

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

Veileder til kommunenes arbeid med helhetlig boligplanlegging
- fra analyse til gjennomføring

Innhold

Om veilederen	4
Oppbygging av veilederen	5
1. Bærekraftig boligforsyning som samfunnsoppgave	7
1.1. Nasjonale føringer for boligpolitikken	8
1.2. Hva er bærekraftig boligforsyning?	10
1.3. Behov, utfordringer og dilemmaer	11
2. Hvordan utarbeide et oppdatert kunnskapsgrunnlag	17
2.1. Prinsipper for kunnskapsgrunnlaget	19
2.2. Organisering av arbeidet med kunnskapsgrunnlaget	19
2.3. Oppbygging av kunnskapsgrunnlaget	23
2.4. Befolkningsutvikling	25
2.6. Vurdere langsiktig og realiserbar boligreserve	42
3. Boligpolitisk plan som virkemiddel for bærekraftig boligforsyning	43
3.1. Hovedinnholdet i boligpolitiske planer	46
3.2. Hva skiller boligpolitisk plan fra boligbyggeprogram?	47
3.3. Hvilke utvidede perspektiver krever bærekraftig boligforsyning i planleggingen	49
3.4. Hovedfaser i prosessen	50
3.5. Strategiske valg i kommunens boligpolitikk	51

4. Organisering og samarbeid	54
4.1. Intern organisering	55
4.2. Regionalt samarbeid	55
4.3. Samarbeid med bolignæringen	56
5. Gjennomføring av boligpolitikken	58
5.1. Kobling til handlings- og økonomiplan og LDIP	59
5.2. Ulike virkemidler i arbeidet med boligforsyningen	60
5.3. Kartlegging og vurdering av virkemiddelbruk	62
Litteratur om ulike temaer	65
Kilder	68

Om veilederen

Sommeren 2022 igangsatte Rogaland fylkeskommune prosjektet «Bærekraftig boligforsyning i Rogaland». Formålet med prosjektet har vært å utvikle en praktisk veileder med anbefalte metoder for hvordan kommuner i Rogaland kan tilrettelegge for en mest mulig kunnskapsbasert og bærekraftig boligforsyning gjennom planlegging. Veilederen gir blant annet anbefalinger til hvordan kommunene kan gå frem for å utvikle et relevant kunnskapsgrunnlag for bærekraftig boligforsyning, og hvordan ulike former for boligpolitiske planer kan gi tydelige føringer for strategiske valg og gjennomføring av kommunens boligpolitikk. Veilederen er utviklet av Asplan Viak¹ i samarbeid med Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland og kommunene i Rogaland². Arbeidet med veilederen er finansiert av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

Hovedmålgruppen for veilederen er planleggere og andre ansatte i kommunene som har ansvar for å gjennomføre eller bestille boligbehovsanalyser og utvikle boligpolitiske planer. Andre målgrupper er kommunens ledergruppe, utbyggere, regionale myndigheter og andre med interesse for kommunens boligpolitikk.

Kommunenes boligpolitikk har en rekke samfunnsvirkninger ut over det å tilrettelegge for at folk har et sted å bo. Boligpolitikken har vesentlige arealkonsekvenser, og virker i tillegg inn på bostedsattraktivitet, næringsutvikling, folkehelse og livskvalitet, kommunens tjenesteproduksjon, infrastrukturinvesteringer etc.

Boligpolitikk og kommunenes arbeid for å tilrettelegge for boligforsyning er et bredt og komplekst felt, som påvirkes av en rekke utviklingstrender og faktorer på tvers av ulike sektorer og samfunnsområder. Utfordringsbildet er sammensatt og i stadig endring, i tillegg til at utfordringer og muligheter varierer fra kommune til kommune.

Rogaland fylkeskommune vektlegger at boligutviklingen framover i større grad må være bærekraftig, ved at både den sosiale, miljømessige og økonomiske dimensjonen tillegges vekt. Dette krever at kommunene arbeider kunnskapsbasert, og har en godt forankret boligpolitikk som gir tydelige føringer for vurderinger, prioriteringer og strategiske valg.

1 Teamet fra Asplan Viak har bestått av Marit Selberg Sigurdson, Erik Plathe, Gunnar Berglund, Stian Ludvigsen og Tina Lund.

2 Kommunene Stavanger, Sandnes, Sola, Randaberg, Klepp, Gjesdal, Time, Hå, Strand, Egersund, Tysvær, Karmøy og Haugesund deltok i prosjektets arbeidsgruppe. Gruppen hadde fem digitale møter i perioden september 2022 til februar 2023. De resterende kommunene i fylket og andre aktører innen bolig/utbygging ble invitert med i arbeidet gjennom spørreundersøkelse deltakelse på workshop i Stavanger 16 november 2022.

Utviklingen av kunnskapsgrunnlag, planer og prosjekter er i dag tverrfaglige prosesser og fordrer god samhandling og koordinering internt i kommunen og med andre offentlige aktører. Boligutbygging er markedsdrevet og kommunene bygger ikke boliger for det ordinære boligmarkedet selv. Dialog og samarbeid med byggebransjen er nødvendig for å sikre gjennomføring av ønsket boligpolitikk. I de enkelte prosjektene er også gode medvirkningsprosesser med innbyggerne vesentlig for å fange opp beboer- og nærmiljøperspektivene.

Arbeidet med boligforsyning i kommunene må også ta utgangspunkt i viktige plangrep og verktøy som skal sikre effektiv arealbruk og utbygging «innenfra og ut» i tråd med statlige og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP). Her er det særlig viktig å peke på arbeidet med arealstrategi, som er beskrevet grundigere i fylkeskommunens veileder «Arealplanlegging på jærsk». I praksis vil kunnskapsgrunnlag for arbeid med arealstrategi og boligforsyning ofte gå hånd i hånd, eller påvirke hverandre gjennom iterative prosesser.

En annen supplerende veileder er «Bymessig fortetting på jærsk». Den utdyper regionale føringer om stedsforming, bokvalitet og uteområder, inkludert bruken av stedsanalyser. Slike analyser kan også bidra til kunnskap om boligsituasjonen og boligbehov.

Denne veilederen dekker ikke alle forhold og hensyn som kan være viktige for kommunenes tilrettelegging for bærekraftig boligforsyning. Kommunene må planlegge ut fra lokalt utfordringsbilde og lokale behov. Veilederen kan likevel bidra til å tydeliggjøre noen sentrale problemstillinger, og gi kunnskap og refleksjon som kan hjelpe kommunene med å utvikle, forankre og gjennomføre en kunnskapsbasert og tydelig boligpolitikk, med mål om en bærekraftig boligforsyning.

Oppbygging av veilederen

Veilederen gir råd om hvordan en kan gå frem for å legge til rette for en bærekraftig boligforsyning. Kapittel en omhandler bærekraftig boligforsyning som samfunnsoppgave. Kapittel to gir anbefalinger og råd til hvordan en kan utarbeide et helhetlig kunnskapsgrunnlag. Kapittel tre beskriver og gir anbefalinger knyttet til utarbeidelse av plan og prosess for en boligpolitisk plan. I kapittel fire og fem gis det råd og eksempler om organisering og gjennomføring av boligpolitikken. Til sist ligger en oversikt over litteratur dersom man ønsker å gå mer i dybden på ulike tema. Tips og refleksjonsspørsmål er uthevet undervegs gjennom hele veilederen.

Tips!

8 råd for bærekraftig boligforsyning

1. Kommunenes arbeid med å tilrettelegge for bærekraftig boligforsyning må være systematisk, kontinuerlig og tverrfaglig organisert.
2. Kommunenes boligpolitikk trenger forankring i plansystemet, på et plannivå som er hensiktsmessig for den enkelt kommune. En egen boligpolitisk plan må gi en samlet oversikt over boligpolitikken, være gjennomføringsorientert og tilpasset kommunens situasjon.
3. Kommunens arbeid med bærekraftig boligforsyning må tilpasses den enkeltes kommunes ressurser, behov og utfordringsbilde.
4. Kommunenes arbeid med å tilrettelegge for bærekraftig boligforsyning må være basert på et oppdatert og helhetlig kunnskapsgrunnlag.
5. Kunnskapsgrunnlaget må vise det lokale utfordringsbildet og dilemmaer knyttet til miljø, sosial og økonomisk bærekraft
6. Kunnskap om lokale dilemmaer og målkonflikter mellom de ulike bærekraftsdimensjonene må legges frem til politiske diskusjoner, vurderinger og prioriteringer.
7. Boligpolitikken må ha tydelige føringer for tilstrekkelig boligbygging i tråd med krav i plan- og bygningsloven, og må fremme både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft i boligutviklingen.
8. Systematisk dialog med bolignæringen er avgjørende for gjennomføringen av kommunens boligpolitikk.

1. Bærekraftig boligforsyning som samfunnsoppgave



1.1. Nasjonale føringer for boligpolitikken

I motsetning til en del andre samfunnsområder er rollefordelingen i boligpolitikken ikke lovbasert, med unntak av forhold som reguleres etter for eksempel lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen og helse- og omsorgstjenesteloven. Staten fastsetter boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, og tilbyr økonomisk bistand til spesielle formål og kompetansetiltak. Regionalt legger fylkeskommunen rammer for boligpolitikken gjennom regionale planer for bolig, areal og transport (BATP). Kommunenes boligforsyningsarbeid berører også andre roller fylkeskommunen har som samfunnsutvikler, tjenesteleverandør, eiendomsforvalter og sektormyndighet. I kommunen berører bolig i praksis alle kommunens roller – som samfunnsutvikler, myndighet, tjenesteyter og eiendomsforvalter.

Den overordnede målsettingen for norsk boligpolitikk er at alle skal bo trygt og godt. I dette ligger det at bolig er et grunnleggende gode som skal være tilgjengelig for alle, uavhengig av inntektsnivå. Likevel er boligbygging og fordeling i all hovedsak overlatt til markedet, der boliger blir fordelt etter økonomisk evne, og ikke etter behov.

Selv om den norske boligpolitikken i stor grad er markedsbasert har kommunene en viktig rolle som samfunnsutvikler innen boligpolitikken. Kommunene kan bidra til at markedet fungerer gjennom oppdaterte planer eller strategier for boligforsyning, oppdaterte arealplaner, bidrag til gjennomføring av planer gjennom utbyggingsavtaler,

investeringer i sosial infrastruktur, utvikling av gjennomføringsmodeller for finansiering og kostnadsfordeling for utvikling av teknisk og grønn infrastruktur etc.

1.1.1. «Tilstrekkelig boligbygging» som hensyn i plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 3-1 første ledd bokstav d ble endret ved LOV-2021-05-11-37 fra «legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling» til «*legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging*».

Jf. forarbeidene til lovendringen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020–2021) var hensikten med lovendringen å synliggjøre at «*boligbygging er en viktig samfunnsoppgave, og et sentralt og viktig hensyn i planlegging etter loven*» og «*at hensynet til tilstrekkelig boligbygging har betydning ved tolkningen av de øvrige bestemmelsene i lovens plandel, og ved forvaltningens skjønnsutøvelse i medhold av disse bestemmelsene*». Videre går det fram av forarbeidene at «*departementet ønsker å legge forholdene til rette for raskere, enklere og rimeligere boligbygging*» og at «*å lovfeste hensynet til tilstrekkelig boligbygging i § 3-1 kan bidra til at det bygges flere boliger, slik at flere kan få mulighet til å skaffe seg en egnet bolig*».

Kommunene vurderer hensynene i pbl. § 3-1 i planprosesser. Avveining mellom hensynene er et viktig ledd i planprosessen. Det går fram av forarbeidene at det vil være «*hensiktsmessig å vurdere behovet for boligbygging opp mot lokale forhold, som for eksempel forventet befolkningsutvikling, prioriterte byutviklingsområder og kollektivdekning*».

Selv om lovendringen kom i 2021, har intensjonen med lovendringen vært uttrykt siden 2014, da det i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging går fram at tilrettelegging for tilstrekkelig boligbygging er et mål for planleggingen «i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.»

1.1.2. Alle trenger et trygt hjem

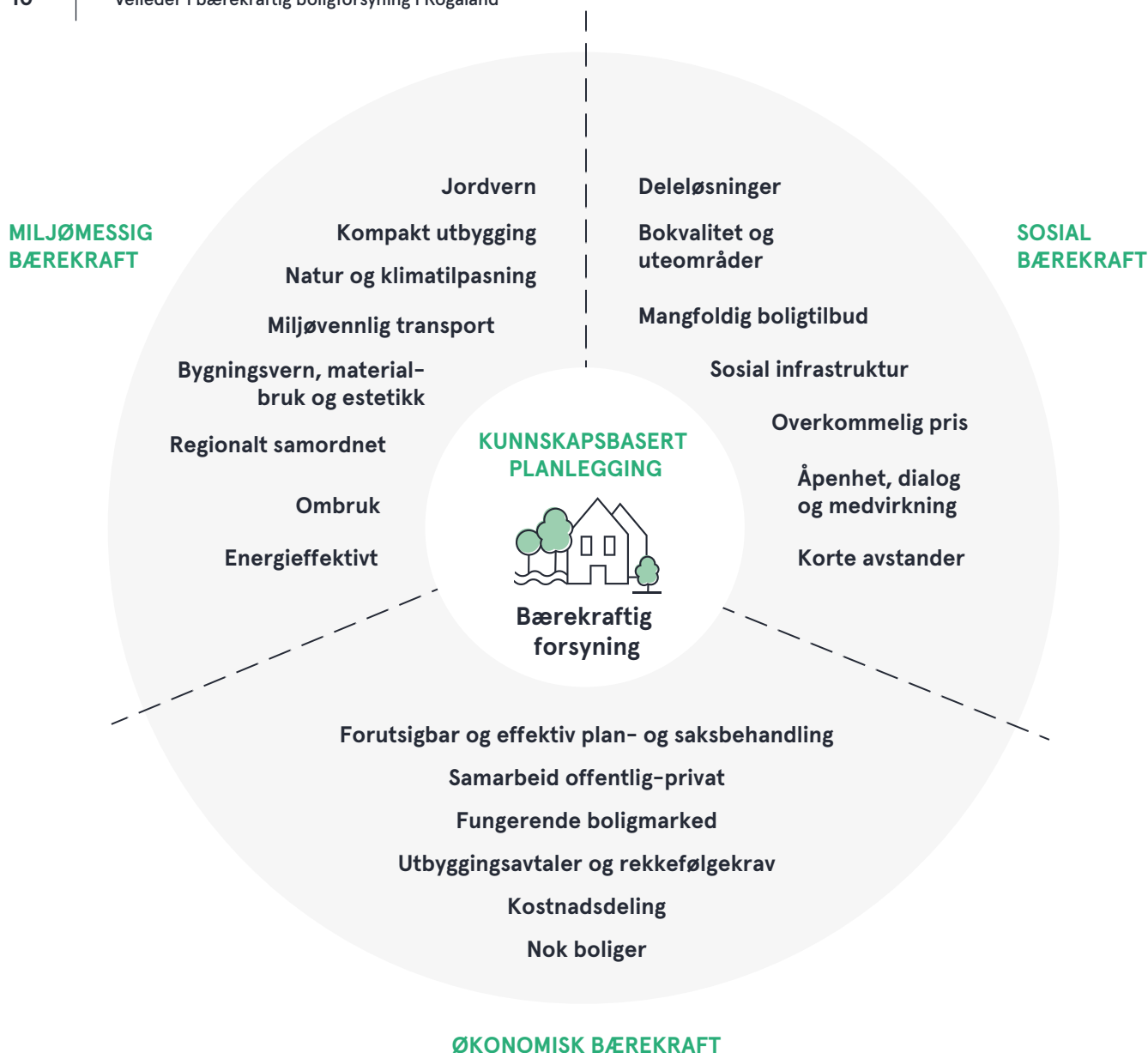
«Alle trenger et trygt hjem» er den gjeldende nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024). Strategien har fire mål:

- **Flere skal kunne eie egen bolig:** Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet. En trygghet som ofte går i arv mellom generasjonene.
- **Leie skal være et trygt alternativ:** For dem som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig, skal leie av bolig være et godt og trygt alternativ.
- **Sosial bærekraft i boligpolitikken:** Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.
- **Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse:** Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er også kommunene som skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Husbanken er statens viktigste virkemiddel for å støtte opp om kommunenes arbeid.

1.1.3. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

I de nye nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for 2023-2027 framheves boligforsyningen under hovedkapitlet trygge og inkluderende lokalsamfunn. Her er regjeringens forventninger:

- Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
- I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.
- Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
- Det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.
- Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.



1.2. Hva er bærekraftig boligforsyning?

Bærekraftig boligforsyning omfatter «bolig for alle» og derved både den generelle og den sosiale boligpolitikken, og skal følge opp en miljø- og klimavennlig by-, tettsteds- og distriktsutvikling.

En sentral utfordring er hvordan kommuner innenfor dagens markedsbaserte boligpolitikk kan planlegge og tilrettelegge for en bolig-

forsyning som i størst mulig grad ivaretar både miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft. Med bærekraftig boligforsyning menes her at kommunene vurderer sine boligutfordringer, boligpolitikk og virkemiddelbruk ut fra de tre bærekraftdimensjonene¹:

Miljømessig bærekraft handler om et kompakt utbyggingsmønster for nye boliger som reduserer transportbehov i tråd med nullvekstmål for personbiltrafikk, skjermer landbruks-/natur-/friluftsområder (LNF) mot

¹ Definisjonen er hentet fra Temaplan for bærekraftig boligforsyning, Bergen kommune (2023), og justert for denne veilederen.

utbygging, samtidig som styrking av sammenheng i blågrønne strukturer gir gode vilkår for naturmangfold og ivaretar klimatilpassning. Miljømessig bærekraft handler også om ombruk/sirkulære løsninger og bygningsvern.

Økonomisk bærekraft handler om tilstrekkelig boligproduksjon for et velfungerende boligmarked ut fra tilbud/etterspørsel, og ivaretagelse av forutsigbare prosesser for å redusere risiko i prosjekter. Planene må være kunnskapsbaserte, realistiske og gjennomførbare med et forsvarlig kostnadsnivå. Samtidig må offentlig koordinering og bidrag til offentlig andel av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur sikre gjennomføring av vedtatte planer.

Sosial bærekraft handler om bolig for alle og kvaliteter i boliger, uteområder og nærmiljø som skaper god livskvalitet. Det handler om å tilrettelegge boligforsyningen på en måte som gir alle grupper tilgang til gode boliger til en overkommelig pris. Samtidig handler det om inkluderende bomiljø med møteplasser og god tilgang til sosial infrastruktur. Sosial bærekraft innebærer at innbyggerne får mulighet til å ta del i og medvirke i utvikling av byen, tettstedet eller nabolaget sitt.

Å ivareta alle bærekraftsdimensjonene samtidig er utfordrende. Kommunene vil oppleve målkonflikter og ulike utfordringer i arbeidet med bærekraftig boligpolitikk.

1.3. Behov, utfordringer og dilemmaer

Utfordringene og mulighetsrommet innenfor boligforsyning er ulik fra kommune til kommune. Gjennom prosessen med å utarbeide denne

veilederen har det kommet frem ulike synspunkter og problemstillinger, fra både kommuner og utbyggere i fylket. For eksempel er utfordringene i vekstkommuner helt annerledes enn utfordringene i kommuner som opplever nedgang i folketallet. Mange distriktskommuner har ensartede, små, usikre eller stagnerende boligmarkeder, som er preget av lave boligpriser og svak prisvekst. Boligmassen i distriktskommuner domineres av eneboliger, tomannsboliger eller andre småhus i rekke eller kjede. Boligbyggingen er liten og byggekostnadene er ofte høyere enn boligverdien. På grunn av lav etterspørsel og liten boligbygging kan det være vanskelig å legge til rette for et differensiert boligmarked med boligtyper som egner seg til å møte behovene til en aldrende befolkning, samt ulike familietyper og husholdningsstørrelser.

I storbyene og de mellomstore byene er hovedutfordringene høye priser i fortettingsområdene og knutepunkt som bygges i tråd med nasjonal og regional politikk, ubalanse i tilbudet av ulike boligtyper og en manglende sirkulasjon i boligmarkedet som gjør at en økende andel av eneboligene besittes av en- og topersonshusholdninger fremfor at disse frigis til barnefamilier. Hvilken, og hvor stor, rolle bolig-sirkulasjon kan spille i boligforsyningen, er noe som trengs mer kunnskap om på nasjonalt nivå.

1.3.1. Bolig for alle

Bærekraftig boligforsyning skal både ivareta miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft. Dette er ikke mulig uten at hensynet til mellomsjiktet og vanskeligstilte inngår i vurderingene. I den nasjonale strategien for

den sosiale boligpolitikken² er det vist en tredeling av boligmarkedet, der mellomsjiktet i boligmarkedet består av husholdninger som i dag ikke kvalifiserer for et ordinært boliglån, men som etter en periode med sparing kan kjøpe bolig. Vanskeligstilte på boligmarkedet består av husholdninger som ikke har mulighet til eller klarer å skaffe seg en tilfredsstillende boligsituasjon på egen hånd.

Mange kommuner mener det er en utfordring at det ikke blir bygd tilstrekkelig antall og/eller riktig type boliger for mellomsjiktet, på tross av at de mener det blir planlagt for nok boliger. Det gjelder både bykommuner og distriktskommuner³.

Å etablere boliger for alle sentralt i kommunene, er utfordrende. Høye boligpriser ekskluderer store grupper av befolkningen, spesielt barnefamilier, og kan bidra til at mellomsjiktet i befolkningen øker. Størrelsen på mellomsjiktet er lokalt og dels regionalt betinget, og henger sammen med tilbudet i nybyggingen og bruktboligmarkedet. Nybyggingen følger av etterspørselen og areal- og utbyggingspolitikken regionalt og lokalt. Areal- og boligpolitikk som ikke hensyntar boligbehovet til for eksempel enslige eller barnefamilier med vanlige inntekter uten egenkapitalhjelp fra foreldre, vil i seg selv bidra til å utvide eller «bygge» et større mellomsjikt lokalt. En blir da avhengig av at andre kommuner kan gi tilbud til denne gruppen, noe som kan gi utflytting mot periferi og økt transportarbeid⁴.

For sentrumsområder spesielt er utfordringen høye kostnader som ekskluderer store grupper

Kommune i Rogaland

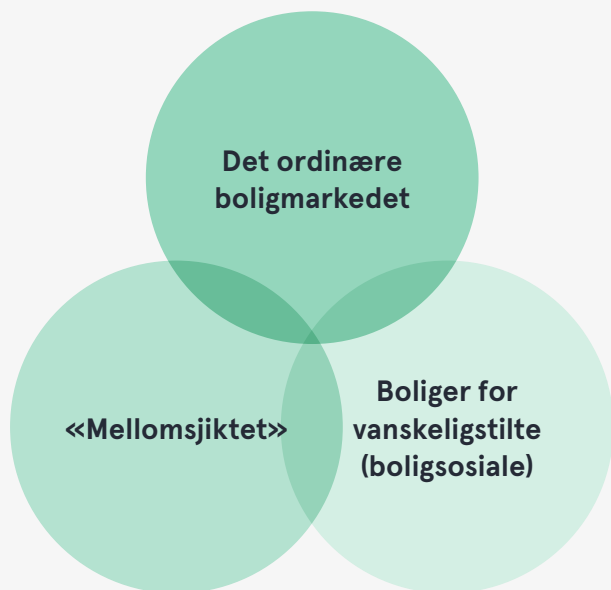
Kommunen har få virkemidler for å skaffe gode boliger for middelklassen i sentrale, attraktive områder, selv om de aller fleste greier seg bra

Kommune i Rogaland

2 Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021)

3 Asplan Viak (2023): Analyse av begrepet «tilstrekkelig boligbygging»

4 Barlindhaug et al (2018): Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo



Mellomsjiktet:

- Betegner husholdninger som verken kvalifiserer til ordinært boliglån eller behovsprøvd offentlig støtte
- Er kontekstuellet betinget: Vil variere etter hvordan det lokale boligmarkedet er.

Husholdninger som i dag ikke kvalifiserer for et ordinært boliglån, men som etter en periode med sparing for eksempel gjennom leie til eie kan kjøpe bolig.

Kilde: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)

Figur 1-1: Ulike grupperinger i boligmarkedet. Kilde: Asplan Viak.

Alternativet til blokker i fortetningsområder er rekkehus som koster halvparten å produsere. Boligpolitikken oppleves derfor som svært lite sosial og det er kun de best bemidlede som har råd til å kjøpe den type bolig som overordnede planmyndigheter legger til rette for

Utbygger i Rogaland

1.3.2. Fortetting

En forutsetning for bærekraftig boligforsyning er miljømessig bærekraft gjennom effektiv arealbruk og fortetting/transformasjon. For mange kan det å bo sentralt være svært attraktivt med mange kvaliteter som nærhet til offentlig transport, butikker og kulturliv. Likevel kan krav og ønsker om høy tetthet utfordre hensynet til den sosiale bærekraften, og gå på bekostning av kvaliteter i bolig, bo- og nærmiljø, samt differensiering i pris og størrelser. Boligene som bygges blir gjerne ikke store nok, eller innehar ikke kvaliteter ute og inne som dekker behovene til for eksempel barnefamilier. Det er derfor et dilemma at man oppnår tilfredshet innenfor noen av bærekraftsdimensjonene, men ikke får til å etablere fortetningsområder med variert befolkningssammensetning. Kommuner gir også uttrykk for at det er krevende å balansere hensynet til å få bygd ut områder i tråd med de overordnede arealplanstrategiene, og

hensynet til utbyggere og grunneiere som ønsker å få bygd ut sine prioriterte områder⁵. Mange kommuner har for øvrig opplevd at planlagte utbyggingsprosjekter utsettes, blant annet på grunn av manglende økonomisk gjennomførbarhet hos utbygger, eller fordi infrastruktur ikke er på plass⁶.

1.3.3. Tydelig boligpolitikk

Kommunene har i varierende grad en tydelig og fastsatt boligpolitikk. Noen kommuner jobber aktivt med boligbygging og boligforsyning gjennom planverket, enten gjennom egne strategier og handlingsplaner eller gjennom boligbyggeprogram. For andre kommuner er kommuneplanens arealdel det viktigste boligpolitiske styringsdokumentet. Det er ikke alltid det er sammenheng mellom prognoser og politisk vedtatte mål om blant annet befolkningsvekst. Behovet innenfor boligforsyning vurderes i stor grad med utgangspunkt i et teoretisk kunnskapsgrunnlag, og ikke gjennom kunnskap om hva som faktisk kan realiseres for eksempel innenfor en økonomiplanperiode.

Dette er spesielt en utfordring for utbyggerne som er avhengig av at kommunene er forutsigbare, slik at investeringene det legges opp til i utbyggingsprosjektene ikke blir en for stor risiko. Først og fremst er det viktig at kommunene legger opp til en realistisk planlegging med utgangspunkt i et godt kunnskapsgrunnlag som synliggjør den enkelte kommunes behov.

Det er vanskelig å bygge barnevennlig med høye krav til fortetting i, og i tilknytning til, kollektivknutepunkt og akser. Byggekostnadene på blokkprosjekt gjør at det ikke er realiserbart for en gjennomsnittsfamilie å kjøpe en blokkleilighet med tilstrekkelig areal.

Utbygger i Rogaland

Det er svært utfordrende å operere i et plansystem som er så til de grader uforutsigbart. Bransjen er avhengig av å ha forutsigbarhet slik at investeringer i utbyggingsområder ikke oppleves som et sjansespill

Utbygger i Rogaland

Politisk er det fattet vedtak om befolkningsvekst, mens kommunen i realiteten har vokst mer

Kommune i Rogaland

5 Barlindhaug m. fl. (2014): *Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom*

6 Barlindhaug m. fl. (2014): *Kommunenes tilrettelegging for boligbygging*

1.3.4. Gjennomføring

Forutsigbarhet er ikke bare en utfordring knyttet til kommunens boligpolitikk, men er knyttet til alle ledd i kommunens planlegging som kommuneplan, prioritering av utbyggingsområder, saksbehandling og politisk behandling.

Rekkefølgekrav for å gi planer og utbyggingsområder bedre kvalitet er nødvendig fra kommunens side, både for å sikre kvaliteten, sosialinfrastruktur og for at gjennomføringen skal skje koordinert og på en hensiktsmessig måte.

For utbyggere kan omfattende rekkefølgekrav oppleves fordyrende og vanskeliggjøre

gjennomføringen uten at kommunen tar initiativ til fellesfinansiering for eksempel gjennom områdemodeller for finansiering av felles offentlig infrastruktur. Når det kommer til sosial infrastruktur mener utbyggere at kommunen må investere og ta et større samfunnsansvar. Samarbeid mellom kommune og utbyggere i planer og utbyggingsprosjekter er viktig. Det samme gjelder dialog med regionale myndigheter. Mange av kommunene i Rogaland mener det er et godt samarbeid mellom kommune og utbygger, og at det finnes gode rutiner på dette. Utbyggere mener det generelt er et stort forbedringsbehov. Prinsippet om gjennomførbarehet bør være starten på alle planprosesser, og her må kommunen ta en tydeligere rolle.

1.3.5. Vurdering av de ulike bærekraftsdimensjonene

For kommuner og utbyggere i Rogaland er ikke oppgaven med å legge til rette for bærekraftig boligforsyning en enkel oppgave. Hvordan planlegge for at folk kan leve gode liv, samtidig som man ivaretar nullvekstmålet for personbiltransport? Eller hvordan måle verdien av boliger for alle opp mot verdien av f.eks. LNF og transportbehov? Flere kommuner etterspør maler eller kriterier som kan hjelpe dem i arbeidet. Utbyggere etterspør en mer helhetlig tilnærming som synliggjør hvordan de sosiale hensynene blir ivaretatt, og mener det er lagt for mye vekt på vurdering av målsettinger innenfor klima, fortetting eller nullvekstmål. Både kommuner og utbyggere ønsker mer kunnskap om hvordan en skal ta hensyn til og vurdere sosial bærekraft, ut over det som omhandler bomiljø og kvaliteter i boligområdene, og tilrettelegging for ulike boligtyper i fortettingsområdene.

Opplagt er det behov for mer samarbeid mellom administrasjon, politikere og utbyggere

Utbygger i Rogaland

Kommunen opplever at det kan være krevende å få utbyggere til å tenke utover sin egen eiendom og fortjeneste, selv om det finnes unntak

Kommune i Rogaland



Foto: Elisabeth Tønnessen

Bærekraftig boligforsyning må sees i sammenheng med det lokale utfordringsbildet. Dette vil være ulikt fra kommune til kommune. Kommunene er også ulike både når det kommer til størrelse, ressurser og politisk styring. Derfor må hver enkelt kommune vurdere hvilken plantype som egner seg best til å håndtere den lokale situasjonen, hvordan dette skal forankres i plansystemet og hvordan planprosessen skal organiseres.

Administrasjonen har en viktig rolle i å tilrettelegge, utvikle og skaffe til veie et kunnskapsgrunnlag som kan gi et godt utfordringsbilde lokalt. Dette må videre drøftes og diskuteres for å kunne ta stilling til hva som er bærekraftig boligforsyning i den enkelte kommune.

Verdien av mange boliger for alle må kunne måles opp mot den gevinsten samfunnet får ved å for eksempel ta LNF til bruk for boliger. Kanskje minimerer man avstand til jobb, skole og barnehage og gjør regionen mer bærekraftig på den måten. Ulike målsettinger må vurderes opp mot hverandre, hva får en mest ut av?

Utbygger i Rogaland

Hvordan måle og balansere økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft?

Kommune i Rogaland

2. Hvordan utarbeide et oppdatert kunnskapsgrunnlag



Kommuner trenger et oppdatert kunnskapsgrunnlag om sine boligutfordringer på kort og lang sikt. Et helhetlig kunnskapsgrunnlag er svært viktig for å kunne ha et godt beslutningsgrunnlag for utforming av en helhetlig og bærekraftig boligpolitikk.

Detaljeringsnivået i kunnskapsgrunnlaget bør være tilpasset behovene og kompleksiteten i boligplanleggingen i kommunen, kommunens ressurser, og kommunens tilgang på virkemidler. Primært vil forhold som kommunen rår over, eller kan sette inn tiltak rundt, være det viktigste, men også forhold utenfor kommunens virkemidler kan være av interesse, spesielt dersom de virker inn på førstnevnte.

Utfordringsbildet er sammensatt og i stadig endring, i tillegg til at utfordringer og muligheter varierer fra kommune til kommune. Kunnskapsgrunnlaget kan tilpasses kommunenes behov, og brukes som grunnlag for boligbehovsanalyser og boligpolitiske planer, og/eller som grunnlag for andre planer.

Tips!

Medvirkning

Medvirkning og involvering bør sees på som en naturlig del av det å utvikle et helhetlig kunnskapsgrunnlag. Det kan eksempelvis gjennomføres flyttemotivundersøkelse, boligpreferanseundersøkelse, arbeidsverksteder med inviterte interessenter (eller åpne arbeidsverksteder), dialogmøter med bolignæringen (utbyggere, grunneiere, eiendoms-meglere etc.) med videre.

Fylkeskommunen, Statsforvalteren, Husbanken og andre offentlige instanser sitter med mye kunnskap om utfordringer og utviklingstrekk. Ta kontakt og be om bistand til kunnskapsgrunnlaget.

Et bredt og helhetlig kunnskapsgrunnlag kan fort oppleves utilgjengelig. For å tydelig få frem kommunens utfordringsbilde og mulighetsrom, er det vesentlig å arbeide frem et spisset utfordringsbilde som er lett tilgjengelig for folkevalgte. Dette må forberedes godt før fremlegging til politisk diskusjon (se kap. 3.5).

2.1. Prinsipper for kunnskapsgrunnlaget

Et kunnskapsgrunnlag kan bestå både av et statistikkgrunnlag og av separate kvalitative og kvantitative utredninger.

Følgende prinsipper kan legges til grunn for innholdet i kunnskapsgrunnlag for bærekraftig boligforsyning:

Kunnskapsgrunnlaget bør som et minimum:

- A. Dekke den etterspørsel som kommer fra endringer i kommunens eksisterende befolkning og husholdninger, og den etterspørsel som ventes fra tilflyttere.
- B. Opplyse om husholdningenes boligbehov og gi innsikt til å kunne planlegge for variert boligsammensetning.

Kunnskapsgrunnlaget kan med fordel også:

- C. Dekke husholdningenes kjøpekraft og økonomi.
- D. Muliggjøre planlegging for balanse mellom bolig og sosial infrastruktur – at boligbyggingen følger i takt med kapasitetsutbygging av skoler, barnehager, institusjoner og møteplasser.
- E. Dekke kvalitet i bomiljø og kunne brukes inn i folkehelsearbeid.
- F. Kunne brukes til planlegging av hensiktsmessig lokalisering og fortetting i forhold til fysisk miljø/areal og infrastruktur.
- G. Være samstemt mellom kommunene slik at det kan legges til grunn for regional samordning der dette er hensiktsmessig for å få en bærekraftig boligforsyning utover kommunegrensene.

Et kunnskapsgrunnlag som dekker alle disse prinsippene fullt ut vil bli svært omfattende.

I hovedsak vil det være prinsipp A og B som er enklest å hente ut statistikk på, men med litt kreativitet, gode tolkninger, og godt samarbeid internt og regionalt, vil det være mulig å få frem både statistikk og annen kunnskap som samlet sett gir oversikt i tråd med prinsippene nevnt over.

2.2. Organisering av arbeidet med kunnskapsgrunnlaget

Det innledende arbeidet med kunnskapsgrunnlaget kan man sitte relativt alene om, men statistikken i seg selv gir ikke nødvendigvis svar på hvor det finnes bærekraftsutfordringer i kommunens boligsituasjon. Dataen må settes i kontekst, kobles mot hverandre på meningsfullt vis, tolkes med fagkompetanse, og helst suppleres med kvalitativ innsikt.

Det er bortimot umulig, og gir heller ikke mening, å legge fram en masse tall uten å ha en mening med hva som trekkes fram og hvordan dette gjøres. Hvordan statistikken formidles er vel så viktig som hva som formidles, og da må man aktivt jobbe med statistikken underveis i utarbeidelsen av den. Man må være forberedt på å måtte ta noen runder med tallene og formidlingen av dem før man lander på et endelig kunnskapsgrunnlag. I tillegg endrer noen forhold seg relativt raskt, og et statisk kunnskapsgrunnlag kan fort bli utdatert. Hvis mulig, er det anbefalt å ha statistikkdelen av kunnskapsgrunnlaget i et digitalt, interaktivt, og kontinuerlig oppdatert format.

Tolkningene av statistikken er ikke like enkelt å ha en kontinuerlig oppdatering av. Ei heller sammenfatninger av den kvalitative innsikten.

En hensiktsmessig måte å gå frem på kan være å jobbe seg gjennom følgende:

1. Definere ambisjonene og skalere arbeidet deretter: hvor omfattende skal kunnskapsgrunnlaget være, hvor mye ressurser skal brukes på det, skal det overlappe med andre planer/kunnskapsgrunnlag (for eksempel inngå i samfunnsdelen, folkehelseoversikten eller boligsosial oversikt), hvilket format skal det ha (pdf, nettside, dashboard, kartfortelling), når skal det være ferdig, og hvor ofte skal det oppdateres? Pass på å ha litt rom i tidsramme og budsjett – arbeidet med kunnskapsgrunnlaget vil sannsynligvis avdekke kunnskapshull og nye utredningsbehov.
2. Tenk gjennom hvem som kan medvirke i arbeidet. Om kommunen har medarbeidere som kan håndtere statistikk og produsere kart, er dette en klar fordel. Bruk andre fagmiljø i kommunen til interne innspill (plan, bolig, integrering, sosialtjenester/NAV, folkehelse, helse og omsorg, og gjerne også oppvekst og økonomi). Ha gjerne eksterne referansepersoner også: Innenfor boligplanlegging er det mange interessenter, og det kan være sterk interesse for deltakelse i referanse-/ressursgruppe også her, f.eks. utbyggere, eiendomsmeglere, næringsforening m.fl. For større kommuner/regioner, kan det for eksempel formaliseres i form av boligforum mellom private og det offentlige. Senere i prosessen kan dere gjerne melde utkast inn til drøfting i regionalt planforum i regi av fylkeskommunen.
3. Arbeidet kan også meldes inn til diskusjon i andre relevante samarbeidsfora som fylkeskommunen allerede organiserer, f.eks. samlinger knyttet til oppfølging av areal- og transportplaner. Det kan også være aktuelt for fylkeskommunen å opprette et eget regionalt boligforum for hele fylket eller delregioner, der kommuner og utbyggere kan møtes for å drøfte overordnede utfordringer knyttet til boligplanlegging.
4. Kunnskapsgrunnlaget må være så åpent, bredt, objektivt og etterprøvbart som mulig. Likevel må jobben struktureres. Sentrale spørsmål kan være:
 - Hvor mange – og hvilke typer – boliger er det behov for?
 - Hvor mange boliger bygges det, hvilke og hvor?
 - Hvem bygges boligene for? Hvem får ikke tilgang på boliger hos oss?
 - Har enkelte grupper utfordringer med tilgang på det lokale boligmarkedet (økonomi, husholdningstyper/størrelser, bolig for eldre, bolig for ungdom/førstegangsetablerere etc.)?
 - Hvilke konflikter er det mellom boligbehov og andre planbehov?
 - Hvilke fortrinn og utfordringer innen miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft har kommunen, og hvilke statistikker trenger man for å belyse dette?
5. Starte med de grunnleggende temaene for befolkning og boliger (se egne delkapitler for dette). Presentere, kontekstualisere og tolke dataene.

6. Diskutere styrker og utfordringer internt i arbeidsgruppen, og evt. med intern referansegruppe.
 7. Vurdere om man nå har tilstrekkelig oversikt, og hvilke eventuelle hull i kunnskapsgrunnlaget man trenger å dekke.
 8. Vurdere om kommunen trenger å få utarbeidet egne befolknings- og boligframskrivninger.
 9. Supplere kunnskapsgrunnlaget fra de utfyllende temaene (se delkapitlene om befolkning og bolig) basert på vurderingene i punkt 6, 7 og 8.
 10. Legg til evt. andre tema relatert til bolig (som samferdsel, folkehelse, næring og sysselsetting), samt hent inn supplerende kunnskap fra andre kilder (se tipsboks under). Et kunnskapsgrunnlag som skal bidra til å tilrettelegge for bærekraftig boligforsyning må omfatte mer enn kvantitative data, både for å fange bredden i dette komplekse feltet, og for å gå i dybden på tema der kommunen har særlige utfordringer eller muligheter.
 11. Repetere 5, 6 og 7.
 12. Hente erfaringer fra fagmiljøer i kommunen – her vil referansegruppen og andre kollegaer på plan, bolig, integrering, sosialtjenester/NAV, og helse og omsorg, være sentrale.
 13. Hente erfaringer og kunnskap fra eksterne, både bolignæringen og innbyggerne. Igjen kan intervju, ulike undersøkelser og workshops være aktuelle metoder. Publisert gjerne et førsteutkast av kunnskapsgrunnlaget (statistikkgrunnlaget) før involvering av eksterne.
 14. Vurdere hvilken ytterligere informasjon man trenger, hvilke metoder man kan bruke for å hente denne informasjonen, når denne informasjonen trengs, og hvordan finansiere den (identifisere behovene og mulighetene for ytterligere kartlegginger og utredninger, inkludert ressurser og økonomi).
- Å gjennomføre alle disse stegene vil være «idealmodellen», men samtidig ressurs- og tidkrevende. Kommunene anbefales å samarbeide om innhenting, tilrettelegging og tolkning av informasjon. Utviklingen av et best mulig kunnskapsgrunnlag er også noe man kan ha som ambisjon å bygge opp over tid. Mulighetene for digital innhenting og formidling av statistikk gjør dette smidigere. Alle trinnene nevnt over trenger derfor ikke være på plass fra dag én.

Tips!

Supplerende kunnskap om befolkning og bolig

- Kunnskap fra ulike tjeneste- og kommunalområder; eksempelvis økonomiplan, skolebruksplan, pleie- og omsorgsplan/behovsplan.
- Folkehelseoversikt, ungdatabase, levekårsundersøkelse, folkehelse/levekårsbarometer
- Eksisterende boligbyggeprogram
- SSBs arealprofiler, egne og regionale arealregnskap/oversikter over arealreserver og fortettingspotensial
- Registerdata, f.eks. matrikkelen (hvor er det gitt ramme- og igangsettings-tillatelser), boligtypesammensetning
- Innbyggerdialog og medvirkning, f.eks. flyttemotiv- og boligpreferanseundersøkelser
- Dialog med bolignæringen (utbyggere, eiendomsmeglere etc.)
- Detaljert nyboligstatistikk, f.eks. ECON Nye boliger
- Ulike former for lokaliserings-, tilgjengelighets- og transportanalyser og verktøy, f.eks. ADV-RTM
- Mulighetsstudier og scenarioutvikling
- Stedsanalyser



2.3. Oppbygging av kunnskapsgrunnlaget

Selv om det finnes et hav av mulige kilder som kan gi nyttig kunnskap om boligbehov i en kommune, vil veilederen konsentrere seg om arbeidet med statistikkgrunnlaget, særlig befolkningsutvikling (kap. 2.4) og boligsituasjonen (kap. 2.5).

Hvert av de to kapitlene er delt inn i grunnleggende tema og utfyllende tema, der de grunnleggende temaene bør dekkes av alle kommuner, mens de utfyllende temaene kan gi svært nyttig informasjon, men krever noe mer tilpasning til den enkelte kommunes ressurser, størrelse, utbyggingspress, politiske prioriteringer/beslutninger, og andre ulike behov for kunnskap.

2.3.1. Framskrivinger

Framskrivingene krever mye tolkning og innsikt i forutsetningene som ligger bak, krever noe erfaring med statistiske modeller og tidsserieanalyser, og er langt mer usikre.

Disse er likevel viktige for å kunne peke på fremtidige behov. Det meste av den historiske statistikken bør kommunene kunne hente ut selv, mens det for framskrivingene kan være nyttig å ha et samarbeid med andre kommuner og/eller fylkeskommunen.

Alle har tilgang på SSB sine framskrivinger, og det ligger mye arbeid bak disse. Dersom man velger å utarbeide egne framskrivinger bør man kunne redegjøre for hvorfor man velger dette, og forklare hva som skyldes forskjellene. Et par åpenbare grunner til å ikke bruke SSB er at de ikke produserer husholdnings- og bolig(behovs) framskrivinger, og heller ikke framskrivinger for grunnkretser, skolekretser eller bydeler.

Det finnes konsulentmiljø som tilbyr boligbehovsberegninger basert på SSB sine befolkningsframskrivinger, og miljø som tilbyr grunnkrets-/skolekretsframskrivinger basert på egne metoder. I tillegg har fylkeskommunen tilgang til et befolknings-, bolig-, og næringsframskrivingsverktøy, kalt PANDA, for framskrivinger på kommunenivå¹, mens en rekke kommuner i Rogaland har kjøpt eller leier tilgang til befolknings- og boligframskrivingsverktøyet KOMPAS for framskrivinger av grunnkretser². En rekke konsulentselskaper har også tilgang til disse systemene, og kan benytte dem på vegne av medlemmene/leietakerne.

1 Plan- og analysesystem for næring, demografi og arbeidsmarked. Forvaltet av Panda analyse, som er en selveiende forening der fylkeskommunene, Kommunal- og distriktsdepartementet, og Innovasjon Norge er medlemmer.

2 Kommunenes plan- og analysesystem. Eid og driftet av COWI. Brukerne har en egen organisasjon, KOMPAS-Forum.

Metoder for framskriving

Både PANDA og KOMPAS kan målstyres mot SSB sine framskrivinger, dersom man ønsker å planlegge etter disse for kommunen samlet, for å danne seg et bilde av hvordan folketallet fordeler seg på husholdninger og grunnkretser. Hvis man derimot ikke ønsker å målstyle mot SSB, finnes det en lang rekke tilpasningsmuligheter, blant annet kan man bruke forventet boligbygging som grunnlag for tilflytting. For en mer utfyllende diskusjon av ulike verktøy og grunnlag for befolkningsframskrivinger, se Asplan Viak (2023), s. 67-90.

Basert på veilederen skal det være mulig for kommunene å gjøre seg gode beregninger av det generelle framtidige boligbehovet uten å måtte støtte seg til annet enn SSB. I teorien er det også mulig å bygge seg opp et eget regneark for å lage helt egne, uavhengige framskrivinger (se Asplan Viak, 2023, s. 88-90). For mindre kommuner med begrenset boligbygging, er det ikke nødvendig å bruke avanserte framskrivingsmodeller. Selv for store kommuner vil det ofte ikke være nødvendig til overordnede planer. I og med at det bor om lag 2 personer pr. husholdning, kommer man langt med å dele folketallet på to. Noe mer kunnskap er likevel å anbefale. Som et minimum bør de grunnleggende temaene i kapitlene 2.4. og 2.5 være dekket.

Dersom kommunene, enten på egenhånd, eller ved bruk av konsulent eller i et regionalt samarbeid, har ønske og

kapasitet til å gå litt grundigere inn i framtidig boligbehov viser veilederen til hvilke framskrivingsmuligheter som finnes. Det vil også nær sagt alltid være mulig å lage en trendlinje av historisk statistikk. Teknisk sett er dette enkelt, enten ved å legge en trendlinje inn på grafer i Excel eller tilsvarende, og så strekke denne fremover i tid, eller ved å bruke funksjonen TREND i regnearket for å beregne nye, framtidige verdier. Man vil også kunne bruke kunstig intelligens til dette. Ingen av disse mulighetene bør tas i bruk uten forbehold, da man bør gjøre grundige analyser og vurderinger av trendens historiske grunnlag (hvilken historikk kan antas å være et representativt grunnlag for framtidig utvikling?), usikkerhetsintervall (store historiske endringer gir stort usikkerhetsintervall), og trendlinjens form (er den rett eller buet, og fortsetter den i samme retning?). Til planformål kan enkle trendframskrivinger likevel ofte være godt nok.

I en del tilfeller kan det være at trenden ikke har en bestemt retning, eller at man ikke har nok historisk informasjon til å trekke en trendlinje på. Da kan det være hensiktsmessig å legge seg på et nivå, for eksempel siste år, eller et gjennomsnitt av flere foregående år. Dette er en vanlig grunninnstilling på flere av variablene som KOMPAS og PANDA bygger på ved modellgenerering.

2.4. Befolkningsutvikling

Følgende **grunnleggende tema** bør hver kommune dekke.

- Befolkning etter alder
- Flytteaktivitet
- Folketilvekst og nettoflytting

Følgende **utfyllende tema** vil kunne dekkes ulikt fra kommune til kommune, gitt ulike utfordringer og behov

- Befolkning etter kjønn og alder
- Fødsler og fruktbarhet, døde og dødelighet, fødselsoverskudd
- Flytting og innvandring

2.4.1. Grunnleggende tema

Hvordan har befolkningen utviklet seg, og hvordan kan den tenkes å utvikle seg fremover?

Svar på disse spørsmålene sees som grunnleggende, nødvendig kunnskap. Som grunnlag

for å beregne boligbehovet er det nødvendig å vite hvor mange innbyggere kommunen har i dag, og hvor mange det antas å være i framtiden, før man kan beregne hvilket boligkonsum som følger av dette.

Tabell 1 viser kilder til innsikt rundt disse spørsmålene og formålene ved å besvare dem. Med disse kildene vil man også få nødvendige, men ikke alltid tilstrekkelige, data til å diskutere hvilke utfordringer befolkningsutviklingen gir for tilrettelegging for nok boliger, variert boligsammensetning, balanse mellom bolig og sosial infrastruktur, og kvalitet i bomiljø.

Befolkning etter alder vil kunne brukes som grunnlag for å diskutere formål som å tilrettelegge for nok boliger, både til historiske vurderinger av om det har blitt bygget nok boliger, og til vurderinger av om det i nær framtid kan bli bygget nok boliger. Befolkningsutviklingen kan også gi bakgrunn for å diskutere de andre formålene ved bærekraftig boligforsyning.

Tabell 1: Kilder for å vise grunnleggende statistikk om befolkningsutvikling

Tema	Historikk	Framskriving (i tillegg til trend)	Prinsipp (iht. kap. 2.1)
Befolkning etter alder	SSB tabell 07459	** 13600 (MMMM)	A
Flytteaktivitet	09588 og 09590	Må sammenstilles av andre framskrivinger	A, B, D, E
Folketilvekst	06913	** Kan beregnes basert på ett års forskyvning av 13600	A
Nettoinnflytting	06913	** Kan beregnes på bakgrunn av 13605	A, B

Forklaring: Numrene som er vist i tabellen viser til tabellnumre i SSB Statistikkbanken per januar 2023. Laveste geografiske nivå er kommuner. ** i framskrivings-kolonnen viser at framskrivinger kan hentes ut eller beregnes basert på input eller resultater fra KOMPAS og PANDA. Dersom det står tabellnummer bak **, viser disse til SSB sine framskrivinger. ** og tabellnummer viser i så fall til ulike kilder til framskrivinger, og er ikke nødvendig å kombinere for å få fram tallgrunnlaget, med mindre annet er oppgitt.

Eksempel

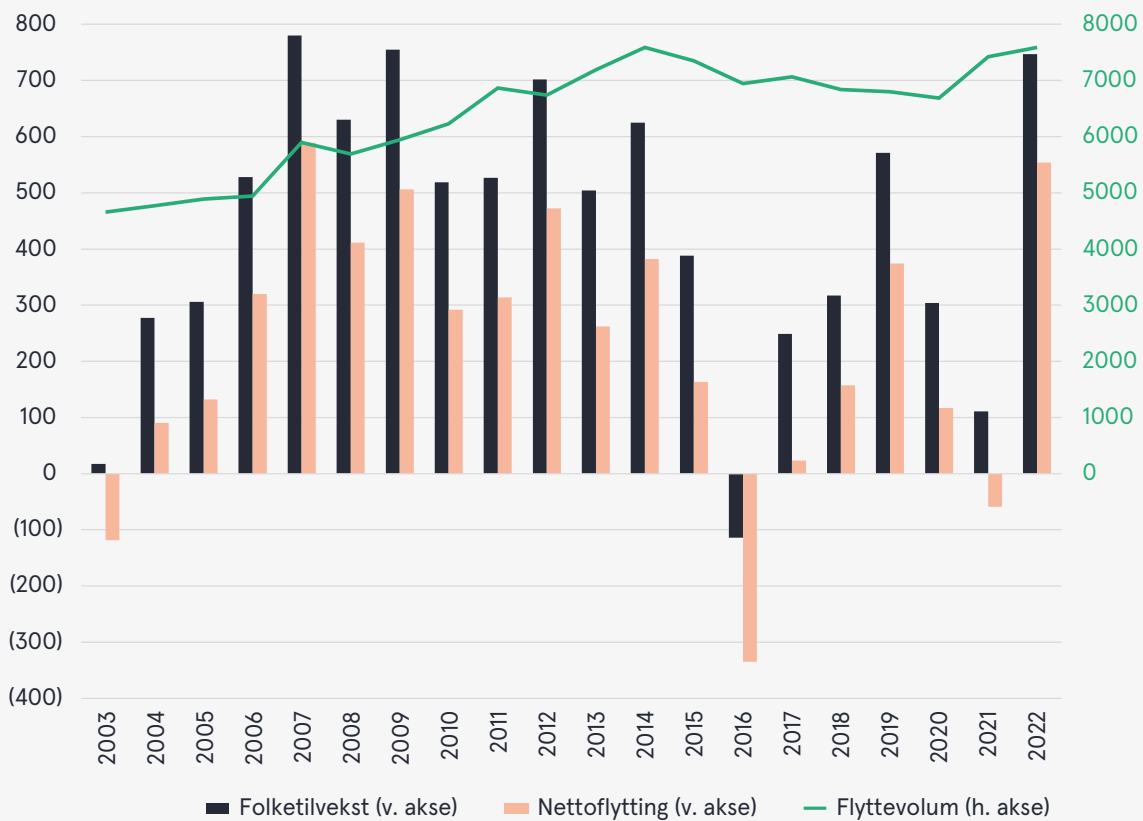
Flytteaktivitet og folketilvekst

Figuren under viser én mulig visualisering av temaene *flytteaktivitet* og *folketilvekst*. Eksempelen er for Sola kommune.

Figuren viser at det forekommer svært mye flytting (og dermed stor utskifting av husholdninger i boligmassen) selv

om nettotilflyttingen (og folketilveksten) i perioder er lav.

NB: Differansen mellom folketilvekst og nettotilflytting er fødselsoverskudd – dette er lagt til utfyllende tema



Figur 2-1: Flytteaktivitet og folketilvekst for Sola.

Grafikk: Asplan Viak AS. Datagrunnlag SSB tabell 09588, 09590 og 06913



Foto: Eivato Elements

Flytteaktivitet sier noe om volumet av flyttebevegelser som boligmarkedet må ha kapasitet til å ta unna, og gir nyttig informasjon til vurderinger knyttet til flere formål. Høy flytteaktivitet kan både skape og være et resultat av press i boligmarkedet og boligpriser, ustabile oppvekst- og boforhold, og uforutsigbar drift av skoler, barnehager og omsorgsplasser. Lav flytteaktivitet kan være tegn på økonomisk eller demografisk stagnasjon.

Folketilvekst er et nettotall som gir seg selv av å subtrahere folketallet ett år med folketallet året før.

2.4.2. Utfyllende tema

Befolkningsframskrivninger bygger på antakelser om at historiske mønstre fortsetter inn i framtiden. For å kunne vurdere forutsetningen som ligger til grunn for framskrivingene eller for å gi detaljer på grunnkrets- eller bydelsnivå vil det i en del tilfeller være nødvendig å supplere med utfyllende statistikk. Her vil kommuner ofte ha ulike behov for å dykke ned i ulike detaljer. I tillegg til å vurdere befolkningsframskrivingene vil annen utfyllende statistikk og kunnskap også ha en verdi i seg selv.

Befolkning etter alder kan både for bydeler og kommuner hentes helt ned på ettårig alder, mens for grunnkretser kan det åpent hentes på femårig alder. Tallene kan suppleres med kjønn, og framskrivninger for bydeler og grunnkretser er også mulig.

Fødsler og fruktbarhet, døde og dødelighet, og fødselsoverskudd, inngår som demografiske komponenter i en befolkningsframskriving, og er viktige for å beregne fremtidig husholdningssammensetning og boligbehov. Det finnes konsulentmiljø som spesialiserer seg på utredninger knyttet til eldreomsorg og til skole- og barnehagebruksplaner. Vær obs på at kommunens oppvekst- og omsorgsavdelinger kan sitte på framskrivninger som har blitt produsert til disse formålene!

Flytting og innvandring er de komponentene i befolkningsframskrivninger som det normalt er størst svingninger (og dermed usikkerhet) rundt. For å vurdere hvor godt framskrivingene kan antas å treffe, kan det være nyttig å gå grundig inn i den lange rekken med mulig informasjon om flytteaktiviteten. Dypdykk i flyttetallene kan også utfylle kunnskapsgrunnlaget knyttet til flere av formålene ved bærekraftig boligforsyning.

Befolkningsframskriving

For visualisering av befolkning *etter* alder er det som minimum anbefalt stablede søylediagram, med en passende funksjonell aldersinndeling. Dersom kjønn ønskes inkludert som en dimensjon, kan pyramidediagram brukes, men da blir kontinuerlig historikk og framskriving vanskelig (men ikke umulig).

For *befolkningsframskrivinger* anbefales det å starte med SSB sitt hovedalternativ (MMMM), gjøre seg kjent med forutsetningene for denne, og vurdere om disse forutsetningene virker rimelige på egen kommune før man evt. går til det skritt å planlegge etter et annet scenario fra SSB, bruke «konkurrerende» framskrivinger fra fylkeskommunen eller f.eks. Telemarksforskning, eller å lage egne framskrivinger.

Det kan være gode grunner for en kommune å utarbeide eller planlegge etter en annen befolkningsframskriving enn SSB MMMM, men da bør MMMM uansett være med som en referanse som man kan måle alternativ framskriving mot, da denne er godt kjent, dokumentert og tilgjengelig. Dersom fylkeskommunen har utarbeidet en regional framskriving kan denne brukes i stedet for MMMM.

For å beregne *historisk flytteaktivitet* må man hente tall fra to tabeller. Fra tabell 09588 henter man innflytting og utflytting, fra 09590 henter man flytting internt i kommunene. Sistnevnte tall bør ganges med to for å regne inn både inn- og utflytting, slik at det blir sammenliknbart med inn- og utflytting av kommunen.

For å framskrive *flytteaktiviteten* må man lage en økonometrisk modell eller en trendframskriving av intern flytting, samt sammenstille dette med data fra andre framskrivinger.

Folketilvekst kan man hente fra de samme kildene som folketall etter kjønn og ettårig alder (tabell 07459 og 13600). Fordelen med å hente fra disse kildene, er at man da også får beregnet folketilveksten etter kjønn og alder. Ulempen er at statistikken ikke går lengre tilbake enn 1986. I enkelte tilfeller kan det være hensiktsmessig å se befolkningsutviklingen over enda lengre tid – generelt for å få et bilde av de lange trendene, men også for eksempel for å få med seg hva som har skjedd med befolkningsutviklingen rundt store samferdselsprosjekt og lignende. Bruk i så fall tabell 06913, som går tilbake til 1951, og som i tillegg inneholder ulike vekstkomponenter (fødte, døde, innflyttinger, utflyttinger), men ikke inneholder data etter kjønn og alder.

Merk at SSB i befolkningsstatistikken og framskrivingene bruker 1. januar (kl. 00:00) som telletidspunkt, mens KOMPAS og PANDA bruker 31. desember (kl. 24:00). Det gir seg utslag i at alderen i SSB sin statistikk refererer til året før telletidspunktet (0-åringene i 2023 var født i 2022), mens det i KOMPAS/PANDA-statistikk viser til samme år (0-åringene i 2022 var født i 2022).

Tabell 2: Kilder for å vise utfyllende statistikk om befolkningsutvikling

Tema	Undertema	Historikk	Framskriving	Prinsipp (iht. kap. 2.1)
Befolkning etter kjønn og alder	Befolkning etter kjønn og ettårig alder	07459 10826 (B)	** 13600 * Bydeler kan beregnes med ulike kilder	A A, D, E
	Befolkning etter kjønn og femårig alder	04362 (G)	* Grunnkretser kan beregnes med ulike kilder	A, D, E
Fødsler og fruktbarhet, døde og dødelighet, fødselsoverskudd	Levendefødte	06913	** 13605	A, B
	Fruktbarhet (F)	04232 (F)	** Kan beregnes basert på en vektning av 13610	A, B
	Fruktbarhet (K)	Må beregnes på bakgrunn av 06913 og 07459, og kalibreres mot 04232 (F)	** 13610	A, B
	Døde	06913	** 13605	A, B
	Dødelighet		** 13609	A, B
	Fødselsoverskudd	06913	** Kan beregnes på bakgrunn av 13605	A, B
Flytting og innvandring	Innflyttinger	06913	**	A, B
	Innflytting, etter kjønn og ettårig alder		**	A, B
	Utflyttinger	06913	**	A, B
	Utflytting, etter kjønn og ettårig alder		**	A, B
	Innflytting, innenlandsk	05471	**	A, B
	Innflytting, innenlandsk, etter aldersgrupper	13255	**	A, B
	Innflytting, innenlandsk, etter kjønn og ettårig alder	**	**	A, B
	Utflytting, innenlandsk	05471	**	A, B
	Utflytting, innenlandsk, etter aldersgrupper	13255	**	A, B
	Utflytting, innenlandsk, etter kjønn og ettårig alder	**	**	A, B
Flytting internt i kommunen	09590	** Statistisk (økonometrisk) modell	A, B, C, D, E, F	

Tema	Undertema	Historikk	Framskrivning	Prinsipp (iht. kap. 2.1)
Flytting og innvandring	Flytting mellom kommuner (i BA-region)	13864	** (vil kunne beregnes ut fra en regional boligflyttemodell)	A, B, C, F, G
	Nettoinnflytting, innenlands	05471	** 13605	A, B
	Nettoinnflytting, innenlands etter innvandrerkategori	07210	** Må evt. baseres på trendframskriving og avstemming mot andre kilder	A, B, E
	Innvandring	05426	**	A, B, E
	Innvandring, etter aldersgrupper	13256	**	A, B, E
	Innvandring, etter kjønn og ettårig alder		**	A, B
	Utvandring	05426	**	A, B, E
	Utvandring, etter aldersgrupper	13256	**	A, B, E
	Utvandring, etter kjønn og ettårig alder		**	A, B
	Nettoinnvandring	05426	** 13605	A, B, E
	Nettoinnvandring etter kjønn og ettårig alder		**	A, B, E
	Nettoinnflytting etter kjønn og tiårig alder	Kan estimeres basert på 04321 (fødte), 08425 (døde), og ett års forskyvning av 07459 (befolkning), vektet mot fylkestall i 08426 (F).	** Kan summeres fra nettoflytting etter kjønn og ettårig alder	A, B, D
Nettoinnflytting etter kjønn og ettårig alder		** Kan beregnes basert på 13605, 13609 og ett års forskyvning av 13600	A, B, D	

Forklaring: Numrene som er vist i tabellen viser til tabellnumre i SSB Statistikkbanken per januar 2023. (B) bak tabellnummer viser at laveste nivå på data er bydeler i de største byene. (G) viser at laveste nivå er grunnkretser (F) viser at laveste nivå er fylker. Når ikke annet er oppgitt, er laveste geografiske nivå kommuner. Grå felt i historikk-kolonnen angir at offentlig tilgjengelig kildetabell ikke finnes, og i så fall må bestilles fra SSB. * i framskrivingskolonnen viser at framskrivninger kan hentes ut eller beregnes basert på input eller resultater fra KOMPAS. ** viser at framskrivninger kan hentes ut fra KOMPAS og PANDA. Dersom det står tabellnummer bak **, viser disse til SSB sine framskrivninger. Tekst i framskrivingskolonnen viser til alternative kilder/metoder. ** og tabellnummer/tekst viser i så fall til ulike kilder til framskrivninger, og er ikke nødvendig å kombinere for å få fram tallgrunnlaget, med mindre annet er oppgitt.



Foto: Elisabeth Tønnessen

Tips!

Befolkningsframskriving

Av de demografiske komponentene, er det kun fødte, døde og fødselsoverskudd som er publisert i historiske data for kommunene (tabell 06913), mens framskrevet dødelighet og fruktbarhet er publisert på kommunenivå i egne tabeller. (henholdsvis 13609 og 13610).

Framsrevet fødselsoverskudd kan enkelt regnes ut fra tabell 13605. Regional fruktbarhet finnes i tabell 04232, mens beregning av fruktbarhet på kommunenivå må gjøres enten via KOMPAS eller PANDA, eller ved å multiplisere antall levende-fødte med 35 (antallet fruktbare år), dele med antallet kvinner mellom 15 og 49, og kalibrere mot fylkestallene (se Asplan Viak 2023, s. 80).

Historisk dødelighet er ikke publisert, men forventet levealder finnes på fylkesnivå i SSB Statistikkbanken, og på kommune- og bydelsnivå i Kommunehelse statistikkbank (khs.fhi.no). *Framsrevet dødelighet* kan hentes fra SSB tabell 13609.

For en utdyping av de demografiske komponentene, se Asplan Viak (2023, s. 71-87).

Historisk flytting legges vanligvis til grunn for framskrivinger av framtidig flytting, typisk som et snitt av siste fire eller ti år. Ettersom husholdningene etter hvert består av færre individ (flere eldre, færre barnefamilier, og færre barn i barnefamiliene) bør man vurdere å legge grundigere analyser av flyttetrender og sammenhengen mellom demografi og flytting til grunn for framskrivingene, enn å basere seg på historiske gjennomsnittstall.

Innvandring (og utvandring) er vanskelige komponenter å vurdere. Forhold utenfor den lokale konteksten spiller antakelig sterkere inn enn lokale forhold, slik som krig og kriser, og styrken på norsk økonomi/kronkurs/lønn vs. landene det migreres fra. SSB gjør egne økonometriske beregninger av nettoinnvandringen, og det anbefales derfor å forholde seg til SSB sine innvandringsframskrivinger, evt. med noen lokale justeringer ut fra kjennskap til f.eks. det lokale arbeidsmarkedet.

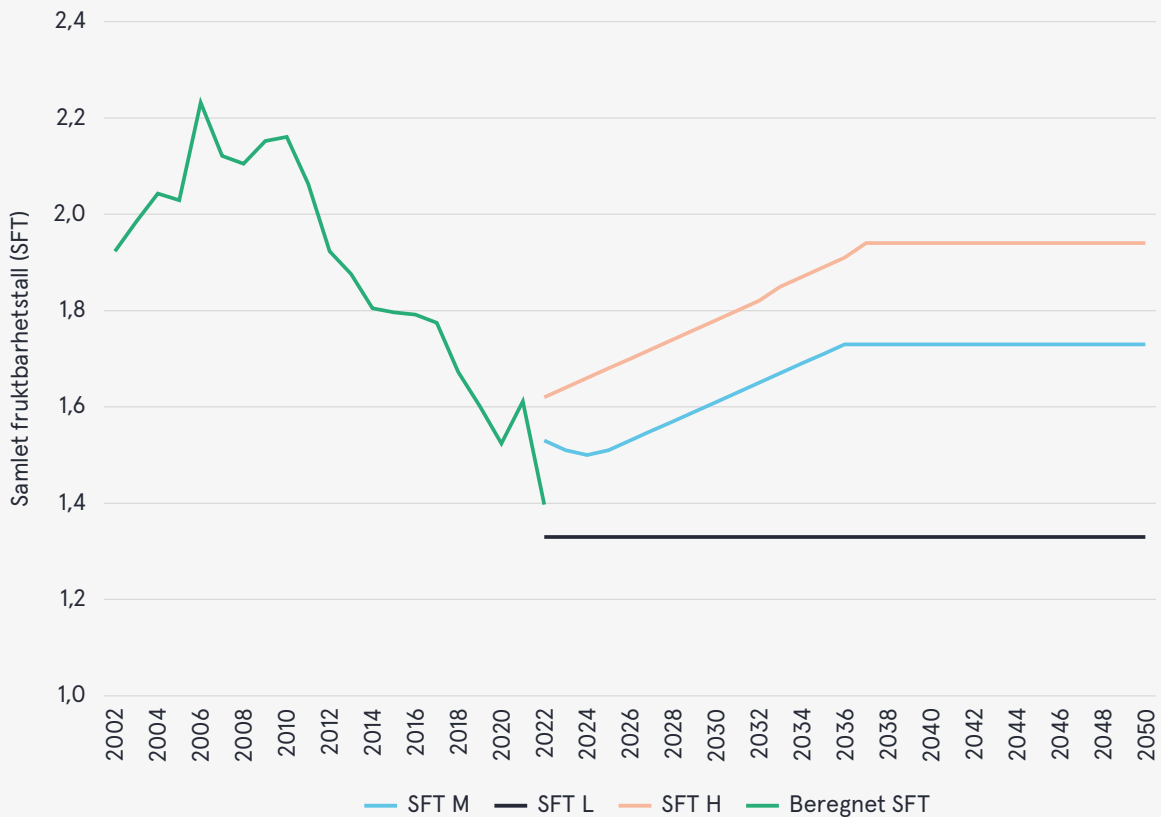
Eksempel

Fruktbarhet

Kvinner i Rogaland har historisk landets høyeste fruktbarhet, med noen enkeltår slått av andre fylker – da oftest Sogn og Fjordane. På kommunenivå er ikke tallene direkte tilgjengelige, men må beregnes (se tips). Beregnet historisk fruktbarhet for Stavanger er vist i figuren under, sammen med SSB sine scenarier som er lagt inn i framskrivingene fra 2022. Som det fremgår av den bratte nedadgående trenden i

figuren virker SSB sitt middelscenario (SSB M) nokså optimistisk, men likevel i samsvar med snittet av de siste ti årene.

Figuren illustrerer også en viktig svakhet ved manglende kommunetall i offisiell statistikk, da vesentlige trender ikke uten videre fanges opp i kunnskapsgrunnlaget uten til dels omfattende bearbeiding av tallene slik det er gjort her.



Figur 2-2: Samlet fruktbarhetstall (SFT) for Stavanger, historisk beregning samt SSB sine framskrivingsscenarier. Grafikk og beregning: Asplan Viak AS. Datagrunnlag SSB tabell 06913, 07459, og 04232

Anbefaling	Refleksjonsspørsmål
For å beregne boligbehovet er det nødvendig å vite hvor mange innbyggere kommunen har og antas å få.	Hvordan har befolkningen utviklet seg, og hvordan kan den tenkes å utvikle seg fremover?
Diskuter formål som tilrettelegging for nok boliger og andre formål ved bærekraftig boligforsyning.	Hvilke utfordringer gir befolkningsutviklingen for tilrettelegging for nok boliger, variert boligsammensetning, balanse mellom bolig og sosial infrastruktur, og kvalitet i bomiljø?
Identifiser hvor mye fleksibilitet det er behov for i boligmassen.	Både høy og lav flytteaktivitet kan være tegn på sosiale og økonomiske ubalanser i boligmarkedet. Ses noen slike utfordringer?

2.5. Boligsituasjonen

For arbeidet med kartlegging av boligsituasjonen i kommunen kan det også skilles på grunnleggende tema som bør dekkes av alle kommuner, og utfyllende tema som kan dekkes ulikt fra kommune til kommune, gitt ulike utfordringer og behov.

2.5.1. Grunnleggende tema

En grunnleggende oversikt over boligsituasjonen i kommunen starter med følgende spørsmål:

Har kommunen en tilfredsstillende boligsituasjon i dag, og vil det være nok boliger i kommunen i fremtiden?



Tabell 3: Kilder for å vise grunnleggende statistikk om boligbehov

Tema	Undertema	Historikk	Framskrivning (i tillegg til trend)	Prinsipp (iht. kap. 2.1)
Privathusholdninger	Privathusholdninger, etter antall personer	06079 (K, B)	** (i kombinasjon med trendframskriving)	A, B, D, E, F
	Personer per privathusholdning	09747 (K, B)	** (i kombinasjon med trendframskriving)	A, B, D, E, F
	Privathusholdninger, etter type	06070 (K, B) 06944 (D)	** (i kombinasjon med trendframskriving)	A, B, D, E, F
Boligbygging og boligstruktur	Boliger, etter bruksareal	06513	Evt. prognose etter info fra utbyggere	A, B, C, F
	Boliger, etter bygningstype	06265 eller 06513	** Evt. prognose etter info fra utbyggere	A, B, C, F
Indikatorer	«Stramhetsindikator»	06265 og 06070	** (må sammenstilles av andre framskrivinger)	A, G
	«Behovsindikator»	07459 og 09747	** (må sammenstilles av andre framskrivinger)	A, G
	«Kjøpekraftsindikator»	06035 og 06944 (D)	Økonometrisk modell	B, C, E

Forklaring: Numrene som er vist i tabellen viser til tabellnumre i SSB Statistikkbanken per januar 2023.

** i framskrivings-kolonnen viser at framskrivinger kan hentes ut eller beregnes basert på input eller resultater fra KOMPAS og PANDA. Når ikke annet er oppgitt, er laveste geografiske nivå kommuner.

Privathusholdninger etter antall personer gir tall på hvor store boligenheter det er behov for. Personer per privathusholdning gir grunnlag for å regne om folketall og befolkningsframskriving til husholdningstall. *Privathusholdninger etter type* gir en pekepinn på hvilke type boliger det er behov for.

Boliger etter bruksareal gir tall på hvor store boligenheter det er i kommunene, og endring fra ett år til et annet angir netto tilførsel av boliger (nybygg + ombygging – avgang).

Boliger etter bygningstype gir tall på boligmengden etter type bolig. Som for boliger etter bruksareal vil endring fra ett år til et annet angir netto tilførsel av boliger.

Stramhetsindikator er endring i boligmengden delt på endring i husholdningsmengden, jfr. Asplan Viak (2023, s. 60–64) sin utredning for Kommunal- og distriktsdepartementet om tilstrekkelig boligbygging. Dersom forholdstallet mellom endringen i antallet boliger og endringen i antallet husholdninger er under 1,05, er det et tegn på et stramt boligmarked.

Behovsindikator er befolkningsmengde delt på antall personer per privathusholdning (Asplan Viak 2023, s. 83–88). Ved å framskrive antall personer per privathusholdning, for eksempel ved hjelp av trendfunksjonen eller trendlinje i Excel, eller å legge seg på dagens nivå (som er det mest vanlige, men ikke å anbefale fordi andelen småhusholdninger er forventet å vokse sterkt som følge av en stadig eldre befolkning. Deretter deles framskrevet folkemengde på antatt husholdningstørrelse og får et godt estimat på hvor mange husholdninger man kan forvente seg i framtiden.

I framskrivingene bør man forvente at hver husholdning minimum har behov for én bolig. Om man ønsker noe fleksibilitet i planleggingen, kan man multiplisere antallet husholdninger med 1,05 for å dekke inn en forventet differanse, tilsvarende forholdet mellom antallet boliger og antallet husholdninger på landsnivå. For kommuner med stor andel boliger som er i bruk som fritidsboliger, eller eldre boligmasse der sanering er mer aktuelt enn oppussing, kan det være nødvendig å beregne dette forholdet mer nøyaktig (se statistikk for boligavgang i tabell 4 i kapittel 2.5.2).

Kjøpekraftsindikator bygger på nylig tilgjengeliggjort statistikk og er utviklet for denne veilederen. Denne bygger på gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter boligtype og median husholdningsinntekt etter husholdningstype. Gjennomsnitt og median er ikke helt sammenlignbare statistikker, men kildene begrenser valgmulighetene.

Til kjøpekraftsindikatoren anbefales følgende brøker:

$$\frac{\text{gjsn.kvm.pris leiligheter} \times 60}{\text{medianinntekt enpersonshushold}}$$

$$\frac{\text{gjsn.kvm.pris leiligheter} \times 80}{\text{medianinntekt par uten barn}}$$

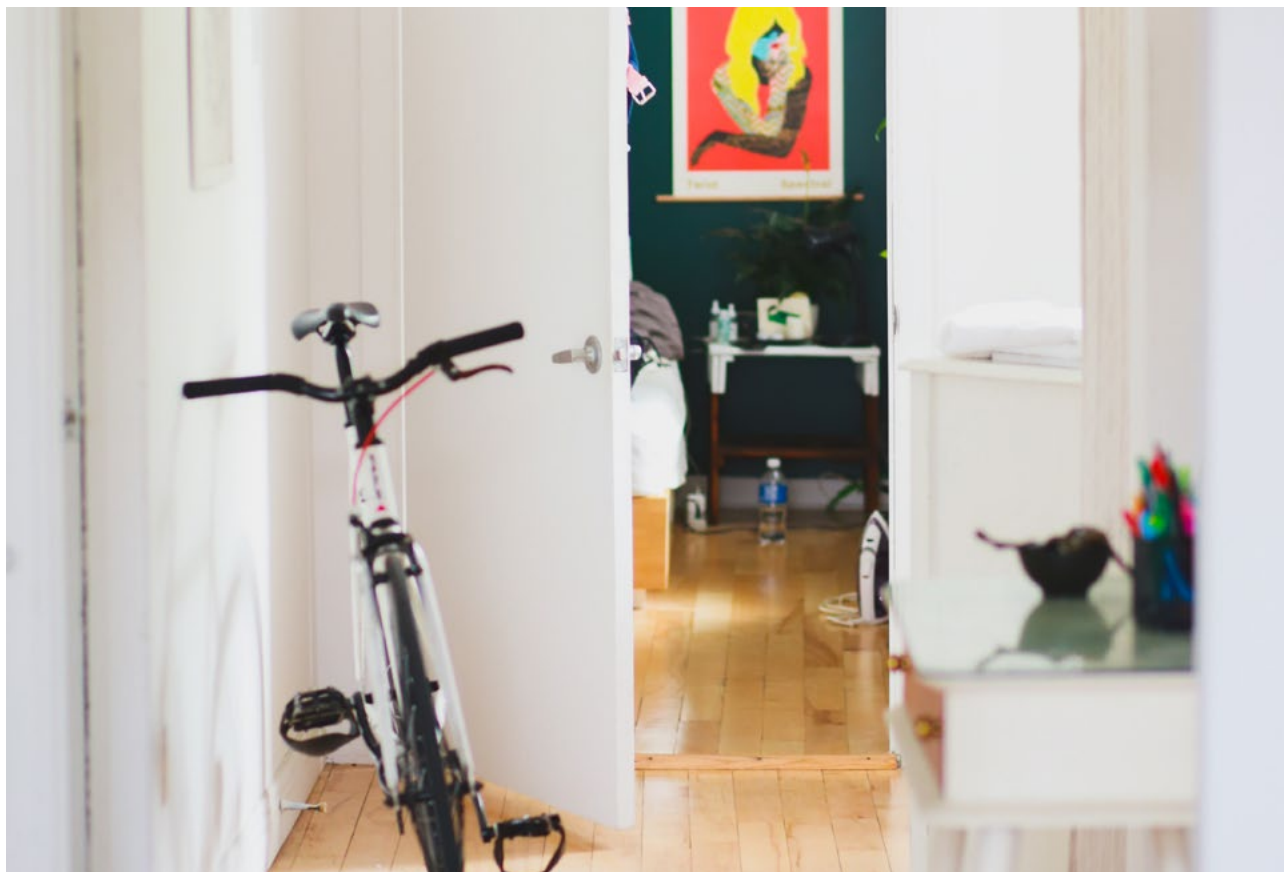
$$\frac{\text{gjsn.kvm.pris småhus} \times 110}{\text{medianinntekt mor/far med barn}}$$

$$\frac{\text{gjsn.kvm.pris eneboliger} \times 160}{\text{medianinntekt par med barn}}$$

Både priser og inntekter kan (teknisk sett) enkelt trendframskrives for å lage grunnlag for framskriving av kjøpekraftsindikatoren (se tips i kapittelets innledning). Det anbefales at man framskriver teller og nevner separat, men brøktallet kan også framskrives samlet

Antallet kvadratmeter man multipliserer gjennomsnittsprisen med kan justeres. Hvis man for eksempel ønsker å vite hvor stort småhus en eneforsørgerhusholdning kan kjøpe for fem ganger husholdningsinntekten, kan man sette opp følgende brøk:

$$kvm = \frac{\text{medianinntekt mor/far med barn} \times 5}{\text{gjsn.kvm.pris småhus}}$$



Eksempel

Kjøpekraftsindikator

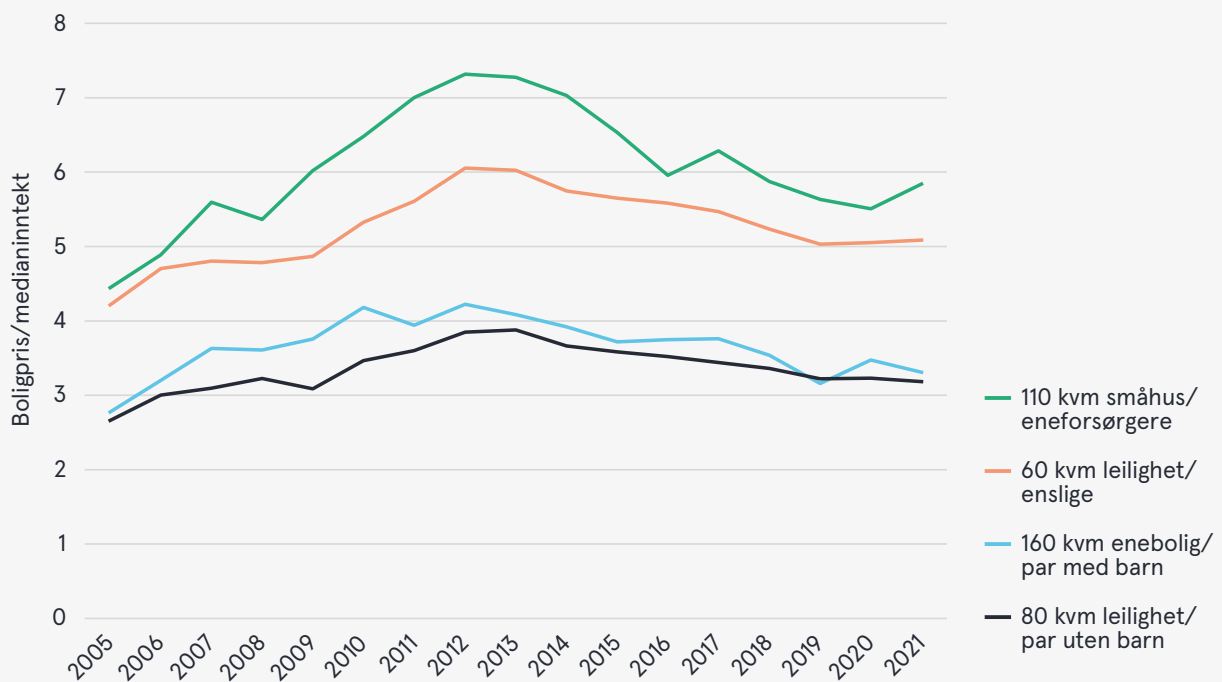
I 2021 var medianinntekten for enslig mor/far med barn i Rogaland 593 000 kroner. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for brukte småhus i Rogaland var 30 808 kroner. For fem ganger inntekten ville medianhusholdningen blant enslige forsørgere i Rogaland kunne kjøpe et småhus på 96 kvadratmeter.

Hvorvidt man vurderer at fem ganger inntekten er økonomisk bærekraftig, eller 96 kvadratmeter bolig for en barnefamilie med én voksen er sosialt bærekraftig, må den enkelte kommune selv vurdere. Dersom man vurderer at barnefamilier med enslige forsørgere i snitt bør opp i 110 kvadratmeter for å ha et tilstrekkelig

boligareal, måtte medianhusholdningen i 2021 betale nesten 3,4 millioner kroner for et småhus, og da 5,7 ganger sin inntekt.

For referanse, var median boligstørrelse for tomannsboliger, rekkehus og andre småhus i Rogaland i 2021 mellom 100 og 119 kvadratmeter (SSB tabell 06513).

På det meste (2012 og 2013) har medianhusholdningen blant eneforsørgere måtte bruke hele 7 ganger inntekten sin for å kunne kjøpe et småhus på 110 kvadratmeter. Figuren under viser eksempel fra Time kommune, som lå litt over fylkesnittet i denne perioden.



Figur 2-3: Kjøpekraftsindeks for Time.

Grafikk: Asplan Viak AS. Datagrunnlag SSB tabell 06035 og 06944

2.5.2. Utfyllende tema

Det finnes et vell av data for å supplere grunnleggende analyser av boligsituasjonen, helt ned på prisstatistikk/-estimat for den enkelte eiendom, se tabell 4 under.

Tema	Undertema	Historikk	Framskrivning (i tillegg til trend)	Prinsipp (iht. kap. 2.1)
Boligmarked og kjøpekraft	Inntekt for husholdninger, etter husholdningstype	06944 (K, B, D) og microdata.no	Økonometrisk modell	B, C, E
	Lavinntektshusholdninger	khs.fhi.no og microdata.no	Økonometrisk modell	C, E
	Boligbygging	05940 eller Matrikkelen	Egen prognose/ boligbyggeprogram	A
	Omgjøring til boliger	11358 eller Matrikkelen	Egen prognose/ boligbyggeprogram	A
	Boligavgang	10783 eller Matrikkelen	Egen prognose/ boligbyggeprogram	A
	Andel leietakere	11038 eller microdata.no	Økonometrisk modell	B, C, E
	KOSTRA nøkkeltall for kommunale boliger	12195 eller microdata.no	Økonomiplan	C
	«Stramhetsindikator» etter boligtype	06265 og 11508	06265 og 11508 ** (må sammenstilles av andre framskrivninger)	A
	Bruktboligpriser	06035	Økonometrisk modell	C, E
	Nyboligpriser, eneboliger (Stavanger)	13500	Økonometrisk modell	C, E, F
	Sykepleierindeksen	Eiendom Norge	Økonometrisk modell	C
Flyttemotiv og boligpreferanser		Egne kartlegginger	B, C, D, E	
Hus- holdninger	Antall husholdninger etter antall personer	06081 eller microdata.no	** (regnes ut fra input i modellene, ikke output)	A, D, E
	Antall personer per husholdningstype («Behovsindikator etter husholdningstype»)	06070 og 06081 eller microdata.no	** (regnes ut fra av input i modellene, ikke output)	A
Trivsel og nærmiljø	Trivsel i nærmiljø	FHUS		E
	Tilgang på tjenester	FHUS		D, E, F

Forklaring: Numrene som er vist i tabellen viser til tabellnumre i SSB Statistikkbanken per januar 2023. ** i framskrivings-kolonnen viser at framskrivninger kan hentes ut eller beregnes basert på input eller resultater fra KOMPAS og PANDA. Når ikke annet er oppgitt, er laveste geografiske nivå kommuner.



Foto: Unsplash

Den enkelte kommune må vurdere hvor dypt ned i analysen av boligsituasjonen man har behov for å gå.

I tillegg til SSB-statistikk inneholder tabellen forslag til å bruke matrikkelen eller hente statistikk fra microdata.no og fra Folkehelseinstituttet. Microdata.no er et system levert av SSB og SIKT som gir umiddelbar nettbasert tilgang til store mengder detaljerte og koblingsbare individdata uten noen form for søknad, og er åpen for ansatte og studenter ved universitet og høyskoler, godkjente forskningsinstitusjoner, departement og direktorat. Som en prøveordning (med sikte på en permanent ordning) har også kommuner og konsulenter tilgang. Folkehelseinstituttet tilbyr statistikk via blant annet khs.fhi.no – Kommnehelsa statistikkbank, og FHUS – Fylkeshelseundersøkelser.

Siste FHUS for Rogaland (2020) inneholder ikke kommunetabeller, men FHI har utvidet sin innsamlingsmetode, slik at i senere rapporter (Viken, Vestland), er det lagt ved kommune- og bydelstabeller. Dersom tilsvarende gjøres for Rogaland i senere FHUS, vil dette være rike kilder til informasjon, varierende etter hvilke spørsmål som prioriteres tatt med i undersøkelsen. En slik eventuell FHUS vil i første omgang mangle tidsserier på kommunenivå, slik at framskrivninger blir bortimot umulig å gjøre³. Med microdata.no er det mulig å generere statistikk bakover i tid, slik at man får tidsserier som man kan bygge framskrivninger på. Men dette er noe omstendelig.

En annen kilde som er tatt med i tabell 4, er Sykepleierindeksen (Eiendom Norge). For Rogaland inneholder siste Sykepleierindeks (2023) tall for Stavanger (delt i Nord, Sentrum, Øst og Vest), Sandnes, Sola og Randaberg (i lag), Haugesund og Karmøy (i lag), Hå, Klepp og Time (i lag), og «distriktene i Rogaland» (resten, i lag).

3 Da må man eventuelt gjøre analyser av hva som kan forklare variasjon i svarene i FHUS, identifisere samvariasjoner, gjøre framskrivninger av forklaringsvariablene, og så bruke koeffisientene som konstanter for å beregne framtidige nivå på de avhengige variablene.

Tips!

Boligbehov

Alle kommuner har samlet sett flere (registrerte, men ikke nødvendigvis egnede) boliger enn husholdninger, men antallet husholdninger vokser for det meste raskere enn antallet boliger, slik at tilveksten av boliger ikke nødvendigvis er nok. Fra 2012 til 2022 økte antallet boliger i Rogaland med 13,5 %, fra 194 111 til 220 375. I samme periode økte antallet husholdninger med 14,5 %, fra 185 136 til 211 952.

Differansen mellom antallet flere boliger og antallet flere husholdninger var «bare» 552 i hele fylket over disse årene. Dette gir øyensynlig en grei nettobalanse med 1,02 nye boliger per nye husholdning, men tallet inkluderer en del fritidsboliger, pendlerboliger, o.a., som ikke nødvendigvis er tilgjengelige for nye husholdninger, samt at enkelte boliger som burde vært sanerte fremdeles telles med i statistikken. I tillegg er dette tall på fylkesnivå. For kommunene vil det da være en del vesentlig variasjon, med mindre press i enkelte kommuner og større press i andre.

Antallet personer per husholdning synker raskt. Dette følger av de demografiske endringene der det blir flere eldre, færre barnefamilier, og færre barn per barnefamilie. På åtte år, fra 2014

til 2022, har antallet personer per privathusholdning i Rogaland sunket fra 2,36 til 2,26, og endringen har år-for-år fulgt en rett linje. Dersom denne rette linjen fortsetter, vil gjennomsnittshusholdningen i Rogaland i 2030 bestå av 2,15 personer, og i 2040 av 2,03 personer. Vi har selvsagt ingen garanti for at trenden fortsetter i rett linje (dette avhenger mye av om fruktbarheten fortsetter ytterligere ned eller om den stiger igjen). Det er imidlertid tilnærmet helt sikkert at det ikke bør planlegges for at husholdningsstørrelsen fortsetter konstant på 2,26 personer.

I sitt utbyggingsprogram legger Kristiansand kommune seg på en fallende trend i boligbehovsprognosen. Bergen har i sitt høringsutkast for bærekraftig boligforsyning fram mot 2030 ikke opplyst om de har lagt seg på en trend, men skriver et «snitt» på to personer per bolig. Trondheim har i sin boligpolitiske plan fra 2020 lagt seg på 1,94 i 2020 og 1,93 i 2050, avhengig av boligtypesammensetning.



Foto: Eivato Elements

Til sist er det tatt med flyttemotiv- og boligpreferansekartlegginger. Disse er ad-hoc, men tatt med som eksempel på kartlegginger som kan gi statistikk inn i kunnskapsgrunnlaget. Motiv og preferanser vil gi frampek på

husholdningenes intensjoner. Disse er derfor ført opp i tabell 4 som framskrivninger, og ikke som historisk statistikk, selv om det avhengig av spørsmålsstilling kan være begge deler.

Anbefaling	Refleksjonsspørsmål
Basere beregninger av boligbehovet på kunnskap om hvor mange innbyggere kommunen har og antas å få.	Har kommunen en tilfredsstillende boligsituasjon i dag, og vil det være nok boliger i kommunen i fremtiden?
Diskuter formål som tilrettelegging for nok boliger og andre formål ved bærekraftig boligforsyning.	Hvilke utfordringer gir husholdningsutviklingen for tilrettelegging for nok boliger, variert boligsammensetning, balanse mellom bolig og sosial infrastruktur, og kvalitet i bomiljø?
Identifiser hvor mye fleksibilitet det er behov for i boligmassen.	Er det sosiale, økonomiske eller miljømessige utfordringer i boligmarkedet?

2.6. Vurdere langsiktig og realiserbar boligreserve

Kommunenes boligreserve er et viktig tema i den kommunale planleggingen i form av at framtidig boligbehov vurderes opp mot en anslått boligreserve. Det legges ulikt innhold i begrepet boligreserve, men gjennomgående synes boligreserven å ta utgangspunkt i en beregnet, teoretisk størrelse basert på godkjente arealplaner i form av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner der gjennomføring ikke er tidfestet. Volumene i de langsiktige arealreservene settes ofte svært høyt, og en potensiell bolig sentralt i fortetningsområder får i praksis samme verdi (en tallet bolig) som en bolig i tett/lav bebyggelse eller leilighet mer perifert. Hvilke grupper boligsøkende disse boligene treffer vil være svært ulike, i hovedsak som følge av størrelse og pris.

I hvilken grad planlagte boligområder/-prosjekter vil bli utbygd, avhenger av beslutninger i næringslivet, og vurdering av den realiserbare boligreserven vil kreve dialog med bolignæringen. Kontinuerlig og systematisk samhandling mellom det offentlige og bolignæringen for å skaffe oversikt over hvilke byggeprosjekter som forventes igangsatt i økonomiplanperioden, er i liten grad utviklet. Kommersielle løsninger for oversikt over den realiserbare boligreserven er for eksempel ECON Nye Boliger.

For ensidig fokus på langsiktige arealreserver til boliger kan gi et sprik mellom kommunens anslåtte boligreserve og det som er en reell boligreserve som det er mulig å realisere. En mer systematisk, årlig dialog med bolignæringen om hvor mange boliger som

forventes igangsatt i økonomiplanperioden, kan gi en bedre oversikt og en mer omforent oppfatning av reell boligreserve som inkluderer transformasjonsområder/allerede bebygd areal, og ikke bare en beregnet arealreserve til boligformål på jomfruelig mark

Skal kommunene lykkes med bærekraftig boligforsyning, må de supplere langsiktig kartlegging med kortsiktig erfaringsinnhenting og dialog med byggenæringen. En orientering mot økonomiplanperioden vil gi et bedre beslutningsunderlag i bolig- og utbyggingspolitikken, og større muligheter for å se utbygging i sammenheng med kommunale investeringer i teknisk, grønn og sosial infrastruktur. Det gjelder også hvordan boligutbyggingen kan møte behovet til ulike grupper boligsøkende.

Tips!

Oversikt over nye boliger

I hvilken grad planlagte boligområder/-prosjekter vil bli utbygd, avhenger av beslutninger i næringslivet.

Oversikt over hvor mange boliger næringen forventer å igangsette i økonomiplanperioden, får man gjennom dialog med utbyggere, banker, eiendomsmeglere, verktøy som ECON Nye boliger, og ved å følge med på plan- og byggesaksprosessene.

3. Boligpolitisk plan som virkemiddel for bærekraftig boligforsyning





Foto: Elisabeth Tønnessen

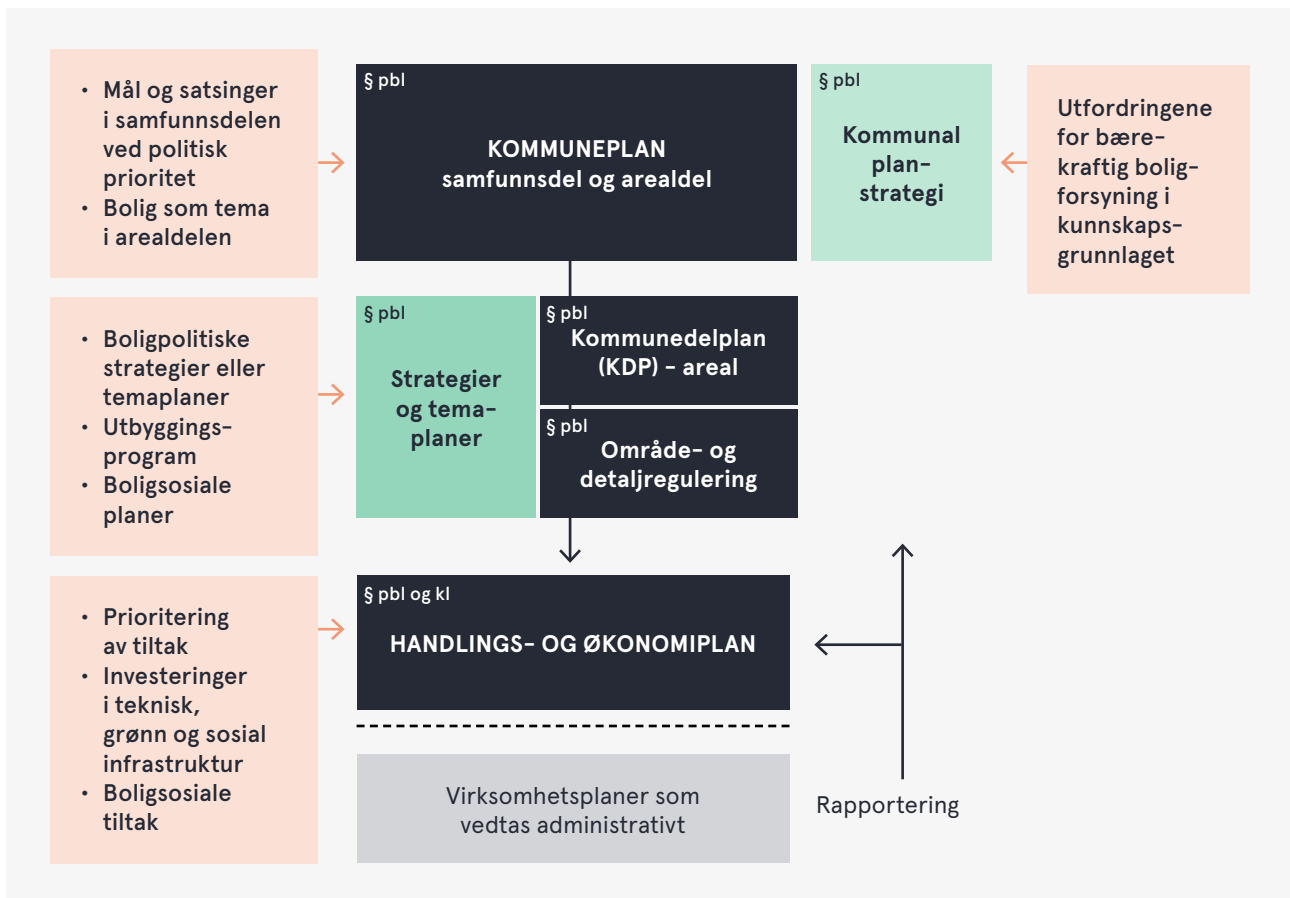
Anbefaling	Refleksjonsspørsmål
Sikre god forankring i kommunens plansystem	<ul style="list-style-type: none"> - Har kommunen behov for et oppdatert styringsdokument for bærekraftig boligforsyning? - Hvilken plantype er mest hensiktsmessig?
Hensiktsmessig organisering	<p>Hvordan organisere det interne og eksterne arbeidet med boligforsyning for å sikre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - God politisk og administrativ forankring - Helhetlig og tverrfaglig tilnærming - Kontinuitet - Nødvendig kunnskap - Realisme og gjennomføringskraft
Helhetlig kunnskapsgrunnlag	<ul style="list-style-type: none"> - Har kommunen en tilfredsstillende boligsituasjon i dag, og vil det være nok boliger i kommunen i fremtiden? - Hvilke utfordringer er det for tilrettelegging for nok og varierte boliger, balanse mellom bolig og sosial infrastruktur, og kvalitet i bomiljø?
Boligpolitiske valg - tydelige satsingsområder og målstruktur som hensyntar miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft	<ul style="list-style-type: none"> - Hvordan skal vi legge til rette for gode strategiske prosesser for politisk styring og prioritering? - Hva skal kommunens rolle være i boligforsyningsarbeidet? - Hvordan skal vi følge opp kommunens behov og utfordringer?
Sikre gjennomføring av kommunens boligpolitikk	<ul style="list-style-type: none"> - Hvordan skal vi legge til rette for gode strategiske prosesser for politisk styring og prioritering? - Hva skal kommunens rolle være i boligforsyningsarbeidet? - Hvordan skal vi følge opp kommunens behov og utfordringer?

Bolig er et samfunnstema med omfattende samordnings- og koordineringsbehov som trenger god forankring i det kommunale plan-systemet. Avhengig av prioritet i kommunen kan bolig komme inn på flere plannivå:

- Gjennom mål og satsinger i kommuneplanens samfunnsdel og gjennom samfunnsdelens arealstrategier.
- I arealpolitikken gjennom rammer i kommuneplanens arealdel som følger opp samfunnsdelens arealstrategier, og legger føringer for regulering.

- Som boligpolitiske planer under samfunnsdelen
- Prioritering av tiltak gjennom handlings- og økonomiplan.

Det er viktig at bolig blir forankret i de enkelte kommunenes plansystem på en måte som er tilpasset behovet og er rettet mot gjennomføring. Kobling til økonomiske prioriteringer i handlings- og økonomiplan, herunder kommunens investeringer i teknisk, grønn og sosial infrastruktur, er særlig viktig for gjennomføringen av boligpolitikken.



Figur 3-1. Bærekraftig boligforsyning kan forankres på ulike plannivå i kommunens plansystem. Forkortelser: pbl – plan og bygningsloven, kl – kommuneloven. Kilde: Asplan Viak.

Det må være en grundig diskusjon om hvilke funksjon en boligpolitisk plan skal ha i kommunen, og hva som skal til for at den kan følge utviklingen og få gode rutiner for revidering, slik at den blir nyttig og er relevant for oppfølging og gjennomføring.

3.1. Hovedinnholdet i boligpolitiske planer

De boligpolitiske planene har i stor grad samme hovedinnhold, men gis ulike navn i kommunene, som «*Boligstrategi*», «*Boligpolitisk plan*», «*Temaplan for bærekraftig boligforsyning*» med videre. Planinnholdet er det som vanligvis følger i en temaplan, det vil si et oppdatert kunnskapsgrunnlag, mål, strategier og tiltak/handlingsprogram.

Denne type planer brukes både i små distriktskommuner som Engerdal i Innlandet¹ med en boligpolitisk plan på 8 sider, til storbyer som Bergen² og Trondheim³ med planer på mellom 60 og 100 sider. Boligpolitikkens kompleksitet tilsier at mange kommuner vil ha nytte av en boligpolitisk plan under samfunnsdelen, som kan bidra til å samordne boligpolitikken og gjennomføringen av den.

De boligpolitiske planene skal som andre temaplaner og strategier bygge på føringer i kommuneplanen, og rette seg helhetlig mot kommunens boligutfordringer og ambisjoner i boligpolitikken.

1 Engerdal kommune, Boligpolitisk plan 2022–2025. [Boligpolitisk plan \(engerdal.kommune.no\)](https://www.engerdal.kommune.no/boligpolitisk-plan)

2 Bergen kommune, Bærekraftig boligforsyning mot 2030. [Bergen kommune - Program for boligforsyning](https://www.bergen.kommune.no/program-for-boligforsyning)

3 Trondheim kommune, Boligpolitisk plan 2020. <https://www.trondheim.kommune.no/boligpolitiskplan>

Tips!

Styrker og svakheter ved boligpolitiske planer

For mange kommuner vil en boligpolitisk plan under samfunnsdelen kunne bidra til å utvikle og konkretisere kommunens boligpolitikk, og legge til rette for ønsket og tilstrekkelig boligforsyning. Dette gjelder både store og små kommuner, men ambisjonsnivået må tilpasses kommunens situasjon.

Boligpolitiske planer har en stor styrke ved at de retter seg helhetlig mot boligpolitikken – det vil si både det ordinære boligmarkedet, mellomsjiktet og det boligsosiale, og ser dette i sammenheng.

Svakheter ved boligpolitiske planer kan være at de blir for omfattende, blir fort utdaterte uten faste rutiner for samarbeid, og at samarbeidet med bolignæringen som skal levere boliger i kommunen, er for lite hensyntatt.

3.2. Hva skiller boligpolitisk plan fra boligbyggeprogram?

Mange kommuner har erfaringer med bruk av boligbyggeprogram. Det er i første rekke vekstkommuner som har behov for å styre veksten, som har tatt i bruk dette. En stor del av boligbyggeprogrammene er vanligvis tabeller over områder avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, reguleringsstatus og rekkefølge på hvor mange boliger det kan bygges hvert år i de ulike områdene. Dette styres for eksempel gjennom når kommunen åpner for regulering av områder, men forutsetter samtidig at bolig-næringen velger å bygge det som er eller blir regulert. Boligbyggeprogrammene gir dermed en kobling av boligpolitikken til arealplanene og arealbruk.

Boligbyggeprogram er mer avgrenset enn bolig-politiske planer og blir brukt som kommunens styringsverktøy for å nå målsetninger om en gitt utbyggingstakt av boliger. I praksis forutsetter boligbyggeprogrammet at viktige deler av kommunens boligpolitikk er fastsatt i andre planer. Hensikten med et boligbyggeprogram er å styre boligutbyggingen, og dermed også befolkningsveksten. Dette vil gi større forutsigbarhet for kommunen ved sikring av tilstrekkelige kommunale tjenester, investeringsbehov i teknisk, sosial og grønn infrastruktur, og dermed også større forutsigbarhet for kommuneøkonomien.

I prosessen med denne veilederen har Kristiansand kommune presentert hvordan det arbeides med kommunens utbyggingsprogram for boliger. Kristiansands boligutbyggingsprogram⁴ går lenger enn vanlige boligbyggeprogram, ved at det i praksis også er en boligpolitisk plan som favner boligpolitikken bredt, og revideres årlig med et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Utbyggingsprogrammet i Kristiansand omhandler kommunens boligpolitikk, befolkning og befolkningsutvikling, estimert boligbehov, vurdering av dagens boligmarked, kommunens rolle i boligmarkedet, oversikt over boligutbyggingsområdene og dialog med bolignæringen om forventet igangsetting i økonomiplanperioden. Utbyggingsprogrammet er en del av grunnlaget til kommunens økonomiplan, og blir brukt som et styringsredskap for kommunen inn i mot private aktører.

4 <https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/Utbyggingsavtale-og-boligprogram/>

Organisering av arbeid med utbyggingsprogram



Utbyggingsstab leder prosessen

Møter med fagenhetene og områdene

- Parkvesen, ingeniørvesen, plan og bygg, klima og areal
- Helse og mestring, Oppvekst og Kultur

Eksternt

- I utbyggingsavtalene
- Dialog om framdrift
- Uformell og formell høring, med tilbakemelding på framdrift

Figur 3-2. Organisering av arbeidet med utbyggingsprogram. Kilde: Kristiansand kommune.

3.3. Hvilke utvidede perspektiver krever bærekraftig boligforsyning i planleggingen

Bærekraftig boligforsyning innebærer at de tre bærekraftdimensjonene miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i større grad sees i sammenheng. Ofte handler for eksempel arealplanprosesser i stor grad om miljø og økonomi, men tar i mindre grad opp forhold til sosial bærekraft og boligforsyning til ulike sosioøkonomiske grupper. På samme måte tar ofte boligpolitiske planer opp sosial bærekraft og bolig for alle, men i liten grad hvilke konsekvenser ambisjonene vil ha for areal- og utbyggingspolitikken og hvordan den følges opp.

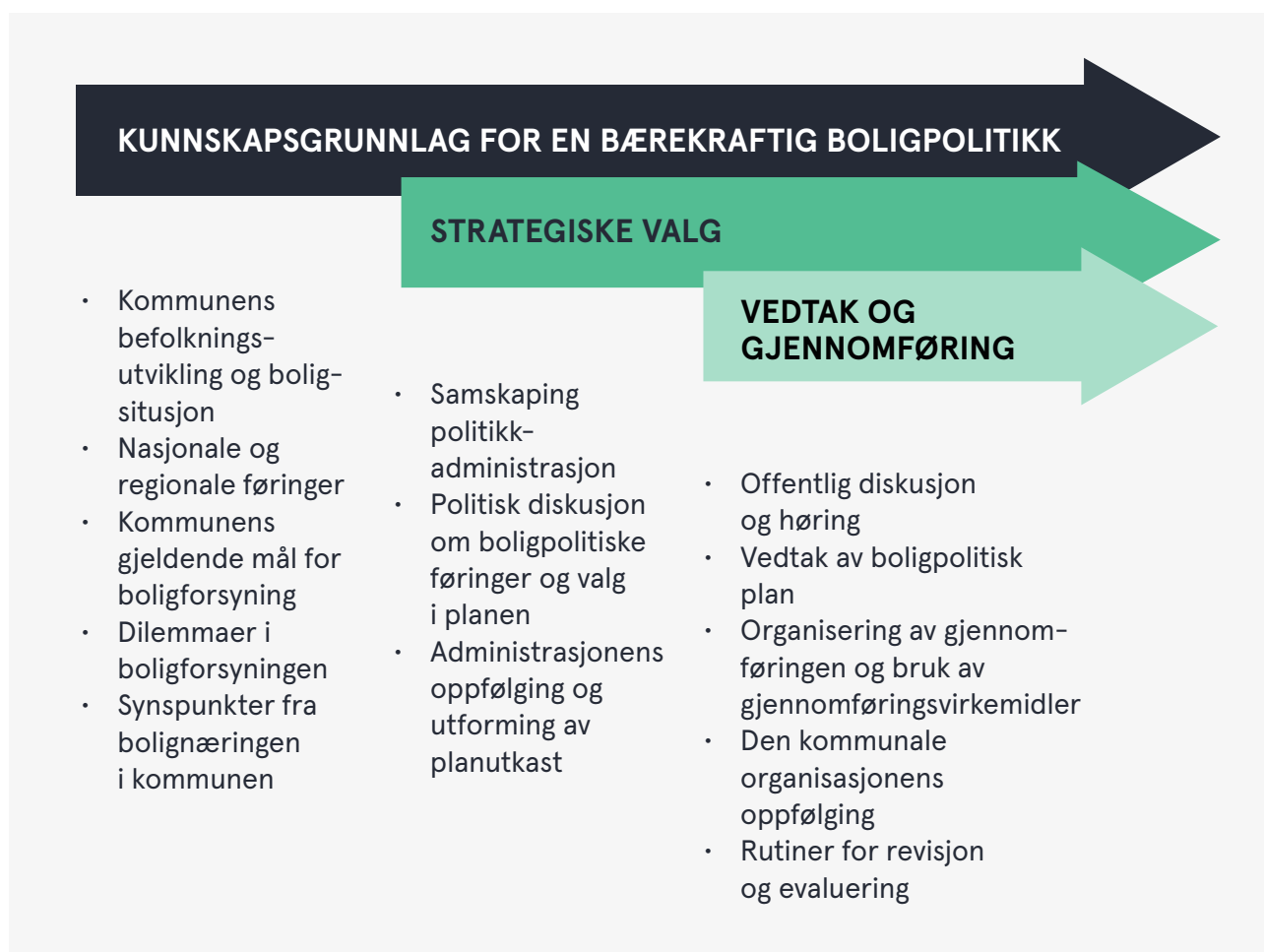
Vekt på bærekraftig boligforsyning, der kommunens arealstrategier og arealpolitikk sees i sammenheng med sosial bærekraft, vil gjøre at dilemmaene blir tydeligere og prosessene blir mer faglig krevende. Det betyr blant annet at andre faggrupper i kommunen innenfor for eksempel helse og velferd, skole og det boligsosiale i større grad må organiseres inn i arealplanprosessene og oppfølgingen av arealplaner. Samtidig vil dette gi et bedre grunnlag for å utforme helhetlige løsninger, et godt beslutningsunderlag til folkevalgte, og et bedre grunnlag for en samordnet oppfølging av boligpolitikken.



Foto: Elisabeth Tønnessen

3.4. Hovedfaser i prosessen

Proessen og organiseringen av arbeidet med en boligpolitisk plan vil henge nært sammen med hvilken funksjon kommunen velger at planen skal ha. I figuren nedenfor er det satt opp tre hovedfaser som det er viktig å være oppmerksom på når prosessen skal legges opp.



Figur 3-3. Hovedfaser i prosessen med boligpolitisk plan. En samskapende fase mellom politikk-administrasjon legger grunnlag for utforming av planutkast, som legges til grunn for offentlig debatt og innspill. Kunnskapsgrunnlaget må bygge på tilpasset medvirkning med bolignæringen, andre myndigheter mm.

3.5. Strategiske valg i kommunens boligpolitikk

Kommunene har store oppgaver i skjæringsfeltet mellom sosialpolitikk, boligpolitikk og utbyggingspolitikk. Kommunene må forholde seg til økende mangfold og økt kompleksitet i innbyggernes boligbehov, til svingninger i det lokale boligmarkedet og kompliserte markeds-mekanismer. Parallelt skal de også forholde seg til sentrale boligpolitiske og velferdspolitiske mål og sentrale mål innenfor areal, klima og natur. Avveiningen mellom de ulike målene og bærekraftsdimensjonene må være en del av kommunenes politikk.

Strategiske boligplaner og boligstrategier er viktige verktøy for politikktutvikling, som politisk styring av kommuneorganisasjonen og som aktiv lyttepost mot innbyggere, næringsaktører og utbyggere. For at folkevalgte skal lykkes i denne rollen, er de avhengige av at administrasjonen utarbeider et godt kunnskapsgrunnlag med et tydelig utfordringsbilde.⁵ Kommunens mål og strategier bør være realistiske, gjennomførbare og bygge opp under en bærekraftig boligforsyning. For mange kommuner er det en utfordring at det ikke er samsvar mellom kommunens mål i vedtatte planer og strategier, og hva som faktisk er behovet og utfordringene som kommer frem i kunnskapsgrunnlaget. Administrasjonen har derfor en viktig rolle i å presentere kunnskapsgrunnlaget og konsekvensene av utbyggingspolitikken. Dette bør danne grunnlaget for de politiske diskusjonene om strategiske grep i den kommunale boligpolitikken.

En tilnærming til dialog mellom politikk og administrasjon kan være politiske verksteder hvor en legger opp til diskusjon av kunnskapsgrunnlaget, gjerne i tverrpolitiske grupper. Gjennom slike verksteder kan politikerne legge tidlige føringer for administrasjonens arbeid med en boligpolitisk plan eller boligstrategi. Sammen med kunnskapsgrunnlaget må kommunens allerede utformede politikk, gjennom blant annet kommuneplanens samfunnsdel, arealstrategier, og kommuneplanens areadel, legges til grunn for arbeidet med boligstrategien. I de politiske verkstedene bør en diskutere kunnskapsgrunnlag og utfordringsbilde.

Noen spørsmål til diskusjon kan være:

- Er kunnskapsgrunnlaget gjenkjennelig?
- Er kunnskapsgrunnlaget tilstrekkelig, eller er det behov for utdyping? For eksempel behov for nye kartlegginger eller mer kunnskap om noen tema?
- Hva er de viktigste utfordringene for vår kommune?
- Hva er dilemmaene knyttet til bærekraftig boligforsyning i vår kommune?

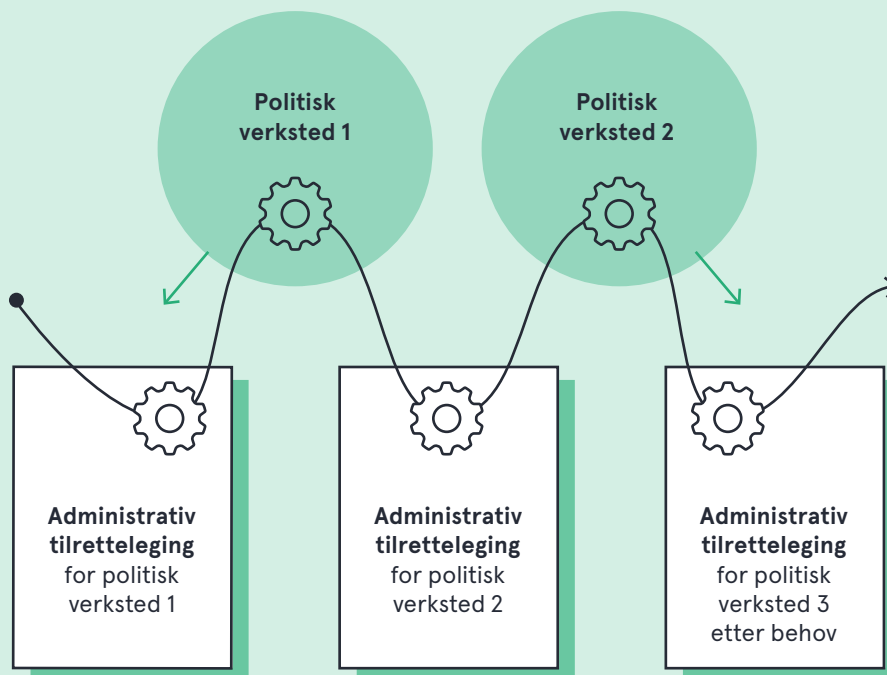
Det er administrasjonens oppgave å oppsummere det politiske verkstedet, bearbeide og speile tilbake i nye etterfølgende møter. Et viktig prinsipp ved bruk av denne type arenaer er at det er to eller flere verksteder etter hverandre, der det er en sløyfe mellom administrasjonens planfaglige bearbeiding av de politiske innspillene fra et verksted og framlegg i nytt verksted. I et påfølgende verksted bør en diskutere politiske satsingsområder, mål

5 Agenda Kaupang og Asplan Viak (2022). Samskaping politikk og administrasjon i strategiske planprosesser

Samskaping politikk og administrasjon

Kommunen må fatte strategiske valg basert på kommunens allerede utformede politikk og det lokale utfordringsbildet knyttet til bærekraftig boligforsyning. Det kan være nyttig å gjennomføre politiske verksteder der

det legges opp til en diskusjon rundt kunnskapsgrunnlaget og prioriterer mål og strategier for det videre arbeidet. Dette bearbejdes av administrasjonen og vil danne grunnlag for politiske vedtak.



Figur 3-4: Illustrasjon av samskapende prosess mellom politikk og administrasjon i utarbeidelsen av boligpolitisk styringsdokument. Kilde: Asplan Viak.

og strategier med utgangspunkt i kommunens utfordringsbilde. Det bør også være en strategisk drøfting på politisk nivå om hvilken rolle kommunen ønsker å ta. Det er viktig at kommunen er bevisst på hvilke muligheter som ligger i det å ha en utvidet rolle i boligpolitikken, og om kommunen utnytter de mulighetene den har⁶. Noen viktige diskusjoner i påfølgende verksteder kan blant annet være:

- Hva skal kommunens satsingsområder være i lys av lokale utfordringer og dilemmaer, og behovet for en helhetlig og bærekraftig boligpolitikk?
- Hva skal kommunens rolle være i boligpolitikken?
- Hvilke mål og strategier skal kommunen ha for bærekraftig boligforsyning?

6 Asplan Viak (2018). Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør

Når politikerne har tatt stilling til de strategiske valgene på bakgrunn av utfordringsbilde og ønsket politikk, er en åpen diskusjon viktig. Her må en vurdere hvilken type medvirkning som er hensiktsmessig ut fra valg av plantype,

utfordringsbilde og behov. Mange kommuner og utbyggere etterspør et bedre samarbeid og dialog om boligpolitikken for å få en mer realistisk tilnærming til planleggingen.

Anbefaling	Refleksjonsspørsmål
Tydelig kommunal boligpolitikk forankret i plan	<ul style="list-style-type: none"> • Har kommunen en oppdatert og helhetlig kommunal boligpolitikk? • Hvordan forstår og tilnærmer kommunen seg bærekraftig boligforsyning? • Har kommunen en boligpolitikk som ser den miljømessige, den økonomiske og den sosiale bærekraften i sammenheng? • Hvilke planer og andre styringsdokument gir føringer for boligpolitikken i kommunen? • Hvordan fungerer disse som styringsdokument? <ul style="list-style-type: none"> - Er planene oppdatert og i tråd med den lokale politikken? - Følger planene opp nasjonale og regionale mål og føringer? - Er bærekraftig boligforsyning vurdert og tatt hensyn til? - Bygger planene på et oppdatert kunnskapsgrunnlag? - Treffer planene kommunens utfordringer? - Blir planene fulgt opp?
Vurdere behovet for boligpolitisk plan	<ul style="list-style-type: none"> • Har kommunen behov for et oppdatert styringsdokument for boligforsyning? • Hvilken plantype er mest hensiktsmessig?
Tenke gjennom behovet for medvirkning og dialog i arbeidet med kunnskapsgrunnlaget	<ul style="list-style-type: none"> • Hvem bør involveres, og hvordan? Utbyggere, innbyggere gjennom for eksempel boligpreferanseundersøkelser, regionale myndigheter og husbanken NAV
Avklare og forankre strategiske valg	<ul style="list-style-type: none"> • Hvilke nasjonale og regionale mål og strategier er viktige for kommunens valg og prioriteringer i boligpolitikken? • Hva er kommunens behov og utfordringer innenfor bærekraftig boligforsyning? Hva sier kunnskapsgrunnlaget?
Legge til rette for gode strategiske prosesser for politisk styring og prioritering	<ul style="list-style-type: none"> • Er det tilrettelagt for arenaer der folkevalgte kan diskutere prioriteringer i boligpolitikken

4. Organisering og samarbeid



4.1. Intern organisering

En boligpolitikk som fremmer bærekraftig boligforsyning, er et tverrsektorielt ansvar. Dette må gjenspeiles i organiseringen av planarbeid, utarbeidelse av kunnskapsgrunnlag og i operasjonaliseringen av boligpolitikken. Bolig er noe som på forskjellige måter inngår i og har betydning for de fleste kommunale enheters arbeid. Samtidig har temaet en tendens til å falle mellom flere stoler. Godt samarbeid mellom sektorene i kommunen er vesentlig for å nå boligpolitiske målsettinger, og kommunen bør jevnlig vurdere om organiseringen og ansvarsfordelingen på området fremmer en helhetlig koordinering av arbeidet. Kommunens boligarbeid har virkninger for areal- og samfunnsutviklingen langt ut over det å skaffe folk et sted å bo. Det å ha arenaer og strukturer der man kan løfte frem boligspørsmål, se boligarbeidet i sammenheng med andre tjeneste- eller samfunnsområder, samt trekke på tverrfaglig kompetanse, vil kunne gi arbeidet med bærekraftig boligforsyning bedre kontinuitet, sammenheng og tverrfaglig tyngde.

Det er ulike måter å organisere arbeidet på, enten ved en egen organisatorisk enhet (eksempelvis en egen boligavdeling), eller matriseorganisering (eksempelvis et internt boligforum). Det viktigste er at kommunen velger organisering og samarbeid som svarer til de lokale utfordringene og mulighetene, og som er i tråd med den administrative kapasiteten.

Tverrsektorielle arbeidsoppgaver blir ikke nødvendigvis prioritert like høyt av alle, ofte på grunn av mange arbeidsoppgaver og travle arbeidsdager. Det er derfor avgjørende at arbeidet er forankret hos kommunens øverste ledelse, og at den personen eller

organisatoriske enheten som får ansvaret for det tverrfaglige arbeidet med boligpolitikken har et tydelig mandat fra kommunedirektøren. De boligpolitiske målene, boligutfordringene og prosessene med å konkretisere løsningene og tiltakene må ha tydelige eiere i det kommunale systemet.

4.2. Regionalt samarbeid

Boligpolitikken krever samarbeid ikke bare internt i kommunen, men også mellom kommunen og andre offentlige myndigheter. Mange kommuner vektlegger samarbeidet med Husbanken som støttespiller i det boligsosiale arbeidet. Samtidig er både fylkeskommunen som regional planmyndighet, veileder og kunnskapsutvikler, samt statsforvalteren med ansvar for viktige nasjonale hensyn og tilsynsoppgaver knyttet til både sosial og miljømessig bærekraft, viktige aktører.

Det er behov for koordinering og samarbeid på tvers av kommuner i felles bo- og arbeidsmarkeder, og her kan fylkeskommunen og andre regionale aktører ta en koordinerende rolle. Fylkeskommunen bør bistå kommunene i få frem et helhetlig kunnskapsgrunnlag, bistå med kompetansehevende tiltak, fasilitering av regionale boligforum, samt veiledning til kommunene i å gå fra plan til gjennomføring.

Dialogarenaer

Etablere nettverk

- For generelle diskusjoner om stedets behov (problemforståelse)
- For diskusjon av hvordan markedsaktører kan svare dem ut (løsningsforståelse)
- Holdningsendring, bevisstgjøring om sosialt bærekraftige lokalsamfunn

Etablere samarbeidsarenaer i transformasjonsområder (sentrumsområder)

- Felles plattform å snakke om helhetlig områdeutvikling
- Felles arena for grunneiere – i møte med kommunen som samfunnsutvikler, grunneier og myndighetsutøver (m/ sivilsamfunn)
- Stimulere samarbeid mellom grunneiere
- Få opp samskappingsprosjekt

Bedre dialog på planarenaene

Overordnede planer – samfunnsutvikling!

- En løpende strategisk diskusjon mellom kommunen og byggenæringen om bolig(marked) for alle
- Pålegge samarbeid mellom grunneiere i overordnet plan

Områdeplaner – tenk gjennomføring

- Mer involverende prosesser
- Aktiv bruk av strategiske områdeplaner til å oppstille forventninger – hva skal kommunen og utbyggere bidra med
- Kommunen kan stimulere: for eksempel gjennom infrastrukturinvestering (park etc) – og forvente gjenytelser (rimelige boliger)

Detaljregulering

- Oppstartsmøtet: avklaring av forventninger og potensial i prosjektet
- Stimulere samarbeidsprosjekt (som samfunnsutvikler + eiendomsaktør + tjenesteutøver)

Figur 4-1: Utbyggerdialog for fremtidsrettet boligpolitikk. Kilde: KS

4.3. Samarbeid med bolignæringen

Samarbeidet med boligbyggebransjen er vesentlig for å skape en bærekraftig boligutvikling. Mange kommuner har et forbedringspotensial når det kommer til å legge til rette for bedre samarbeid på strategisk nivå mellom kommune og grunneiere/boligutbyggere. Kommunen og næringen bør møtes jevnlig for å diskutere bolig- og boligbyggebehov. Viktige spørsmål er hvordan næringen kan bidra med gjennomføring av boligutviklingen i tråd med

kommunens mål, og bidra til løsninger som sikrer tilstrekkelig boligbygging uten å gå på bekostning av miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Like viktig er det å identifisere barrierer som hindrer dette, og drøfte hva næringen mener er viktig at kommunen vektlegger eller bidrar med for å få dette til. For å kunne bidra til å sikre boligforsyning til mellomstjiktet gjennom det ordinære boligmarkedet kreves det også utstrakt dialog med byggenæringen. Kunnskap og dialog om kostnadsdrivende faktorer i planer, som

tomtekostnad, boligtypologi, infrastruktur, risiko m.v., er viktig for å kunne diskutere hvordan man kan tilrettelegge for rimelige boliger.

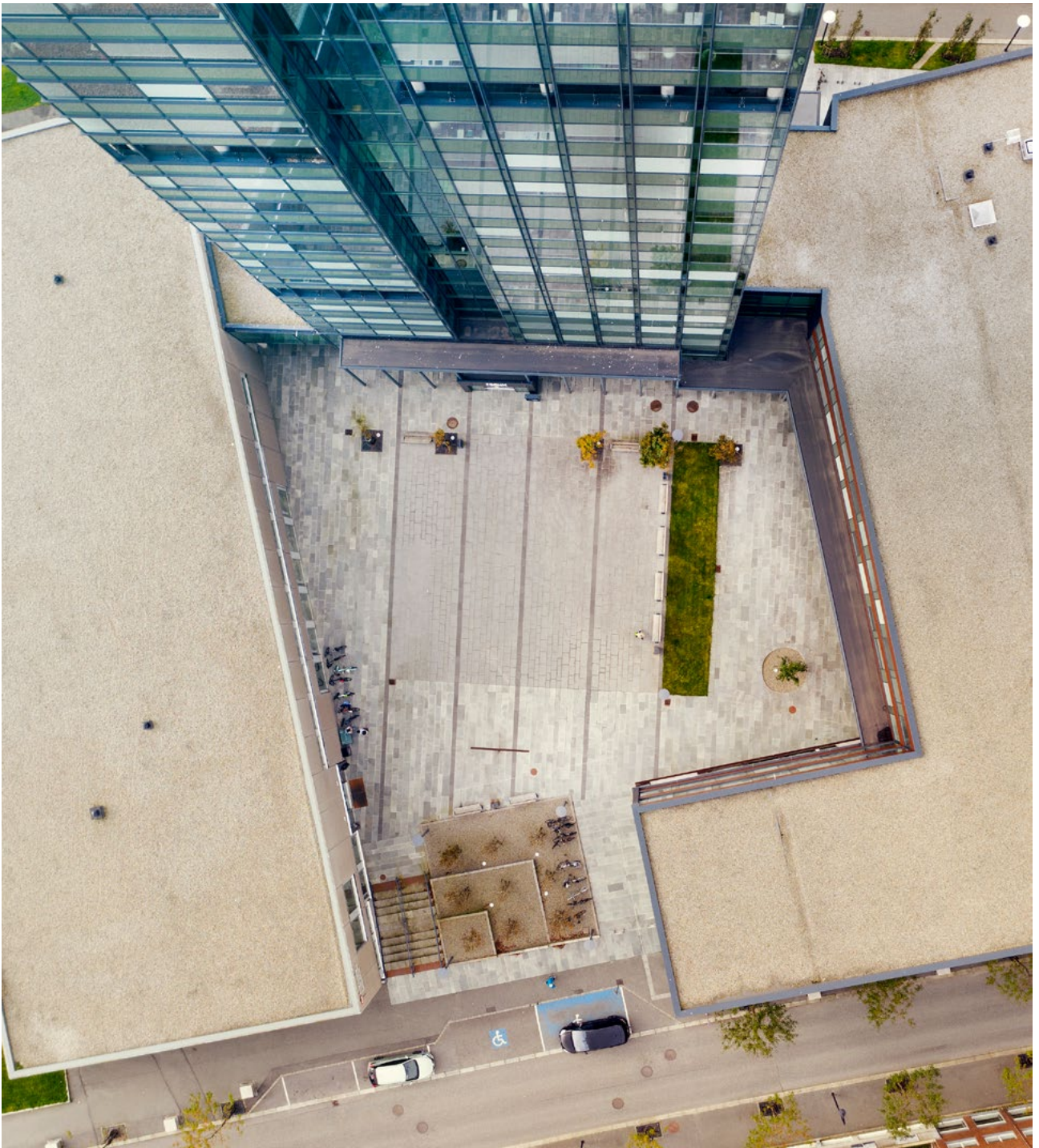
Kommunen og næringen må møtes uavhengig av enkeltsaker utbyggere har gjennom regulerings- eller byggesaker. Dialogen bør også omfatte eller sees i sammenheng med by- og tettsteds-kvaliteter i et bredere perspektiv. Arenaer for slikt samarbeid er etablert i flere kommuner, også i Rogaland. Diskusjonene i denne type arenaer må tydeliggjøre kommunens samlede boligbehov, ikke bare hva næringen prioriterer.

Jevnt over er både boligutviklere og boligmarkedet konservative, og innovasjoner, nye samhandlingsformer og nye boligløsninger skjer i liten grad av seg selv. Kommunen kan ta en rolle som pådriver for holdningsendring hos både utbyggere og innbyggere.

I forbindelse med prosjektet «Helhetlig kommunal boligpolitikk» (KS:2021) utarbeidet KS en figur som synliggjør anbefalinger for hvordan kommunene kan tilrettelegge for bedre dialog med bolignæringen, med forslag til mulig tema. Se figur 4-1 over.

Anbefaling	Refleksjonsspørsmål
En god intern organisering av planarbeidet og samarbeid med andre	<ul style="list-style-type: none"> • Har kommunen gode, tverrsektorielle arenaer for å løfte frem og diskutere boligspørsmål? • Har kommunen en organisering som fremmer helhetlig, systematisk og kontinuerlig arbeid med bærekraftig boligforsyning? • Hvordan skal kommunen organisere arbeidet internt for å: <ul style="list-style-type: none"> - Sikre politisk og administrativ forankring, med tydelig fordeling av ansvar, roller og arbeidsoppgaver - Sikre en helhetlig og tverrfaglig tilnærming • Hvordan bør kommunen organisere arbeidet eksternt for å få best mulig kunnskap og realisme i planleggingen og gjennomføringen? <ul style="list-style-type: none"> - Hvilke eksterne aktører bør involveres? - Hvordan bør regionale myndigheter og andre offentlige instanser involveres?
Lære av andre	<ul style="list-style-type: none"> • Med utgangspunkt i kommunens konkrete behov og utfordringer – hvilke kommuner og prosjekter kan en lære av? Ta kontakt. • Vurdere behovet for et regionalt nettverk for erfaringsdeling og kompetanseheving i bærekraftig boligforsyning. Kan fasiliteres av fylkeskommunen eller av kommunene selv.

5. Gjennomføring av boligpolitikken



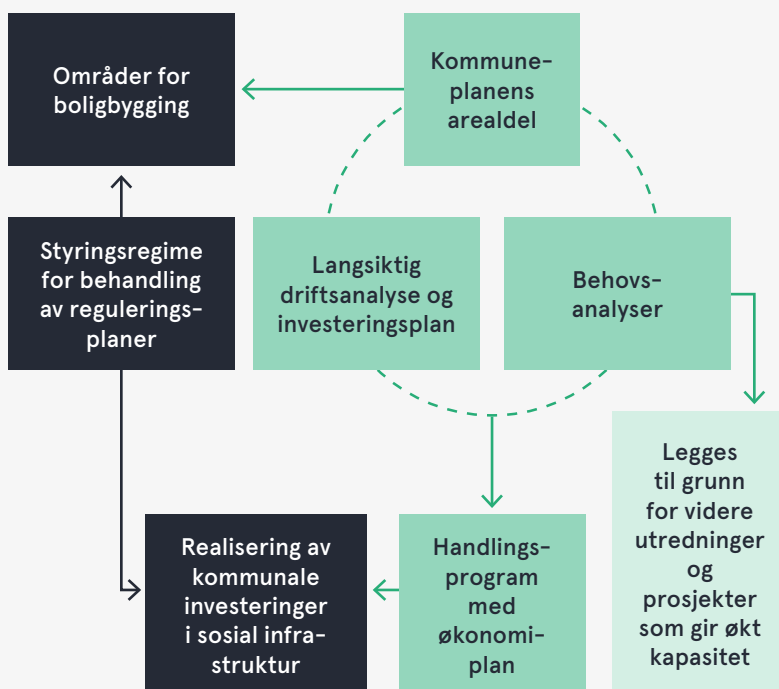
5.1. Kobling til handlings- og økonomiplan og LDIP

Boligutviklingen i kommunen har betydning for befolkningsutviklingen, som igjen har betydning for kommunens skatteinntekter, investeringer og drift. En god kobling mellom boligpolitisk plan, arealplanlegging og handlings- og økonomiplan (HØP), er viktig som grunnlag for økonomistyring og for gjennomføringen av boligpolitikken.

I kommuner med mange utbyggingsområder og/eller store utbyggingsprosjekter oppstår det behov for tydelige prioriteringer av

områder/prosjekter. En del kommuner velger å vurdere de økonomiske konsekvensene areal- og utbyggingspolitikken kan ha for investeringer i sosial og teknisk infrastruktur i en langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP), og bruke dette som grunnlag for prioritering av utbyggingsområder.

Bærum kommune bruker LDIP aktivt for å styre utbyggingen og sikre balanse i utviklingen av boliger og sosial infrastruktur. I prosessen med denne veilederen presenterte Bærum kommune arbeidet med LDIP for prosjektets arbeidsgruppe.



- Kommuneplanens arealdel fastsetter hvilke områder i kommunen som skal prioriteres til boligbygging.
- Behovsanalysene konkretiserer behov for sosial infrastruktur i kommunen (løsningsskisse) ut i fra forventet boligbygging og befolkningsprognosen denne gir.
- Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) vurderer investeringsbehovene i forhold kommunens økonomiske bæreevne.
- Det er først i handlingsprogrammet/budsjett og økonomiplanen kommunestyret fatter vedtak om realisering av investeringer i sosial infrastruktur. Tidspunkter etc. må vurderes på nytt før realisering.

Figur 5-1: Sammenhengen mellom overordnet arealplanlegging, LDIP og vedtak om realisering av investeringer i HØP. Kilde: Bærum kommune

5.2. Ulike virkemidler i arbeidet med boligforsyningen

En tydelig boligpolitikk som bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag kan i seg selv være et viktig virkemiddel for å styrke en bærekraftig boligforsyning, og gjøre det enklere for både administrasjonen og folkevalgte å både prioritere gode prosjekter og være konsekvente i møte med prosjekter som ikke er i tråd med boligpolitiske målsettinger.

Det å utarbeide en oversikt og ta en gjennomgang av hvilke arbeidsmåter,

virkemidler og verktøy kommunen har benyttet seg av, kan være en nyttig øvelse. Hva har fungert godt lokalt og bidratt til kvantitet og kvalitet i boligbyggemarkedet? Likeens bør kommunen vurdere om virkemiddelbruken samsvarer med kommunens utfordringer på boligfeltet, og om de bidrar til å følge opp kommunens boligpolitikk. Ved å identifisere eventuelle gap mellom utfordringer/virkemidler og målsettinger/virkemidler har kommunen et bedre utgangspunkt for å ta aktivt stilling til hvilke virkemidler som er relevant å bruke videre, og hvilke nye virkemidler man bør prøve ut.

Tips!

Ta kontakt med andre kommuner

De fleste utfordringer knyttet til gjennomføring av en bærekraftig boligforsyning vil være velkjente også i andre kommuner. Det vil være nyttig å innhente erfaringer og se på praksiser fra andre kommuner med tilsvarende utfordringsbilde som egen kommune. Å bruke nettverk i egen region til erfaringsdeling og kompetanseheving er fornuftig. Man finner også en rekke eksempe-

samlinger på nettet, som kan brukes til å få innsikt i hva andre kommuner har gjort. Et eksempel på dette er:

- Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk. Oslo kommune, 2019: [Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk.pdf \(oslo.kommune.no\)](https://www.oslo.kommune.no/kunnskapsgrunnlag-for-en-kommunal-boligpolitikk.pdf)



Foto: Elisabeth Tønnessen

Det er en kjent sak at mange kommuner ønsker at staten skal tilrettelegge for et større kommunalt handlingsrom og flere virkemidler som gir kommunene bedre mulighet til å påvirke boligbyggingen. Behovet er kanskje særlig knyttet til en sterkere virkemiddelpakke som i større grad får boligbyggingen til å bidra til sosial bærekraft, og tiltak som gir kommunene en styrket rolle i å utjevne sosiale og geografiske forskjeller i boligmarkedet.

Selv om det er et potensiale til å styrke verktøykassen, har kommunene flere virkemidler til rådighet i gjennomføringen av boligforsyningspolitikken. Det gjelder for eksempel strategisk bruk av kommunale tomter, samarbeid med private utbyggere, utbyggingsavtaler, tilvisningsavtaler, og ikke minst areal- og reguleringsmyndigheten. Kommunalt engasjement handler også om strategier som kan stimulere markedsmechanismene, som markedskommunikasjon og koblingsvirksomhet mellom utbyggere, boligkjøpere og Husbanken.¹ Forutsigbare reguleringsprosesser og jevnt tilfang av byggegrunn er andre kommunale strategier for å redusere utbyggernes risiko og bidra til byggeaktivitet.² Innretning av eiendomsskatt og

verdsettelse av tomter for skatteformål kan også ha innvirkning på boligbyggingen. Kommunene kan blant annet fastsette eiendomsskatt særskilt på eiendommer som er helt eller delvis utbygd på byvis, eller der slik utbygging er i gang, eller kan frita boligbygg fra eiendomsskatt i 20 år fra ferdigstillelse.³

I kommuner med et begrenset boligmarked og et boligtilbud som er i utakt med behovet er det en kjent utfordring at både utbyggere og innbyggere er skeptiske til å ta den økonomiske risikoen som boligbygging medfører. I denne situasjonen kan det være nødvendig at det offentlige tar andre initiativ enn i kommuner med et mer velfungerende boligmarked. Dette krever både god planlegging, god dialog med utbyggere, lokalsamfunn og offentlige etater, samt gjennomføringskraft. Virkemidler og initiativer kan være tilskudd til istandsetting av eksisterende bygg eller nybygging (eksempelvis Iveland kommune), strategisk støttkjøp av boliger i private prosjekter, strategisk tomtekjøp/-salg med klausuler (eksempelvis Ulstein kommune), og offentlig-privat samarbeid om fremskaffelse og drift av utleieboliger (ulike varianter av Hamarøymodellen).

1 NOVA, Sørvoll og Løset (2017): Samfunnsvirkninger av boligpolitikk Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner

2 Barlindhaug og Nordahl (2011): Boligbyggingens prisrespons: For mange hensyn eller for lite tilrettelegging?

3 Lov om eiendomsskatt til kommunane, §3 b og § 7c.

Distriktssenteret og Husbanken

Distriktssenteret sitter med mye kunnskap og erfaring, og har flere eksempelsamlinger med modeller og virkemidler for hvordan distriktskommuner kan legge til rette for flere egnede boliger.

Husbanken besitter en rekke økonomiske virkemidler, særlig relevant her er «tilskudd til boligtiltak». I denne

ordningen ligger «tilskudd til boligtiltak i distriktene», der kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 kan søke om tilskudd til boligtiltak. Formålet er «å auke tilgang til eigna bustader i distriktskommunar gjennom utvikling av nye samarbeidsformer og forsøk med nye bustadkonsept og verkemiddel.» ([Husbanken.no](https://husbanken.no))

I kommuner med et mer velfungerende boligmarked er det offentlige også en viktig medspiller i boligsektoren, men det kommunale engasjementet er vanligvis ikke en betingelse for faktisk boligbygging. I særlig byer og fortettingsområder dreier det kommunale engasjementet seg ofte om å sikre kvaliteter i boligprosjektene, tilrettelegge for gjennomføring, sikre tilgang til bolig for alle grupper boligsøkende, og å sørge for at det å bo og leve bymessig er et gode, og ikke et problem. Kompakt by- og stedsutvikling gir viktige miljø- og klimagevinster gjennom effektiv arealutnyttelse og redusert transportbehov. Ved fortetting oppstår det ofte konflikter mellom motstridende hensyn, og sosial bærekraft står ofte i fare for å vektlegges mindre enn den økonomiske og den miljømessige bærekraften.

Dersom fortetting og områdetransformasjoner skal være bærekraftig må det resultere i økte kvaliteter for alle innbyggerne samt bedre tilgangen til sentrale boliger for alle grupper boligsøkende. I møte med markedsøkonomien er dette ofte vanskelig å få til i praksis. Kommunene har her en viktig katalysatorrolle,

og et strategisk og koordinert samspill mellom kommunens ulike virkemidler som forvaltningsmyndighet, samfunnsutvikler og økonomisk aktør er nødvendig. Strategisk bruk av utbyggingsavtaler, investeringer i sosial infrastruktur og gjennomføringsmodeller for finansiering og kostnadsfordeling for utvikling av teknisk og grønn infrastruktur er eksempler på konkrete virkemidler.

5.3. Kartlegging og vurdering av virkemiddelbruk

Kommunen må ta aktivt stilling til hvilke virkemidler som er hensiktsmessig og realistisk å bruke for å tilrettelegge for gjennomføring i tråd med boligpolitiske mål. Det kan være nyttig å utarbeide en systematisk gjennomgang av mulighetene. Under er det presentert et eksempel på virkemiddelmatrise, hentet fra Sandnes kommune, i; «Strategier for bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen i Sandnes».⁴ Dokumentet belyser strategier og virkemidler for å videreutvikle og forsterke byutviklingsaksen som et område med boligmangfold og boliger for alle.

4 Mygland m.fl. (2022). Strategier for bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen i Sandnes. NIBR-rapport 2022-3. [2022-3.pdf \(oslomet.no\)](https://www.oslomet.no)

Virkemiddelmatrise 2:

Tabell 1: Aktuelle virkemidler som Sandnes kommune som samfunnsutvikler og økonomisk aktør kan bruke for å fremme Sandnes kommunes mål for byutviklingsaksen.

Type virkemidler	Eksempler på bruk	Merknader
1. Økonomi/finansiering	<ul style="list-style-type: none"> • Tilskudd • Lån/forskuttering • Garantier • Eierskap • Utbyggingsavtaler, momsavtaler⁵ • Grønne lån • Husbankordninger⁶ • Leie-/eiermodeller (f.eks. leie til eie) 	Mer konkret drøfting av disse virkemidlene kan knyttes til strategiske vurderinger i kommunens økonomiplan, evt. også i mer langsiktige vurderinger av investeringer og finansiering.
2. Bruk av eiendomsressurser	<ul style="list-style-type: none"> • (Strategisk) kjøp av eiendom • (Strategisk) salg av eiendom • Makesifte • Porteføljestyling • Erstatningsarealer og erstatningsbygg 	Eiendom utgjør et viktig virkemiddel for å oppnå flere samfunns mål på tvers av sektorer. Strategisk/helhetlig porteføljestyling kan derfor være et virkemiddel for bærekraftig omstilling og boliginnovasjon.
3. Bruk av formålsfunksjoner	<ul style="list-style-type: none"> • Lokalisering av kommunale bygg (skoler, barnehager, lekeplasser, idrettsanlegg, omsorgsboliger mm.) • Aktiviteter i regi av ulike kommunale virksomheter. • Aktivisering av brukere/beboere etc. 	Alle kommunale enheter representerer både «omsetning og aktivitet». Formålsfunksjoner kan derfor både tilføre kvaliteter til områder ut over å sikre basisoppgaver, og bidra til økonomisk bærekraft i områdeutvikling.
4. Organisering og styring	<ul style="list-style-type: none"> • Bruk av linjeorganisasjonen • Prosjektorganisering • Nettverk/forum • Foretak/selskap • Nye «verdikjeder» og prosessgrep/ beslutningsprosesser • Interkommunalt samarbeid/IK 	Både valg av type organisasjon og mer konkrete utøvelse kan være virkemidler. F.eks. vil utøvelse av kommunens eierrolle være et virkemiddel. Det er på dette området erfaring fra mange ulike modeller.
5. Medvirkning og deltakelse	<ul style="list-style-type: none"> • Andre former for deltakelse/medvirkning • Andre måter å sikre dialog mellom aktørgrupper • Samarbeidsmodeller for ulike faser i verdikjeden • Markedsføring gjennom å «framsnakke», profilere, tiltrekke andre etterspørselsrettede tiltak (market push) • Involvering/deltakelse 	Medvirkning og deltakelse kan sees som en del av organiseringen av område- og boligutvikling, ut fra at organisering betyr ansvar og roller (i ulike faser), jf. figur. 19. Dette betyr også at organisering som tilpasses ulike faser på mer målrettet måte vil sikre god medvirkning.

5 Momsavtaler (kompensasjon) er en måte å redusere utbyggenes kostnader ved opparbeidelse av rekkefølgetiltak. I Sandnes bestemmer utbygger hvilken type avtale de ønsker:

- Anleggsbidragsmodellen: Utbygger betaler kostnadene fratrukket merverdiavgift. I Sandnes får utbygger i dag refundert 20% av momsen, 5% går i administrasjonsgebyr (og er et «tapsprosjekt» for kommunen slik den praktiseres). All fakturering går gjennom kommunen.
- Justeringsmodellen (ren momsavtale): Utbetalt over en 10 års periode, kommunen 40% og utbygger 60%. Virksomhet utbygging har startet en prosess med kommunedirektøren med sikte på å endre praktiseringen.

6 Det kan f.eks. opprettes dialog mellom kommunen, utbygger og Husbanken for å vurdere muligheter for boligsosiale virkemidler i boligprosjekter. Alternative modeller for inngang til markedet, som f.eks. leie til eie, er også aktuelt å drøfte med utbygger.

Type virkemidler	Eksempler på bruk	Merknader
6. Avtalebasert samarbeid (avtaleloven)	<ul style="list-style-type: none"> • Intensjonsavtaler • Samarbeidsavtaler (bindende rammer) • Detaljerte avtaler (på mer konkrete felt) • Utbyggingsavtaler • Avtalestrukturer 	Avtalene kan rettes inn mot hele eller deler av verdikjeden. Avtaler inngås med kommunen som privatrettslig aktør (ikke forvaltningsmyndighet). Kan utløse virkemidler hos avtalepartner(e) (spleiselag).
7. Bruk av eierposisjon	<ul style="list-style-type: none"> • Eierstyring Tomteselskapet • Eierstyring av evt. andre foretak som har en rolle inn mot bytransformasjon og/ eller boliginnovasjon. 	Styring gjennom eierposisjon forutsetter vanligvis en etablert eierstrategi for selskap som ikke er en ren kommersiell aktør, men som også har samfunnsmessige mål.
8. Markedsføring og kommunikasjon	<ul style="list-style-type: none"> • Bidra til at «opplevd» attraktivitet, boligpreferanse mm. endres på måter som fremmer kommunens mål 	Påvirke etterspørsel og bidra til å «framsnakke» Sandnes og byutviklingsaksen.
9. Kompetanseutvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Ledelse av komplekse prosesser • Innovasjonsledelse • Omstillings- og bærekraftledelse • Arenaer for dialog 	Kommuneorganisasjonen og politiske utvalg kan f.eks. utvikle sin kompetanse ved å etablere arenaer for dialog med utbyggere og innbyggere.
10. Innovasjon og forskning	<ul style="list-style-type: none"> • Foregangsprosjekter og piloter for innovasjon og læring • Forskning for å utvikle ny kunnskap 	Dette kan også gjøres gjennom nettverk, programmer eller prosjekter med andre kommuner.

Figur 5-2: Oppsummering av ulike virkemidler. Kilde: Sandnes kommune.

Anbefaling	Refleksjonsspørsmål
Legge til rette for oppfølging av boligstrategi/boligpolitisk plan	<ul style="list-style-type: none"> • Har kommunen nok fokus på at satsingsområdene gjenspeiles i handlings- og økonomiplan? Bør vi styrke koblingen? • Hvilke virkemidler ønsker kommunen å ta i bruk i sin boligpolitikk? • Er det behov for boligbyggeprogram/utbyggingsprogram? • Hvordan og hvor ofte skal boligstrategi og ev boligbyggeprogram oppdateres og rulleres? • Hvordan kan kommunen legge til rette for kontinuerlig dialog og samarbeid med bolignæringen om gjennomføring av kommunens boligpolitikk?
Virkemidler	<ul style="list-style-type: none"> • Hvordan skal kommunens visjoner og målsetninger i boligpolitikken oversettes gjennom tiltak og virkemidler? • Er dagens tiltak og virkemidler tilstrekkelig for å være en pådriver og tilrettelegger for bærekraftig boligforsyning? • Har kommunen behov for å teste ut nye/andre tiltak og virkemidler?

Litteratur om ulike temaer



Om du vil lese mer om disse temaene

Helhetlig boligpolitikk og virkemiddelbruk

- [KS FoU – Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør](#). Asplan Viak, 2018
- [Helhetlig kommunal boligpolitikk. Fra under radaren til under lupen](#). KS FOU, 2021
- [Helhetlig boligplanlegging – Hvilke elementer inngår?](#) NIBR, 2015

Sosial bærekraft

- [Bokkvalitet og høy tetthet. Hvordan kombinerer vi de to? En kvalitativ studie av ni norske eksempler](#). Gottlieb Paludan Architects, Byantropologene og NTNU, utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2021
- [Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning](#). Oslo Economics og By- og NIBR, OsloMet, 2021
- [Boligbygging med sosial bærekraft, sluttrapport](#). Byantropologene, 2021

Økonomisk bærekraft

- [Developers' price setting behaviour in urban residential redevelopment projects](#). NIBR, Oslo Met, 2018.
- [Norsk økonomi – boligmarkedet. Vol 17. nr. 1–2023](#). Samfunnsøkonomisk analyse, 2023
- [Utredning om tomteprisfastsettelse og sammenhenger mellom priser og kostnader i boligbygging](#). Rapport 34-2022. Samfunnsøkonomisk analyse, 2022

Miljømessig bærekraft

- [Arealplanlegging på jærsk – veileder til regionalplanens retningslinjer om arealstrategi og jordvernmål](#). Rogaland fylkeskommune, 2021
- [Bymessig fortetting på jærsk – veileder til regionalplanens retningslinjer om stedsforming, bokvalitet og uteområder](#). Rogaland fylkeskommune, 2021
- [KS-FoU – Bærekraftig arealbruk innenfor rammen av lokalt selvstyre](#). NINA, Holth&Winge og NIBR OsloMet, 2022
- [Veileder for bærekraftig arealbruk i Vestfold og Telemark – storymap](#), Asplan Viak, 2023

Virkemidler for gjennomføring

- [Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot](#). SINTEF Fag 2022:
- [Gode eksempler på boligstrategiske tiltak i distriktene](#). Rambøll, 2014
- [Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom](#), NIBR-rapport 2014:8:
- [Håndbok. Utbyggingsavtaler – fra plan til gjennomføring](#). Norsk Eiendom og Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA), 2019:
- [Områdemodeller for utbyggingsavtaler. Hva kan de løse?](#) Lysbildepresentasjon. Asplan Viak, 2021

Kartlegging av boligreserver

- En studie om kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging. Samfunnsøkonomisk Analyse/Rambøll, 2021:

Hensynet til tilstrekkelig boligbygging i plan- og bygningsloven

- Analyse av begrepet «tilstrekkelig boligbygging». Utredning for Kommunal og distriktsdepartementet. Asplan Viak, 2023

Samskaping politikk og administrasjon

- KS-FoU - Samskaping politikk og administrasjon i strategiske planprosesser. Agenda Kaupang/Asplan Viak, 2022

Prosjekter og annet

- Distriktssenteret og Husbanken: Aldersvennlege bustader og bumiljø i distrikta
- NIBR OsloMet: The Social Sustainable City - the Role of Strategic Planning for Local Housing Markets Heterogeneity
- Forbildeprosjekter og eksempler: FutureBuilt
- Norsk Eiendom: Fremtidens boliger kan bidra til økt sosial bærekraft (webinarserie)
- Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse: Håndbok i bærekraftig stedsutvikling
- Åra Strategic Innovation: Utredning av fremtidens foretningsmodeller i byggebransjen



Kilder

Aamo m.fl. (2021): Bokvalitet og høy tetthet. Hvordan kombinerer vi de to? En kvalitativ studie av ni norske eksempler

Agenda Kaupang og Asplan Viak (2022): Samskaping politikk og administrasjon i strategiske planprosesser

Asplan Viak (2018): KS-FoU Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør

Asplan Viak (2022): Analyse av begrepet «tilstrekkelig boligbygging». Utredning for Kommunal og distriktsdepartementet

Barlindhaug og Nordahl (2011): Boligbyggingens prisrespons: For mange hensyn eller for lite tilrettelegging?

Barlindhaug m. fl. (2014): Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom

Barlindhaug m. fl. (2014): Kommunenes tilrettelegging for boligbygging

Barlindhaug m fl. (2018). Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo

Bergen kommune (2023): Temaplan for bærekraftig boligforsyning mot 2030

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021): Nasjonalt strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024)

Kristiansand kommune (2022). Utbyggingsprogram 2023-2025

KS FoU (2021): Helhetlig kommunal boligpolitikk. Fra under radaren til under lupen. Lysbildeserie

Lovdata: Lov om eideomsikkatt til kommunane (eideomsikkattelova), §3 b og § 7c

Mygland m.fl. (2022). Strategier for bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen i Sandnes. NIBR-rapport 2022-3

Oslo Economics, Holth & Winge, A-Lab (2023): Arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesak. Utarbeidet for kommunal og distriktsdepartementet

Oslo kommune (2019). Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk. Oslo kommune

Sørvoll og Løset (2017): Samfunnsvirkninger av boligpolitikk. Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner. NOVA-rapport 3/17

Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 sentrum
4001 Stavanger



Rogaland
fylkeskommune

Besøksadresse:
Arkitekt Eckhoffs gate 1
4010 Stavanger

Telefon:
51 51 66 00

E-post:
firmapost@rogfk.no

www.rogfk.no

