken i Stavanger (Kruse-Smith)

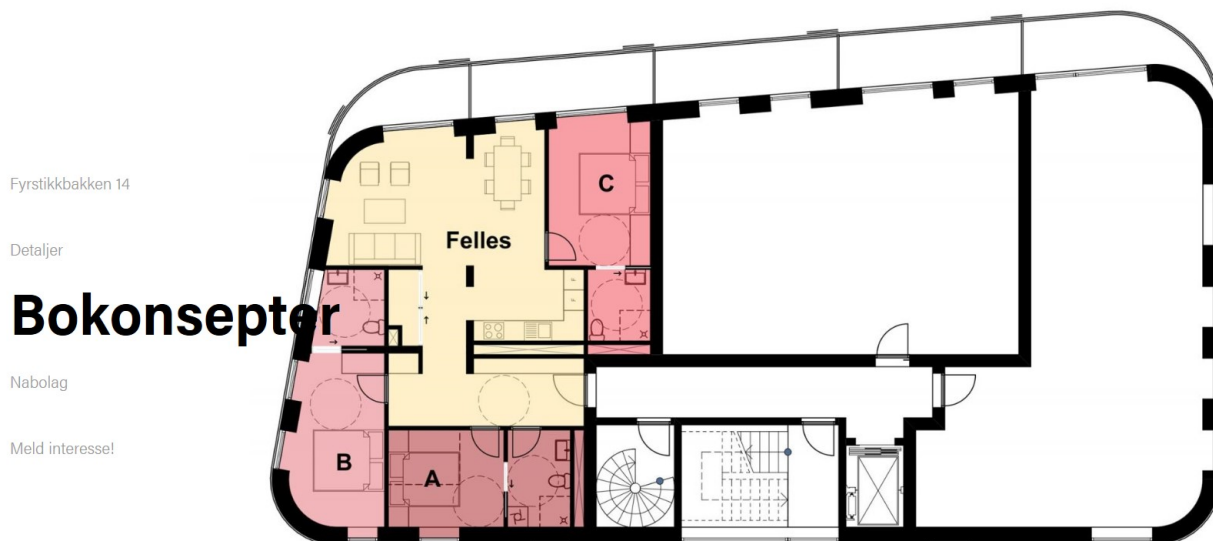
Fra prosjekthjemmesiden:

40 leiligheter i et bærekraftig bofellesskap

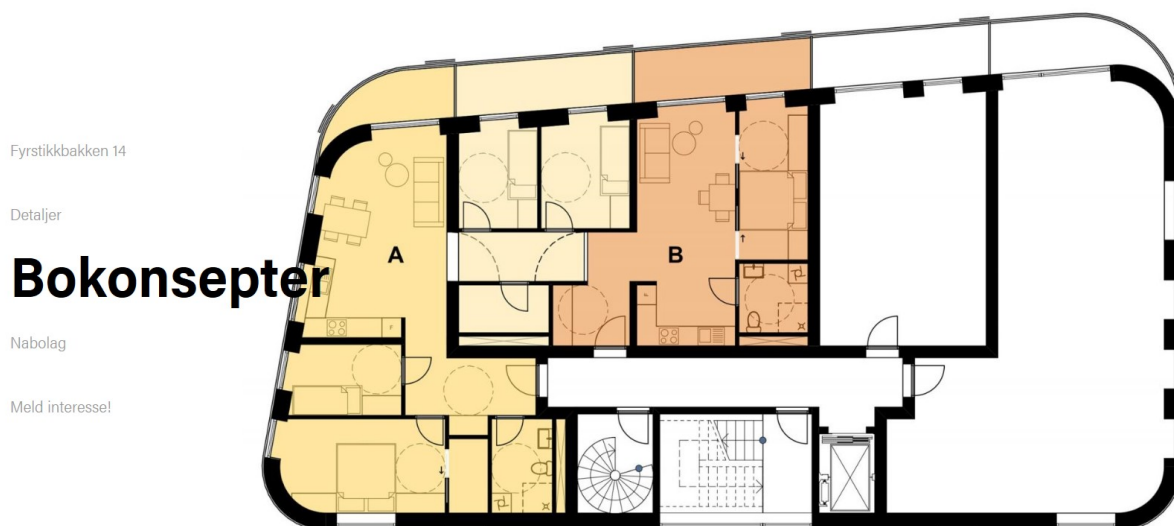


I bunn av bofellesskapet ligger Gaining by Sharing, en modell utviklet av Kruse Smith, Helen 6Hard, Indigo Vekst og Gaia Trondheim. Modellen bygger på et ønske om å skape en bærekraftig måte å bo på: Miljømessig, men også sosialt, økonomisk og arkitektonisk. Tanken er at mennesker i ulike alder og livssituasjon sammen skaper felles goder gjennom å dele ressurser, enten det er tid, arealer eller eiendeler. Alle leilighetene har 12,6 m² fellesarealer inkludert i prisen. Det vil si tilgang til takterrasser og takstue, gjestehybel, stort felleskjøkken, allrom, veksthus, bilpool og stort amfi. De fleste av leilighetene i første byggetrinn er solgt, og de kommende beboerne er allerede godt i gang med å utvikle det som skal være rammer, regler og muligheter i bofellesskapet. Prosjektet har egen side på Facebook.

Eksempel 2: Fyrstikkbakken 14 (Birk og co) er et prosjekt hvor utbygger har gått inn for å utforme leilighetene på måter som tilrettelegger for ulike former for deleierskap – egen leilighet og felles arealer:



Bokollektivet: «Kjøp med en venn eller flere. I stedet for at venner leier en del av en bolig, kjøper man en del av en bolig. Vi tilbyr et lite borettslag i leiligheten, der alle får eget soverom og bad, men deler på stue og kjøkken.» (Fra Birk & Co's hjemmeside).



Skilsmisseleilighet: «En «broken, happy family» er et konsept for de som er skilt, men ønsker å samarbeide. Leiligheten er designet for at barna skal være i fokus med et fast sted å bo. Barna får sitt eget bad, og et soverom tilknyttet en gang som har en dør i hver langsideside, hvor barna kan gå inn til enten mor eller far. (Fra Birk & Co's hjemmeside).

D) Fravik fra krav om universell utforming i innovasjonsprosjekter med kompenserende kvaliteter og fellesareal

Plan- og bygningsetaten har i samarbeid med Samskipnaden i Oslo og Infill AS/Aspelin Ramm utarbeidet en faglig policy med veiledende tekst og illustrasjoner, for å synliggjøre hva som skal til teknisk og arkitektonisk kvalitetsmessig for å akseptere små leiligheter. På bakgrunn av kompenserende kvaliteter ser policyen på muligheter til å anbefale boliger som ikke ordrett oppfyller kravene i TEK, men som sikrer intensjonene i forskriften. Det kan vurderes å akseptere fravik fra krav om universell utforming i pilotprosjekter for boliginnvoasjon, under forutsetning av at det kreves en andel fellesareal og andre kompenserende kvaliteter.

E) Rammetillatelser for fleksible planløsninger, etter modell av AlmenBolig+ i Danmark, med godkjente alternative innvendige veggplasseringer)

AlmenBolig+ i Danmark er leiligheter på to etasjer med areal på 85-130 m² og 3-5 rom. De er dermed ikke kompaktboliger, men almene boliger som kan leies av familier som har fast, men lav inntekt- «sykeplejere og brandmænd». Man tok utgangspunkt i at en god bolig for denne målgruppen må være av en viss størrelse. Regelverket for almene boliger i Danmark måtte dermed fravikes når det gjaldt maksimumsstørrelser. Boligene er rimelige bl.a. på grunn av kommunal tomt som er stilt rimelig til rådighet og at det er non-profit-stiftelse som bygger, eier og driver boligprosjektene. Dessuten er de rimeligere fordi boligene leies ut under forutsetning av at beboerne selv kan og vil ta driftsoppgaver og vedlikehold knyttet til «avdelingen» (En gruppering av boliger a la borettslag, med egne styrever) og boligene, og på grunn av at de er bygd som modulbygg i to etasjer med enkel planløsning. De kommer med store rom, enkle kjøkken og bad, og det gis tillatelse til å tilføye vegger etter en anbefalt planløsning og eget ønske. Det er også lov å gjøre innvendige forbedringer. Man kan få tilbake verdien av forbedringen som er gjort, etter en takst, når man flytter, for øvrig er dette leieforhold. UU-krav er (trolig) fraveket i 2. etasje.

Det er gitt innspill til en egen utredning om dette.

Plantegning for boligtype 06G



III. KAB: «Balders have» - boligtype.

Det kan vurderes å utvikle rammetillatelser for pilot/innovasjonsprosjekt som legger opp til å pre-godkjenne innvendige veggplasseringer i leiebolig, etter samme modell. I boliger som eies av beboer, vil alle tiltak som ikke er belagt med ansvarsrett la seg gjennomføre, og det kan være mulig med rimeliggjøring gjennom å selge boligen med store rom og enkel kjøkkenløsning som kan bygges ut.

F) Å invitere boligutviklere, ideelle organisasjoner og selvbyggere til å delta i et bredere innovasjonsprogram med ulike typer boliger og boformer.

PBE er positiv til og anbefaler at det etableres et bredere *innovasjonsprogram* i samarbeid med ulike typer utbyggere for ulike typer boliger og boformer. Det er flere muligheter til hvilken form et slikt program for nye boligtyper kan ha, og det trenger ikke å begrenses til kommunale tomter

Det kan også være riktig å se på mindre, innovative boligprosjekter på strategiske (kommunale) tomter som «akupunktur» i utviklingen av et område. Da kan reguleringsbestemmelser på tomten ligge til grunn for salg på vilkår. En slik tilnærming kan bidra positivt inn i en helhetlig byutvikling.

Ønsker man å programmere et større område med (hovedsakelig) kommunal eiendom, vil det være nyttig å se på varierte tomtestørrelser, feltutbygging og salg med kvalitetsvilkår. En slik tilnærming kan forankres i arealdelen til kommuneplanen (utviklingsområdene) og understøttes i områdeplaner/planprogram. Hvor det kan være aktuelt med en slik tilnærming, må avgjøres gjennom en vurdering av kommunens tomteportefølje, evt. supplert med strategiske kjøp.

Selvbyggere kan kutte kostnader ved at de ikke går inn i markedet for å drive eiendomsutvikling, men ønsker å bygge en bolig de selv har tenkt å bo i. De har insitament gjennom sin egen privatøkonomi til å se på besparelser og andre kvaliteter enn en profesjonell utbygger. Kostnader knyttet til tomtekjøp, og tekniske krav og krav til kompetanse og ansvar i byggeprosessen tilsier imidlertid at en enkelt selvbygger eller selvbyggergruppe vil trenge ulike former for støtte ut over dette, for å kunne gjennomføre prosjektet som en rimelig bolig. Kollektiv selvbygging gjennom byggfellesskap kan gi en bedre utnyttelse enn den tradisjonelle selvbyggingen av småhus, men vil like fullt kreve ulike former for subsidier i dagens marked.

Kommunen kan vurdere å stille egne tomter til rådighet, billig, evt. solgt til fastpris, men med kvalitetskrav til utbyggingen (dette må EBY vurdere nærmere). Kommunen kan stykke opp slike tomter i mindre enheter som er høvelige for mindre selvbyggingsprosjekter/selvbyggergrupper. Kommunen bør også vurdere om profesjonell hjelp til prosjektutviklingen skal subsidieres/stilles til rådighet. Går kommunen inn på slik tilrettelegging, blir det vesentlig å vurdere opp mot anskaffelsesregelverk og EØS-regler om ulovlig statsstøtte, og evt. sikre nødvendige unntak (f.eks. vurdere PBL. §17-7, samtykke til å fravike reglene om utbyggingsavtaler). Vi vil trenge mekanismer som sikrer mot at første beboere «stikker av» med subsidiene, ved at prosjektene blir utviklet billig og solgt dyrt på markedet, ved hjelp av klausulering/ tilbakekjøpsavtale el.lign.

NOTAT OM BORTFESTE TIL BOLIGFORMÅL

Bortfeste:

Tomtefesteloven forbyr å inngå boligfesteavtaler på bebygde tomter. Det er altså ikke anledning til å selge et boligbygg, beholde eiendomsretten til tomten og deretter inngå en festeavtale med kjøper av bygningen. Det er kun anledning til å inngå boligfesteavtaler for ubebygde tomter som festeren deretter oppfører en bygning på.

Bolig

Bortfeste av eiendom til boligformål der beboer(ne) selv bor på eiendommen og dekker deres boligbehov, innebærer at kommunen som hovedregel mister muligheten til å få hånd om tomten igjen senere. Dette skyldes at lovverket, tomtefesteloven, gir boligfesterne meget sterk beskyttelse og gunstige rettigheter:

Vi har ikke mulighet til å si opp eller heve en boligfesteavtale, selv ved mislighold fra boligfester. Hvis f.eks. fester ikke betaler festeavgiften kan ikke festeavtalen sies opp eller heves. Festeavgiften må inndrives på annen måte.

Når festeavtalen har løpt i 30 år eller når festetiden er ute har fester en ubetinget rett til å kjøpe festetomten til sterkt redusert pris hvis de ønsker det. Oslo kommunes praksis her er at fester som krever innløsning av boligtomt får tilbud om å kjøpe tomten til 40 % av tomteverdien med fradrag for den verdiøkningen som fester har tilført tomten.

Den eneste måten for Oslo kommune å få hånd om kommunale tomter som er festet bort til bolig på er å ev. ekspropriere tomten (skal mye til) eller ved at fester frivillig trer ut av festeforholdet (da sannsynligvis mot en godtgjørelse).

Næring

Bortfeste av eiendom til boligformål der fester er et selskap, organisasjon e.l. og boligene på festetomten leies ut som ledd i næringsvirksomhet for å skaffe festeren økonomisk utbytte, vil som regel ikke anses som boligfeste, men næringsfeste.

Ved næringsfeste har fester færre rettigheter enn ved boligfeste og det er mye større avtalefrihet mellom bortfester og fester:

Fester har ikke rett til å kjøpe festetomten (hvis dette ikke er avtalt) og må rive bygninger og rydde tomten ved festeavtalens utløp, hvis bortfester ikke ønsker å forlenge avtalen. Tomten går da tilbake til kommunen.

Utleie:

Tomter

Det er anledning til å leie ut kommunale tomter til plassering av f.eks. midlertidige brakkerigger for beboelse. Slike tomteleieavtaler kan være løpende med kortere eller lengre oppsigelsesfrister og gjelder da inntil de blir sagt opp av kommunen eller leietaker. De kan også være tidsbestemte, f.eks. i 5 eller 10 år. I denne perioden kan avtalen være uoppsigelig eller oppsigelig fra én eller begge parter.

Hvis noen eier et **boligbygg** på en kommunal tomt vil dette i realiteten være en festeavtale og følge tomtefestelovens regler, jf. avsnittet over om tomtefeste. Dette gjelder selv om man har valgt å kalle avtalen en leieavtale.

Ved utløp av en tomteleieavtaler vil leietaker måtte rydde tomten og den kan igjen disponeres av tomteeier.

Det kreves markedsleie ved utleie av kommunale tomter.

Bygninger/hus

Utleie av kommunale bygninger og hus for beboelse følger husleielovens bestemmelser. Husleieavtaler kan, i likhet med tomteleieavtaler være løpende (tidsubestemte) eller inngått for en bestemt tid. Som hovedregel er det ikke anledning til å inngå tidsbestemte husleieavtaler for kortere tid enn 3 år. Tidsbestemte leieavtaler utløper når avtaleperioden er ute, mens det er visse begrensninger på utleiers adgang til å si opp løpende (tidsubestemte) avtaler.

Det kreves markedsleie ved utleie av kommunale boliger.



Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Deres ref.: 201701563/16

Vår ref.: 201808705-271
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Christiane Jöhnk

Dato: 05.11.2018

Arkivkode: 512.1

Kommentar til innlegg på Facebook om urbant jordskifte

Vi viser til deres henvendelse fra 17.10.2018 hvor dere ber om Plan- og bygningsetatens kommentarer til et innlegg på Facebook fra Stein Uhnger vedrørende urbant jordskifte. Svaret bes utarbeidet i samarbeid med Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I innlegget hevder Uhnger at Plan- og bygningsetaten åpner for urbant jordskifte på Smestad, og at dette ville være «de facto» ekspropriasjon.

PBE ser behovet for å undersøke mulige virkemidler for gjennomføring og fordeling av planskapt verdier på Smestad. Urbant jordskifte er i forslag til planprogrammet for områderegulering Smestad nevnt som et av flere virkemidler som kan være aktuelle for å sikre helhetlige løsninger og fordele fordeler og ulemper i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplan for flere eiendommer med forskjellige eiere. Andre aktuelle virkemidler er krav om felles planlegging og bruk av utbyggingsavtaler.

Oslo kommune har lite erfaring med urbant jordskifte. I videre prosess vil det derfor undersøkes om urbant jordskifte *kan* være et aktuelt virkemiddel på Smestad. Det innebærer også at verktøyet gjennom vurderinger kan vise seg som lite egnet på Smestad.

Urbant jordskifte brukes hovedsakelig som et virkemiddel der grunneiere ønsker at det benyttes som metode. Urbant jordskifte kan brukes i følgende situasjoner:

1. Omforming av eiendommer og rettigheter innenfor et utviklingsområde
Jordskifte har blant annet blitt brukt til dette i forbindelse med utviklingen av Grefsen stasjonsby. Jordskifteretten går her inn å:
 - Omformer eksisterende eiendomsforhold slik at disse tilpasses utbyggingen
 - Stifter nye rettigheter som utbyggingen krever (veirettigheter for framtidige borettslag/sameier, drift av fellesarealer mm.)
2. Fordeling av kostnader til fellestiltak
Jordskifte kan her være et alternativ og/eller supplement til inngåelse av utbyggingsavtaler.
3. Fordeling av arealverdier



Etter § 12-7 nr. 13 i Plan- og bygningsloven, kan det stilles krav til «fordeling av planskapt netto verdiøkning». Dette kravet kan stilles for et område innenfor reguleringsplanen, og er et virkemiddel for å fordele økt verdi av eiendommer som følge av en reguleringsplan. Urbant jordskifte behandles da etter jordskifteloven §§ 3-30 – 3-32.

Den første lagmannsrettsavgjørelsen vedr. fordeling av arealverdier foreligger nå (Kilens syd utenfor Tønsberg, avsagt 31.08.2018). Det er flere saker på gang som omhandler dette temaet, men ingen i Oslo kommune.

Det viktig å merke seg at dersom det skal gjennomføres jordskiftesak for fordeling av arealverdier, må bystyret vedta en egen reguleringsbestemmelse om dette. Beboere innenfor Smestad som ikke ønsker at det skal gjennomføres urbant jordskifte for fordeling av arealverdier, har derfor full anledning til å spille dette inn i forbindelse med høringen av planen.

Årsaken til at urbant jordskifte pekes på som en mulighet blant flere er blant annet at det kan legge til rette for samordning av flere parter, slik at parter med eiendom som blir regulert til infrastruktur får ta del i den helhetlige verdiøkningen til et større felt. Urbant jordskifte vil også kunne gi utbyggerne en mulighet til å fordele kostnadene til fellestiltak seg i mellom, uten bistand fra kommunen, og vil dermed kunne være et virkemiddel for å unngå «gratispassasjerer». Det kan også gi mulighet til å forplikte en part i en prosess med flere parter, slik at det kan lages en helhetlig løsning i feltet hvor utbyggingsverdier og kostnader ved gjennomføring blir fordelt på en hensiktsmessig måte.

Plan- og bygningsetaten vil i samarbeid med Eiendoms- og byfornyelsesetaten i tiden fremover undersøke om og eventuelt med hvilke rammebetingelser dette verktøyet kan være aktuelt å bruke.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byutvikling

Vest og indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.11.2018 av:

Torben Skytte - enhetsleder

Morten Wasstøl - avdelingsdirektør

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Christian Kroghs gate 16, 0186 Oslo,
postmottak@eby.oslo.kommune.no