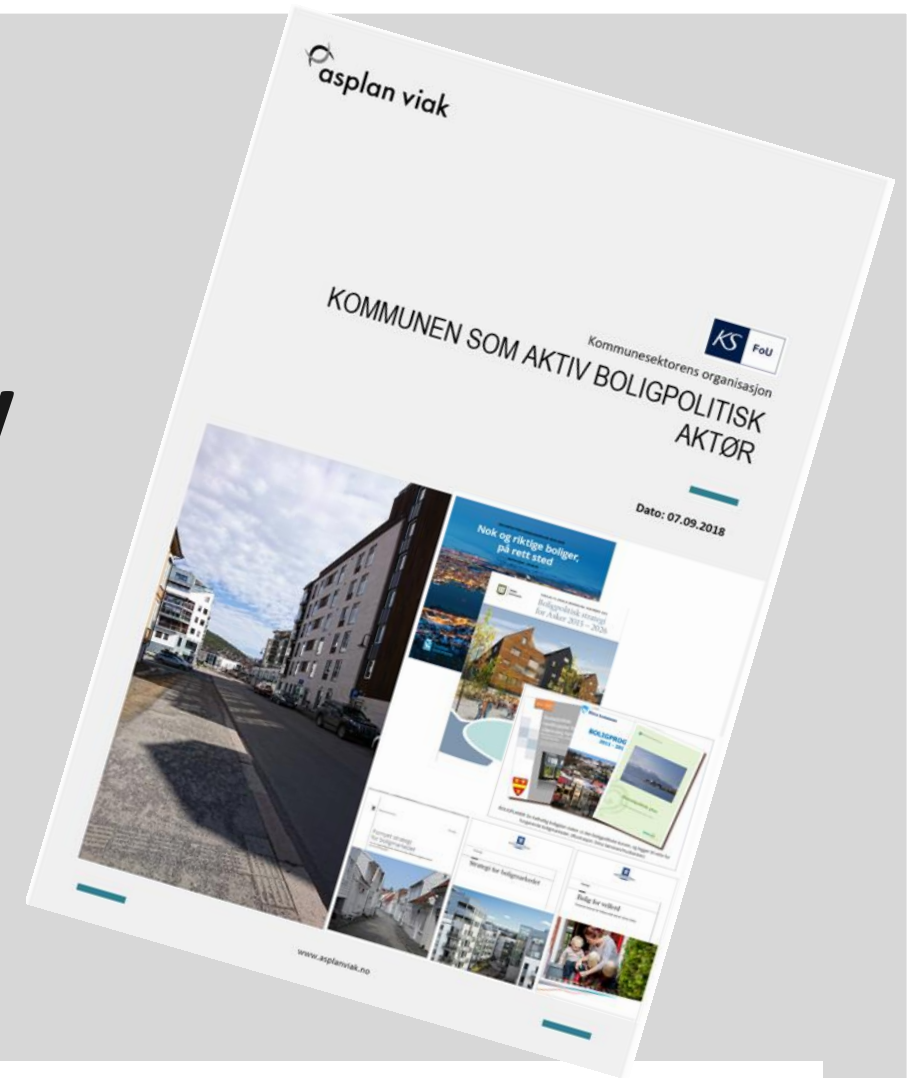


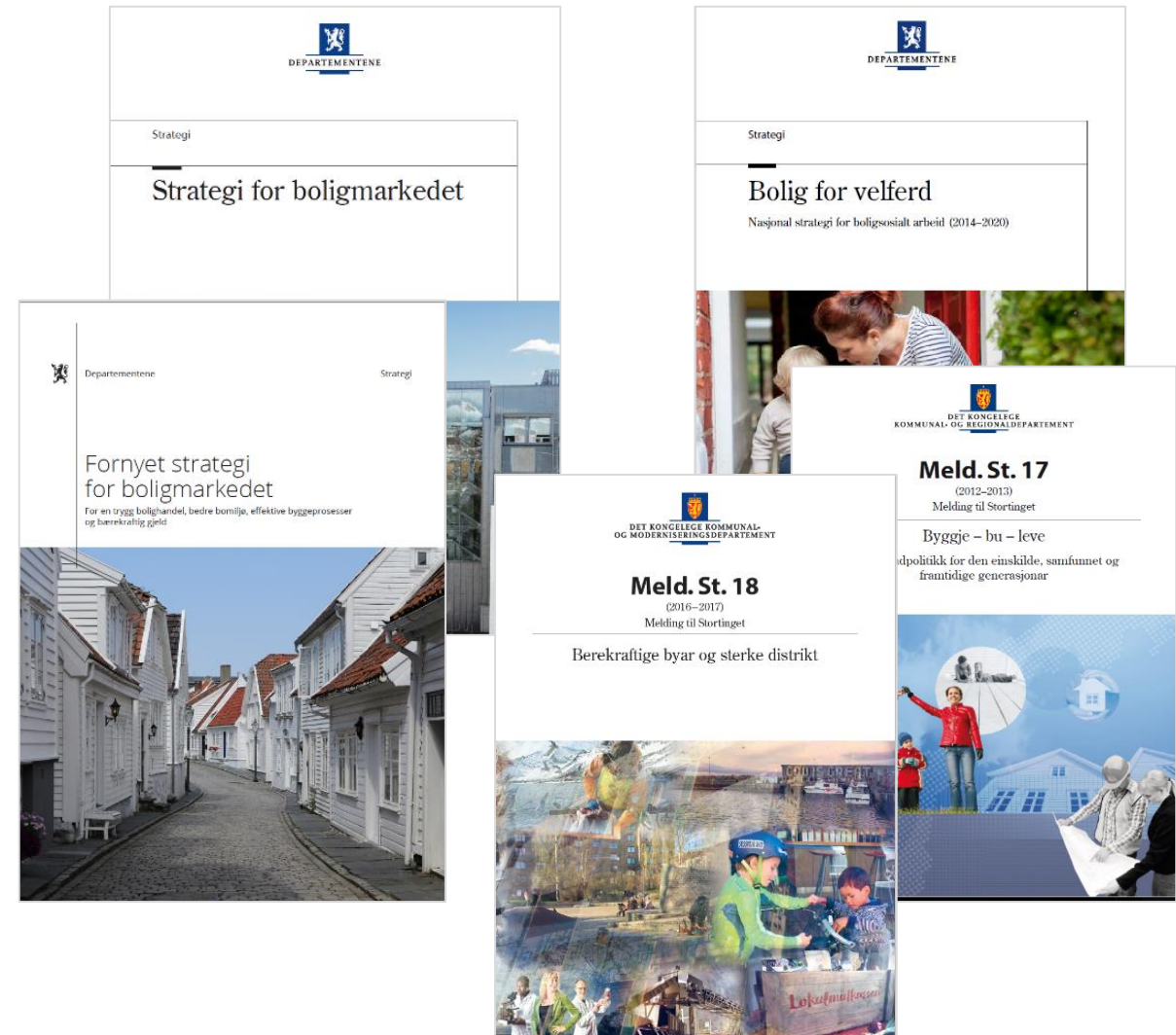
KS- FoU Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør

Bylab
May Britt Hernes



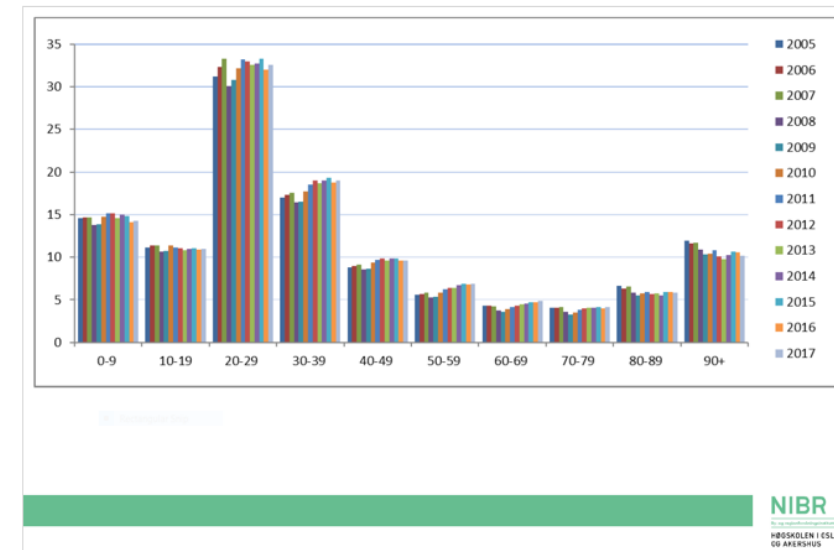
Nasjonale føringer for boligpolitikken

- Boliger for alle i gode bomiljø
- Så mange som mulig som ønsker det skal kunne eie sin egen bolig
- Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv
- Effektive plan- og byggeprosesser
- Kompakte byer og tettsteder



Utfordringer – storbyregioner og regioner med mellomstore byer (17 kommuner)

- Høye boligpriser i knutepunkt og fortettningsområder gjør det vanskelig å fremskaffe boliger til innbyggere med vanlige inntekter og barnefamilier spesielt
 - For lite (for høye forventninger til) rotasjon i eneboligmarkedet
 - Boliger til eldre med ulike behov
 - Nok boliger til ulike grupper vanskeligstilte
 - Levekårsutfordringer i noen områder
- Fragmentert ansvar for boligpolitikk på ulike etater mv. Stort samordningsbehov
 - Glidende overganger mellom sosioøkonomiske utfordringer og boligsosiale behov



Figur 4.2 Flyttefrekvenser i perioden 2005-2017 som viser lave og mindre endringer i flyttefrekvensene for gruppen 50-80 år i perioden 2005-2017. (Kilde: Rolf Barlindhaug innlegg på diskusjonssamling 24.04.2018).

Hovedelementer i en helhetlig kommunal boligpolitikk

Utfordringer

**BOLIG FOR ALLE
HVA ER UTFORDRINGENE?**

Forankring

**BOLIGPOLITISKE MÅL, STRATEGIER OG TILTAK
Integrert i kommunens plan- og styringsstem**

Virkemidler

Arealpolitikk som hensyntar bolig for alle, sosio-økonomiske hensyn og bokvalitet

Samarbeid med andre offentlige myndigheter om bolig for alle

Samarbeid med boligutviklere om bolig for alle

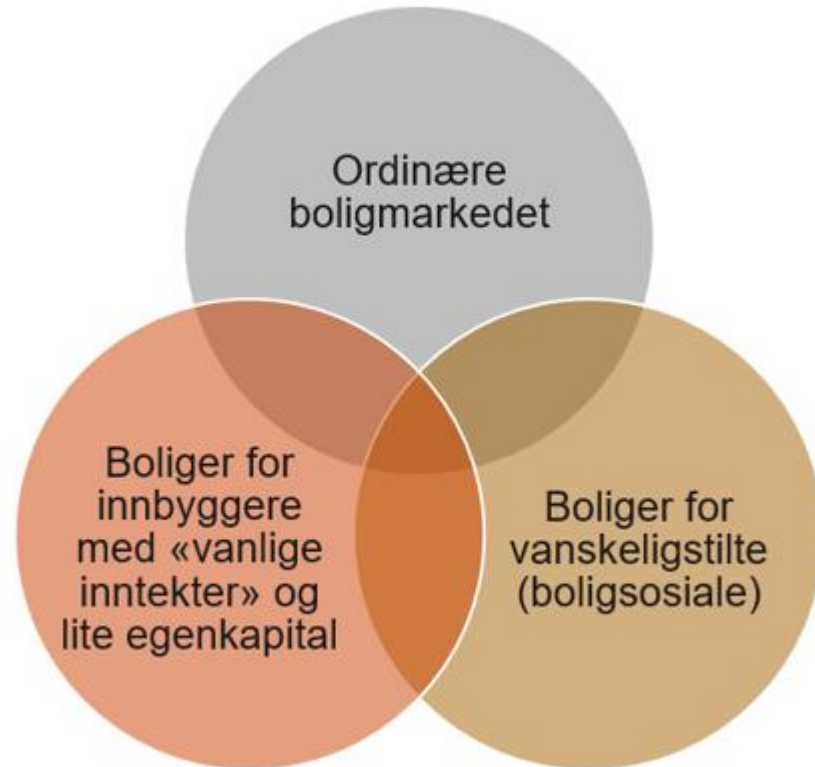
Utbyggingspolitikk og bruk av utbyggingsavtaler

Kommunal eiendoms- og tomtepolitikk

Kommunal boligforvaltning

Boligososiale tiltak

Bolig for alle - vurderingene av boligbehov og boligbyggebehov trenger utvikling



- Det generelle boligbyggebehovet bygger i for stor grad på prognoser og vekstmål i kommuneplanen
- Behov for større vekt på sosioøkonomiske faktorer, tverrfaglige vurderinger og samarbeid
- «Tredelt boligbehov» med glidende overganger
- Vurderinger av boligbehovet for vanskeligstilte krever godt samarbeid med førstelinjetjenesten i kommunene
- Samarbeid med næringslivet om boligbehov og boligbyggebehov på mer strategisk nivå
- Viktig grunnlag for utvikling av kommunal boligpolitikk, arealpolitikk og bruk av virkemidler

Innflyttingen stuper i Drammen

Taper kampen om småbarnsforeldrene

Det er superattraktivt å bo i Drammen, men høye boligpriser og manglende boligbygging gjør at Drammen taper kampen om fremtiden.

KARINNE ØRAATHEN
karinne.oraathen@no

KNUT ERIK FRIS
knet.eri@no

- Vi ville ikke fått et hus som dette i Drammen, sier nybakt mamma Linda Cecilie De Wilde. Samuel (10 dager) er grunnen til at hun og mannen ikke er drammenens lengst.

De var en del av folketallet i Drammen fram til sensommeren i år. Hun er fra Drammen. Han jobber i Drammen. Hun er søskek og jobber mange steder, blant annet i Oslo. De lille Samuel (10 dager) var selv sin ankomst, ble der vesle sentrumsleiligheten på Hedenrud for lenge.

- Vi så på boliger i Drammen. Men de går for mye høyere summer. Det vi hadde råd til, trengte veldig mye oppussing, forklarer Linda Cecilie De Wilde. Familien på tre flyttet til Sande i sommer.

25 personer. Det er nettoinnflyttingen til Drammen i årene 2010 til 2017. Det vil si summen av mennesker som har flyttet inn og ut av Drammen fra andre kommuner. I samme periode var den samme innflyttingen i Fredrikstad 4392 personer. Lille Sande kommune i Vestfold hadde et flyttestrukk på 819 personer.

DT har valgt innenlandsflytting som et mål, ikke fødsels-overskudd eller innvandring, fordi flyttingen innelanda best viser hvordan Drammen konkurrerer mot andre kommuner. Drammen har sterke vekstambisjoner, men har i realiteten over flere år tapt kampen om innbyggerne, ikke minst de unge menneskene. De som faktisk flytter på seg.

Det var ikke skien at Linda Cecilie De Wilde akkurat ville bo i Sande. Mens huset i Østbygda kom for salg, falt hun og mannen ganske pladask.

- Det var en fantastisk tomte. Vi ville ikke fått noe slikt i Drammen.

Både Linda og Matthias De Wilde har selv vokst opp i ene- boliger i landlige omgivelser.

- Jeg vokste opp på Komnerud med hage og skole. Med god plass og gode oppvekstvilkår. Jeg ville at barna mine skulle få det samme, sier Linda.

Den nyetablerte familien De Wilde er akkurat en slinn familie alle byer helst vil ha. For å



NÆRLIGGENDE KOMMUNER: Oversikt over nettoinnflytting for Drammen og andre kommuner i nærheten.

vokse og være attraktive steder for familier med små barn som slår rot. De er fremtids- skattebetalere.

Drammen får ikke tak i så mange av den typen familier. Det er ikke fordi Drammen ikke er attraktiv. Tvert imot. Mange ønsker å bo i Drammen.

Men boligprisene er høye. Tilbudet på familieboliger er begrenset. Kommunene i utkanten lokker med både lavere kvadratmeterpris og en hverdag godt tilrettelagt for småbarns- familier. Akkurat skolen som Sande. Kommunen som i 2016 heller valgte sammenslåing



VALGTE SANDE: Linda Cecilie De Wilde og hennes mann kjøpte hus i Østbygda i Sande. De var på utkikk etter hus i Drammen men fant ikke noe de kunne kjøpe så derfor falt valget på Sande. Sammen med sin 11 dager gamle sønn. **FOTO: TORE SANDBERG**

med Holmestrand og Hof enn med Drammen.

Mange flytter familie sine fra Drammen til Sande, men fortsetter å jobbe i Drammen. Eller Asker, Bærum og Oslo. En NPI-rapport fra 2014 viste at 31 prosent av de yrkesaktive i Sande jobbet i Drammen.

- Det er ganske enkelt å forstå hvorfor småbarnsfamiliene velger Sande. Du kan se det for deg på et tegnbeet. Der er det motorer og jernbane. Det er der det funker å bo.

Det er Per Øyvind Bolstad hos Eiendomsmeier Dahl i Drammen som snakker. Han kjenner

argumentene for Sande inn og ut. Han bor selv i Sande og er spesialist på bolig salg i kommunen helt nord i Vestfold.

Når han selger boliger med tre soverom i Sande, er det ofte en drammenfamilie som ender opp med å skrive under på kontrakten. - For des grupp

handler det om hverdager. At du rekker å bente i barnehagen før den stenger, sier Bolstad. Han legger til at kvadratmeterprisen i Sande er noe høyere enn i Drammen. I Sande har fastboingsstatistikkene dessuten mye å veie blant.

Per Øyvind Bolstad har høy troverdighet når han forteller

vertikaldelte boliger og fire- marnsboliger. I tillegg har det vært godt med eneboliger til salg. Med prisnivået i Sande kan en familie bruke én million kroner på andre ting enn om de kjøper enebolig i Drammen.

Per Øyvind Bolstad har høy troverdighet når han forteller

kjøperne sine at det går greit å bo i Sande og jobbe i Drammen.

- Jeg bruker ikke lenge tid til jobben min kollega som bor på Komnerud. Å bo i Sande kan være mer sentralt enn å bo i en av bydelene i Drammen.

- Den største barnehageutbyggingen i Sande har skjedd i

notd. Det er den veien folk kjører til jobb.

Det funker å bo i Sande, og det er plass i herberget. Dermed glipper rett og slett barna og familiene deres for Drammen.

Fortsetter på neste side

955 Flytter på 8

Byggeindustrien bygg.no

Bygg Anlegg Eiendom Arkitekter Rådgivere Bygge



Skoleleder Kjersti Granum. Foto: Rolf Sandberg/Plan- og bygningsetaten

Hvorfor flytter barnefamilier fra Oslo sentrum?

«Nå som vi har fått barn, tenker vi på å flytte ut av byen.» Har du hørt dette utsagnet før? Dette vil Plan- og bygningsetaten finne ut mer om.

FORTSETTER PÅ NESTE SIDE



«Boligmarkedet er en oppskrift på klasseskiller»

Møt tre som ikke får være med på boligfesten. - Jeg begynner å kjenne på nederlaget, sier Mia Andresen (30).

Ekkludert fra 99,7 prosent av boligmarkedet

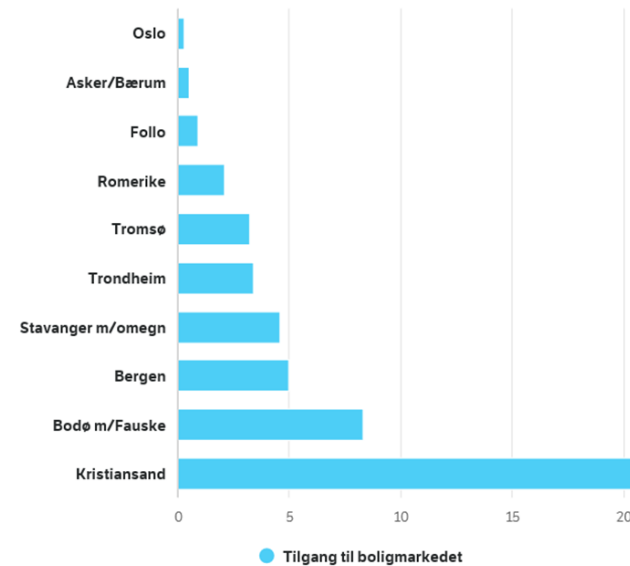
Christian Vammervold Dreyer i Eiendom Norge er bekymret.

– En sykepleier, lærer eller politi med lønn på rundt 450 000 kroner kan kjøpe 0,3 prosent av boligene som blir solgt i Oslo. Det er i praksis nesten ingen, sier Dreyer.

Og det ser ikke mye bedre ut i andre store byer, heller.

Tilgang til boligmarkedet

Prosent av boligmarkedet du har tilgang til med rund 2 mill. kroner i lån



Bærekraftig arealpolitikk må i større grad inkludere sosioøkonomiske hensyn og sosial bærekraft

- For **ensidig vekt** på klima og samordnet areal og transport - **i for liten grad sosioøkonomiske hensyn og sosial bærekraft** i arealplanleggingen mange steder
- Sosial bærekraft må innebære at barnefamilier og andre boligsøkende med «vanlige inntekter» **må kunne bo og så langt som mulig eie** sin egen bolig innenfor en **klimavennlig by og tettstedsstruktur**
- Krever et mangfold i boligtilbudet **og at hele by- og tettstedsstrukturen tas i bruk**
- Er utfordrende med en arealpolitikk **der det skal bygges innenfra og ut**





Kreativitetens uutholdelige letthet

Den kreative byens indre motsetninger.
Seattle satser hardt på å framstå som en tolerant,
progressiv og miljøvennlig by, for å tiltrekke seg den kreative
økonomiens gullkalver, på bekostning av arbeiderklassen.

BENOÎT BRÉVILLE
| Seattle for Le Monde diplomatique.