

Boliger for folk flest

BULL-seminar 2016

Erlend Hanssen Sjøvik

26.04.2016

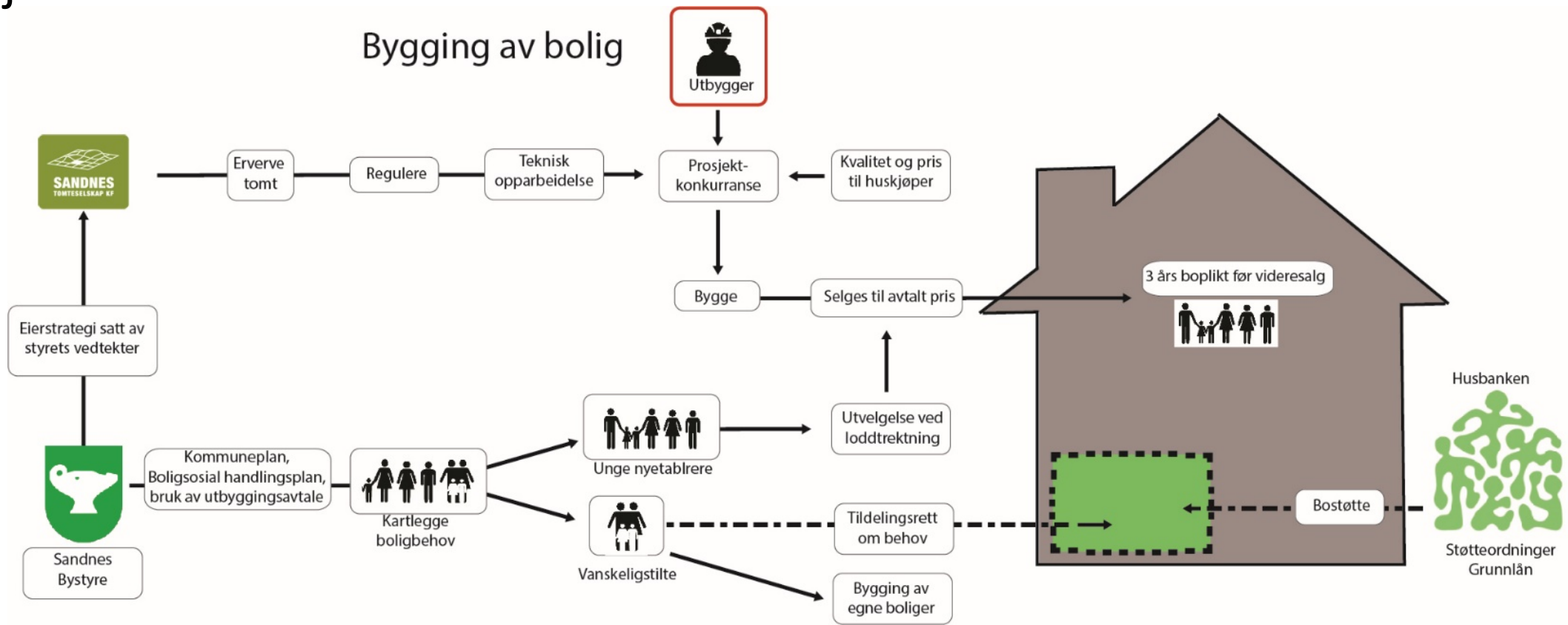
Hvorfor «rimelige boliger» i dag?

- Høye boligpriser i pressområder.
- I både Asker og Sandnes er det vanskelig for personer med «vanlig inntekt» å komme seg inn på boligmarkedet (2015).
- «Vanlig inntekt» omfatter yrkesgrupper innen helse, omsorg og utdanning.
- Unge voksne, førstegangsetablerere , barnefamilier med aleneforsørger og flyktninger.

Sandnesmodellen som case:

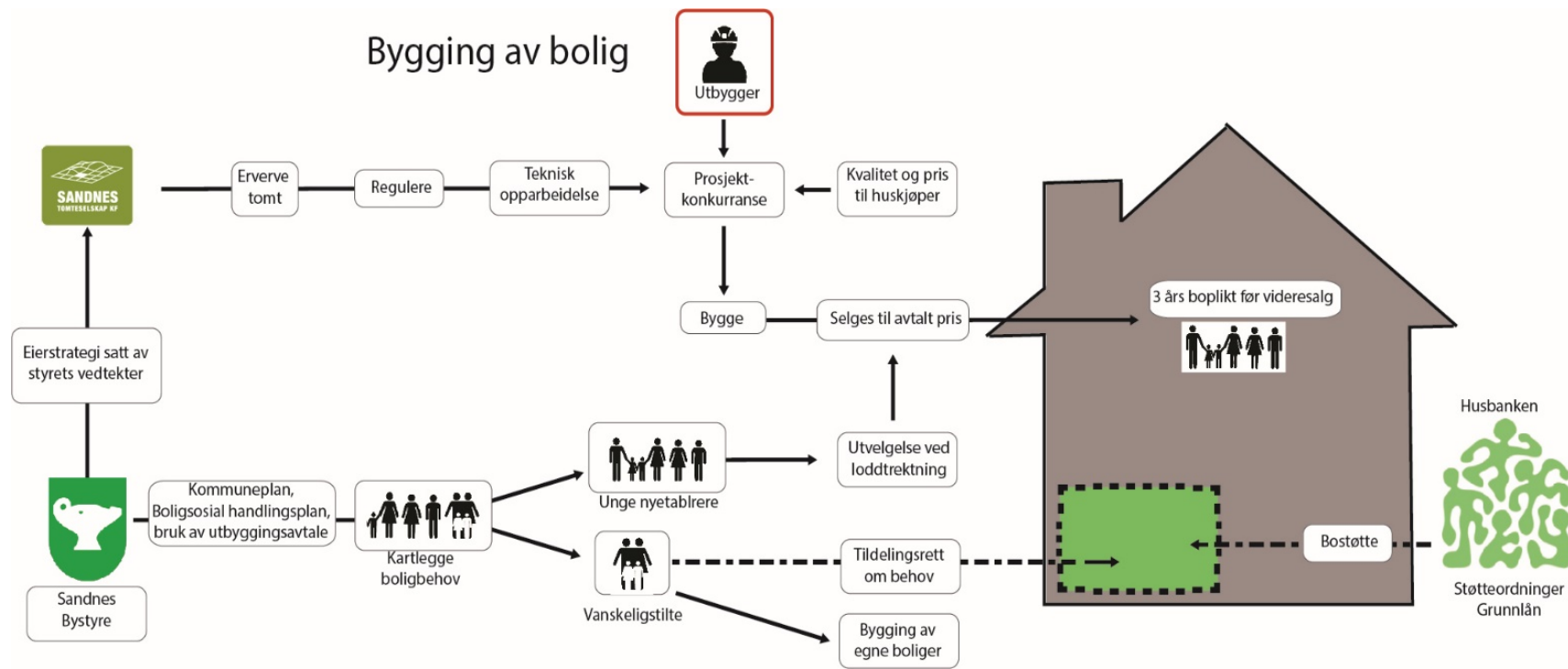
Hva skal til for å få boligpriser til å være 10-20% lavere enn markedet?

- Langsiktige strategiske tomtekjøp.
- Kompetanse på regulering og opparbeiding av teknisk infrastruktur
- Prosjektkonkurransene



Mål og effekter av modellen

- Sørger for stabil tilførsel av regulert areal – ønsker å stå for 40% av utbudet av tomteareal for boligbygging i kommunen.
- Produsert 474 boliger siste 3 år (22% av boligproduksjon siste 3 år).
- Arealreserver tilsvarende 10 000 boenheter ved utgangen av 2015.



Hvilke faktorer spiller inn?

-for å få boligpriser til å være 10-20% lavere enn markedet?

Langsiktig tomtestrategi

- Gammeldags feltutbygging?
- Randsoneeiendommer
- Omregulering av LNF til boligformål er med på å få prisen på bolig ned.



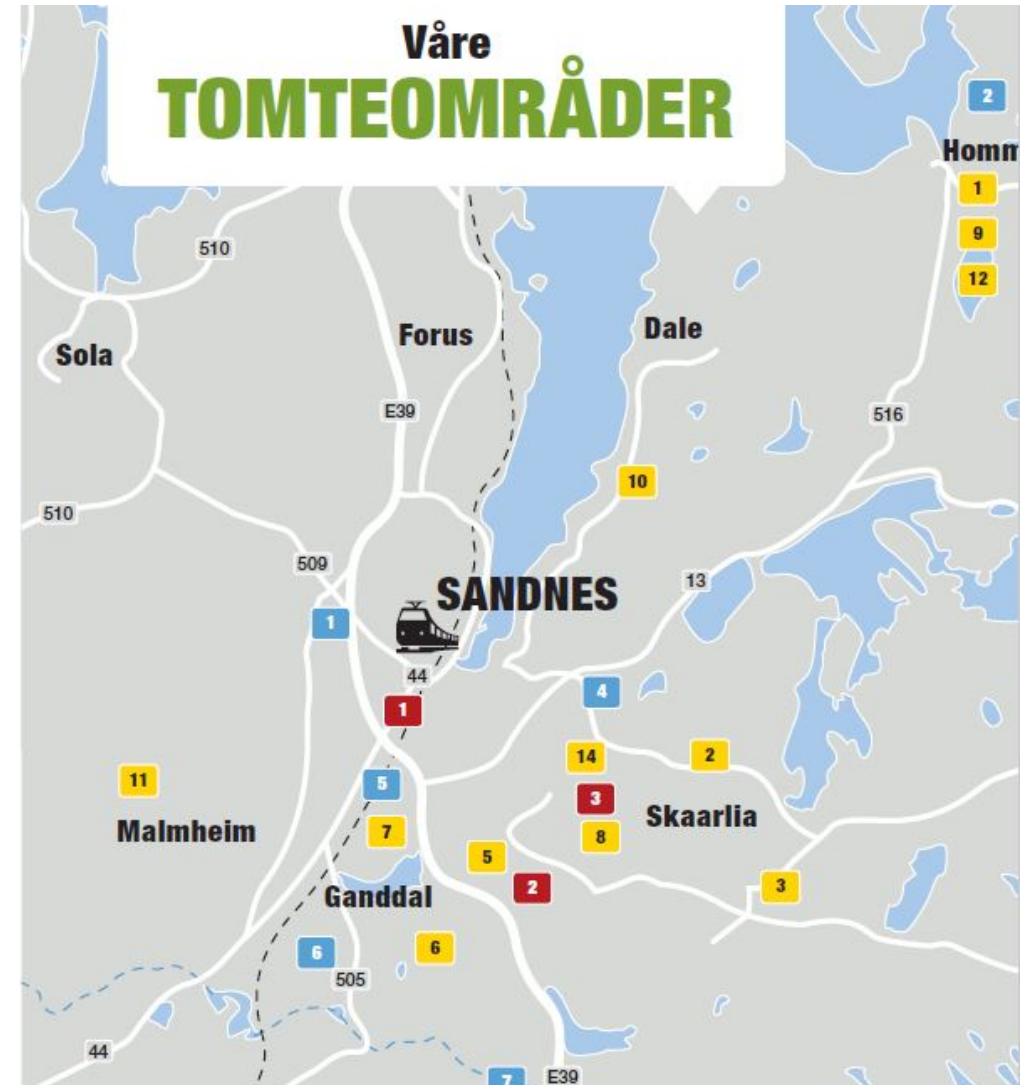
Prosjektkonkurransen

- Helt greie og ordinære boliger.
- Monofunksjonelle og lite kompliserte prosjekt.
- Vinner av prosjektkonkurransen leverer ferdig bolig til avtalt pris.
- Loddtrekning, med tre års boplikt – kan selges bolig fritt på markedet.
- Homogene nabolag i randsonen



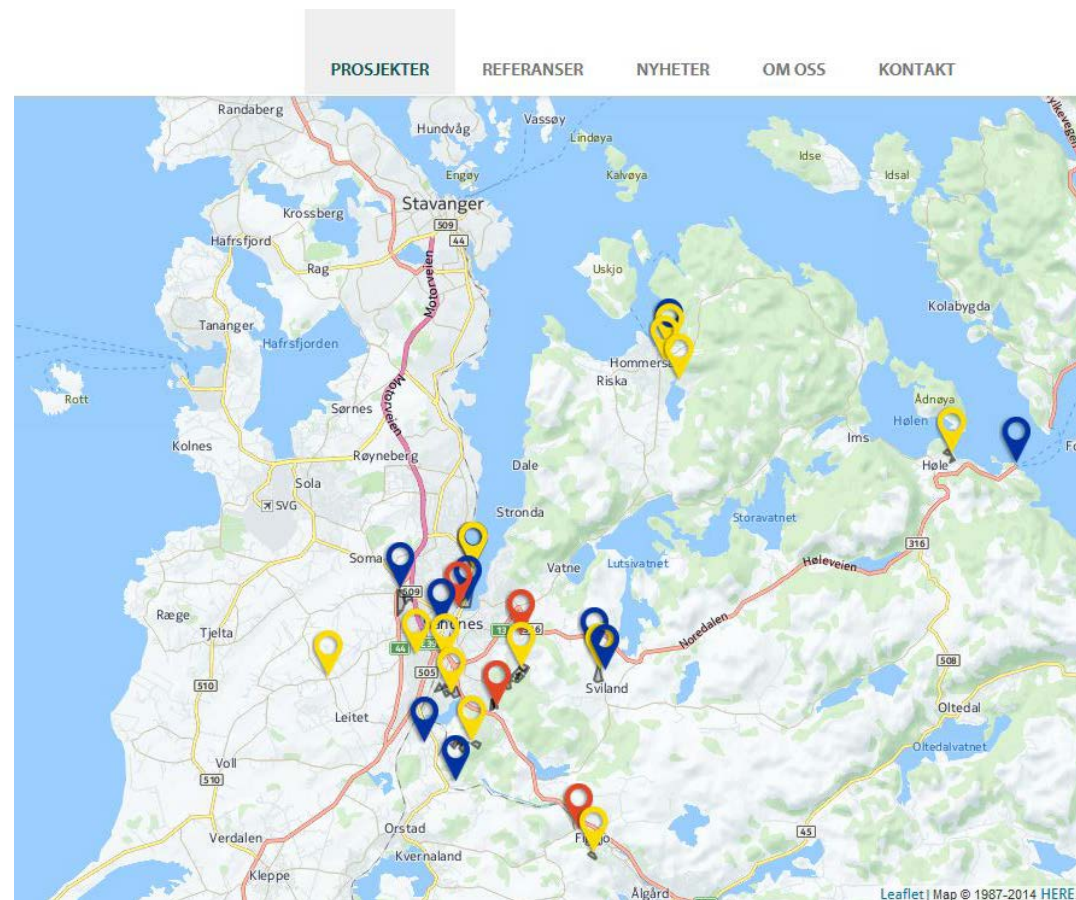
Periferiutvikling: boligsosiale hensyn vs miljøhensyn?

- Få prosjekt i sentrale strøk
- Utvikler eiendom i Sandnes sentrum, men får ikke til rimelige boliger.
- Tomtekostnad kan være en faktor som presser prosjekter ut av sentrale strøk.
- Velge mellom å utvikle rimelige boliger eller miljøhensyn?
- Kan dette forsterke sosiale ulikheter i kommunen?



Hva skjer med Sandnesmodellen på sikt?

- Nedgang i boligmarkedet har justert målet for boligbygging ned
- Pga press på tomteareal legges det opp til mer transformasjon fremover – hva gjør det med boligprisen og muligheten for å etablere rimelige boliger?



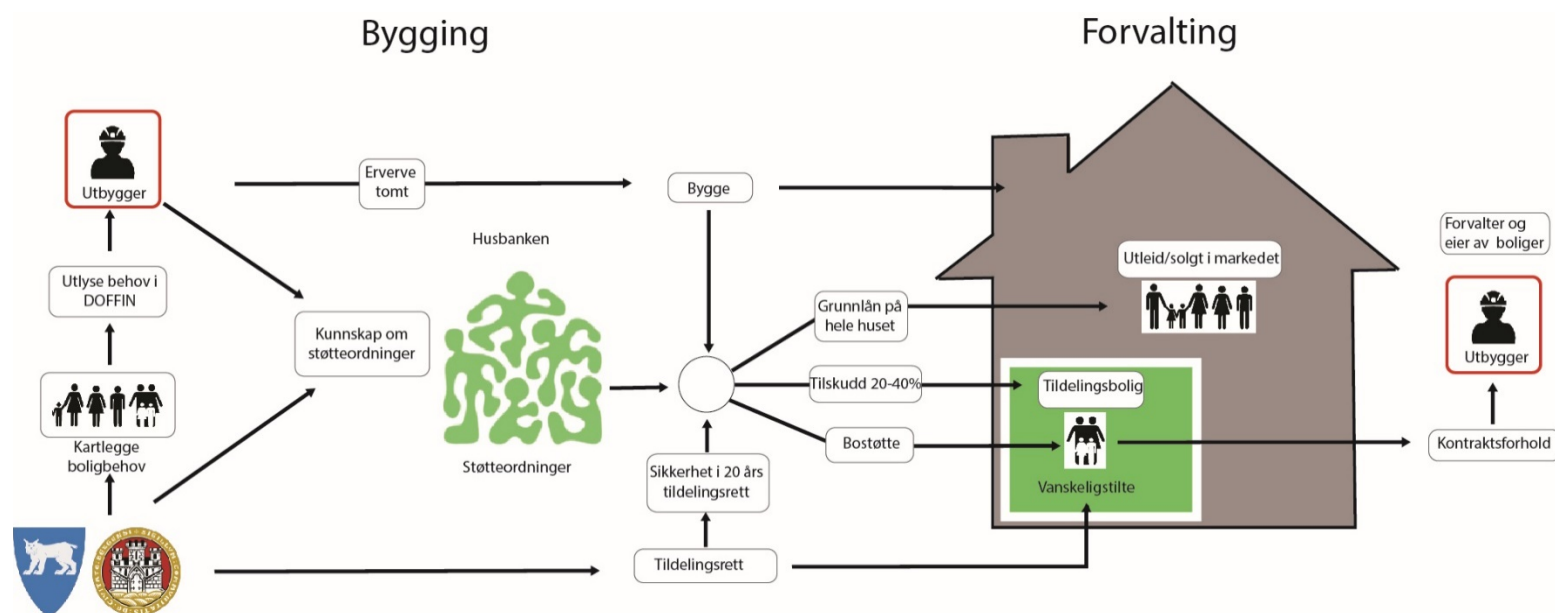
Andre boligstrategier og tendenser

- Gjennomstrømningsstrategi i kommunale leiligheter.
- Det legges opp til at «alle» skal eie egen bolig.
- Utvidet handlingsrom for private utbyggere å engasjere seg i boligbygging for vanskeligstilte.
- Kan følge lavinntektsgrupper fra sosialboligen og over til det ordinære boligmarkedet.

Gjennomføringsmodell for tildelingsbolig

Bergensmodellen og Hammarøymodellen

- Kommunen bestiller boliger til vanskeligstilte i DOFFIN, utbygger ferdigstiller med husbanklån og tilskudd.
- Fungerer i distriktet
- Vanskelig å bruke i by



Avslutning

- Bør det være krav til sosial blanding i boligprosjekter for å unngå homogene nabolag?
- Hvordan se klima- og boligsosiale utfordringer i sammenheng?
- Hvordan etablere et utleiemarked, som er et fullverdig alternativ til å eie?

Takk for oppmerksomheten