

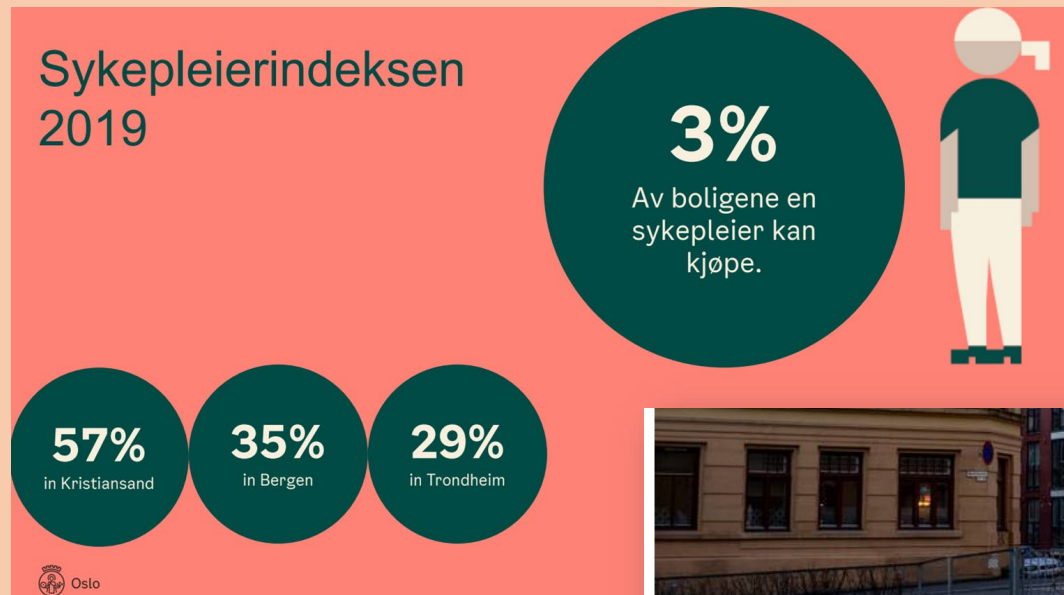
**STRATEGIC HOUSING: The social sustainable city
– the role of strategic planning for local housing
market heterogeneity**

Gro Sandkjær Hanssen og Berit I. Nordahl, OsloMet, 22.4.2022



UTGANGSPUNKT: GIR DAGENS LOKALE BOLIGMARKEDER DE BYSAMFUNN VI ØNSKER OSS?

✓ INDIVIDNIVÅ: MANGLENDE TILGANG



Det bør det tas politiske grep som senker terskelen til boligmarkedet, mener Carl O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund. Foto: Skjalg Bøhmer Vold

Nyheter Eiendom

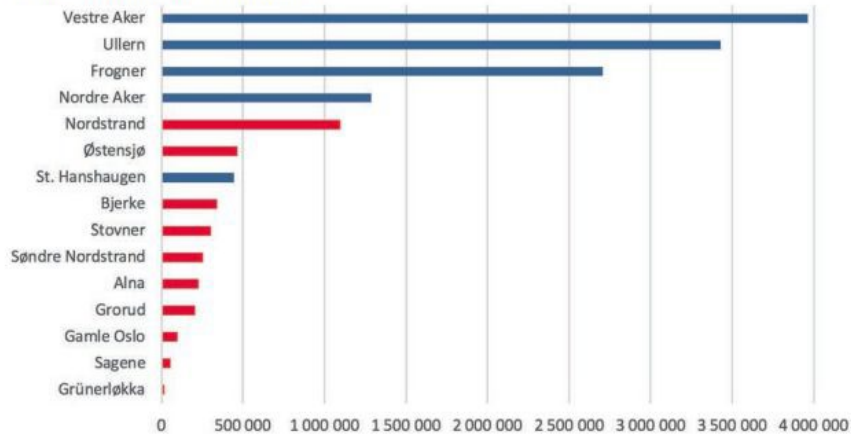
20 prosent færre førstegangskjøpere i Oslo

- Mange unge med god økonomi og høy betjeningsevne, faller utenfor oslomarkedet når de ikke har en familiebank i ryggen, sier eiendomstopp.

UTGANGSPUNKT: GIR DAGENS LOKALE BOLIGMARKEDER DE BYSAMFUNN VI ØNSKER OSS?

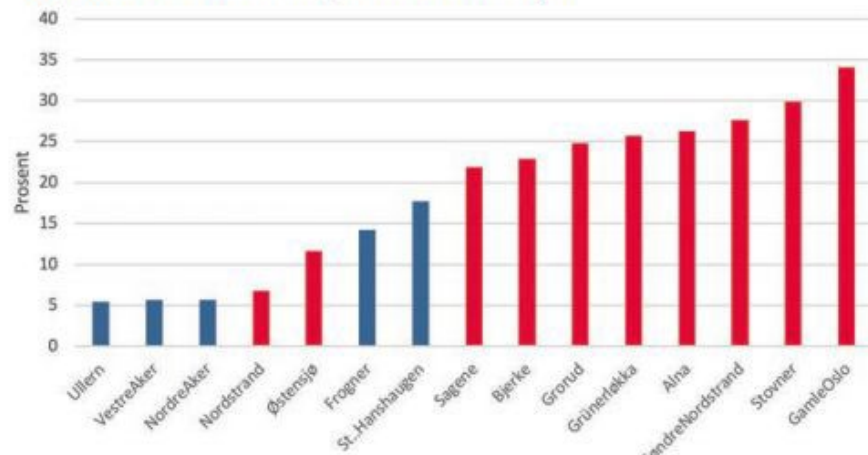
✓ SAMFUNNSNIVÅ: MANGFOLDIGE NABOLAG?

Figur 5: Nettoformue etter bydel



Kilde: SSB, tabell 09114. Studenthusholdninger er ikke inkludert i tallmaterialet.

Figur 8: Andel barn i fattige familier etter bydel



PROSJEKTETS MÅL, PARTNERE OG ØKONOMI

Hvordan bestille større bredde i nybyggingen, og sikre inkluderende lokale boligmarkeder:

- som har tilstrekkelig bredt tilbud?
- som gir lavinntektsgrupper tilgang
- som gir sosialt og økonomisk heterogene boligområder
- som i sum gir mangfoldige byområder og nabolag?

Et samarbeidsprosjekt med brukerinvolvering (2020-2023):

Forskning: NIBR-OsloMet, NMBU, UiT, KTH

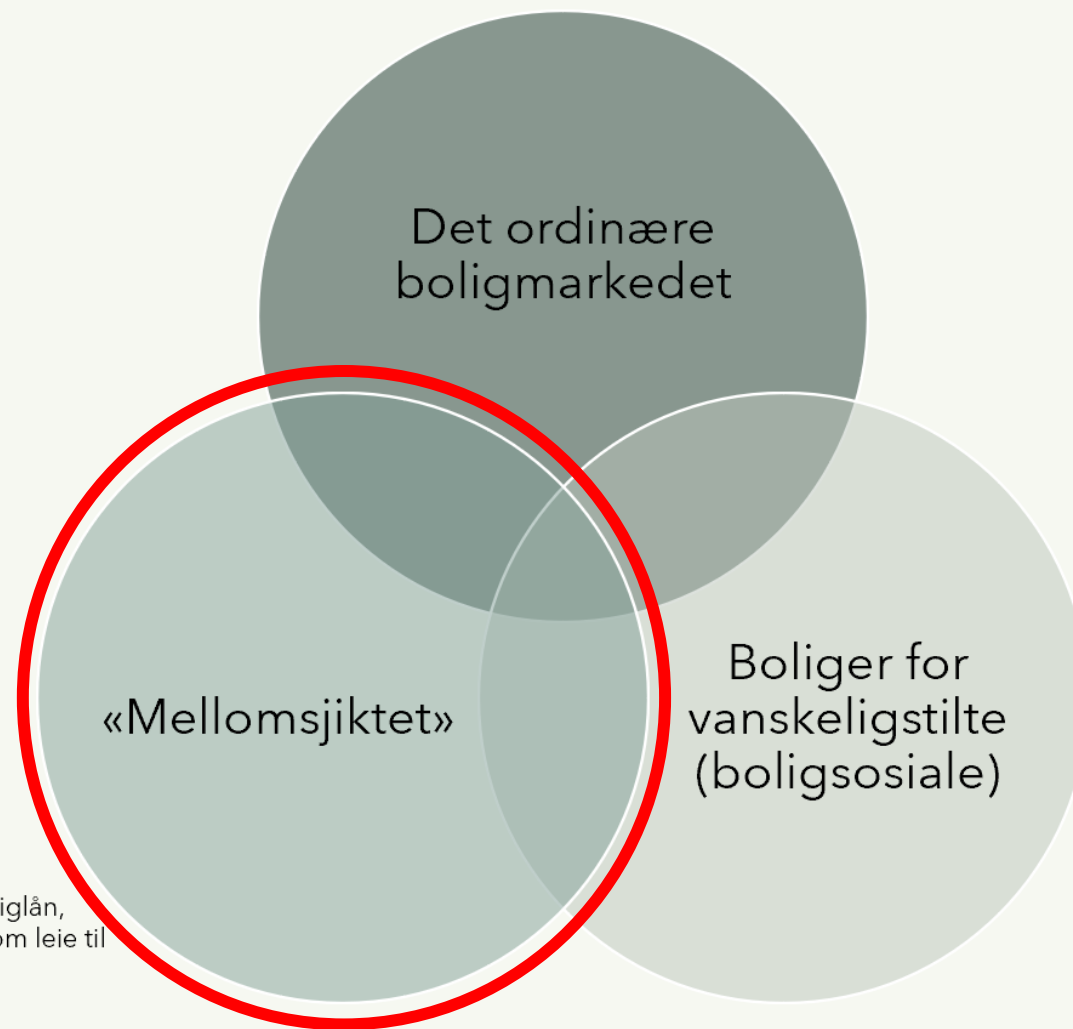
Operative aktører: Asplan Viak, SoCentral

Brukere: Oslo kommune, Bergen Kommune og Lørenskog kommune

Budsjett: 13, 470 mill (3,516 mill i egenfinansiering av PhD)



Strategic Housing handler om bolig for alle



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).

STATUS FOR ARBEIDET I STRATEGIC HOUSING:

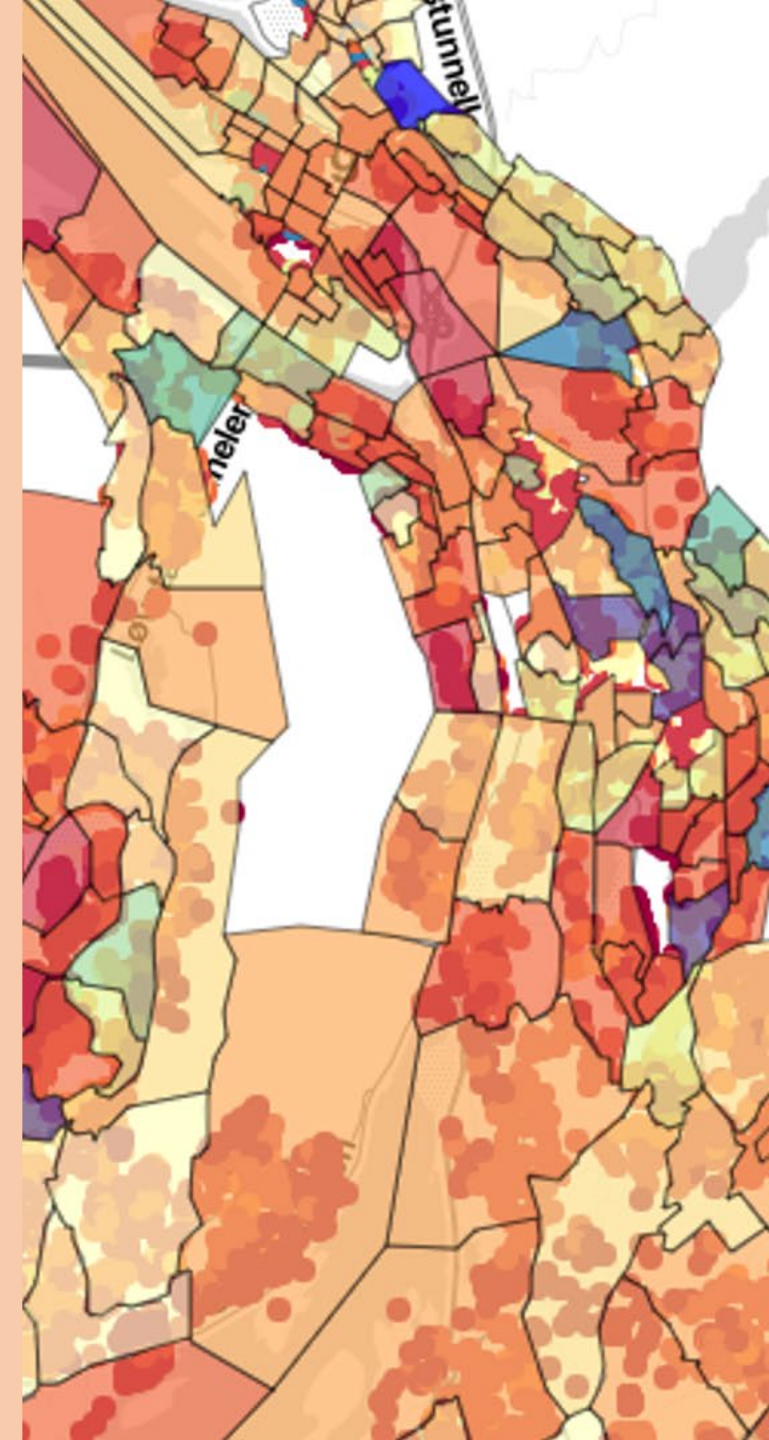
**1. KUNNSKAPSGRUNNLAGET
(UTVIKLE EN HETEROGENITETSINDEKS)**



2. LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER



**3. STUDERE FOREGANGSKOMMUNER,
MARKEDETS RESPONS OG IDENTIFISERE
BEST-PRACTICE**



STATUS FOR ARBEIDET I STRATEGIC HOUSING:

**1. KUNNSKAPSGRUNNLAGET
(UTVIKLE EN HETEROGENITETSINDEKS)**



2. LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER



**3. STUDERE FOREGANGSKOMMUNER,
MARKEDETS RESPONS OG IDENTIFISERE
BEST-PRACTICE**



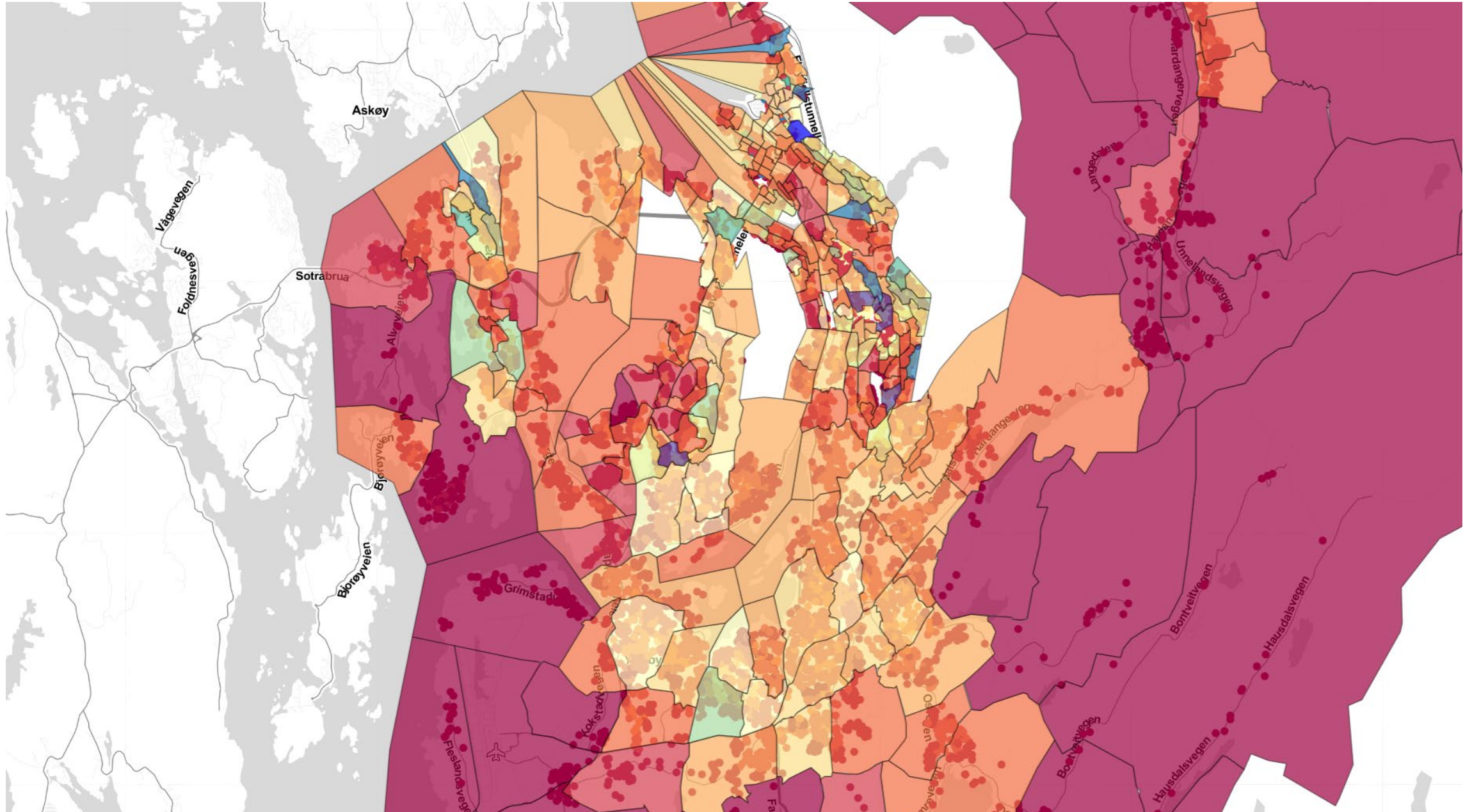
**FORVENTET
NYTTEVERDI FOR
DEPARTEMENTET:**

- Bidra inn i kunnskapsutviklingen rundt hvordan vi kan tilpasse regelverk for å stimulere mer inkluderende boligmarkeder

KUNNSKAPSGRUNNLAG:
har utviklet ulike heterogenitetsindekser



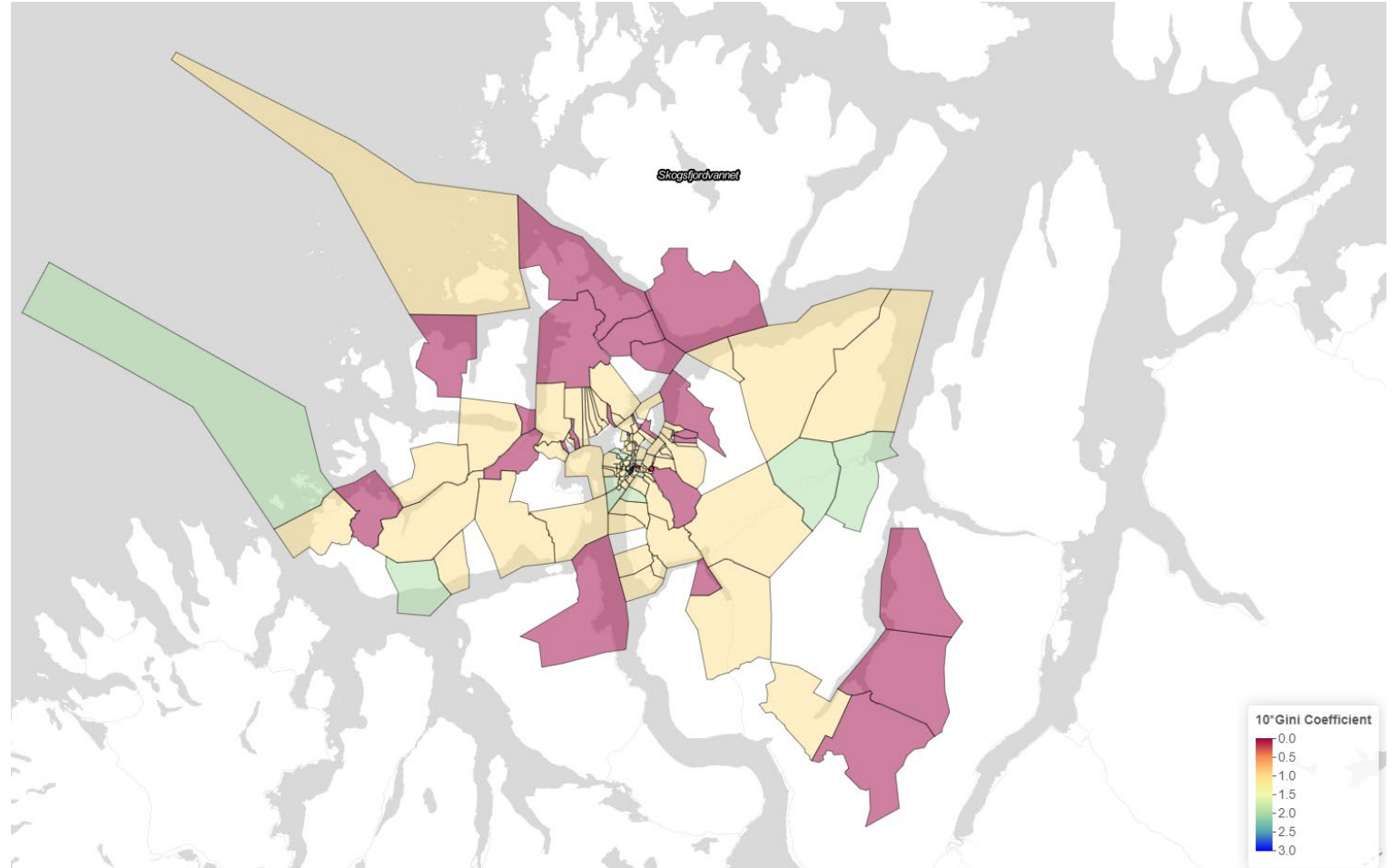
Boligmasseheterogenitet på grunnkrets nivå: Bergen



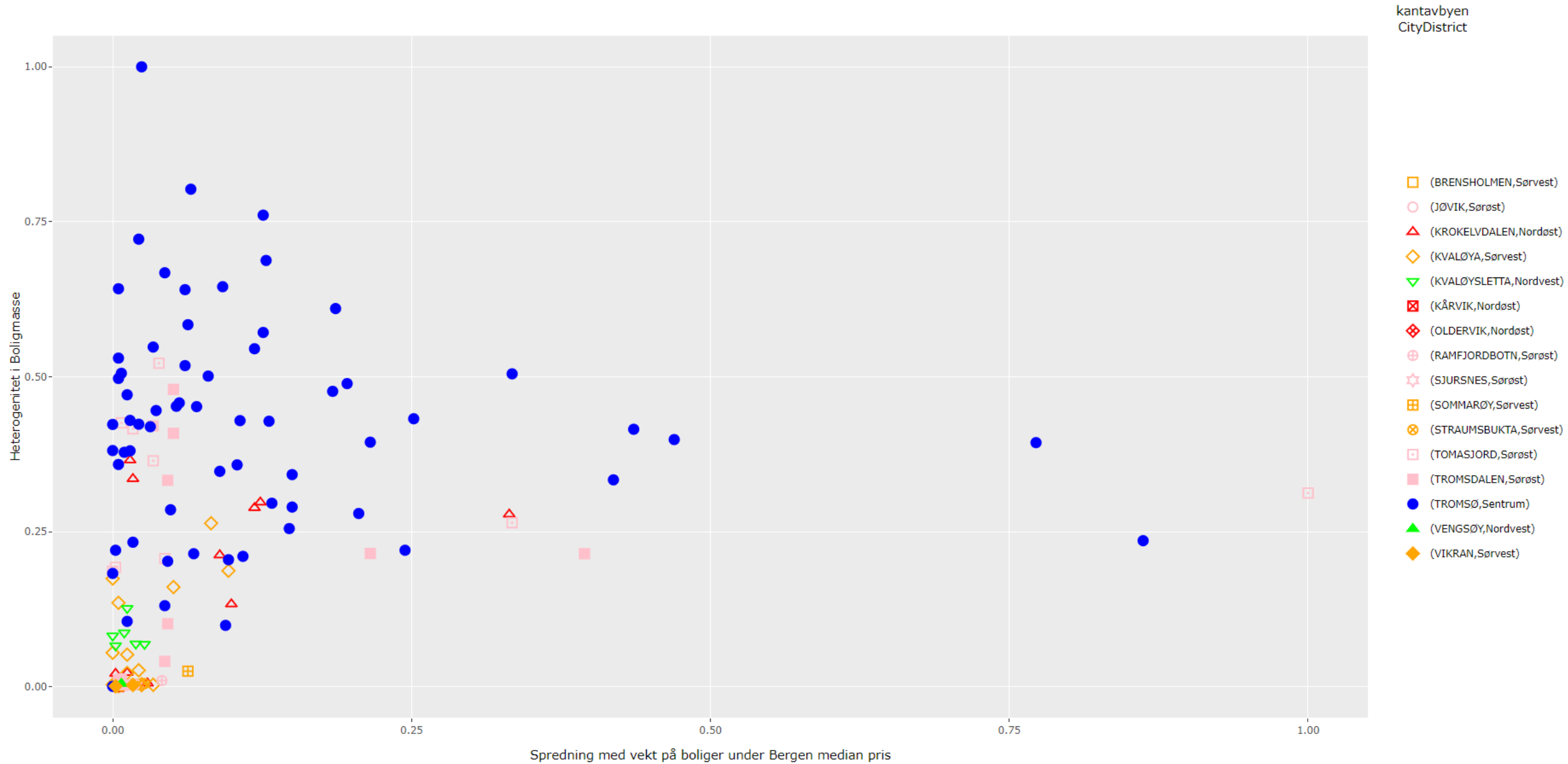
Prisheterogenitet

Ginikoeff

- 0 = Alle har lik pris (rød)
- 1 = 1 bolig verdt alt (ulikhet) (blå)



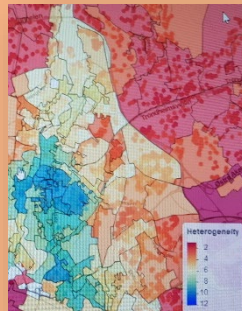
Koble boligmasseheterogenitet og pris (under median)



LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER: Workshops med enkeltkommuner om heterogenitetsindeks

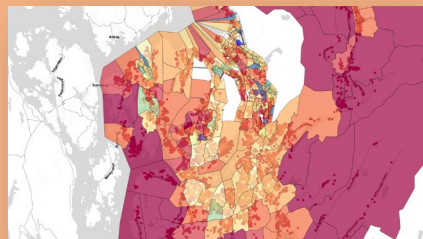
Oslo

- Kommuneansatte fra PBE
- Forskergruppen
- Digital, vår 2021



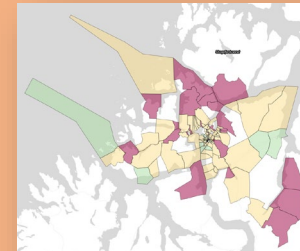
Bergen

- Kommuneansatte fra ulike sektorer
- Forskergruppen
- Digital, høst 2021



Tromsø

- Kommuneansatte fra ulike sektorer
- Forskergruppen
- Digital, høst 2021



LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER: Arena for bolig mangfold

Prosjekter hos Pådriv Oslo



Arena for bolig mangfold



Arena for sirkulær massehåndtering



Boligmerket



Byboliger for alle



Hovinbyen - sirkulære Oslo



Løren - en drømmebydel for unge



Master i urbant landbruk - NCUA



Nasjonal kunnskapsarena sirkulær materialforvaltning i byggebransjen



New Water Ways



Pilot Massedata



Pilot Massehub



Produktiv boligby på Breivoll



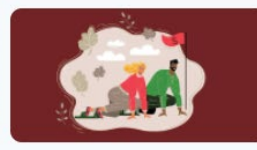
Reshare



SPARE - Space of resilience



Sirkulær Ressursentral



Startblokka på Linderud

LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER:

Bolignettverk med vekt på samarbeid kommune - byggenæring

- Bergen, Lørenskog, Tromsø, Sandnes, Stavanger, Kristiansand
- Ledes av Erik Plathe, Asplan Viak
- Viderefører KS sitt bolignettverk i ny form
- Formål: Gå dypere i samarbeidet mellom kommune og byggenæring for å nå kommunens mål i boligpolitikken
- 3 digitale samlinger til nå, pågående nettverk

Teste ut nye samarbeidsformer:

Workshop mellom Lørenskog kommune og utbyggeraktører

- Fysisk vinter 2022
- Som del av arbeidet med kommuneplanens arealdel

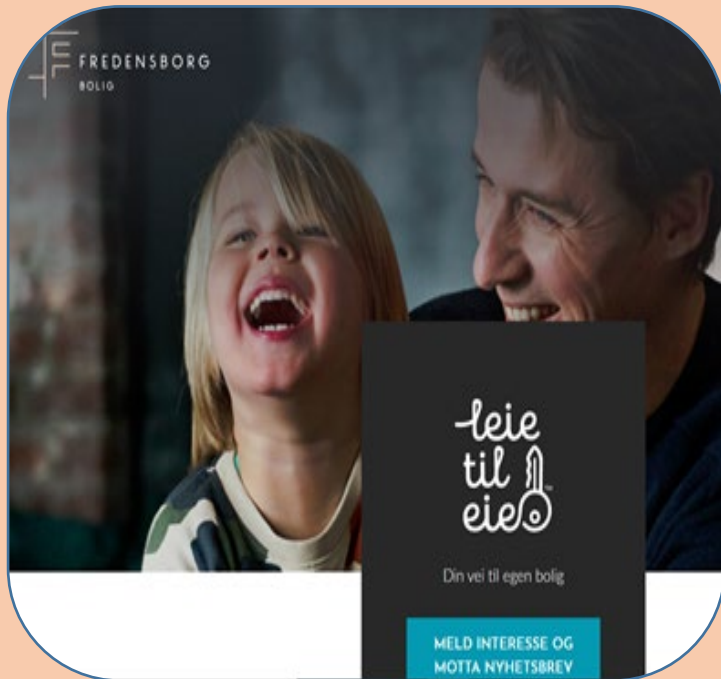


STUDERE FOREGANGSKOMMUNER, BRANSJENS RESPONS OG IDENTIFISERE BEST-PRACTICE



Hvordan responderer markedet?

**1. Nye boligkjøpsmodeller
i privat regi + kommunal regi**



**2. Salg av kommunal tomt med vilkår:
omsorgsbolig + boligkjøpsmodeller etc**



**3. Nye boligtypologier med
mye fellesarealer**



Kartlegging av nye boligkjøpsmodeller

Kommersielle private aktører

5 aksjeselskap (AS):

Fredensborg Bolig AS: Leie til eie
A. Utvik Bolig AS: LeieEie
Norrøn Bolig AS: Leie til eie
Clemens Eiendom AS: (L)eie
Steinbruddet Invest AS: Fra leie til eie

11 boligbyggelag (BBL):

Boligbyggelaget Usbl: Leie til eie
BOB BBL: Leie til eie
Boligbyggelaget TOBB: Leie-før-eie og Boliggaranti
Halden Boligbyggelag (HABO): Leie-før-eie
Gjøvik og Omegn Boligbyggelag (GOBB): Leie-før-eie
Ringbo BBL: Leie-før-eie
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag (MBBL): Leie-før-eie
Boligbyggelaget Nobl: Leie før eie
Bate: Leie-eie
OBOS BBL: Bostart og Deleie
Boligbyggelaget Midt: Hjølpin

Ideelle private aktører

1 stiftelse:

Gjøvik boligstiftelse: Leie før eie

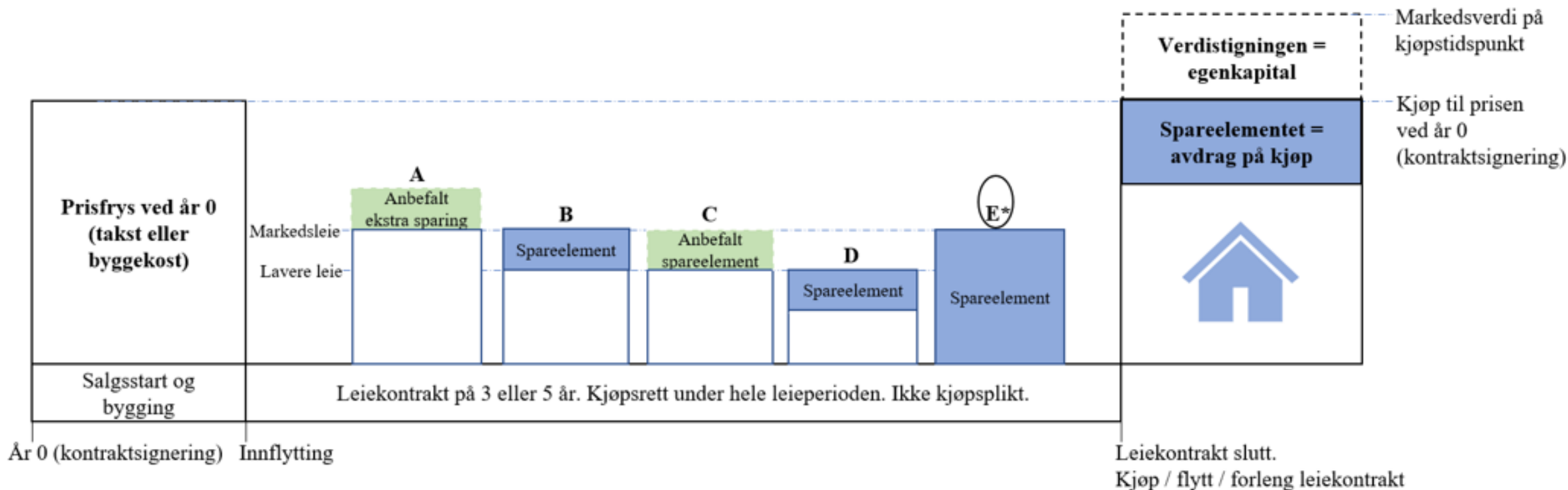
Offentlige aktører

2 kommunale virksomheter:

Tønsberg kommunale eiendom KF: Hybridkonsept
Harstad kommune: Leie til eie

Ina Marie Christiansen (2022, kommer)
«Inn på boligmarkedet? Analyse av nye boligkjøpskonsepter for mellomsjiktet»
Tidsskrift for boligforskning

Kartlegging av nye boligkjøpsmodeller



A = Markedsleie, uten spareelement (Fredensborg Bolig AS, Steinbruddet Invest AS, boligbyggelagene Usbl, BOB, TOBB, HABO, GOBB og Ringbo)

B = Markedsleie, inkludert spareelement (A. Utvik AS, Norrøn Bolig AS)

C = Leiefastsettelse til kostpris, pluss anbefalt spareelement (Gjøvik boligstiftelse med Gjøvik kommune, boligbyggelagene NOBL og MBBL)

D = Leiefastsettelse til kostpris, inkludert spareelement (boligbyggelaget BATE (ikke aktiv**), Harstad kommune, Tønsberg kommune***)

E = Markedsleie, alt inngår som sparing (Clemens Eiendom AS)

Gjennomføre og rapportere på bærekraftarbeidet?

Survey til utbyggerselskap

- I samarbeid med Norsk Eiendom v/ Tone Tellevik Dahl
- 243 medlemselskap
- Sammenliknende survey til Statsbygg og Oslobygg
- Sendes ut april 2022
- Temaer: Bransjens rolleforståelse, ansvar for sosial bærekraft, mangfold i bransjen

Siste nytt



Se opptak: Arealplaner, områdemodeller og utbyggingsavtaler

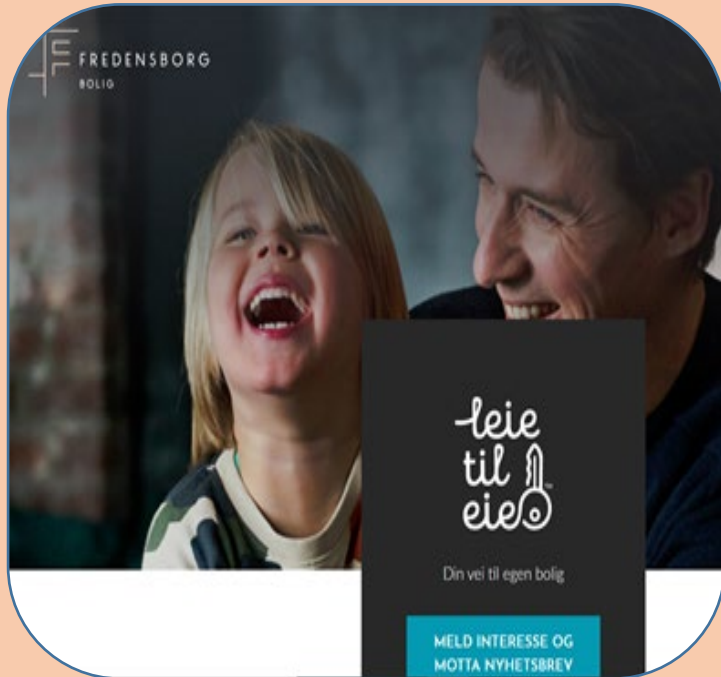


Oppløftende grønne takter fra Enova



Hvilken rolle(r) kan kommunen spille for å få fram innovasjon og nytenkning i boligprosjekter?

1. Nye boligkjøpsmodeller i privat regi + kommunal regi



2. Salg av kommunal tomt med vilkår: omsorgsbolig + boligkjøpsmodeller etc



3. Nye boligtypologier med mye fellesarealer



Innovasjon: «innendørs allmenninger» i boligutviklingsprosjekter



Vernebygg

- Bygning er vernet
- Ofte høye kostnader til vedlikehold og rehabilitering
- BIERMANNGÅRDEN
- PETERSBORGHUSET



Bygg som skal rives

- Midlertidig bruk
- Lave kostnader
- STARTBLOKKA
- VOLLEBEKK FABRIKKER



Nye(deler av) bygg

- Permanent bruk
- Høye kostnader
- KONGLA, LØRENSKOG
- VALLERVEIEN 146

Kommunens strategiske styring
(samfunnsutvikler, myndighetsutøver,
tjenesteutøver, demokratirolle)

Visjonære virkemidler

Regulative
virkemidler

Egen organisasjon
(kunnskap,
tverrsektoriell
sammenheng)

Finansielle
virkemidler

Samspill, nettverk,
samskaping

VIRKEMIDLER

Arealpolitikken
(lokalisering,
typologi,
størrelse,
sammensetning)

Tomteeier,
eiendomsaktør
(stille krav ved
salg)

Boligmarked
(inngangsbillett)

Vanskeligstilte
(bolig etc)

Helse- og
omsorgsboliger

POLITIKKFELT

Kommunens strategiske styring
(samfunnsutvikler, myndighetsutøver,
tjenesteutøver, demokratirolle)

Visjonære virkemidler

Regulative
virkemidler

Egen organisasjon
(kunnskap,
tverrsektoriell
sammenheng)

Finansielle
virkemidler

Samspill, nettverk,
samskaping

Arealpolitikken
(lokalisering,
typologi,
størrelse,
sammensetning)

Tomteeier,
eiendomsaktør
(stille krav ved
salg)

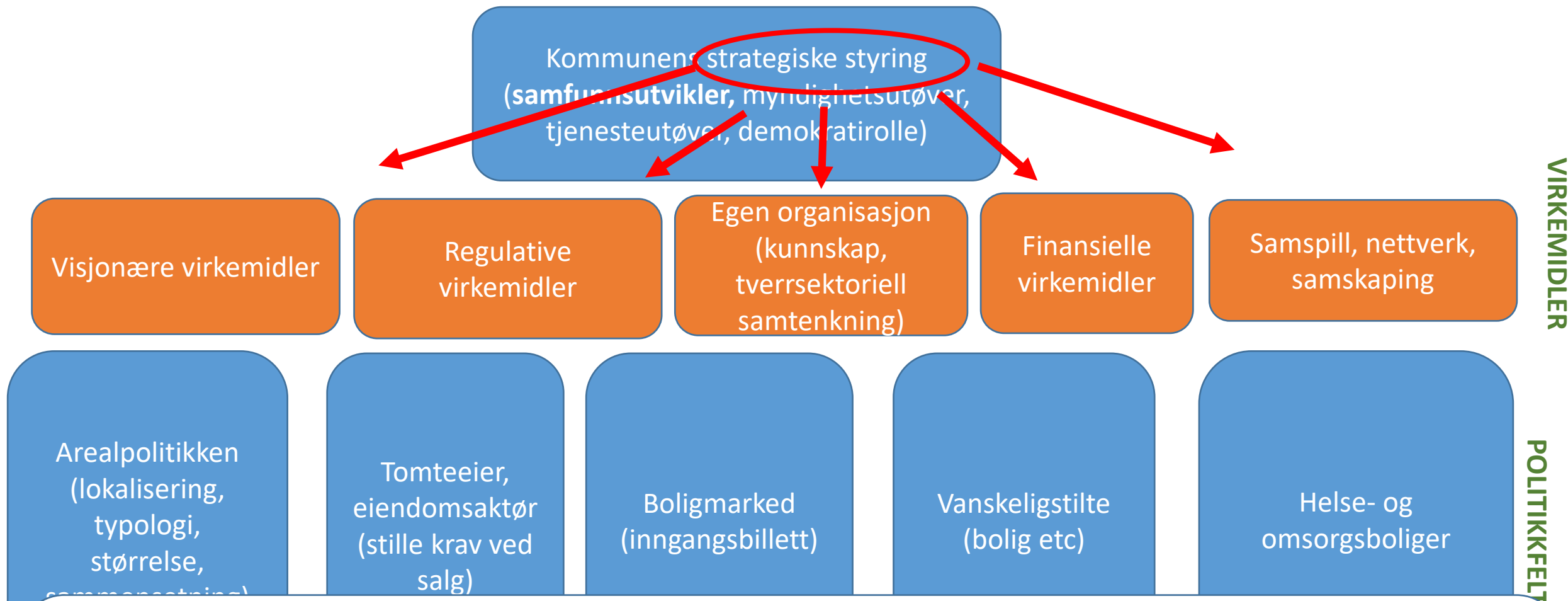
Boligmarked
(inngangsbillett)

Vanskeligstilte
(bolig etc)

Helse- og
omsorgsboliger

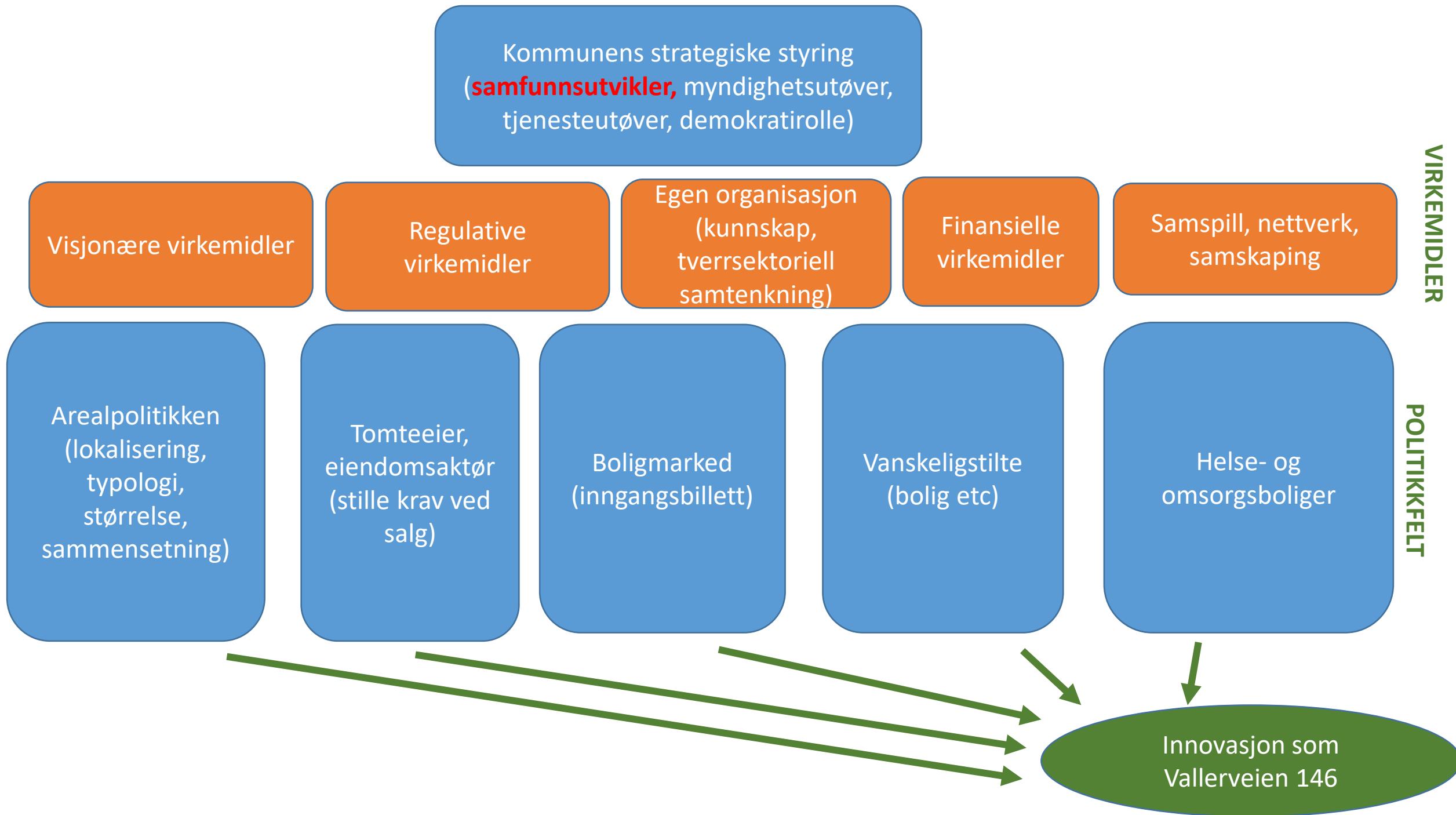
VIRKEMIDLER

POLITIKKFELT



Prosjektet identifiserer et tydelig behov for kunnskap som kan bidra fyller gapet mellom nybyggingspolitikken, den boligsosiale politikken og politikk for å motvirke geografisk ulikhetsutvikling:

- Kunnskap om nye modeller og hvordan de bør brukes lokalt
- Kunnskap om boligstrukturen lokalt: boligmasses heterogenitet versus sosioøkonomisk heterogenitet
- Hvordan styre nybyggingen kan styres mht. lokalisering, form og omfang: hvor skal hva komme?



FORMIDLINGSPLAN**Publisert/ gjennomført****Kategori****Fra søknad****Vitenskapelig artikler**10 norske og
internasjonale4 til vurdering, resten under
arbeid**Populærvitenskapelige
artikler**

Ikke tallfestet

7

Foredrag

Ikke tallfestet

28 (+)

Media

Ikke tallfestet

3 + 3

Masterstudenter

3-4

2 leverer i Tromsø nå

UndervisningUiT, NMBU,
OsloMet

Bakes inn i pågående kurs

Bedre nettside fra prosjektet kommer!