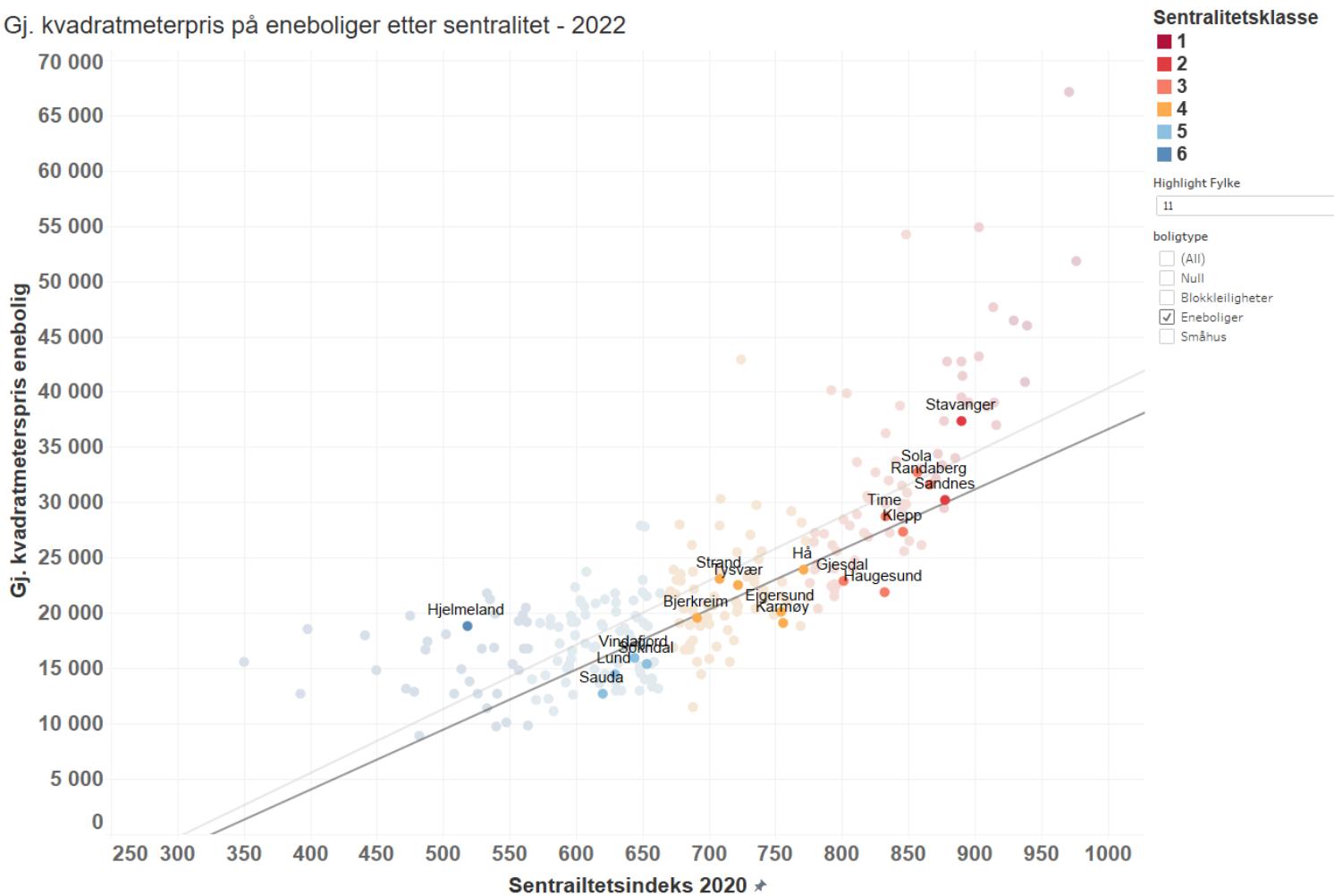


23.10.2025

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

Prat med Møre og Romsdal 3. jan 2025

Ulike boligmarkeder i Rogaland



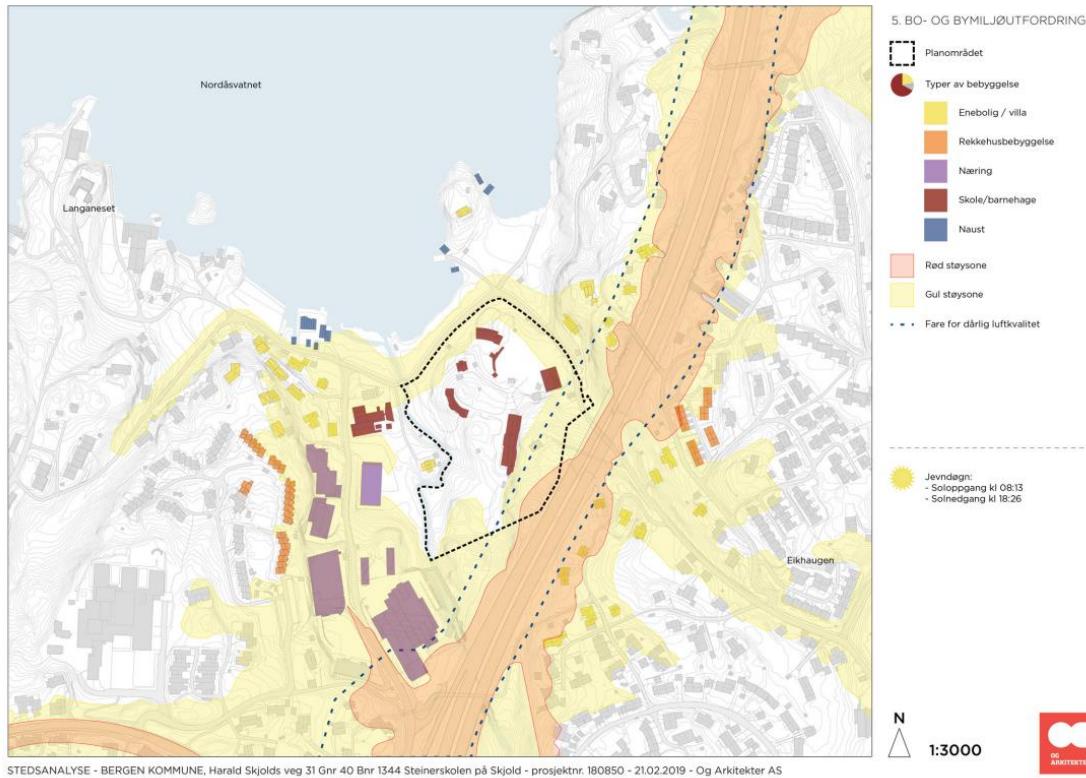
Figuren viser sentralitetsindeks (dvs. nærhet til arbeidsplasser og servicefunksjoner) i forhold til boligpriser. Skal en bo sentralt, betyr dette høyere boligpriser enn dersom en bosetter seg mindre sentralt.

Ny boligmelding våren 2024

Regjeringa vil vidareutvikle kunnskapsgrunnlaget om bustadbehov. Regjeringa vil blant anna styrke kunnskapsgrunnlaget fylkeskommunen treng for å gjennomføre regionale bustadbehovsanalysar, og leggje betre til rette for at fylkeskommunane kan støtte opp om arbeidet i kommunane, gjennom utgreiingar og analyseverktøy.



Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke – bred kunnskap er viktig!



6.2.1 Boligbehovsanalyse

Ved revisjon av kommuneplanen bør det gjennomføres en boligbehovsanalyse med vurdering av eksisterende boligtilbud opp mot boligpreferanser og framtidig befolkningsstruktur. Planen bør inneholde en gjennomføringsstrategi. Arbeidet koordineres med kommunens arbeid med boligpolitisk handlingsplan.

6.2.2 Levekårsutfordringer og bokvalitet

Kommunens eget oversøksarbeid jamfør folkehelseloven § 5 og forskrift om oversøksarbeid legges til grunn ved planlegging for boligbygging. Det legges til rette for variasjon i boligstørrelse og boligtype ved utbygging av nye områder, som kompletterer eksisterende tilbud.

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

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

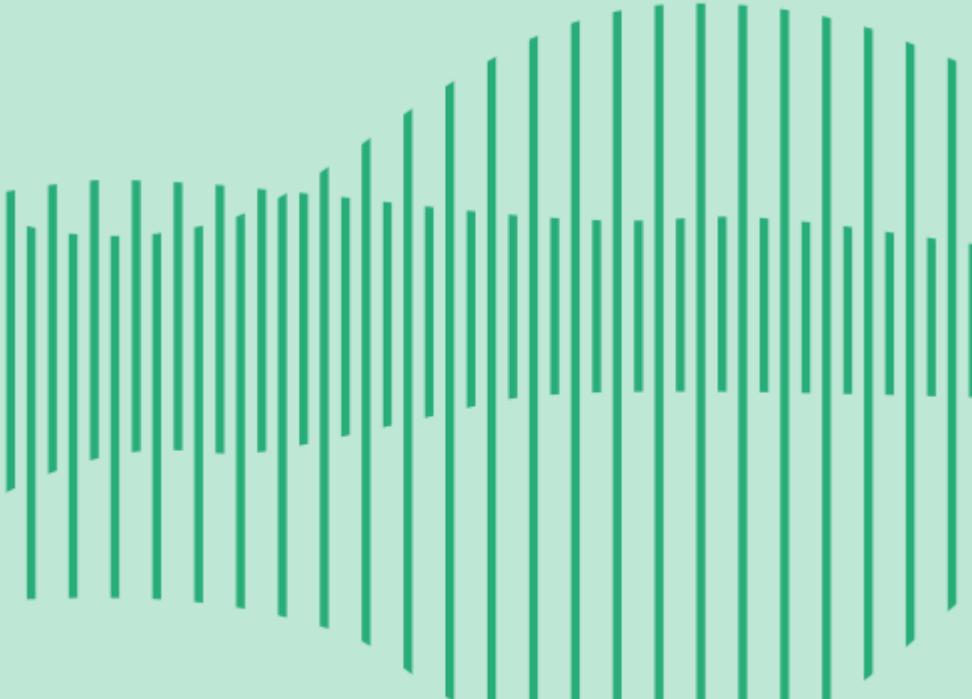


Veileder-prosjekt 2022-23

- Digital arbeidsgruppe høsten/vinteren 2022/23
- 13 kommuner + Statsforvalteren + Asplan Viak
- Deltakelse fra både planavdelinger og boligkontor i kommunene
- Spørreundersøkelse til utbyggere og kommuner
- Workshop i Stavanger 16 nov. 2022: alle kommuner, utbyggere, Husbanken m.fl
- Midler fra KDD + Rfk

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

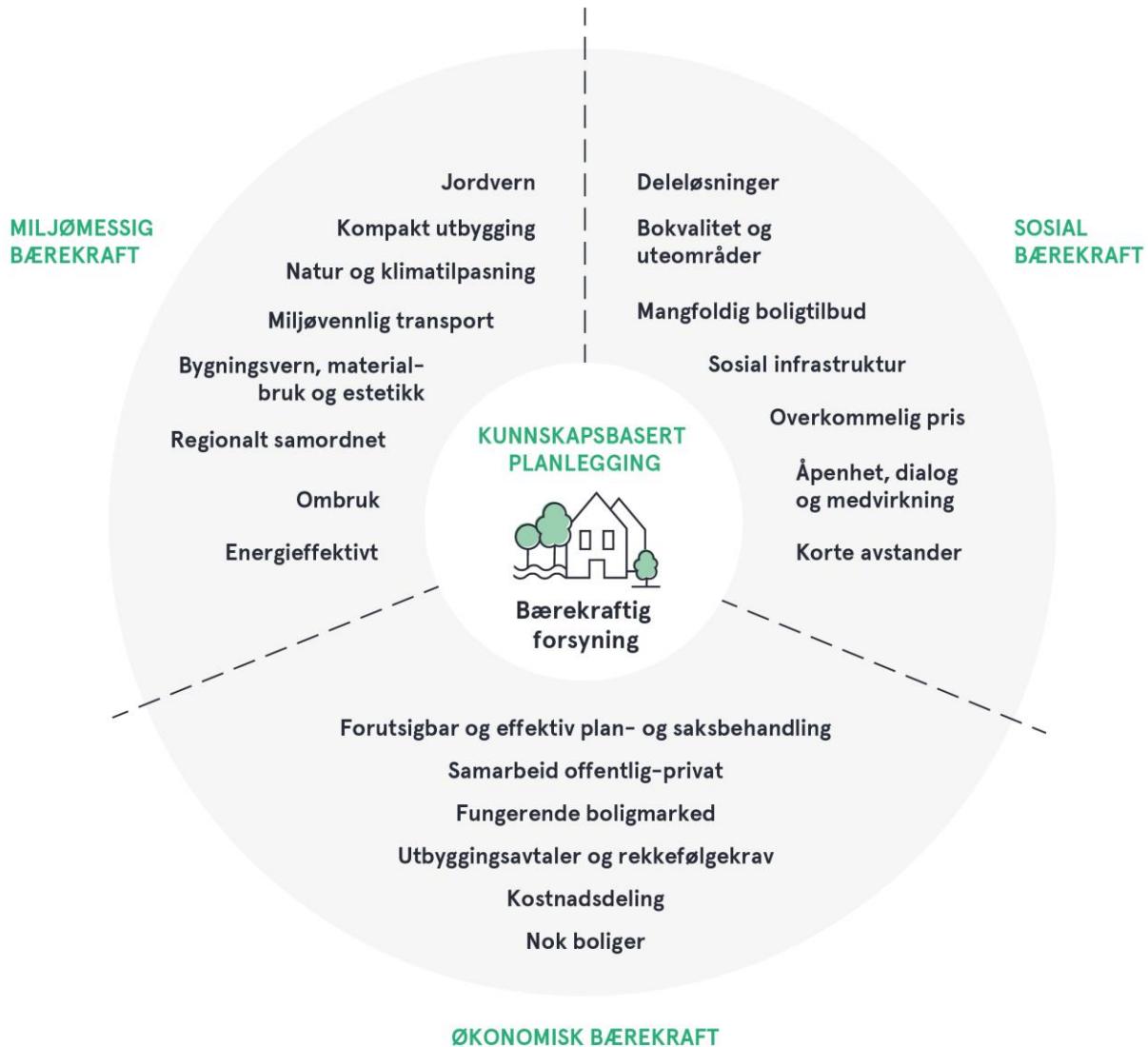
Veileder til kommunenes arbeid med helhetlig boligplanlegging
- fra analyse til gjennomføring



Veileder
30.08.23

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

Alle tre bærekraftsdimensjonene må med!



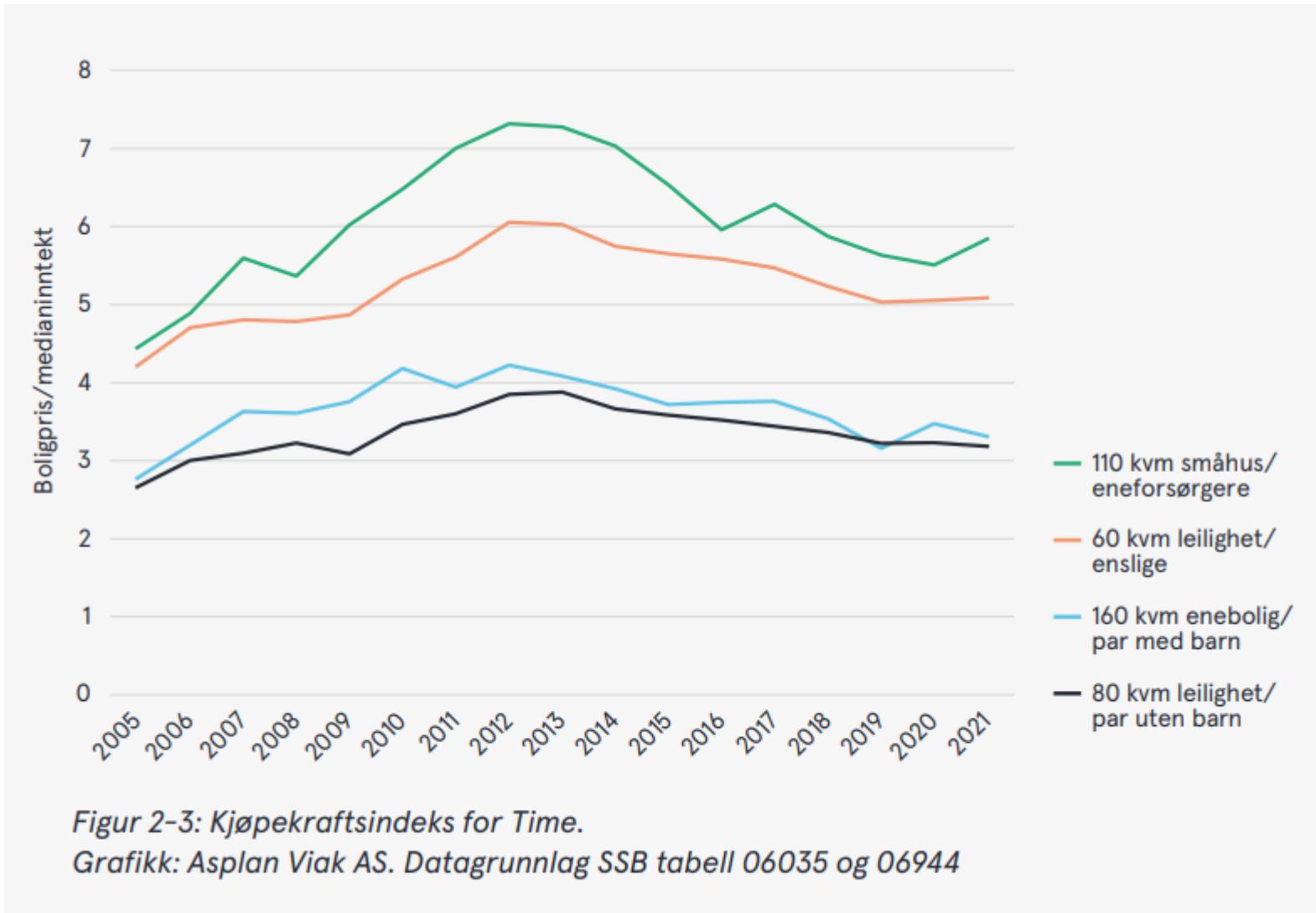
Alternativet til blokker i fortettingsområder er rekkehus som koster halvparten å produsere. Boligpolitikken oppleves derfor som svært lite sosial og det er kun de best bemidlede som har råd til å kjøpe den type bolig som overordnede planmyndigheter legger til rette for

Utbygger i Rogaland

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

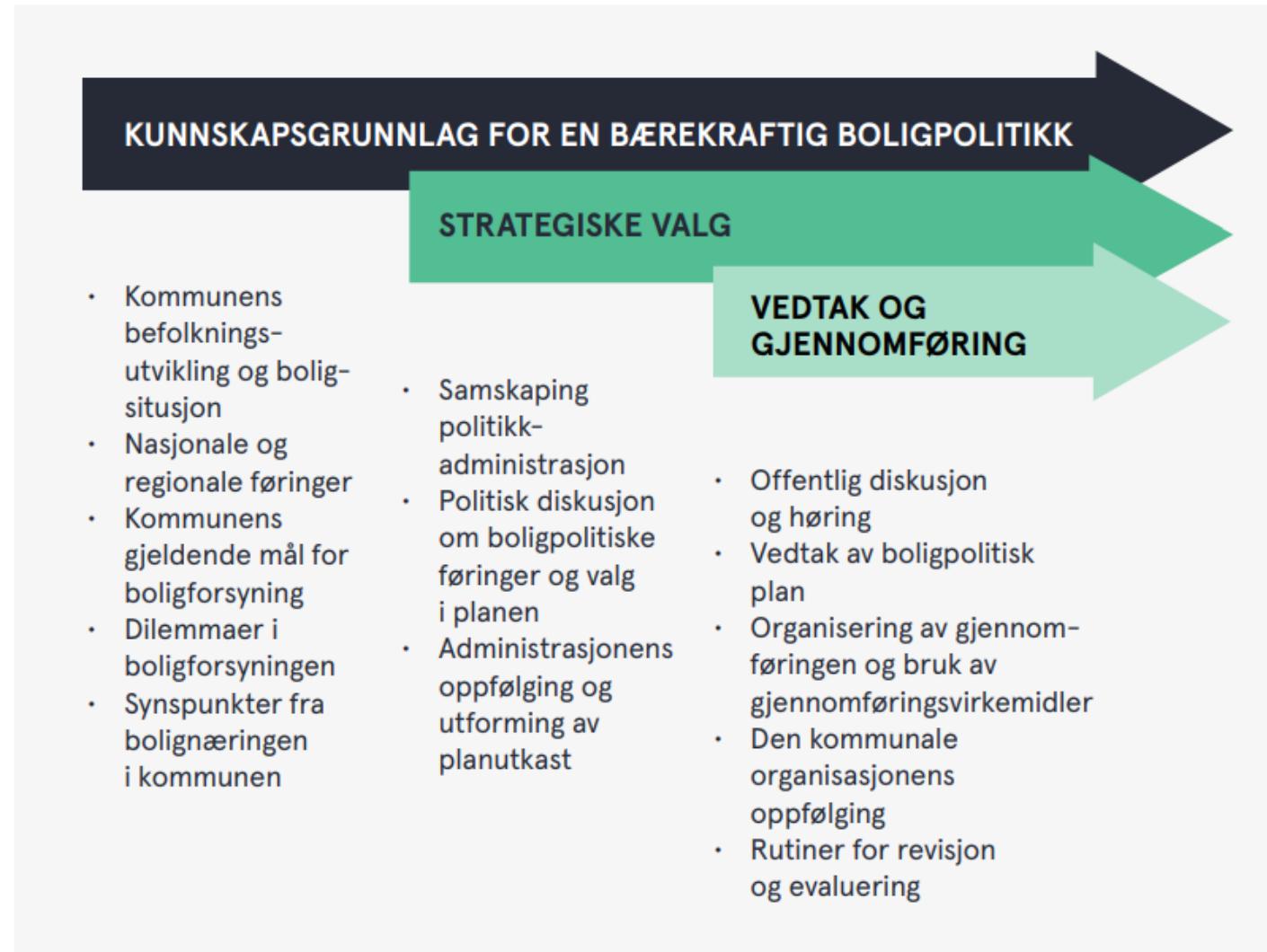
Kommune i Rogaland

Kunnskap om demografi og boligbehov er avgjørende

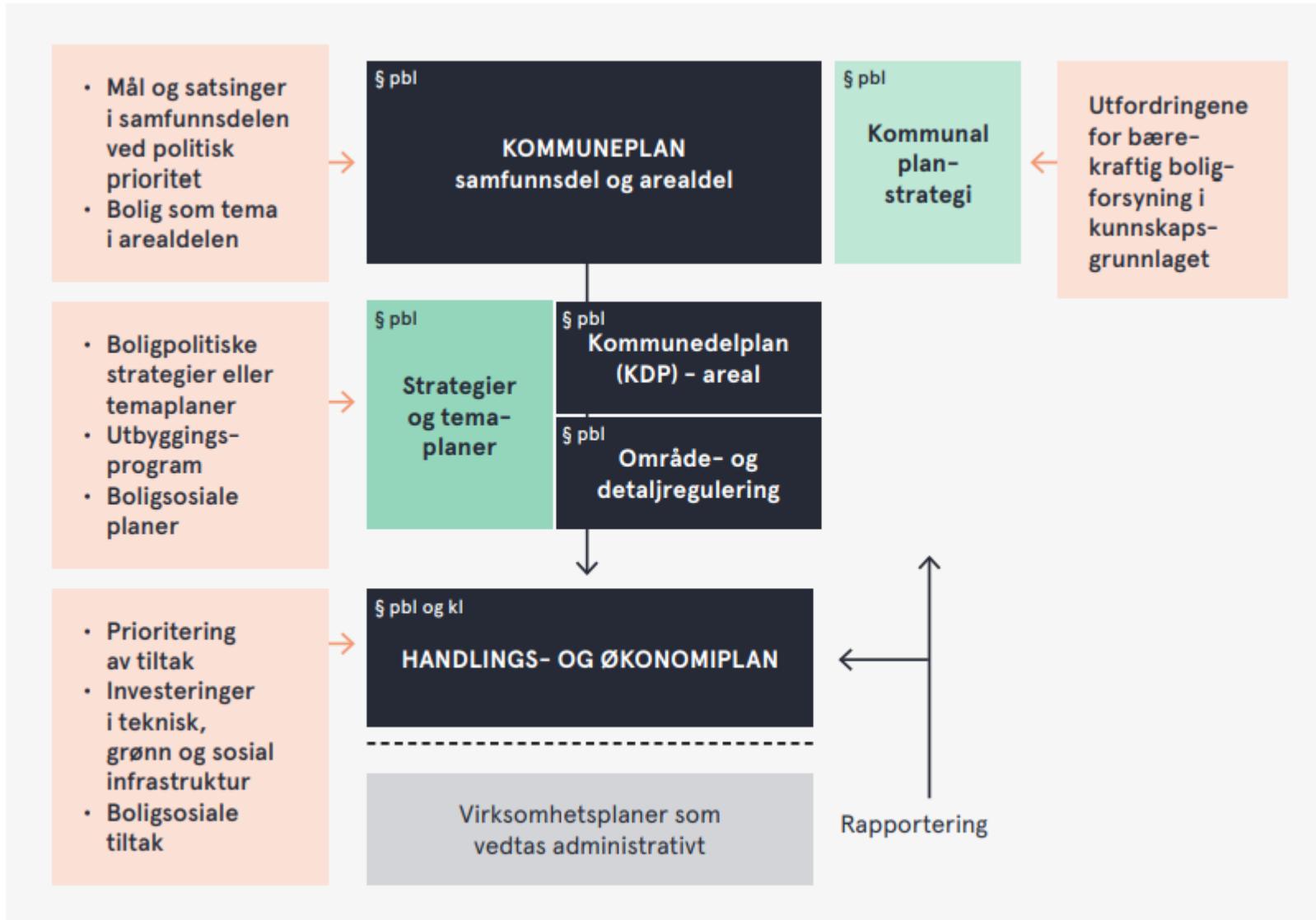


Veilederen gir råd for arbeid med boligpolitisk plan

9



Hovedfaser i prosessen med boligpolitisk plan.

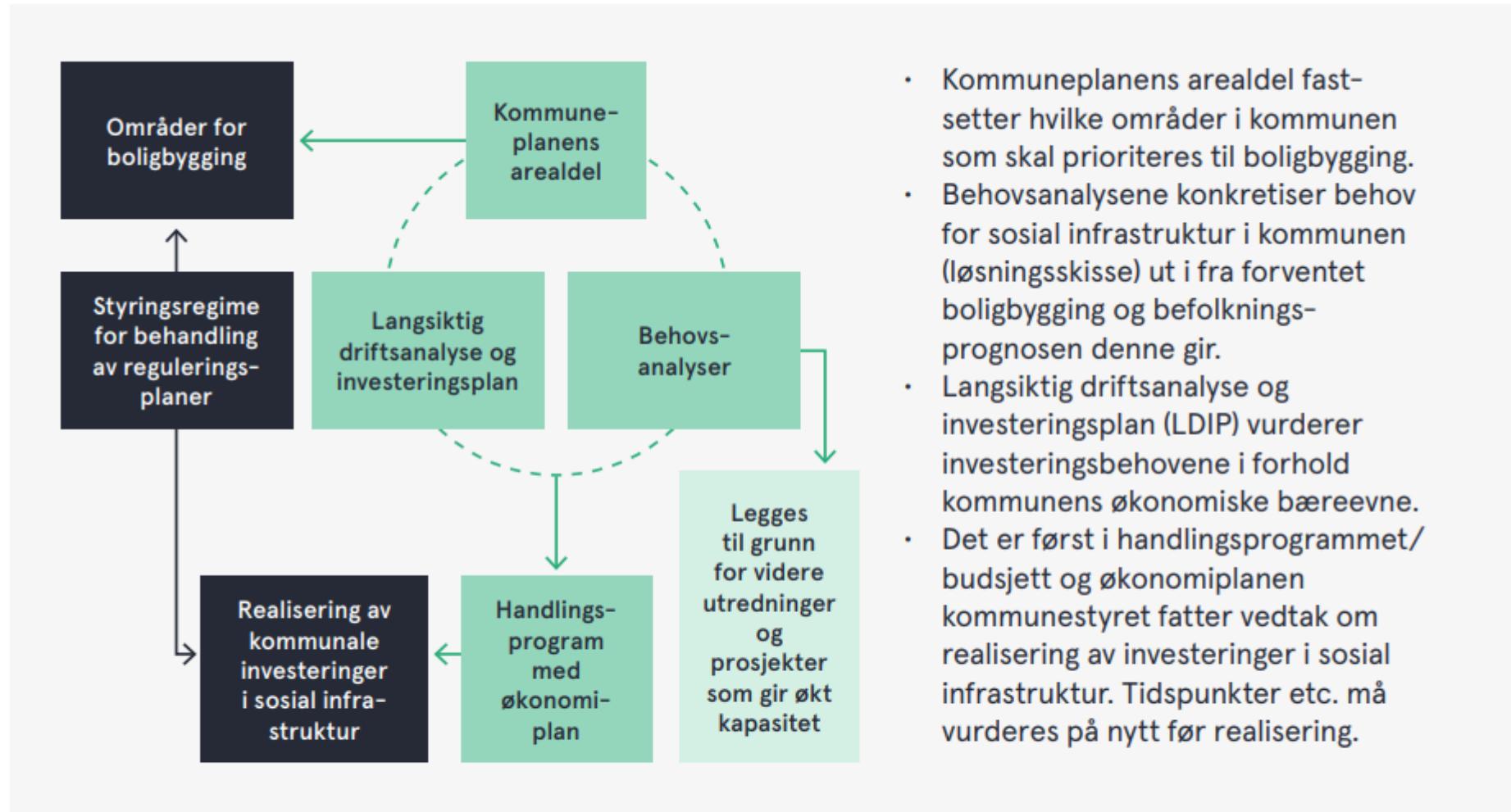


Organisering og samarbeid er viktig – internt og eksternt

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?

Gjennomføring

12



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

Gjennomføring forts.

13

Virkemiddelmatrise 2:

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

Type virkemidler	Eksempler på bruk	Merknader	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 langsigte vurderinger av investeringer og finansiering.	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 privatrettlig aktør (ikke forvaltningsmyndighet). Kan utløse virkemidler hos avtalepartner(e) (spleislag).
2. Bruk av eiendomsresssurser	<ul style="list-style-type: none"> • (Strategisk) kjøp av eiendom • (Strategisk) salg av eiendom • Måkeskifte • Porteføljestyring • Erstatningsarealer og erstatningsbygg 	Eiendom utgjør et viktig virkemiddel for å oppnå flere samfunnsmål på tvers av sektorer. Strategisk/helhetlig porteføljestyring kan derfor være et virkemiddel for bærekraftig omstilling og boliginnovasjon.	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 et etablert eierstrategi for selskap som ikke er en ren kommersiell aktør, men som også har samfunnmessige mål.
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 kvalitet til områder ut over å sikre basisoppgaver, og bidra til økonomisk bærekraft i området utvikling.	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.
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.	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.
5. Medvirkning og deltagelse	<ul style="list-style-type: none"> • Andre former for deltagelse/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 deltagelse 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.	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.