

The background features a vibrant blue field filled with intricate white line art. The art depicts various human figures in profile and three-quarter views, some holding objects like books or papers, suggesting a theme of education, community, or social interaction. The lines are clean and geometric, creating a modern, abstract aesthetic.

Boligsatsingenes betydning for lokal samfunnsutvikling

Jardar Sørvoll, PhD/Forsker 2

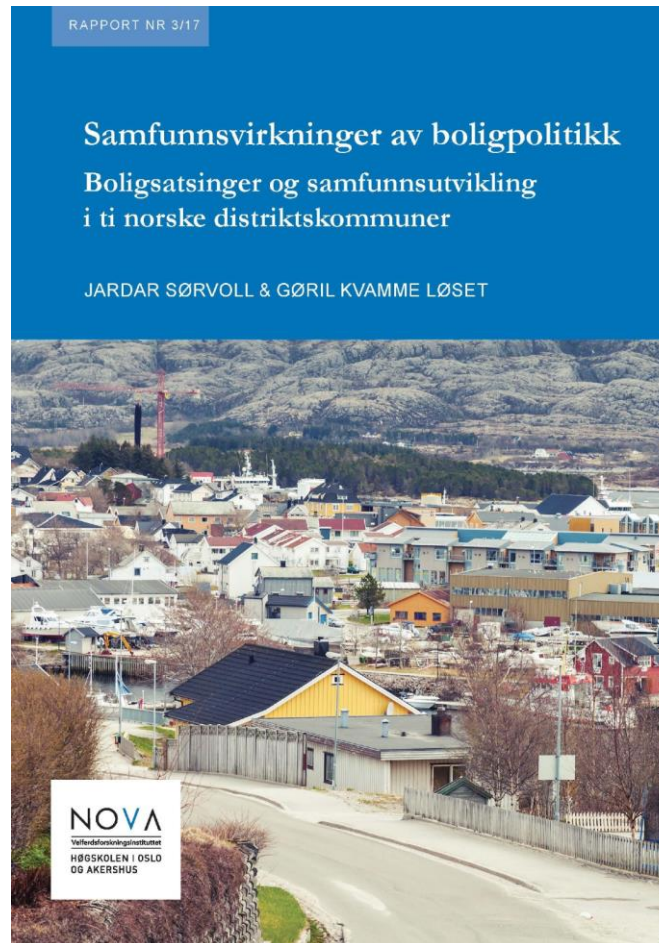
NOVA, SVA, OsloMet – Storbyuniversitetet

Frokostmøte om samfunnsvirkninger av boligpolitikk

Quality Hotel Residence, Sandnes

07.05.2019

Samfunnsvirkningene av boligsatsinger i ti distriktskommuner?



Casekommuner

- Grong – Nord-Trøndelag
- Bø -- Telemark
- Kvam -- Hordaland
- Herøy -- Nordland
- Hasvik -- Finnmark
- Hamarøy -- Nordland
- Ullensvang -- Hordaland
- Vegårshei – Aust-Agder
- Iveland – Aust-Agder
- Ringebu -- Oppland



Kommunens rolle: Hva er boligsatsinger?

- Bredt definert – ofte i kombinasjon med brede attraktivitetssatsinger
- Formål: Øke etableringsmuligheter, inkluderingsevne og attraktivitet. Og/eller løse problemer i den lokale boligpolitikken og kommunal tjenesteyting.
- Virkemidler: Kommunal boligbygging, samarbeid med private om utleieprosjekter, oppjustering av husleiene i kommunal boligmasse, arealplanlegging etc., «sentrumssatsinger».
- Boligpolitikk gjennom «pisk» (lover og regler), «gulrot» (økonomiske insentiver) og «prekener» (kommunikasjon) (Vedung 1997).

Hamarøymodellen: Et eksempel på en boligsatsing i distriktene

- Oppgavefordeling: Privat bygging og drift av utleieboliger for vanskeligstilte og det ordinære markedet. Kommunal tildelingsrett i maksimalt 20 år for 50 prosent av boligene. Husbanken understøtter modellen med sine finansieringsordninger (grunnlån og tilskudd til utleieboliger).
- Hva får utbygger, hva får kommunen? Utbygger kan selge boligene etter 20 år (verdiene tilfaller utbygger), trygg avkastning pga. kommunal tildelingsrett, og gunstige finansieringsordninger gjennom Husbanken. Kommunen slipper utgifter knyttet til drift og vedlikehold og får flere boliger til sine målgrupper.
- Offentlig anbud/utbyggerkonkurranse
- Risikofaktorer: Utålmodige utbyggere («kortsiktig profitt) og troløse kommuner (følger ikke opp sine forpliktelser). Behovsanalyse og gode tomter er en forutsetning.
- Samarbeid mellom stat, kommune og private – forutsetter at alle bidrar og er tre mot prosjektet!


Teoretisk grunnlag/forforståelser: som er viktige i analyser av boligsatsinger

- **Attraktivitetsteori:** Attraktivitet skapes lokalt: «et steds evne til å skape vekst utover det som er forventet ut fra de strukturelle forholdene» (Vareid 2016:20).
- **Distriktskommunenes strukturelle kjennetegn og omgivelser:** Små, usikre og stagnerende boligmarkeder (Nygaard, Lie & Karlstad 2010)? Lokal variasjon
- **Styring av boligmarkedet gjennom «pisk», «preken» og «gulrot»** (Vedung 1997).
- **Boligpolitisk forforståelse:** «Boligosial vending» (Sørvoll 2011), «Markedsbasert boligbygging» (Nordahl 2012) – må kommunene sprengte disse rammene i distriktene?

Data

- Dokumenter: Kommunale planer m.m
- Deltakelse på seminar/befaring på prosjektet boligetablering i distriktene i Husbanken avdeling Bodø.
- Internetturvey (20 kommuner)
- Kvalitative intervjuer: 10 intervjuer med representanter for 10 kommuner
- Tidligere forskning og utredning
- Skulle gjerne bygget på en større studie – gjerne både kvantitative og kvalitative data.



The background of the slide is a vibrant blue color. Overlaid on this background is a complex, white line-art pattern. This pattern consists of numerous overlapping, stylized human figures and faces, some appearing to be in conversation or looking towards each other. The lines are clean and white, creating a high-contrast, graphic effect against the blue. The overall impression is one of a busy, interconnected community or social network.

Samfunnsvirkninger av
boligsatsinger? Temaer,
problemstillinger og resultater

Tema:

Velfungerende boligmarkeder

Bostedsattraktivitet

Inkluderingssevne

Næringsliv

Folkehelse/omsorgstjenester

Kommunen som samfunnsutvikler

Generell konklusjon

- Boligsatsinger er ingen tryllestav – det er vanskelig å overvinne strukturelle omgivelser
- På den annen side: Små og store synlige og viktige konsekvenser
- Begrensninger ved studien: Skulle gjerne gjort enda grundigere casestudier

Boligsatsinger og boligmarkedet

- Mer velfungerende boligmarkeder med større tilbud, variasjon, omsetningstakt og etableringsmuligheter?
- Løst problemer i den kommunale boligpolitikken?
- Alle casekommunene har (i litt varierende grad) maktet å bidra til et mer velfungerende boligmarked
- Eksempel: Vegårsheimmodellen. Ringvirkninger på markedet. Fått fart på boligbyggingen.

Boligsatsinger, bostedsattraktivitet og inkluderingsevne

- Eksemplene Hasvik og Herøy – inkludering av arbeidsinnvandrere viktig for å opprettholde/øke befolkningen.
- Flere muligheter på boligmarkedet – flere muligheter for innflyttere og (ikke minst) hjemflyttere.
- Lettere å bosette flyktninger – for eksempel i Hamarøy
- Vanskelig å knytte boligsatsinger til befolkningsøkning i studien – bortsett fra betydningen for arbeidsinnvandrere

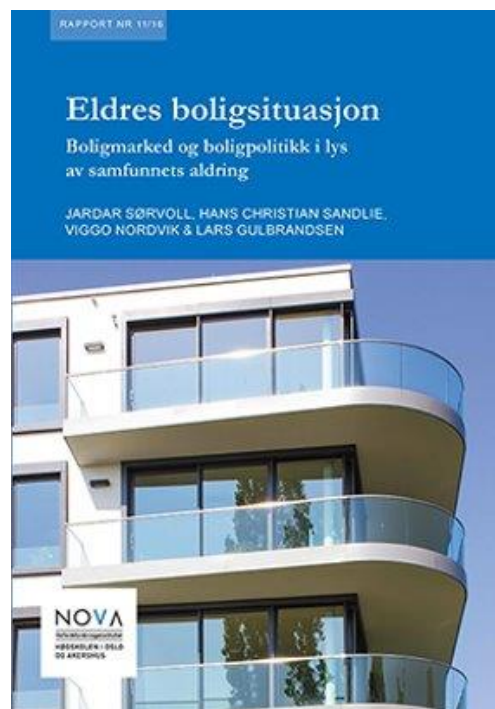
Boligsatsinger og næringsliv

- 5 mulige næringsmekanismer:
 - 1. Høyere næringsattraktivitet pga. flere etableringsmuligheter,
 - 2. Løse boligproblemet for eksisterende bedrifter,
 - 3. Høyere omsetning for eksisterende virksomheter,
 - 4. Direkte opphav til bolig- og næringssselskap,
 - 5. Indirekte stimulans til ny næringsaktivitet pga. synliggjøring av markeder og optimisme.
- Økt næringsattraktivitet ikke et hovedfunn i studien
- Eksempelet Hamarøy: Direkte opphav til tre nye eiendomsselskaper/boligforvaltere.

Boligsatsinger, folkehelse og omsorgstjenester i lys av de aldrende samfunnet

- Eksempelet eldreomsorg/omsorgstjenester
- Eksempelet Iveland
- Eksempelet Vegårshei

NOVA-rapport 11/2016



Boligplanlegging: Areal- og reguleringsplaner

- Alle eksempelkommunene våre (Tromsø, Bodø, Asker, Larvik, Rana, Hamar) forsøker å benytte areal- og reguleringsplanleggingen som et redskap i omsorgspolitikken, med fokus på konsentrert utbygging av lettstelte leiligheter i ulike kommunesentra.
- Bolig- og omsorgsplanene i Tromsø og Asker er kanskje de beste eksemplene.
- Asker kommunes omsorgsplan har «som overordnet mål å støtte eldre i å kunne bo hjemme lengst mulig. Gjennom utbygging av lettstelte leiligheter i lokalsentra, legger kommunen til rette for at seniorer kan selge eneboligen eller rekkehuset, og kjøpe en lettstelt leilighet» (Asker kommune, Boligpolitisk Strategi 2015-2016:7).
- Men det er altså private som til syvende og sist realiserer planene på kommersielle vilkår. Det er ikke like effektivt i kommuner hvor utbyggere vegrer seg for å ta risiko.

Dialog og samarbeid med utbyggere

- Noen kommuner ønsker å jobbe systematisk for å informere utbyggere om mulighetene og behovene på boligmarkedet. I boligplanene til Hamar og Bodø er man for eksempel opptatt av dialog som virkemiddel.
- Synliggjøring av markedsmuligheter kan for eksempel være nødvendig i kommuner med liten tradisjon for bygging av leiligheter og rekkehus i sentrum overhodet (Eksempelet Bø i Telemark, Jf. Sørvoll & Løset 2017).

Støttekjøp og samarbeid med private utbyggere

- Kommunale støttekjøp i private boligprosjekter kan være et virkemiddel for å realisere boliger egnet for eldre. («De fire seierherrene»: kommunen, utbygger, enkeltperson og bomiljøet).
- Etablering av kommunale hjemmetjenestebaser i private leilighetsprosjekter kan være en løsning i kommuner med sterke boligmarkeder.
- Etablering av kommunalt disponerte utleieboliger i private prosjekter. Kan løse problemet med å bosette eldre med svak økonomi i hensiktsmessig bolig.

Eksemplene Vegårshei og Iveland – offentlig initiativ understøtter privat bygging av leiligheter

- To Sørlandskommuner som har tatt initiativ i boligpolitikken, delvis med tanke på det aldrende samfunnet.
- «Boligpolitikken er første ledd i en kjede av helse- og omsorgstjenester» (Vegårshei, Kommuneplanens samfunnsdel, sitert fra Sørvoll & Løset 2017:61).
- I begge kommuner har man etablert et nytt sentrum av leiligheter – gjør det enklere å fortsette utviklingen mot en ny eldreomsorg med mer vekt på tjenester i borgernes eget hjem og mindre kjøring i hjemmetjenestene.
- I tillegg kan det gjøre kommunene mer attraktive for gamle og nye innbyggere, pluss skape flere sosiale møteplasser som motvirker ensomhet og sosial isolasjon («Usannsynlige kjærestepar»).
- Offentlig initiativ og økonomisk støtte viktigere i distriktskommuner?

The background of the slide is a vibrant blue color. Overlaid on this background is a complex, white line-art pattern. This pattern consists of numerous overlapping, stylized human figures and faces, rendered in a minimalist, almost abstract style. Some figures appear to be in motion, with limbs extended, while others are more static. The overall effect is a dense, energetic, and somewhat chaotic visual texture that suggests a crowd or a community. In the center of the slide, there is a large, solid white rectangular box. Inside this box, the text "Utfordringer og politikk anbefalinger" is written in a clean, black, sans-serif font. The text is centered both horizontally and vertically within the white box.

Utfordringer og politikk anbefalinger

Utfordringer

- Fravær av nye nasjonale satsinger og tilskuddsmidler
- Forankring i lokalpolitikken over tid på tvers av skiftende flertall
- Begrensede administrative ressurser
- Fravær av andre aktører – kommunen er avhengig av å sprengne rammene for den markedsstyrte, boligsosiale politikken.
- Samarbeid med private (ofte om utleieprosjekter). Det er ikke alle som har lyktes...

Politikkanbefalinger

- Nasjonale satsinger og tilskuddsmidler
- Videreføring og videreutvikling av Husbankens finansieringsordninger
- Kommunene må bevisstgjøres og bevisstgjøre hverandre om at de kan være en samfunnsutvikler i boligsektoren: a) synliggjøre markedsmuligheter, b) bygge selv, c) stimulere til privat boligbygging.