



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Sosial boligutvikling for den tredje boligsektor

Affordable housing for «the third housing sector»

Iqra Rana og Sara Caroline Christensen
Master i eiendom

Forord

Denne masteroppgaven markerer vår avgang ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet på Ås. Gjennom arbeidet med denne oppgaven har vi tilegnet oss mye kunnskap og erfaringer. Boligutvikling er et tema som reiser både dagsaktuelle og faglige diskusjoner av stor betydning både for enkeltindividene og samfunnet i sin helhet. Vi kan ikke undergrave viktigheten av at alle mennesker skal ha et godt sted å bo. En god bolig har avgjørende betydning for menneskenes fysiske og psykiske helse, mulighet til deltakelse i samfunnet, utvikle nære relasjoner, skape identitet og betydning for personlig utvikling. En viktig pådriver i arbeidsprosessen har derfor vært spørsmål om hvilke muligheter som finnes for at flere i samfunnet skal få mulighet til å entre boligmarkedet.

Boligpolitiske målsettinger om at alle som ønsker skal eie sin egen bolig har stått sterkt i Norge siden tiden etter andre verdenskrig. Sterk økning i boligprisene har især forekommet i storbyene, noe som har ført til at noen grupper holdes utenfor eiemarkedet. Dagens liberaliserte boligmarked og sterke markedskrefter skaper utfordringer med å bygge boliger for denne gruppen. Boligutviklere ønsker å skape boligprosjekter for et bredere og mer variert marked, for å inkludere denne markedsgruppen inn på eiendomsmarkedet. Hvordan boligutviklere betrakter dagens marked med tanke på denne gruppen er utgangspunktet for vår masteroppgave.

Etter å ha fullført denne femårige mastergraden i Eiendom, ønsker vi å takke alle våre medstudenter og forelesere. Vi vil rette en stor takk til vår veileder og bi-veileder, Einar Hegstad og Berit Nordahl som har gitt av sin tid og kunnskap gjennom denne perioden. Videre ønsker vi å takke alle eiendomsutviklere og Asker kommune for å ha vist seg villige til å bli intervjuet. Dette har gitt oss langt større forståelse og innsikt i problematikken med boligutvikling for den tredje boligsektor. Til slutt ønsker vi å takke Kristine Andreassen, Eivind Knudsen og Børge Larsson, som har bidratt stor med rettleiding og gode innspill i arbeidet med oppgaven.

Sammendrag

Gjennom vårt arbeid har vi satt lys på boligutvikling for den tredje boligsektor. Dette er et svært dagsaktuelt tema og går inn under sosial boligpolitikk. Tema for oppgaven er satt i kontekst med offentliges overordnede ansvar med å tilrettelegge for velfungerende boligmarkeder, samt målsettingen om at alle som ønsker skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Et politisk mål er å øke tilgangen til boliger for de som ikke har mulighet til å komme inn i boligmarkedet med dagens prisnivå. Likevel er offentliges virkemidler begrenset, ettersom boligmarkedet er liberalisert og markedet styrer boligfordelingen. Med dette utgangspunktet har vi valgt å belyse hvordan private boligutviklere ser på denne problemstillingen.

Hvilke utfordringer møter utbyggere som ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor?

Innledningsvis har vi gjort rede for dagens situasjon i boligmarkedet, som belyser behovet for en tredje boligsektor. Videre behandler vi dette tema i kontekst med boligpolitisk historie. I den teoretiske redegjørelsen forklarer vi først markedskreftene som driver boligmarkedet. Deretter går vi inn på offentlige prosesser som legger forutsetninger for boligutviklingen. Ettersom boligbyggingen er et samspill mellom det offentlige og private utviklere, gjør vi rede for dette avhengighetsforholdet. Videre tar vi for oss boligutviklerens perspektiv i boligutbyggingen. I dette inngår risikoforhold og verdivurderinger som aktørene må ta stilling til i deres prosjekter.

I metodekapittelet gjør vi rede for hvordan vi har valgt å besvare problemstillingen. Gjennom en av kvalitativ tilnærming har vi intervjuet til sammen 10 boligutviklere og en kommune. I den empiriske delen presenterer vi våre datainnsamlinger, hvor vi fremmer boligutviklernes syn på sosial boligutvikling for den tredje boligsektor. Dette gir grunnlag for hvordan underproblemstillingene besvares i drøftelsen. Gjennom drøftelsen av hovedproblemstillingen trekker vi frem våre funn. Her klarlegger vi utfordringer som utviklerne står overfor ved boligutvikling for den tredje boligsektor. For å besvare hovedproblemstillingen kan det konkluderes med at utfordringene utviklerne møter på er i stor grad knyttet til reguleringsprosessen og samarbeidet med kommunen.

Abstract

In this thesis, we have done the research concerning affordable housing within Norwegian property development. In context with the Norwegian system, we use the term “the third housing sector”. Our approach to social housing is highly relevant as many are facing problems with acquisition into an adequate house. The topic is set into context with housing politics that use regulations to control the use of land. Public authorities have the main responsibility for making public housing plans, so that everyone can have the possibility to get an adequate home. This includes of well-functioning housing markets. The Norwegian housing model stands out internationally because of how it emphasize home ownership. This model remains in today’s housing policy, as the public authorities have set their goal that everyone should have the opportunity with home ownership. However, many people are finding it difficult to enter the housing market because of today’s price level. In consideration to increasing housing prices, and how many are finding it difficult to homeownership, we have chosen to answer the following research question:

Which complications do real estate developers confront if they want to facilitate the third housing sector?

Real estate developers are building houses into our liberalized housing market. Everyone are competing on the same market, but because of ever increasing housing prices, many are finding it very difficult to compete on this market. With this starting point, we have chosen to elucidate how private real estate developer’s look at this issue.

Initially, we have explained the current situation in the housing market, which highlights the need for a third housing sector. In the method part, we explain how we have approached the research question. With the use of qualitative approach, we have interviewed ten real estate developers and one municipality. In the empirical part, we present the real estate developers' view into development of social housing for “the third housing sector”. This provides the basis for how we discuss the research questions in the discussion part. Furthermore, we clarify the difficulties that real estate developers are confronting when facilitating for “the third housing sector”. In order to answer the main research question, we try to find the main difficulties with providing adequate housing for the third housing sector.

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Begrepsavklaring..... | 4 |
| 1. Introduksjon | 5 |
| 1.1. Tema | 6 |
| 1.2. Bakgrunn for tema | 7 |
| 1.3. Problemstilling og underproblemstillinger | 7 |
| 1.4. Avgrensing..... | 9 |
| 1.5. Innledende om begrepet sosial boligutvikling..... | 9 |
| 1.5.1. Den tredje boligsektor | 12 |
| 1.6. Oppgavens videre oppbygging | 13 |
| 2. Metode..... | 15 |
| 2.1. Valg av metode | 15 |
| 2.2. Innsamling av data..... | 16 |
| 2.2.1. Dokumentstudiet | 16 |
| 2.2.2. Teorigrunnlag | 16 |
| 2.2.3. Dybdeintervju | 17 |
| 2.3. Gjennomføring..... | 18 |
| 2.3.1. Utvalg av intervjuobjekter..... | 19 |
| 2.4. Bearbeidelse av data og kvalitetssikring | 21 |
| 2.4.1. Reliabilitet | 21 |
| 2.4.2. Validitet | 22 |
| 2.5. Ethiske avveininger | 23 |
| 3. Hva er sosial boligutvikling?..... | 25 |
| 3.1. Boligens betydning for enkeltindividet | 25 |
| 3.2. Vanskeligstiltes utfordringer på boligmarkedet | 27 |
| 3.2.1. Sykepleierindeksen..... | 28 |
| 3.2.2. Boliglånsforskriften..... | 29 |
| 3.3. Mål om at alle skal ha en trygg plass å bo..... | 30 |
| 4. Bolighistorie | 31 |
| 4.1. Norsk bolighistorie | 32 |
| 4.1.1. Husbanken | 32 |
| 4.1.2. Boligbyggelagens historie | 34 |
| 4.2. Husbankens støtteordninger | 35 |
| 5. Boligmarkedet | 37 |

| | | |
|--------|--|----|
| 5.1. | Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet | 37 |
| 5.1.1. | Korttids- og langtidsperspektiv i boligmarkedet | 37 |
| 5.2. | Markedskrefter | 39 |
| 5.2.1. | Befolkningsvekst | 39 |
| 5.2.2. | Lønnsutvikling | 40 |
| 5.2.3. | Skatt, avgifter og regler | 40 |
| 5.2.4. | Styringsrente | 40 |
| 5.2.5. | Fremtidige utsikter | 41 |
| 5.3. | Boligmarkedet i pressområder | 41 |
| 5.3.1. | Monosentriske byvekstmodellen | 41 |
| 5.3.2. | Flere alendeboende i byene | 42 |
| 6. | Offentlige prosesser og lovgivning | 43 |
| 6.1. | Kommunal arealplanlegging og planprosess | 43 |
| 6.2. | Planprosessen i kommunen | 46 |
| 6.3. | Reguleringsplanprosessen | 47 |
| 6.4. | Utbyggingsavtaler | 49 |
| 6.5. | Medvirkning | 49 |
| 6.6. | Kommunestyrets frie skjønn i arealplanleggingen | 50 |
| 7. | Avhengighetsforhold mellom offentlige og private aktører | 52 |
| 8. | Eiendomsutvikling | 54 |
| 8.1. | Eiendomsutviklingsbegrepet | 54 |
| 8.2. | Risikobegrepet | 56 |
| 8.3. | Inndeling av risikoforhold ved eiendomsutvikling | 56 |
| 8.3.1. | Finansieringsrisiko | 57 |
| 8.3.2. | Markedsrisiko | 58 |
| 8.3.3. | Planleggingsrisiko | 59 |
| 8.3.4. | Risiko ved byggekostnader | 61 |
| 8.4. | Verdivurdering og risikovurdering | 62 |
| 8.4.1. | Verdiskaping | 62 |
| 9. | Boligsosiale virkemidler | 63 |
| 9.1. | Sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor | 63 |
| 9.2. | Boligsosiale konsepter | 64 |
| 9.2.1. | BOSTART | 64 |
| 9.2.2. | Leie-før-eie | 65 |
| 9.3. | Kommunens virkemidler for tilrettelegging av inkluderende boligutvikling | 65 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 10. | Empiri..... | 69 |
| 10.1. | Innledning | 69 |
| 10.2. | Underproblemstilling 1 | 70 |
| 10.3. | Underproblemstilling 2 | 75 |
| 10.4. | Underproblemstilling 3 | 91 |
| 10.5. | Underproblemstilling 4 | 101 |
| 11. | Drøftelse | 110 |
| 11.1. | Drøftelse av underproblemstilling 1 | 110 |
| 11.2. | Drøftelse av underproblemstilling 2 | 113 |
| 11.3. | Drøftelse av underproblemstilling 3 | 118 |
| 11.4. | Drøftelse av delproblemstilling..... | 121 |
| 11.5. | Drøfting av hovedproblemstillingen | 124 |
| 12. | Konklusjon | 131 |
| 12.1. | Avsluttende refleksjoner | 133 |
| 12.2. | Forslag til fremtidige oppgaver..... | 134 |
| I. | Referanseliste | 135 |
| II. | Figurliste..... | 140 |
| III. | Tabelliste | 140 |
| | Vedlegg | 140 |

Begrepsavklaring

| | |
|-----------------------|---|
| Boligutvikler | Profittsøkende aktør med formål om å forsyne markedet med boliger. Begrepet kan også betegnes som eiendomsutviklere, utviklere, kommersielle aktører og private utbyggere. Disse begrepene brukes om hverandre i oppgaven |
| Reguleringsplan | En arealplan som sammen med bestemmelser, fastsetter arealbruk for et avgrenset område, skal vedtas i kommunestyret og gir rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak |
| Sosial boligutvikling | I oppgaven brukes begrepet om inkluderende boligutvikling som tilrettelegger for et større mangfold i et boligmarkedet |
| Tredje boligsektor | I denne oppgaven defineres begrepet som en markedsgruppe som møter utfordringer med å kjøpe bolig. Dette kan være førstegangskjøpere, enslige, aleneforeldre og andre uten tilstrekkelig kjøpekraft |
| Insentiv | Virkemidler for at boligutviklere skal motiveres til inkludering av den tredje boligsektor i deres prosjekter |
| Pressområde | Pressområde er noen steder i landet det ansees å være spesielt kostbart å bygge. Boligmangel som følge av blant annet sterk befolkningsvekst. |
| Randsonen | Område rundt eller langs et (mer) sentralt område; grenseområde. |

1. Introduksjon

Boligmarkedet i norske byer har hatt en stor prisvekst i en lengre periode. Lav boligtilførsel og stadig økende boligpriser, gjør det krevende for mange boligsøkere å komme inn på eie-markedet. Dette skyldes økende etterspørsel spesielt i pressområdene hvor byer som Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim utmerker seg. De som opplever størst utfordringer er førstegangskjøpere, eneforsørgere eller andre som ikke har nok inntekt og oppspart egenkapital for å komme seg inn på markedet. Nærmere beskrivelse av denne markedsgruppen vil vi komme tilbake til senere i delkapittel 1.5. Et aktuelt boligpolitisk tema er derfor; skal man legge til rette for at flere skal inkluderes i boligmarkedet?

I denne sammenheng skriver regjeringen (Departementene, 2015, s. 2) følgende: «Regjeringen vil legge til rette for at så mange som mulig som ønsker det skal kunne eie sin egen bolig». For å nå denne målsettingen må det tilrettelegges for sosial og inkluderende boligutvikling. I et fritt og uregulert boligmarked, kan boligutviklere i utgangspunktet bestemme hvilke segmenter de ønsker å forsyne boliger til. Et boligmarked med høy etterspørsel legger gode forutsetninger for at boligutviklere skal hente fortjeneste i sine prosjekter. Likevel ser vi at noen boligutviklere også retter seg mot andre segmenter i markedet. Dette åpner opp et mulighetsrom som viser at boligutbyggere kanskje ser potensialet med en inkluderende boligutvikling.

Med dette som utgangspunkt, retter vi vår problemstilling mot private utviklere for å belyse utfordringer i et marked som har behov for inkluderende boligutvikling. Hovedproblemstilling og underproblemstillinger kommer vi tilbake til i delkapittel 1.3.

I følgende kapittel gir vi en overordnet fremstilling av oppgavens tema. Videre gjør vi rede for bakgrunnen for oppgaven, valg av problemstillinger, avgrensning, en kort fremstilling av begrepene *sosial boligutvikling* og *den tredje boligsektor*. Avslutningsvis presenterer vi oppgavens videre oppbygging.

1.1.Tema

Det overordnede tema for denne masteroppgaven er sosial boligutvikling, hvor formålet er å få innsikt i private utbyggers perspektiv. Ofte blir sosial boligutvikling relatert til de mest vanskeligstilte i samfunnet, men denne gruppen inngår ikke i vår oppgave. Vi har valgt å bruke dette begrepet om en inkluderende boligutvikling, og vil undersøke hvilke mulighetsrom som finnes for at flere uten tilstrekkelig kjøpekraft skal kunne kjøpe bolig. Denne gruppen defineres som den tredje boligsektor. Begrepet sosial boligutvikling og beskrivelse av den tredje boligsektor vil vi komme ytterligere tilbake til under punkt 1.5.

Dagen boligmarkedet er lite regulert, og det er markedet som setter betingelser for hvilke produkter boligutviklere vil bygge for å tilby markedet. Dette vil være vesentlig for aktørenes ståsted, og videre vil det igjen avspeiles i boligutviklernes oppfatning, og eventuelt vilje, innenfor mulighetsrommene for sosial profil i boligprosjekter.

Dagens lovverk setter samtidig begrensninger for hva det offentlige kan pålegge utviklere av ansvar. Dette vil i stor grad også gjelde begrensninger med å pålegge utviklerne ansvar i sammenheng med sosial boligbygging, spesielt med tanke på boliger som kan selges under markedspris. Dersom private aktører selv velger å utvikle prosjekter som tilrettelegger for at flere boligsøkere skal kunne kjøpe bolig, vil derfor være oppsiktsvekkende. Hvorfor de velger å utvikle slike modeller, og hvordan de er bygget opp, er noe denne oppgaven har rettet fokus mot. Behovet i markedet peker i retning av at det er noe flere boligutviklere muligens kan se potensialet i, samt at det vil være grunnlag for å kunne tilrettelegg for en tredje boligsektor.

Med dette utgangspunktet synes vi det er interessant å oppdage alternative modeller i markedet. Som for eksempel *Bostart* av OBOS (Oslo Bolig og Sparelag) og *leie før eie*-modellen av TOBB (Trondheim og Omegn Boligbyggelag). Disse modellene tegner et bilde av et boligsosialt potensiale og mulighetsrom som finnes i markedet. Modellene forklares ytterligere i kapittel 9.

Med tanke på dette tema, har vi valgt å utforme en problemstilling for å undersøke om flere utviklere ser potensialet i slike modeller.

1.2. Bakgrunn for tema

Ønske om å eie egen bolig ligger dypt i den norske folkesjelen (Departementene, 2015, s. 2). Eiertradisjonen har bred oppslutning i Norge, og har i det store bildet resultert i at folk flest foretrekker å eie sin egen bolig. Vi er i dag et land av boligeiere (Astrup, Tvangssalg av bolig i Norge (red.2) , 2015, s. 211). Trolig skiller Norge seg fra resten av verden, hvor vi i dag estimerer at nærmere 80 prosent av husholdningene eier boligen de bor i (SSB, 2018). Eierlinjen har samtidig gjennomsyret den norske boligpolitikken, og statlige virkemidler har blitt tatt i bruk for å etablere en sterk eierlinje siden etterkrigstiden. Til tross for at det offentlige har spilt en sentral rolle opp gjennom norsk bolighistorie, har vi stadig gått i retning av et liberalisert marked.

I motsetning til andre boliginstusjoner, blir de som eier bolig sterkt favorisert i dagens modell. Dette skyldes blant annet ordninger for gunstig beskatning av boligkapital (Barlindhaug, Boligøkonomiske virkemidler - kjennetegn og utfordringer, 2015, s. 195). Økende boligpriser og markedsmekanismer har i sum ført til at mange møter utfordringer med å komme inn på boligmarkedet. Konsekvenser av dette, som for eksempel segregering, økende klasseskiller og andre samfunnsforhold, samt skaper bekymring i den boligpolitiske debatten. Dette kommer stadig til uttrykk i sosiale medier og avisoppslag som problematiserer dette temaet ytterligere.

Ett av formålene med arbeidet vårt er å oppnå større innsikt i hvordan sosial boligutvikling for den tredje boligsektor kan implementeres ytterligere. Vi ønsker med dette å sette fokus på sosial boligutvikling innenfor rammene av dagens boligpolitikk og marked. Spørsmålet vi har stilt oss er om dagens sosiale boligpolitikk er tilstrekkelig og inkluderende nok for å videreføre dagens eierlinje. Det vil være grunnleggende å anerkjennelse at «et godt boforhold er en forutsetning for å lykkes på andre arenaer i samfunnet» (Barlindhaug, Boligøkonomiske virkemidler - kjennetegn og utfordringer, 2015, s. 55).

1.3. Problemstilling og underproblemstillinger

Markedsstyrt boligutvikling har ført til fremvekst av profesjonelle boligutviklere med hovedformål om å forsyne markedet med boliger. På bakgrunn av private utbygges viktige rolle med boligutbygging, ønsker vi å rette hovedproblemstillingen mot deres synsvinkel. Målet er å få dypere innsikt i oppfatning og erfaring med sosial boligutvikling, med hensyn til den tredje boligsektor.

Hovedproblemstilling i oppgaven er som følger:

Hvilke utfordringer møter utbyggere som ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor?

Følgende underproblemstillinger vil hjelpe oss i å finne svar på hovedproblemstillingen:

- 1. Er det behov for sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor?*
- 2. Hvilke oppfatninger har utbyggere om prosjekter rettet mot den tredje boligsektor?*
- 3. Hvilke oppfatninger har utbyggere om samarbeidet med kommunen om tilrettelegging for den tredje boligsektor?*

Delproblemstilling:

Hvordan tilrettelegger kommuner for den tredje boligsektor?

For å klargjøre vårt forskningsområde ytterligere, var det hensiktsmessig å formulere en hovedproblemstilling og tre underproblemstillinger. Videre utformet vi også en delproblemstilling. Dette gjorde vi gjennom en operasjonaliseringsprosess.

I underproblemstilling 1 undersøker vi utbyggeres persepsjon av sosial boligutvikling for den tredje boligsektor. I Underproblemstilling 2 belyser vi utbyggeres holdning og oppfatning om prosjekter som inkluderer den tredje boligsektor. Underproblemstilling 3 tar for seg samarbeidet og forholdet mellom kommune og utbygger når det gjelder sosial boligutvikling. For å besvare hoved- og underproblemstillingene intervjuet vi til sammen ti boligutviklere.

Delproblemstillingen belyser kommunens arbeid for den tredje boligsektor. Besvarelsen for denne tar utgangspunkt i data innhentet fra Asker kommune. Vi vektlegger imidlertid ikke delproblemstillingen i besvarelsen av hovedproblemstilling, da vi har hovedfokus på kommersielle aktører.

Denne inndeling ble valgt med hensikt på å få dypere innsikt i temaet med hovedvekt på utbyggers ståsted. Samtidig gir det oss mulighet til å belyse flere sider innenfor rammene av hovedproblemstillingen.

1.4. Avgrensning

Temaet sosial boligutvikling omfatter mye faglig og empirisk teori. Det var derfor nødvendig å avgrense vårt forskningsområde. For det første avgrenses oppgaven til å besvare problemstillingene (se punkt 1.3). Som følger har oppgaven hovedfokus på private utbyggers perspektiv.

Ettersom en sentral del av utviklingsprosessen er knyttet til kommunal behandling, ønsker vi å undersøke hvordan utviklere ser på samarbeidet med kommunen, jf. underproblemstilling 3. For å oppnå innsikt i temaet for oppgaven, valgte vi også å intervju en kommune, jf. delproblemstilling. Videre ønsket vi å klarlegge utfordringer, samt mulighetene for økt samarbeid mellom kommune og utbyggere.

Å eie bolig er nødvendigvis ikke det eneste og riktige valget for alle boligsøkere. Vårt utgangspunkt for å avgrense oppgaven til eie-markedet, bunner i den historiske og boligpolitiske modellen som er forankret i en tydelig eierlinje. Den norske boligmodellen om å eie kommer også til uttrykk gjennom regjeringens mål om å styrke eierandelen i befolkning (Departementene, 2015, s. 2). Leiemarkedet vil derfor ikke behandles i vår oppgave.

Vi avgrenser oppgaven til å fokusere på dagens rammeverk. Dette gjelder i all hovedsak lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr. 71., som danner lovregimet med boligutbygging, inkludert sosial boligutvikling.

1.5. Innledende om begrepet sosial boligutvikling

Det er vesentlig for oppgaven å klargjøre hvordan vi definerer begrepet sosial boligutvikling. Det er et vidt begrep, og betegnelsen kan derfor omfatte flere definisjoner. For å kunne forklare hva som inngår i dette, og hva vi legger i begrepet, er det nødvendig å redegjøre for andre sentrale begreper med tilknytning til sosial boligutvikling. I den sammenheng henvises det til tidligere forskning, deriblant rapporten «Bolig for alle» av Stein Stugu (2018) hvor begrepene sosial boligpolitikk og boligsosiale tiltak forklares. Formål med rapporten er å bidra med

kunnskap innenfor inkluderende og sosial boligpolitikk, noe som er sentralt for vårt arbeid. Videre setter rapporten søkelys på diskusjonen om «sosial miks i et område, eller kanskje enda bedre, en inkluderende boligpolitikk» (Stugu, 2018, s. 10). I likhet med våre erfaringer, kommer det også frem av denne rapporten at et tydelig begrepsapparat mangler når vi snakker om den sosiale boligtematikken for den tredje boligsektor. Vi vil derfor forsøke å klargjøre dette.

Sosial boligutvikling og sosial boligpolitikk dukker ofte opp i relasjon til andre begreper som *Social housing*, *affordable housing*, boligsosiale tiltak for vanskeligstilte, sosial boligmiks og inkludering. Stein Stugu (2018) forsøker å behandle disse i sin rapport, og er utgangspunktet for følgende begrepsavklaringer:

Social housing: (el. *Public housing/concil housing*) Politikk for de økonomisk svakeste. Her refereres det til utlandet, som Irland. I Norge trekker vi linjer til Husbankens arbeid for vanskeligstilte og anskaffelse av sosial boliger. I England refererer *social housing* til boliger som selges betydelig lavere enn boliger til markedspris (også billigere enn *affordable housing*), og er i tillegg lovregulert. Dette vil dermed ikke være relevant for vår oppgave ettersom vi har valgt å eliminere den vanskeligstilte gruppen som det allerede finnes offentlige ordninger for.

Affordable housing: Boliger som selges under markedspris. I England utgjør det under 80 prosent i noen områder. I Norge mangler vi et godt begrep for dette. Det kan beskrives som rimelige boliger for gruppen vi definerer som *den tredje boligsektor*. Under punkt 1.5.1 forklarer vi dette begrepet nærmere.

Boligsosiale tiltak: Gjelder individrettede tiltak overfor vanskeligstilte (Barlindhaug et al. 2014:8, s. 37). Vi henviser til definisjonen i H/FrP-regjeringens «Boliger for Velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid»: Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet (Departementene, 2014). I vår oppgave vil vi benytte oss av begrepet boligsosial tiltak i sammenheng med tiltak og prosjekter rettet mot den tredje boligsektor, og ikke de mest vanskeligstilte.

Sosial boligpolitikk og sosial boligutvikling: Viser til et videre perspektiv for hva boligpolitikken skal inkludere. Sosial boligpolitikk innebærer å legge til rette for en sosial miks i et byområde, at et bredt spekter av grupper skal kunne finne bolig i det samme byområdet, og

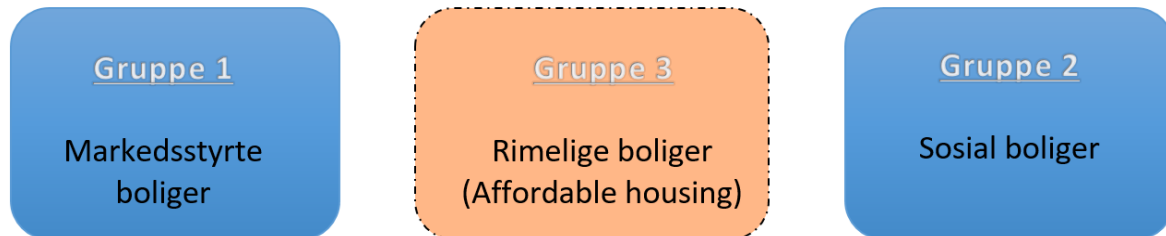
at det skal være et trygt sted å bo, også på lang sikt. Begrepene boligbygging og sosial boligbygging går også inn under her.

Videre ønsker vi å presisere at vår oppgave omhandler sosial boligutvikling. I videre forstand inkluderer dette begrepet «inkluderende boligutvikling og boligpolitikk», samt «boligbygging med sosial miks». NIBIR skriver at «en nybyggingspolitikk med en sosial profil viser til en boligbyggingspolitikk som sørger for at en andel av de nybygde boligene tilbys til priser/husleier som er lavere enn i tilsvarende, omkringliggende boliger» (Stugu, 2018, s. 4). Stugu (2018, s. 10) problematiserer også negative virkninger som ustabile boforhold vil ha både for miljøet og for enkeltindivider, særlig barn; «Vi trenger ikke bare en sosial miks innenfor et område, men også en viss stabilitet i området». Stugu (2018, s. 10) legger opp til et videre begrepsbruk for sosial boligpolitikk, det vil si inkluderende boligpolitikk.

Vi ønsker å konstatere at vi ikke avgrenser oppgaven til å omhandle sosial boligutvikling med formål om å tilrettelegge for boligutvikling med modeller som selger rimelige boliger under markedspris (med referering til *affordable housing*). Vi har som hensikt å undersøke hvilke oppfatning og erfaring utbyggere har til boligutvikling for den tredje boligsektor. Fokuset er å belyse utbygging som har et klart formål å inkludere et større mangfold og sosial miks uavhengig av finansiering (Stugu, 2018, s. 13). Vi vil se på boligutviklernes syn på mulighetsrom for sosiale boligprosjekter som inneholder en større grad av inkludering og sosial miks.

1.5.1. Den tredje boligsektor

Boligutviklere retter seg mot ulike markedsgrupper i boligmarkedet, alt ettersom målgruppe med det enkelte prosjektet. Vi har forsøkt å illustrere markedsgruppen vi vil fokusere på i modellen under.



Figur 1: Målgruppe for oppgaven er å belyse gruppe 3, som fremstilt i figuren (egen fremstilling)

Boligmarkedet kan deles inn i tre grupper. Gruppe 1 er det ordinære markedsstyrte eie- og leie markedet. Her konkurrerer boligsøkerne på det frie boligmarkedet om majoriteten av boligene som legges ut for salg eller til leie. Forkjøpsrett eller preferanser hos huseieren om hvem som har en fordel i boligmarkedet, er forhold vi ikke kommer til å gå inn på her. Gruppe 1 forbeholder at kriteriene er like for alle. Dette betyr at markedspris er det eneste kriteriet for hvem som får boligen. På den andre siden har vi gruppe 2 som består av vanskeligstilte mennesker som ikke klarer å få bolig på det ordinære markedet. Bostedsløse og mennesker som har falt utenfor samfunnet. Dette skyldes for eksempel forhold som kommer av sosiale problemer hos enkeltindividet. Det offentlige har ansvaret for å tilrettelegge boligordninger som skal hjelpe disse individene med en plass å bo. Slike offentlige støtteordninger forvaltes av den enkelte kommunen gjennom Husbankfinansiering. Denne gruppe har derfor rett på sosial boliger eller kommunale utleieboliger. Gruppe 3 er den tredje boligsektor som befinner seg mellom gruppene forklart overfor. Dette er mennesker som ikke eier bolig i dag og befinner seg gjerne på leiemarkedet. Disse menneskene er som oftest førstegangskjøpere, eneforsørgere, fraskilte eller andre som ikke har nok inntekt og oppspart egenkapital for å komme seg inn på markedet. Denne gruppen opplever utfordringer med å kjøpe markedsstyrt bolig i det ordinære markedet, og har heller ingen rett på kommunale sosialboliger slik som de vanskeligstilte fra gruppe 2. Dette åpner opp for den tredje boligsektor, som forutsetter at det mangler, samt at det er behov for et mellom-marked med rimelige boliger. Den tredje boligsektor referer til *affordable housing*, og som forklart tidligere, er en betegnelse som gjerne brukes i andre europeiske land.

Som vi har vært inne på tidligere, ser vi at det i dag finnes modeller som forsøker å tilrettelegging for denne markedsgruppen. Vi refererer til leie-før-eie modellen fra TOBB og Bostart-modellen som er realisert av Obos. Det er likevel ikke grunnlag for å kunne fastholde at det finnes et godt nok offentlig eller privat system for denne type modeller som tilrettelegger for en tredje boligsektor. Behovet for sosial boligutvikling med formål om å inkludere denne gruppen, er likevel ikke til å undervurdere.

1.6.Oppgavens videre oppbygging

Oppgaven består av til sammen tolv kapitler, i tillegg kommer figur og referanseliste og vedlegg.

Kapittel 1: I denne delen gir vi et overordnet blikk på oppgaven, presenterer tema og bakgrunn for oppgaven, samt gjør vi rede for problemstillingene.

Kapittel 2: Beskriver metodevalget og gjennomføringsprosessen.

Kapittel 3: Inngår i redegjørelsen for det teoretiske grunnlaget og litteratur som er relevant for temaet sosial boligutvikling. Her beskriver vi hva sosial boligutvikling innebærer. Samtidig tar vi for oss dagens situasjon i boligmarkedet, og knytter det opp mot utfordringer som den tredje boligsektor står overfor.

Kapittel 4: I dette kapitlet vil vi behandle tema for oppgaven i lys av bolighistorien. Her går vi også inn på hvordan statlige virkemidler utøves av Husbanken i dag.

Kapittel 5: Her vil vi presenterer markedsmekanismene som styrer boligmarkedet.

Kapittel 6: Gir innsikt i planprosessen og det offentliges ansvarsområde knyttet til boligutviklingen.

Kapittel 7: I dette kapitlet tar vi for oss avhengighetsforholdet mellom kommunen og private aktører.

Kapittel 8: Her behandler vi eiendomsutviklingsbegrepet. I dette inngår risikoforhold og verdivurdering som utviklere må avveie i ethvert boligprosjekt.

Kapittel 9: I dette kapitlet presenterer vi to modeller hvor private utviklere tilrettelegger for den tredje boligsektor. Her går vi også inn på ulike virkemidler kommunen kan benytte for rimelige boliger.

Kapittel 10: Presenterer de empiriske innsamlingene fra intervjuene.

Kapittel 11: I denne delen drøfter vi problemstillingene. Her knytter vi sammen den teoretiske redegjørelsen med våre funn som fremkommer i empirikapitlet.

Kapittel 12: Tilslutt presenterer vi vår konklusjon.



METODE



2. Metode

I dette kapitlet vil vi gjøre rede for valg av metode og gjennomføring av prosjektet, samt hvordan metoden er anvendt i oppgaven.

Ifølge Sander (2017, s. 1) er forskningsdesignet «et kart som viser veien til målet». Videre forklarer han forskningsdesignet som en overordnet plan som forteller hvordan problemstillingen skal belyses og besvares, samt hvordan oppgaven skal utføres. I lys av dette beror metodevalget på hvilken fremgangsmåte som kan brukes til å innhente, analysere og tolke informasjonen. Problemstilling og formål med undersøkelsen legger avgjørende føringer for hvilket metodisk valg som vil være mest formålstjenlig for et forskningsstudie (Askheim & Grenness, 2008, s. 12).

2.1. Valg av metode

Kvalitativ metode fremsto som det riktige valget da målet er å undersøke boligutvikleres syn med hensyn til sosial boligutvikling. Denne metoden er mest hensiktsmessig hvor en skal undersøke et fenomen grundig gjennom menneskers forståelse og opplevelser. Å oppnå dypere innsikt i utbyggers erfaringer og deres tanker rundt sosial boligutvikling, er det sentrale med vårt forskningsarbeid. Kvalitativ metode er en måte å tilnærme seg virkeligheten for å produsere beskrivende data på. I motsetning til kvantitativ metode, der dataene foreligger i form av tall, vil det i kvalitative metoder foreligge data i form av skrevne tekster, lyd eller bilder (Johannessen et al. 2011, s. 454). Kvalitativ metode har større mengde innsamlede data, ettersom dette består av ulike menneskers uttalte ord, nedskrevne ord, opplevelser, meninger eller observasjon av de samme menneskers adferd (Askheim & Grenness, 2008, s. 12 og 13). I vårt tilfelle bestod de sentrale innsamlingene av utbyggers meninger, opplevelser og erfaringer. I den avsluttende fasen av arbeidet tok vi kontakt med Asker kommune. Hensikten var å innhente informasjon som ligger bak den kommunale oppfatningen om sosial boligutvikling for den tredje boligsektor.

For å kunne få innsikt i temaet var det nærliggende med intervju som fremgangsmåte. Vi anerkjenner at mengden av innsamlet data kan medføre utfordringer ettersom det er mye informasjon å forholde seg til. Til tider ble det krevende å finne relevante opplysninger som besvarer problemstillingene. I visshet om metodiske utfordringer, arbeidet vi grundig med

intervjuguidens struktur for å unngå å bli villedet av all informasjonen som fremkom ved intervjuene.

2.2. Innsamling av data

I dette delkapittelet vil vi presentere de ulike metodene som ble tatt i bruk ved datainnsamlingen. I dette ligger det også en utredning av metoden for gjennomføring av intervjuene. Det finnes flere måter å samle inn data i kvalitative undersøkelser på. For å styrke oppgavens troverdighet og bekreftbarhet har vi lagt stor vekt på metodetriangulering (Askheim & Grenness, 2008, s. 27). Metodetriangulering innebærer å undersøke et fenomen fra flere perspektiver ved å bruke forskjellige metoder for å samle inn data (Johannessen et al. 2011, s. 455). Vi har gjennom en vurderingsprosess valgt å benytte oss av dybdeintervjuer og dokumentstudier.

2.2.1. Dokumentstudiet

Kvalitativ analyse åpner opp mulighet for fortolkning av empirien, noe som foregår kontinuerlig og parallelt med arbeidet for innsamling av data (Askheim & Grenness, 2008, s. 85). Ifølge Askheim & Grennes (2008, s. 25) bidrar denne prosessen til at man gradvis oppnår bedre forståelse, og etter hvert som forståelse og innsikt øker blir datainnsamlingen mer og mer fokusert, og kvaliteten på dataene blir bedre. Vi oppnådde gradvis bedre forståelse ved å benytte oss av forskjellige dokumenter som informasjonskilder. Disse kildene danner grunnlaget for teorikapittelet i oppgaven og vil bli benyttet som bakgrunnsmateriale for drøftelsen sammen med empirien.

2.2.2. Teorigrunnlag

Det finnes mye teori rundt sosial boligutvikling. I denne oppgaven har vi tatt i bruk flere forskningsartikler, tidligere rapporter og masteroppgaver som er aktuelle i oppbygging av teorigrunnlaget. Dermed håper vi å danne et bilde av dagens situasjon og dagens boligosiale debatt. Bistand fra veileder, biveileder med flere, har vært til hjelp for å finne kilder til teoretisk kunnskap om sosial boligutbygging. Faglitteratur og forelesningsmaterieell, artikler, lovverk og publikasjoner har gitt oss innsikt i tema. Videre har vi engasjert oss i å innhente fakta om boligpolitikk gjennom sosiale medier, avispublikasjoner og nyhetskanaler. Nettsidene regjeringen.no, veiviseren.no og husbanken.no har vært til stor nytte, da vi har funnet mye relevant informasjon som vi tar i bruk i oppgavens teoridel.

2.2.3. Dybdeintervju

Ettersom formålet med vår undersøkelse er å få innsikt i intervjuobjektene erfaringer og meninger, så vi det som mest hensiktsmessig å foreta enkeltintervjuer i form av dybdeintervju. Dessuten var vi bevisst på ulempene gruppeintervjuer kan medføre. Ved gruppeintervjuer kan svarene påvirkes av gruppedynamiske prosesser (Askheim & Grenness, 2008, s. 87). Ved enkeltintervju tilrettelegges det for at respondentene kan uttrykke deres meninger åpent og tale fritt, samt sikre deres anonymitet i henhold til retningslinjer for personopplysninger, jf. Norsk senter for forskningsdata. Valget falt derfor på enkeltintervju. Vi møtte respondentene på deres arbeidsplass og møtte dem hver for seg. Det kunne dessuten ha vært problematisk å planlegge felles intervju med alle respondentene.

Semi-strukturert intervju

Det kvalitative intervjuet gjennomføres i all hovedsak på tre ulike måter, hvor intervjuet kan være mer eller mindre strukturert (Johannessen et al. 2011, s. 145). Inndelingen er som følger: ustrukturert, strukturert og semi-strukturert. Ustrukturert-intervju kjennetegnes som et uformelt intervju, med åpne spørsmål innenfor gitt tema. Spørsmålene tilpasses den enkelte intervjusituasjon. I et strukturert intervju har man et fast oppsett hvor spørsmålene og rekkefølgen er fastlagt på forhånd. Her inngår faste svaralternativer som forskeren krysser av for. Mellom disse to ytterpunktene finner en semi-strukturert intervju. Som et utgangspunkt vil det i et semi- strukturert intervju følge en overordnet intervjuguide. Spørsmål, temaer og rekkefølge kan varieres under intervjuet) (Johannessen et al. 2011, s. 145). Vi benyttet oss av semi-strukturert intervju ettersom vi ønsket en god balanse mellom standardisering og fleksibilitet i intervjuene (Johannessen et al. 2011, s. 147).

Videre utarbeidet vi to ulike intervjuguider; for utviklere og for kommunen (se vedlegg 1 og 2). Utarbeidelsen av intervjuguidene ble gjort grundig. Dokumentanalyse og problemstillingene utgjorde grunnlaget for intervjuguiden. Intervjuguidene ble utarbeidet og delt i faser hvor spørsmål tilhørte de ulike underproblemstillingene. Dette bidro til å redusere mengden av data, samtidig som det ga bedre oversikt over vårt materialet (Askheim & Grenness, 2008, s. 85). Vi ønsket med dette å legge til rette for systematisering av etterarbeidet, slik at det ville være enklere å finne sentral informasjon for å besvare alle underproblemstillingene.

2.3.Gjennomføring

Ifølge Askheim og Grennes (2008, s. 85) vil grundigere planlegging gi bedre kvalitet på arbeidet. Derfor var vi opptatt av et godt forarbeid før vi foretok intervjuene. Vi var blant annet på veiledning hos Berit Nordahl fra NIBR og Øystein Ringen-Vatnedalen fra Senter for Eiendomsfag. Møtene var innholdsrike da vi fikk mye informasjon, gode innspill og råd om hvilke intervjuobjekter vi kunne ta kontakt med. Dette forarbeidet ga oss oversikt over temaet.

I begynnelsen av arbeidsprosessen fikk vi kontakt med Arkitekt Isabel Ruiz Lopez fra Grape Arkitekt. Vi var i møte med henne for å diskutere tema for oppgaven, ettersom arkitekten hadde engasjert seg aktivt i den offentlige debatten om den tredje boligsektor. Hun kunne vise til tidligere samarbeid og faglig diskusjon både med kommuner og utviklere. Møtet inngikk som en del av forarbeidet, og ga oss ytterligere innsikt i problematikken rundt sosial boligutvikling. Da arkitekten ikke hadde rolle verken som boligutvikler eller innenfor kommunen, ville hennes nøytrale rolle som tredjeperson være aktuell i forarbeidet med oppgaven.

Gjennom forarbeidet ble det lagt føringer for det videre arbeidet. Dette kom blant annet til god nytte med formuleringene av spørsmål i intervjuguiden. Åpen og informativ dialog stod i fokus for arbeidet med intervjuguiden.

Vi tok kontakt med ulike boligutviklere og en kommune på mail og telefon. Formålet med oppgaven ble presentert da vi forhørte oss om de ønsket å stille til intervju. Deretter fikk de en skriftlig invitasjon på mail hvor vi blant annet avtalte tidspunkt for intervju. Vi valgte å sende ut intervjuguide til respondentene på forhånd slik at de som ønsket fikk mulighet til å sette seg inn i temaet før selve intervjuet. Noen av intervjuobjektene valgte imidlertid å møte uten store forberedelser.

Vi åpnet for at respondentene selv kunne bestemme sted og tidspunkt for intervjuet. Samtlige utviklere valgte å møte oss på deres arbeidsplass. Dette mener vi er positivt for intervjuet, da personen kunne føle seg komfortabel i kjente omgivelser. Vi ønsket imidlertid å gjøre det vi kunne for å tilpasse oss intervjuobjektets arbeidsdag og tidsplan. To av respondentene hadde ikke mulighet til å møte for et intervju. Med disse respondentene gjennomførte vi telefonintervju.

Innledningsvis ble respondenten forelagt en redegjørelse om prosjektets formål sammen med problemstillinger. Opplysninger om våre forpliktelser i tilknytning til personvern ble fremlagt ved svarkvittering fra Norsk senter for forskningsdata (se vedlegg 3). Ansvar i henhold til anonymisering ble forklart, samt frivillighet i forhold til respondentens deltakelse. Dette gjorde vi for å skape tillit hos respondentene for vårt arbeid.

Vi ønsket å ta lydopptak under intervjuene, noe samtlige intervjuobjekter samtykket til. Gjennomføringen av intervjuet ble planlagt på forhånd, hvorpå oppgavene om å stille spørsmål og notere ble fordelt. Vi åpnet imidlertid for samarbeid med oppfølgingsspørsmål for å forsikre oss om at informasjonen fra respondentene ble tolket korrekt.

Spørsmålene i intervjuguiden ble oppstilt for å svare på hver av underproblemstillingene. For å få dekkende svar innenfor hvert tema, formulerte vi oppfølgingsspørsmål og stikkord der det var nødvendig. Disse ble imidlertid ikke tilsendt med intervjuguiden. Dette var et bevisst valg ettersom en mulig ulempe ved å sende inn spørsmålene i forkant, kunne medføre oppkonstruerte svar. Med dette i bakhodet, forsøkte vi å tilrettelegge for at intervjuene ble gjennomført i form av en naturlig samtale.

2.3.1. Utvalg av intervjuobjekter

Hensikten med kvalitative undersøkelser er å få mest mulig kunnskap om et fenomen og ikke å foreta generaliseringer, slik som i kvantitative undersøkelser. Johanssen (2011, s. 110) belyser dette ved å forklare at «rekrutteringen av respondenter i kvalitative undersøkelser har et klart mål. Det er imidlertid ikke vanlig, og som regel lite aktuelt, å rekruttere respondentene tilfeldig ved kvalitative undersøkelser». Dette gjelder også for vår oppgave, ettersom respondentene ble valgt gjennom strategisk utvelgelse, og sammensetning av utvalget har vært grunnlaget for vurdering (Askheim & Grenness, 2008, s. 43). Utvalget tilpasses med henhold til det man er interessert i å få rede på. Ifølge Askheim & Grennes (2008, s. 43) gjøres dette for å sikre seg nødvendig data for å kunne besvare problemstillingen, og «på den måten kan man i heldige tilfeller få maksimalt ut av selv relativt beskjedne utvalgsstørrelser».

For valg av intervjuobjekter benyttet vi oss av noen utvalgsriterier. Det finnes ulike måter å sette sammen strategiske utvalg på, og vi valgte kvoteutvelgelse. For boligutviklere konstruerte vi kriterier basert på sentrale kjennetegn, og deretter rekrutterte vi respondenter i henhold til de

ulike kriteriene (Johannessen et al. 2011, s. 113). Tabellen under gir en oversikt over kriteriene vi tok utgangspunkt i.

| Kriterier basert på kjennetegn: | Antall utviklere |
|--|------------------|
| Utviklere som har realisert boligsosiale prosjekter | 5 |
| Utviklere som ikke har realisert boligsosiale prosjekter | 5 |
| Utviklere med under 200 ansatte | 5 |
| Utviklere med over 200 ansatte | 5 |

Tabell 1: Utvalgskriterier for intervjuobjektene (egen fremstilling)

Det første kriteriet omslutter utviklere som tydelig har offentliggjort sitt engasjement for å realisere prosjekter med sosial profil. Neste utvelgelseskriterium var med hensyn til utviklere med en viss organisatorisk størrelse. Med dette mener vi etablerte boligbyggere i eiendomsbransjen, hvor vi på forhånd antok at disse hadde erfaringer og kunnskap som ville være relevant for å besvare oppgavens problemstilling. Vi vil ikke legge skjul på at det i de fleste tilfeller var vanskelig å innhente informasjon om hvorvidt boligutviklere var engasjerte i sosial boligutvikling.

Kriterium for utvelgelse av kommune var med hensyn til aktivitet rundt boligsosiale tiltak og interesse rundt den tredje boligsektor.

Kritikk mot slik strategisk utvelgelse kan i følge Johansen (2011, s. 113) «medføre en risiko for at forskeren i slutfasen av prosjektet mangler data fordi det kan ligge mye verdifull informasjon hos potensielle informanter som ikke er intervjuet». Denne kritikken er reell for ethvert prosjekt, likeså kan det være utfordrende å etterstrebe i utvelgelsesprosessen.

Målet med kvalitative undersøkelser er å komme nært inn på representantene for den målgruppen man er interessert i. Datainnhentingsprosessen i kvalitativ arbeid er dermed mer tidkrevende, og dette tvinger antallet intervjuobjekter ned. Ifølge Askheim & Grennes (2008, s. 42 og 43) er «utvalg benyttet i kvalitative undersøkelser gjerne små og ikke-representative, i motsetning til kvantitative undersøkelser, der idealet tilsier bruk av store, helst representative

utvalg». Det er større risiko for utvalgsfeil ved små utvalg. Denne minskes med henhold til størrelsen på utvalget (Johannessen et al. 2011, s. 462). Da vi har et utvalg på til sammen 11 respondenter, foreligger risiko for utvalgsfeil. Faren ved dette kan være at resultatet av arbeidet har begrensede utsagnskraft, samt begrensede muligheter til å trekke mer generelle konklusjoner (Askheim & Grenness, 2008, s. 43). Etersom hovedhensikten med vår oppgave er å belyse boligutvikleres meninger og erfaringer, gir vårt utvalg tilstrekkelig grunnlag for å besvare problemstillingen.

2.4. Bearbeidelse av data og kvalitetssikring

Etter intervjuene ble all innsamlet data bearbeidet og analysert. Ved bearbeidelse av informasjonen fokuserte vi på at innhentet materialet ble referert korrekt, og samsvarte med det respondentene fremla. Dette er en viktig del av kvalitetssikringen av arbeidet, noe som har stått sentralt både under intervjuene og ved bearbeidelsen. Vi valgte imidlertid ikke å ettersende intervjuene til kvalitetssikring, siden alle respondentene aksepterte bruken av lydopptak. Dermed forutsetter vi større grad av kvalitetssikringen med dataene. I tillegg forsikret vi oss om at vi forsto informasjonen korrekt ved å stille kontroll og oppfølgingsspørsmål. Om tilfellet hadde vært at noen respondenter ikke aksepterte lydopptak, ville vi vurdert å sende intervjuutskriftene til kvalitetssikring.

Generelt sett vil det være elementært å vurdere kvaliteten på prosjektet, ettersom kvaliteten må ha en viss standard for at arbeidet kan anses som aktuelt. Her mener vi det er aktuelt å henvise til Askheim & Grannes (2008, s. 24), som fremlegger at kvaliteten av forskningsprosjektets resultater utmåles ved reliabilitet og validitet. Videre i dette delkapittelet vil vi derfor vurdere reliabilitet og validitet av dataene.

2.4.1. Reliabilitet

Reliabilitet omhandler stabiliteten til det innsamlede datamaterialet, metoden og konklusjonene ved et forskningsprosjekt (Svartdal, 2018, s. 1). Ved vurderingen av reliabilitet eller pålitelighet vurderes etterprøvnbarhet, som innebærer at alt fra de kilder vi påberoper oss, til de metoder vi anvender og de konklusjoner vi trekker, skal kunne etterprøves av andre (Askheim & Grenness, 2008, s. 22). Graden av reliabilitet rundt dokumentstudiene kan anses som høy i vårt prosjekt, ettersom dataene vi har benyttet oss av er fra lærebøker, lover, tidligere rapporter og studier av sosial boligutvikling. Når det kommer til å opprettholde og øke graden av reliabilitet i

intervjuene forsøkte vi å utføre kontroll av pålitelighet gjennom ulike elementer. Vi la til rette for en god stemning og prøvde å oppnå deres tillit for å utelukke tilbakeholdenhet blant respondentene. Underveis var det hensiktsmessig å oppklare begreper for respondenten, og vi gjentok også svarene deres for å unngå misoppfatninger. Dette kan være med på å styrke graden av reliabilitet til vårt arbeid.

Videre kan man vurdere graden av reproduserbarhet. Det må være mulig for andre forskere å gjennomføre gjentagende undersøkelse og oppnå et tilsvarende resultat (Askheim & Grenness, 2008, s. 22). For vårt prosjekt vil dette være nesten umulig ettersom behovene i eiendomsmarkedet er i endring som vil medføre noe annerledes resultat om andre forskere undersøker samme tema. Ifølge Johannessen (Johannessen et al. 2011, s. 243) vil det være umulig for andre forskere å duplisere en kvalitativ forskers forskning.

2.4.2. Validitet

Validitet omhandler hvor relevant og gyldig informasjonen er i henhold til det en ønsket å undersøke med forskningsarbeidet. I kvalitativ forskning bruker man gjerne begrepet troverdighet for å forklare validitet (Askheim & Grenness, 2008, s. 170). Vurderingen av validitetens grad beror på sammenhengen mellom metode, problemstillingen, gjennomføringen og resultatene en kommer frem til (Askheim & Grenness, 2008, s. 24). Det må blant annet vurderes hvorvidt våre funn eller resultater reflekterer formålet med undersøkelsen, og om resultatene kan brukes til å trekke gyldige slutninger til (Askheim & Grenness, 2008, s. 23). Metodevalget vårt viste seg å være det rette for å kunne besvare våre problemstillinger og trekke konklusjoner. Dette innebærer at resultatene reflekterer formålet med forskningsprosjektet. Vi har dessuten forsøkt å styrke troverdighet og bekreftbarhet av vårt arbeid gjennom metodetriangulering (se forklaring under punkt 2.2.). Alle disse elementene er med på å styrke graden av validitet. Validitets spørsmålet gjelder likevel også for innholdet i respondentenes utsagn, ettersom de kan være sanne eller falske, og dermed må påliteligheten rundt dette vurderes (Johannessen et al. 2011, s. 247). I erkjennelsen av dette var vi bevisste på metodefeil i innsamling, analyse og tolkning av data. For å unngå slike metodefeil gjorde vi ulike tiltak. Videre løste vi problemet med mangel på spontane svar grunnet forhåndsendt intervjuguide ved å utarbeide stikkord og stille oppfølgingsspørsmål.

Validitet kan deles inn i flere former, som blant annet intern og ekstern validitet. Intern validitet dreier seg om hvorvidt undersøkelsen er egnet til å påvise årsakssammenhenger eller ikke

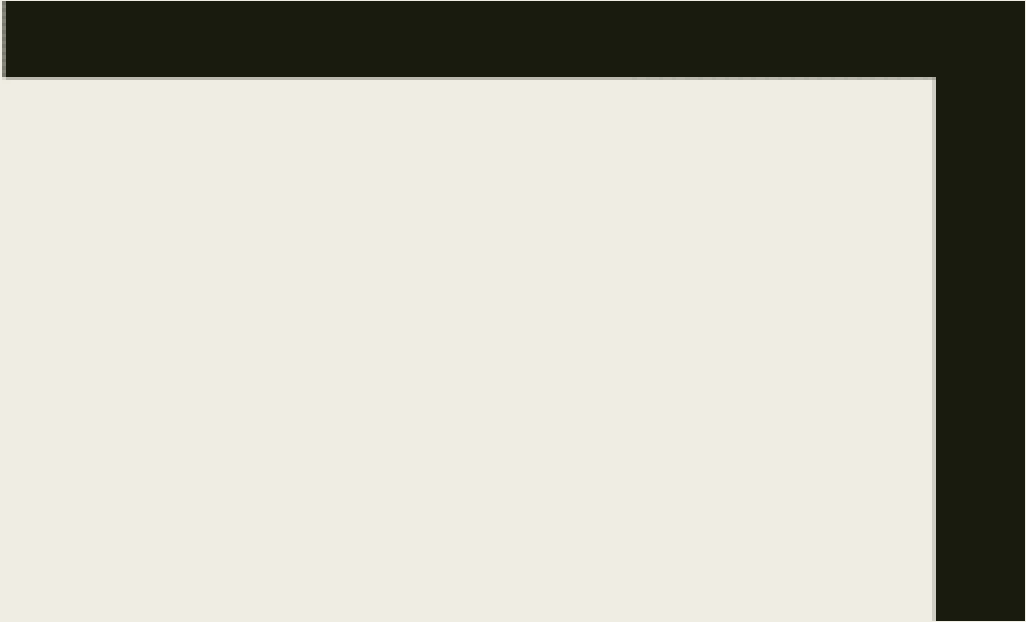
(Johannessen et al. 2011, s. 365). Ifølge Johannes et al. (2011, s. 364) har undersøkelsen god intern validitet, dersom den gir et godt grunnlag for å slutte at en påvirkning har, eller ikke har effekt. Graden av intern validitet i vår oppgave kan anses som god, ettersom forskningsarbeidet gir et godt grunnlag for å belyse temaet sosial boligutvikling for den tredje boligsektor gjennom respondentenes perspektiv.

Ekstern validitet omhandler hvorvidt resultatene fra undersøkelsen kan generaliseres eller overføres til andre kontekster enn det som er studert (Johannessen et al. 2011, s. 367). Graden av den eksterne validiteten i oppgaven kan anses for å være lav, ettersom resultatene ikke kan generaliseres til en større mengde enn det vi undersøkte. Lav ekstern validitet av oppgaven kan begrunnes med utvalgsstørrelsen til respondenter. Vi intervjuet ti utviklere og én kommune, og ville gjerne ha flere respondenter, men grunnet snevret tidsramme måtte vi begrense oss. Med en slik utvalgsstørrelse kan man trekke gode konklusjoner, men det kan fort variere ettersom det er mange andre utviklere og kommuner vi utelukket i vårt prosjekt. Vår utvalgsstørrelse begrenser derfor muligheten for generalisering av resultatene. Hovedhensikten med vår oppgave er ikke å trekke generelle konklusjoner, men heller å belyse temaet sosial boligutvikling for den tredje boligsektor fra boligutvikleres ståsted. I denne sammenheng mener vi at arbeidets hensikt oppnås, til tross for oppgavens lave eksterne validitets grad. Resultatene fra vårt forskningsprosjekt kan derfor benyttes som et grunnlag for forskning innenfor sosial boligutvikling.

2.5. Etiske avveininger

Etiske problemstillinger oppstår når forskningen direkte berører mennesker, spesielt i forbindelse med datainnsamlingen (Johannessen et al. 2011, s. 93). I vårt forskningsprosjekt stod vi dermed overfor viktige etiske avveininger som vi vurderte nøye. I forkant av i intervjuene ble det søkt om samtykke fra Norsk senter for forskningsdata (NSD) til intervjuer og etterbehandling av opplysninger fra respondenter. Dette innebar at vi forpliktet oss til å overholde deres retningslinjer under intervjuene og ved etterarbeidet. Respondentene er anonymisert i henhold til retningslinjene fra NSD. Firmanavn vil fremgå i oppgaven.

For å skape tillit til vårt arbeid og legge til rette for at respondentene kunne tale fritt, opplyste vi om retningslinjene jf. NSD. Gjennom transkribering og bearbeidelse av dataene har vi vært bevisst rundt muligheter for feiltolkning og feilsitering. Dette kan for eksempel være å tolke respondentens uttalelser i oppgavens favør. Lydopptak og all data ble slettet ved prosjektslutt.



TEORI



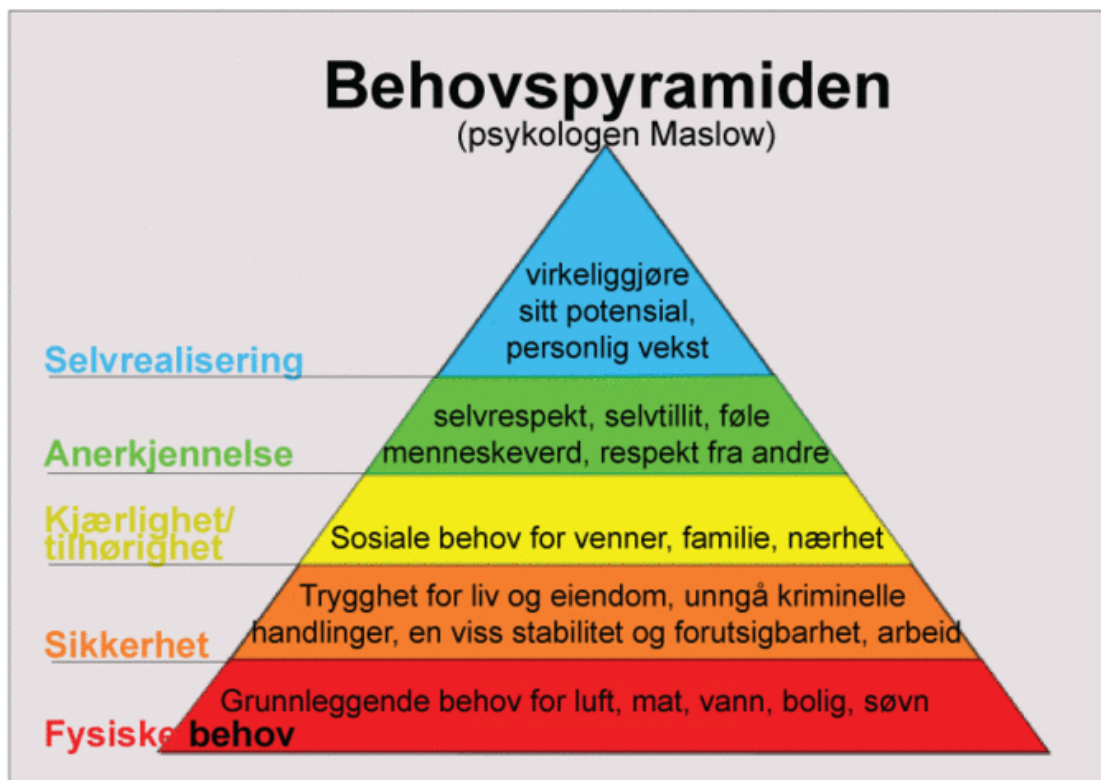
3. Hva er sosial boligutvikling?

Som et utgangspunkt til vår oppgave ønsker vi å klarlegge sosial boligutvikling og betydningen av å eie bolig. Vi ønsker å gi leseren en kort innføring i tema vi har valgt. Vi mener dette er nødvendig for å få en helhetlig forståelse hvordan sosial boligutvikling behandles i dagens boligdebatt. Samtidig ser vi tema i lys av norsk boligpolitiskhistorie.

3.1. Boligens betydning for enkeltindividet

Boligen er der hvor vi oppholder oss mesteparten av fritiden vår. Det er først og fremst en nødvendighet i livet og symboliserer trygghet og tilhørighet. Samtidig kan boligen fortelle mye annet om et menneske. For eksempel verdier, kultur, interesser og andre forhold som sier noe om identitet av betydning i livet til enkeltindividet. Hvordan vi behandler boligen har ikke minst betydning for hvilke juridiske tilknytninger bruken har til boligen. Et hjem er en trygg base der vi kan trekke oss tilbake, skjerme oss, forberede oss og utvikle oss (Johannessen K. , 2015 , s. 233).

Betydningen av bolig kan forklares i lys av Maslows behovspyramide. Denne forklarer og rangerer menneskers grunnleggende behov. Som figuren illustrerer (se figur 1), beskriver nederste trinn i pyramiden hvilke behov som er mest fundamentale og sterkeste for oss mennesker. Forståelsen går ut på en hierarkisk oppbygning av våre behov, hvor nederste trinn må være tilfredsstilt før neste trinn blir viktig (Teigen, 2018). Behovet for bolig prioriteres i første rekke. I det praktiske liv er bolig viktig for alle steg i pyramiden.



Figur 2: Maslows behovspyramide (NUPI skole, 2015)

Den kjente og svært omstridte sosialmedisineren Per Fugelli har sagt at «en del av helsen er å ha en trygg identitet. Og boligen er en kilde til identitetsdannelse. Veldig mye av det en har hjemme handler om identitet: Minner, arvegods, familiebilder, et spill en spilte med barna da de var små, et broderi en har fått av en gammel tante (Husbanken, uå, s. 1)». Om behovspyramiden forteller Fugelli (Husbanken, uå, s. 2) følgende;

«Det det nederste trinnet består av fysiske behov som bolig, mat, vann, søvn og varme. Når sulten gnager vil alt annet enn mat virke uvesentlig. Et annet basalt behov er det å føle sikkerhet, det vil si, beskyttelse mot vær og vind, smerter og frykt. Når en er mett og fysisk trygg begynner sosiale behov å gjøre seg gjeldende, så som behovet for kjærlighet, vennskap, for å bli akseptert i et nabolag, som kollega eller medborger i et samfunn. På trinn fire finner en behovet for aktelse og sosial status, mens det øverste dreier seg om selvrealisering. Nød lærer kanskje naken kvinne å spinne. Men naken nød får ikke nødvendigvis kvinnen til å studere termodynamikk fordi hun har hode for fysikk, og har lyst til å lære hvordan hun kan benytte fysikkens lover til sin egen og samfunnets fordel. For å komme dit, må hun først få dekket behov på lavere trinn i pyramiden».

3.2. Vanskeligstiltes utfordringer på boligmarkedet

Som vi har vært inne på i forklaringen om målgruppe i delkapittel 1.5.1., kan boligmarkedet deles inn i tre grupper. Den første gruppen er mennesker som har tilstrekkelig kjøpekraft og betalingsevne til å kjøpe bolig på det ordinære boligmarkedet. Den neste gjelder de mest vanskeligstilte i samfunnet. Offentlige støtteordninger, som bostøtteordningen gjennom Husbanken og kommunal bostøtte, har hovedansvaret for å bistå disse menneskene i deres bosituasjon. Til slutt er det en gruppe som faller mellom to stoler, som har fått betegnelsen den tredje boligsektor.

Kort forklart kan den tredje boligsektoren kategoriseres som en markedsgruppe som søker bolig i sentrale områder, men som ikke klarer å kjøpe bolig grunnet dagens prisnivå. De har i dag verken krav på statlige støtteordninger, og har heller ikke mulighet til å kjøpe markedsstyrte boliger. Dette må naturligvis sees i tilknytning til demografiske forhold i samfunnet. Med hensyn til oppgavens avgrensninger behandler vi tema i forhold til pressområder som er tilknyttet de største byene i Norge.

Boligtilførselen i byene og randsonen er ikke tilfredsstillende for å mette etterspørselen i markedet. Boligprisene stiger og samtidig har regjeringen innført nye krav til egenkapital. Mange mennesker, spesielt yngre i etableringsfasen, er avhengige av «*familiebanken*» til å hjelpe seg med boligkjøpet. De som verken har dette alternativet eller noe annet må bli værende på leiemarkedet. Selv om flere kan ha behov for å leie bolig i deler av livet, som for eksempel i faser hvor man er på leting etter fast jobb eller studerer, vil ikke leie være optimalt i lengden. Høye kostnader i et presset leiemarked gjør det også utfordrende for mange å spare opp tiltrekking egenkapital for å kunne kjøpe bolig. Usikker bo-situasjonen kan skape ringvirkninger og utfordringer på andre måter i menneskers liv.

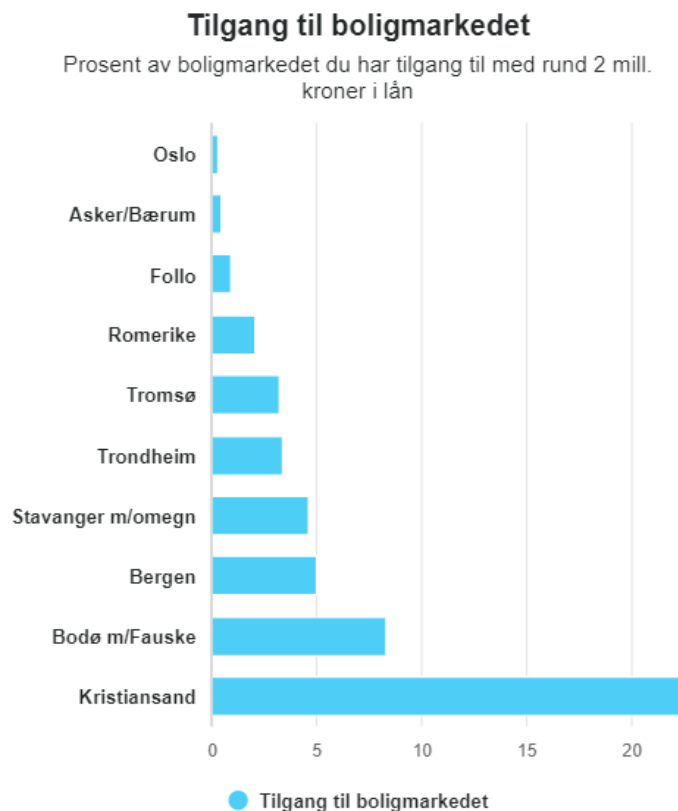
I denne sammenheng trekker vi frem en artikkel fra Aftenposten med tittelen – «Salig er de rikes barn, for de skal arve boligmassen i de store byene», av sosiolog og spaltist Kjetil Rolness (2019). Som det fremgår av overskriften i artikkelen, trekker sosiologen frem flere viktige momenter, som oppsummeres ved at klasses skillet kommer til å øke. Boligkjøp krever ikke bare at man har god inntekt, men også at man har rike foreldre. Utviklingen går i retning av at kun de rikes barn kommer til å være representert i boligmarkedet, ifølge Rolness (2019, s. 1).

Regjeringen definerer sin viktigste oppgave med å legge til rette for velfungerende boligmarkeder. Kjennetegn med et velfungerende eiendomsmarked er balanse mellom tilbud og etterspørsel. Dette er et svært vanskelig mål å oppnå, og selv om Norge trolig er på verdenstoppen for privathusholdningers eierandel for egen bolig, er det mange som bekymrer seg for boligutviklingen når kraftig økning i boligprisene de siste årene tilsier at det er langt ifra balanse mellom tilbud og etterspørsel på boliger. Boligprisene må sees i sammenheng med lønnsutviklingen og kostander ellers i samfunnet. De siste ti årene har boligprisene seksdoblet seg (fra 1993 til 2017). Til sammenligning har disponibel inntekt omtrent tredoblet seg i samme periode (Becker, 2018). Dette gir grunnlag til å stille spørsmål rundt bekymringer for fremtidig samfunnsutvikling sett i forhold til boligutviklingen. Rolness (2019, s. 2) skriver at eierandelen blant lavtlønnede synker. Dette bildet kommer også til uttrykk i artiklene til NRK og Aftenposten, med henvisning til sykepleierindeksen. Dette vil vi gå nærmere inn på under punkt 3.2.1.

Internasjonalt har slike trender vært en åpen diskusjon i flere år hvor man ofte snakker om *adequate housing* og/eller *housing affordability*. «Lavtlønnede» og «vanskeligstilte» får på sett og vis en ny betydning.

3.2.1. Sykepleierindeksen

Størrelsen på boliglånet bestemmes ut ifra reglene i boliglånsforskriften som setter krav til betjeningsevne, gjeldsgrad og nedbetalingstid. Hvor mye en vanlig arbeidstaker kan få i lån og hva han/hun kan kjøpe på markedet, er spørsmål som ofte dukker opp i media. Den såkalte *sykepleierindeksen* blir brukt som et mål på boligprisene i markedet. I slutten av 2018 publiserte både Aftenposten og NRK saker som problematiserer situasjonen mange unge står overfor når de er på jakt etter bolig. For en turnuspraktiserende sykepleier med både natt- og dagskift, er det vanskelig å bo langt borte fra arbeidsplassen, som i disse tilfellene er Oslo (Krekling & Eriksen, 2018, s. 1). Tidsbruk og transportmuligheter til og fra jobb har stor betydning for oss alle når vi skal bestemme hvor vi ønsker, og har mulighet til å bo. Dette er også noe vi kommer tilbake til i kapittelet om boligmarkedet (Humberset, 2018, s. 1). Begge artiklene trekker frem at sykepleierne er ekskludert fra minst 95 prosent av boligmarkedet (se figur under). Prisnivået i randsonen gir heller ikke stort bedre spillerom for en med sykepleierlønning. I artikkelen til NRK siteres Christian Vammervold Dreyer i Eiendom Norge om boligsituasjonen; «For en førstegangskjøper med normal inntekt som ikke har en mor eller far som kan hjelpe, er det nesten umulig å komme seg inn på boligmarkedet» (Krekling & Eriksen, 2018, s. 2).



Figur 3: Med henvisning til sykepleierindeksen viser denne figuren hvor mange prosent av boligmarkedet boligkjøperen har tilgang til med rundt 2 millioner kroner i lån (Eiendomsverdi)

Begge disse historiene setter fokus på reelle problemstillinger i samfunns- og boligutviklingen. Disse historiene er også aktuelle for problemstillingen og arbeidet med vår oppgave. Lene Sandvik fra Statistisk sentralbyrå (SSB) uttaler i intervjuet fra NRK, at over halvparten av boligkjøperne under 30 år får hjelp av foreldrene til finansiering. Slik hjelp er også vanlig for noe eldre boligkjøpere. Sandvik (Krekling & Eriksen, 2018, s. 2) påpeker at foreldrehjelp kan bidra til å øke eierandelene blant unge, men det kan også bidra til økte forskjeller i eierskap.

3.2.2. Boliglånsforskriften

Årsaken til at mange boligsøkere opplever utfordringer på boligmarkedet kan sees i lys av krav til boligfinansiering. Størrelsen på boliglånet bestemmes ut ifra reglene i boliglånsforskriften (Finansdepartementet, 2018), som setter krav til betjeningsevne, gjeldsgrad og nedbetalingstid. Regjeringen endret disse reglene i 2017, med hensikt om å dempe den usunne gjeldsveksten og på sikt stabilisere boligmarkedet. I praksis innføres det strengere krav for å regulere bankenes utlånspraksis til bolig.

Ved kjøp av bolig settes det krav til egenkapital på 15 prosent, jf. boliglånforskriften § 5. I tillegg vil det være en begrensning på gjeldsgraden til fem ganger årsinntekt, jf. § 4. Ettersom Oslo markedet er i en særstilling med henhold til boligprisveksten, er egenkapitalkravet ytterligere satt til 40 prosent for lån til sekundærbolig. Dette skal virke preventivt på småinvestorer som ønsker å få utbytte av den gunstige prisveksten i markedet. Dessuten kan dette gi førstegangskjøpere økt sjanse i markedet.

På en annen side ser vi noen oppmykninger i forskriften. Da krav til boliglånet kan være vanskelig å oppfylle, kan imidlertid dokumenterte stabile skattefrie inntekter medregnes i inntektsgrunnlaget. Dette kan for eksempel være barnetrygd. Når det gjelder beregning av belåningsgrad kan man ved midler på BSU-konto (boligsparing for ungdom) beregnes som egenkapital. Å gjøre det enklere for unge og andre boliglansøkere, er én av intensjonene med disse bestemmelsene (Norges Eiendomsmeglerforbund, 2018).

| Kjøpesum på bolig | 15 % egenkapital | Lån | Minimum inntekt |
|-------------------|------------------|-----------|-----------------|
| 2 000 000 | 300 000 | 1 700 000 | 340 000 |
| 2 500 000 | 375 000 | 2 125 000 | 425 000 |
| 3 000 000 | 450 000 | 2 550 000 | 510 000 |
| 3 500 000 | 525 000 | 2 975 000 | 595 000 |

Tabell 2: Tabellen over gir et bilde av hvordan kravene i boliglånforskriften kommer til uttrykk ved et boligkjøp. Egenkapital, lån og inntekt legger føringer for hva den enkelte kan få i lån (egen fremstilling)

3.3.Mål om at alle skal ha en trygg plass å bo

Staten definerer sin viktigste oppgave med å legge til rette for et *velfungerende boligmarkeder* (St.medl. nr. 23 (2003-2004)). Kjennetegn med et velfungerende boligmarked er balanse mellom tilbud og etterspørsel. Dette ønsker vi å komme tilbake til i kapittel 5. Videre kommer det frem av nasjonale målsettinger om at alle skal bo trygt og godt (NOU 2011:15); «Å bo trygt innebærer at husholdet har et stabilt og forutsigbart tilknytningsforhold til boligen, og at husstanden har tilgang til en fast bolig og ikke står i fare for miste den». I praksis omfavner statens hovedansvar kun støtteordninger for de mest vanskeligstilte. Disse støtteordningene forvaltes i regi av Husbanken, og er noe vi ønsker å komme tilbake til senere, i kapittelet om bolighistorie (se kapittel 4).

Videre ser regjeringen at boligmarkedet har hatt sterk prisvekst, som også skaper utfordringer for mange som ønsker å kjøpe bolig. Dette må også settes i sammenheng med lønnsutviklingen og kostnader ellers i samfunnet. Som tidligere nevnt, har prisnivået på boliger steget langt over lønnsinntektene. I 2015 la regjeringen frem sine fremtidige planer for tiltak de ønsker å gjennomføre i boligmarkedet for å motvirke denne utviklingen (Departementene, 2015), og på sikt legge til rette for at flere skal ha mulighet til å eie sin egen bolig. «Regjeringen vil blant annet legge til rette for raskere, enklere og billigere boligbygging» (Departementene, 2015, s. 1). Virkemidlene har til hensikt å dempe prisveksten i boligmarkedet.

Dagens boligpolitikk står i sterk kontrast når vi ser tilbake på hvordan det offentlige har hatt en langt mer fremtredende rolle. Dagens boligpolitikk og styring for å hjelpe flere inn på boligmarkedet, må sees i lys av den bolighistoriske utviklingen. Dette ønsker vi å komme inn på i neste kapittel (4).

4. Bolighistorie

I dette kapitlet skal vi gi en innføring i norsk boligpolitisk historie. Sosial boligutvikling for den tredje boligsektor må sees i sammenheng med den historiske utviklingen i boligpolitikken. Den norske boligmodellen om å eie sin egen bolig har som tidligere nevnt røtter langt tilbake i historien. Dette er fremdeles en viktig målsetting i norsk boligpolitikk.

Ved et tilbakeblikk ser vi at boligmarkedet har vært preget av boligpolitiske perioder med statlige reguleringer. I etterkrigstiden stod sosial boligpolitikk i sentrum for boligutviklingen. Målsettingen var å bygge nok boliger til befolkningen. Dette innebar at staten hadde en langt mer fremtredende rolle innen sosial boligpolitikk og boligplanlegging, noe som også har hatt stor betydning for utviklingen av velferdssamfunnet vi har i dag. Statlig innblanding og subsidiering i boligetableringen har gradvis endret seg. Boligmarkedet er i dag liberalisert, noe som innebærer at omsetting av boliger hovedsakelig styres av private aktører på markedet. Bolighistorien og endringene i boligpolitikken, har betydning for den videre forståelse av dagens situasjon i boligmarkedet, noe vi gjør rede for i kapittel 5. Dette vil bli gjort rede for i følgende kapittel.

4.1.Norsk bolighistorie

Norsk bolighistorie viser at statens rolle har endret seg betydelig gjennom historien. Boligmarkedet har gått i retning av en markedsbasert boligpolitikk, særlig med henhold til industrialisering og fremvekst av storbyer (Nordahl, 2015, s. 21). Tidligere var behovet for offentlig styring sterk tilstede. Ønske om at myndighetene skulle ta større grep for å øke tilgang på boliger, samt sørge for en mer rettferdig fordeling av eiendomsverdiene var årsaken til det offentliges aktive rolle innen boligforsyning.

Norges boligpolitiske historie har gjennomgått mange endringer gjennom årenes løp. Dette må sees i lys av historien i et større perspektiv, siden det er mange forhold som har påvirket boligpolitikken. Allerede før andre verdenskrig var det stor boligmangel i Norge (NDLA, 2018). Etersom kommunen hadde en sentral rolle innen boligforsyning i denne perioden, jobbet de aktivt med å skaffe tomter for boligbygging (Nordahl, 2015, s. 23). Krigen førte med seg en økonomisk nedgangstid, og det ble derfor stort fokus på gjenoppbygging av de store materielle skadene i etterkrigstiden. Som følge av den økonomiske nedgangstiden gikk mange kommunale tomtebanker konkurs, og flere tomter ble derfor liggende brakke. Dette medførte at kommunenes aktivitet innen boligbygging opphørte (Sørvoll, 2011, s. 23). Etter hvert som markedet tok seg opp så man en fremvekst av private aktører innen boligbygging. Flere private aktører hadde blant annet fått stor interesse for kommunale tomter, og et ønske om å ta over rollen som boligutviklere. Denne perioden ble dermed begynnelsen av det liberaliserte boligmarkedet vi har i dag (Nordahl, 2015, s. 23).

4.1.1. Husbanken

Krigen førte med seg både stans i boligbygging og økonomisk nedgangstid, og folk ble derfor tvunget til å bo sammen med andre familier. Bostedsløshet ble i større grad et problem for nordmenn. Bostedsmønsteret endret seg også ved at flere flyttet fra landsbygda til byer og tettsteder i leting etter arbeid og bedre levekår (Husbanken, 2017, s. 1). Innbyggernes bosituasjon ble derfor høyt prioritert av myndighetene. I 1945 kom det frem i en regjeringserklæring at det offentlige skulle starte en ordning som hadde til hensikt å hjelpe med å anskaffe boliger til innbyggerne (NDLA, 2018, s. 1). Et strengere krav til boligstandard ble satt på agendaen, og det skulle for eksempel tilrettelegges for separate rom for barn og foreldre, og krav om innlagt vann, toalett og strøm (NDLA, 2018, s. 1).

Statens Husbank ble opprettet ved lov av 1. mars 1946, og har nær tilknytning til

boligpolitikken historie da hovedformålet med opprettelsen var å formidle statlig økonomisk støtte for finansiering av boligtiltak (Aakre, 2014, s. 2). Gjennom opprettelsen av Husbanken skulle landet bygges opp igjen etter krigen. Husbanken ble statens virkemiddel for finansiering av den allmenne boligforsyningen i Norge, og ble ansett som etterkrigstidens store velferdsprosjekt. Etter innstilling fra Statens Boligplankomite ble Husbanken opprettet og fikk rollen som finansieringsinstitusjon for gjenreisning og boligbygging ved å tilby lån med gode betingelser og lave stabile renter til boligbyggerne (Kiøsterud, 2005, s. 4). Nærmere halvparten av all boligbyggingen i Norge ble lånefinansiert av Husbanken helt opp til årtusenskiftet. Parallelt som boligbyggingen økte, og arbeidsledigheten gikk ned, fikk folk stadig bedre levekår og bedre kvalitet på boligene (Fagforbundet, 2011, s. 9). Boligbyggingen økte helt frem til den nådde en topp i 1973 med nærmere 45 000 nyoppførte boliger. Omtrent 70 prosent av disse ble finansiert med lån gjennom Husbanken (Husbanken, 2017, s. 2).

Etterkrigstiden hadde stort fokus på nybygging frem til 1970 tallet, men som en følge av høy inflasjon i 1970 økte bygge- og tomtekostnadene. Dette medførte at boligbyggingen i landet stagnerte (Sørvoll, 2011, s. 62). Det ble i dette årstallet et markant skifte i norsk boligpolitikk, og dette skiftet startet med deregulering. Det ble lagt mer vekt på boligetablering og fordelingspolitikk innenfor boligsektoren. Husbankens utlånsregler strammet til i denne perioden. Den generelle subsidieringen fra Husbanken ble redusert, og andre virkemidler som etableringslån til unge i etableringsfasen, fikk større plass i boligfinansieringen (Sørvoll, 2011, s. 63). 1980- og 1990-årene ble etter hvert preget av økonomiske nedgangstider som følge av gjeldskrisen som preget verdensøkonomien og skapte sammenbrudd i det private bankvesenet. Rundt årtusenskiftet hadde imidlertid økonomien kommet opp på et stabilt nivå, og de private bankene fungerte som normalt igjen (Husbanken, 2017, s. 1).

Rundt årtusenskiftet var velstanden i befolkningen generelt bra, og kvaliteten på boforholdene var betydelig bedre sammenlignet med slik situasjonen var i årene etter krigen. Husbanken fikk i denne tiden andre ansvarsområder rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbankens økonomiske midler forvaltes i dag av kommunene for å hjelpe de som ellers ikke har mulighet til å skaffe seg egen bolig. Dette gjøres hovedsakelig ved å gi økonomisk støtte. Dette omfavnes også av tilskudd for oppgradering av kommunale boliger, og startlån for å hjelpe vanskeligstilte til å kjøpe egen bolig (Husbanken, 2017, s. 1).

Kort oppsummert har Husbankens rolle endret seg fra opprettelsen i 1946 som i etterkrigstidens hadde hovedfokus på boliganskaffelse gjennom finansiering av bolig til den vanlige arbeidstaker. Behovet for økonomisk støtte til boliganskaffelse gjaldt på den tiden store deler av befolkningen. Gjennomføring av krav til økt standard på boligene bidro i stor grad til oppbygning av velferden i landet (Husbanken, 2017, s. 1). I dag er situasjonen og organisasjonen endret, hvor Husbanken har størst betydning for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Kravene for denne støtten omfavner i hovedsak vanskeligstilte som opplever langvarige problemer med å anskaffe, eller beholde boligen.

4.1.2. Boligbyggelagens historie

Et annet viktig element i norsk bolighistorie, er boligbyggelagens rolle. Som følge av industrialiseringen i Norge skjedde det flere endringer i det tradisjonelle landbrukssamfunnet. Sterk befolkningsvekst og stor tilflytting inn til byene på 1800-tallet, samt en voksende arbeiderbevegelse førte etter hvert til at det ble rettet fokus på boligsosiale spørsmål (NDLA, 2018, s. 2). Som nevnt tidligere var boligsituasjonen for mange preget av fattigdom, trangboddhet og usunne bo- og leveforhold. Krav om å skape bedre boforhold resulterte blant annet i opprettelsen av ulike kommunale og kooperative boligbyggelag. Det var først i mellomkrigstiden at de boligsosiale utfordringene for alvor ble offentlig erkjent som et samfunnsansvar. Boligbyggelagene har gjennom 1900-tallet stått for en vesentlig del av boligbyggingen, og det som kan kalles for gjenoppbyggingen av landet etter krigsårene (Sørvoll, 2011, s. 41). Boligbyggelagets hovedformål er å skaffe bolig til medlemmene (andelseiere), og forvalte slike boliger, jf. lov om bustadbyggjelag § 1-1.

Etter inspirasjon fra det svenske boligkooperativet «Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening» (HSB), kom etterhvert en tilsvarende løsning til Norge (Sørvoll, 2011, s. 20). Da Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS) ble opprettet i 1935 fikk vi endelig en boligutviklingsmodell som på alvor iverksatte effektiv, kontinuerlig og ansvarlig boligbygging i Norge. OBOS har hatt stor betydning for utvikling av boligbygging her i landet. OBOS har dype røtter innenfor det boligsosiale området, og har fra begynnelsen av hatt som formål å bygge boliger til folk flest for å bidra til velferdsbygging. Boligbyggelaget har hatt størst betydning innen boligsosial velferdsutvikling her i landet, ettersom de hjalp flest mennesker ut av boligkrisen (OBOS, 2014, s. 142). OBOS inngikk en samarbeidsavtale med Oslo kommune for å iverksette effektiv og storstilt boligbygging i landet, og de ble dermed Oslo kommunes byggende organ. Opprettelsen av OBOS representerer på mange måter et vendepunkt innenfor

utviklingen av norske boligkooperasjoner, hvor selskapet ble organisert slik at hovedformålet var å drive effektiv bygging av boligbyggelag for husløse og boligsøkende medlemmer (OBOS, 2014, s. 10).

Det var tverrpolitisk enighet om at alle skulle få råd til å eie egen bolig. Den nye styringsformen ble for alvor satt i livet når boligbyggelagene, Husbanken og kommunen inngikk et samarbeid som pågikk i tiårene etter andre verdenskrig. Boligbyggelagene fikk tildelt tomter som kommunene hadde fremskaffet og regulert til boligformål for å selge til en svært lav pris, eller gi bort gratis. Hensikten med denne styringsprosessen var å holde kostnadene på et slik nivå at alle skulle ha råd til å bo (Nordahl, 2015, s. 24).

Tidligere subsidierte staten således boligbyggingen i form av gunstige lån med lave renter og lang nedbetalingstid. I tillegg regulerte staten boligpriser og husleier. Denne styringsordningen opphørte på 1980-tallet. Christian V. Dreyer (2014, s. 1) fra Eiendom Norge skriver følgende; «siden 1990-tallet har det vært politisk enighet om at myndighetenes viktigste oppgave i boligpolitikken er å legge forholdene til rette for et velfungerende boligmarked». Med henvisning til dagens sosial boligpolitikk, er staten i all hovedsak ansvarlig for samfunnets svakeste, men alle andre er overlatt til det uregulerte markedet (Dreyer, 2014, s. 2).

I løpet av de siste 25 årene har boligmarkedet blitt stadig mer liberalisert (Nordahl, 2015, s. 21). I takt med økt liberalisering av boligutbygging har fremveksten av profesjonelle private boligutviklere vokst frem (Nordahl, 2015, s. 117). Sammenligner man boligutvikling med andre land ser vi at mange andre har langt flere og strengere kommunale virkemidler for overordnet styringsmekanismer for boligmarkedet (Øye, 2015). I dag er det private aktører som forsyner befolkningen med boliger, men utviklingsprosessen foregår som et samspill mellom staten, kommunen og de private aktørene (Nordahl, 2015, s. 22). Dette samspillet vil vi gå nærmere inn på i kapittel 6.

4.2. Husbankens støtteordninger

Som tidligere nevnt har Husbanken en viktig rolle når det gjelder sosial boligutvikling. Etersom deres rolle har endret seg opp gjennom årene er det interessant å se på hvilke boligsosiale virkemidler som finnes i dag, og hvordan de er organisert for å hjelpe enkelte grupper på boligmarkedet. Husbankens låne- og støtteordninger gis gjennom grunnlån, startlån, boligtilskudd eller bostøtte, og disse retter seg mot enkeltpersoner, kommuner og

private utbyggere. Ordningene har til hensikt å stimulere kommuner til sosial boligbygging, samt å sikre vanskeligstilte (Asker kommune, 2016, s. 31). Støtteordningene omfavner i hovedsak vanskeligstilte i samfunnet.

Bostøtte har som formål å sikre at personer med lav inntekt og høye bostøtter også har en trygg og god bolig. Bostøtten skal i tillegg sikre at husstandene kan bli boende i boligen, selv om de sliter med å betjene bostøttene sine (Asker kommune, 2016, s. 31). Dette er en behovsprøvd ordning, som innebærer at ytelsens størrelse beregnes ut ifra en individuell vurdering av den enkeltes økonomiske situasjon.

Startlån er en låneordning som har til formål å gi tilskudd til personer som ikke får lån i vanlig bank til kjøp av bolig i det ordinære markedet. Det fordrer at man er varig vanskeligstilt, men likevel har nødvendige midler til livsopphold samt klare betjener (Asker kommune, 2016, s. 31). Startlån skal tilbys til personer som ikke har mulighet til å spare opp egenkapital. Dette er blant annet barnefamilier som er i en økonomisk vanskelig situasjon eller personer som har gjeldsproblemer. Denne ordningen inkluderer ikke unge i etableringsfasen som mangler egenkapital (Husbanken, u.å).

Videre har Husbanken ordninger i form av tilskudd. Ordningen gjelder for personer med finansielle problemer for å kunne beholde eller tilpasse boligen, eller tilskudd for å refinansiere boliggjeld som gjør det mulig å bli boende i boligen. Det legges vekt på at husstandens situasjon er varig karakter (Asker kommune, 2016, s. 31).

Husbanken har også støtteordninger rettet mot kommuner og private utbyggere. Det kan gis grunnlån til utbyggere, kommuner og andre aktører som har til formål å bygge prosjekter som er innenfor Husbankens områder. Grunnlån kan blant annet gis til utleieboliger og studentboliger. De viktigste boligsosiale midlene innen Husbanken forvaltning til privatpersoner er startlån og grunnlån (Husbanken, u.å).

Videre finnes det kommunale støtteordninger, disse er også rettet mot de vanskeligstilte på boligmarkedet. Før kommunale støtteordninger gis, skal Husbankens støtteordninger vært utnyttet (Asker kommune, 2016, s. 31).

Alle disse ordningene gjelder de mest vanskeligstilte, og ikke en vanlig arbeidstaker slik det

var i etterkrigstiden. Kommuner må selv velge å prioritere å tilrettelegge for rimelige boliger. Private boligutviklere kan også velge å ta initiativ med å utvikle konsepter rettet mot denne gruppen, slik som OBOS og TOBB.

5. Boligmarkedet

Et velfungerende boligmarked fremstår som et mantra i norsk boligpolitikk (Nordahl, 2015, s. 23). I nyhetsbildet og andre medier fremgår det en økende bekymring for den fremtidige utviklingen av boligmarkedet. Flere storbyer i Norge opplever en ubalanse mellom boligtilførselen og boligbehovet. Stor etterspørsel i pressområdene og høy konkurranse gjør at boligprisnivået øker. Disse tendensene ser vi som nevnt spesielt i de sentrale pressområdene. Ytterligere samfunnskonsekvenser av dette er klasseskille og segregering, noe som skaper utfordringer i samfunnet. Boligpolitiske tiltak har blitt innført ved flere anledninger. Prisen på boligene bestemmes av markedet, men de underliggende faktorene for prisene kommer av flere elementer.

I dette kapitlet skal vi behandle dagens boligmarked, samt belyse de ulike markedskreftene som påvirker boligprisene og markedet. Først beskrives betydningen av tilbud og etterspørsel, deretter forklarer vi hvordan svingninger i boligmarkedet oppleves på kort og lang sikt. Til slutt tar vi for oss faktorene befolkningsvekst, lønnsutvikling, skatt og regler, samt fremtidige utsikter.

5.1. Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet

Boligmarkedets situasjon blir først og fremst påvirket av balansen og samhandlingen mellom tilbud og etterspørsel. Tilbudet handler typisk om antall ledige boliger i omløp – som bruktboliger og antall regulerte og godkjente boliger for oppføring. Samlet sett utgjør disse tilbudssiden. Etterspørselen refererer til antall boligsøkende og betalingsvilligheten hos befolkningen (Sommervoll & Larsen, 2004, s. 2). Dagens boligmarked har behov for flere boliger ettersom tilbudet ikke tilfredsstiller etterspørselen. Denne ubalansen fører til økt konkurranse og presser boligprisene.

5.1.1. Korttids- og langtidsperspektiv i boligmarkedet

Det spesielle med boligmarkedet er at det må sees i lys av et langtids- og korttidsperspektiv. Det vil for eksempel være noen mekanismer som vil få større relevans i et langtidsperspektiv, enn

på kort sikt. Sammenhengen de har til hverandre har konsekvenser for fremtidige forventninger i prisnivå, og derfor er det viktig å forstå hvordan de virker inn på hverandre.

Kortsiktige svingninger og bruktboligmarkedet

Svingninger i boligmarkedet kommer av endringer i tilbud og etterspørsel. De kortsiktige svingningene er som regel knyttet til omsetting av bruktboliger da disse omsettes relativt hurtig. Faktorer som på kort sikt påvirker boligprisene er i stor grad knyttet opp mot betalingsvillighet i befolkningen, som er påvirket av endringer i rentenivå og kjøpekraft.

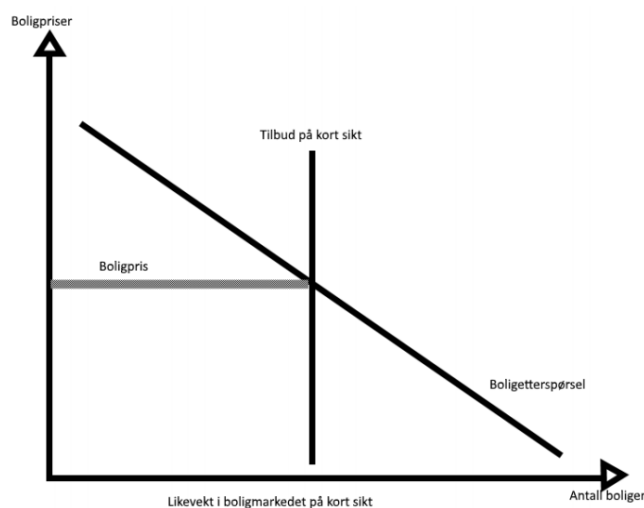
Hva en bolig på bruktboligmarkedet er priset til, bestemmes av gjennomsnittlig pris på tilsvarende boliger i området. Samtidig vil andre faktorer som kvalitet og standard virke inn på den enkelte boligen.

Langsiktige svingninger

De langsiktige svingningene i boligmarkedet er ofte relatert til kostnader med oppføring og planlegging av nye boliger. Det kan ta opptil flere år å realisere nye boligprosjekter. Derfor må boligtilbudet også sees i et langtidsperspektiv. Dagens boligtilbud legger dermed grunnlag for forventinger til langtidstilbudet og fremtidig etterspørsel. Dersom tilfellet er at dagens boligtilbud er for lavt i forhold til behovet i et område, vil markedet forvente at det bygges flere boliger som på sikt skal dekke dagens og fremtidens behov.

Likevekt i tilbud og etterspørsel i boligmarkedet

Det ønskelige scenarioet er å oppnå en større balanse, eller likevekt, mellom fremtidig tilbud og etterspørsel i markedet (Astrup, 2015, s. 44). I et likevektsforhold vil det være nok boliger til boligsøkerne og prisnivået jevnes ut. Likevekt i boligmarkedet på kort sikt kan illustreres med modellen under.



Figur 4: Likevekt i boligmarkedet på kort sikt (Astrup, 2015)

Likevektsmodellen illustrerer boligmarkedet og hva som driver prisene. Den horisontale akse viser antall boliger på markedet, og den vertikale akse viser boligprisene. Den diagonale er etterspørsel av boliger på markedet, eksempelvis ser vi at få boliger på markedet gir høye boligpriser. Vi tenker oss at likevekt i boligprisene oppnås når antall boliger på markedet klarer å tilfredsstille etterspørselen. Dette er krysningepunktet i modellen (Astrup, 2015, s. 44).

Jacobsen & Naug (2004, s. 234) skriver at etterspørsel i dagens boligmarked vil påvirke tilbudet i et langtidsperspektiv. Sammenhengen kan forklares ut fra tradisjonell økonomisk tenkning, hvor etterspørselen i dag vil legge føringer for fremtidig boligbygging. Slik ser vi sammenhengen mellom tilbud og etterspørsel i et kortsiktig og langsiktig perspektiv. Forholdene for å oppnå likevekt i et langtidsperspektiv er avhengig av variable faktorer, som for eksempel reguleringsprosesser, fremtidig inntektsutvikling og lignende. Dette gjør det utfordrende å oppnå balanse over lengre tid.

5.2. Markedskrefter

Markedssituasjonen er avhengig av flere faktorer, de viktigste er befolkningsvekst, lønnsutvikling, statlige bestemmelser, samt fremtidige utsikter. For å forstå hvordan disse påvirker nivået i boligprisene, er det viktig å forstå sammenhengen de har med hverandre.

5.2.1. Befolkningsvekst

Folketallet i landet har økt betraktelig de siste 30 årene. Den samlede befolkningsveksten i et område skyldes fødseloverskudd, innvandring og flyttemønster i tilknytning til arbeidsmarkedet. Disse forholdene er viktige drivere for etterspørselen i boligmarkedet. Positive befolkningsstall vil føre til at fødseloverskuddet vokser på sikt. Samtidig har flyttemønsteret sterk tilknytning til arbeidsmarkedet. Ettersom de fleste arbeidsplassene er å finne i de mest sentrale områdene, vil befolkningsveksten i byområdene øke som en følge av det. Sterk befolkningsvekst i Oslo-området har ført til at boligbehovet har økt langt over det markedet har klart å tilføre. Gjennomsnittlig boligtilførsel for de siste ti årene har vært i underkant av 3000 nye boliger, mens det årlige behovet antas å ligge på rundt 5600 i året. Prognosene for Oslo tilsier at boligbehovet frem mot 2025 vil ligge på 6683 boliger årlig (SSB, 2018, s. 3).

5.2.2. Lønnsutvikling

Lønnsutviklingen i befolkning er også en viktig faktor som har innvirkning på boligmarkedet. De siste ti årene har det vært en sterk økning i både boligpriser og inntekter (Meld. St. 17, 2012-2013, s. 7). Gjennomsnittlig lønnsutvikling har sammenheng med velferdsutviklingen i landet. Inntekten til den enkelte vil alltid være en forutsetning for betalingsevne og betalingsvilje. Ettersom flere har fått bedre betalingsevne vil også boligprisene stige i et marked hvor boligtilførselen holdes lav. Samtidig vil inntekt bli lagt til grunn når eventuelle lånevilkår fastsettes. Sterk konkurranse blant boligsøkerne i pressområder, fører til at de med lav betalingsevne står i far for å holdes utenfor boligmarkedet.

5.2.3. Skatt, avgifter og regler

Andre forhold som kan ha en innvirkning på boligmarkedet er krav fra det offentlige. Et eksempel på dette er kravene i boliglånsforskriften som vi har vært inne på i kapittel 3. Videre har skattereglene også betydning for boligmarkedets situasjon. Det å investere i en bolig gir skattemessige fordeler, som blant annet skattefradrag på boliglånet. Man anser derfor bolig som en fordelaktig investering, ettersom skatten er svært begrenset i forhold til andre formuer jf. skatteloven. Denne bestemmelsen har en betydelig påvirkningskraft på befolkningens betalingsvillighet til å investere i bolig, samtidig medfører det press på boligprisene som følge av økt konkurranse fordi de aller fleste vil inn i eie-markedet.

5.2.4. Styringsrente

Rentenivået har en stor betydning for boligprisene, og dette skyldes styringsrentens viktige rolle for den norske økonomien. Justeringen av renten har en innvirkning på enkelte husholdningers økonomiske spillerom. Svingninger i økonomien til befolkningen kommer til uttrykk i etterspørselen av bolig. Styringsrenten er avgjørende for hvilken rente bankene kan tilby sine kunder på innskudd og utlån. Lav rente stimulerer til stort låneopptak i samfunnet. Befolkningen ser på lån som noe gunstig, ettersom lav rente gir lave rentekostnader og høyere betjeningsevne. Disse forholdene medfører økt etterspørsel som igjen påvirker boligprisene. Lav rente kan derfor anses som én av hovedårsakene til høye boligpriser (Aastveit & Kallåk, 2018).

5.2.5. Fremtidige utsikter

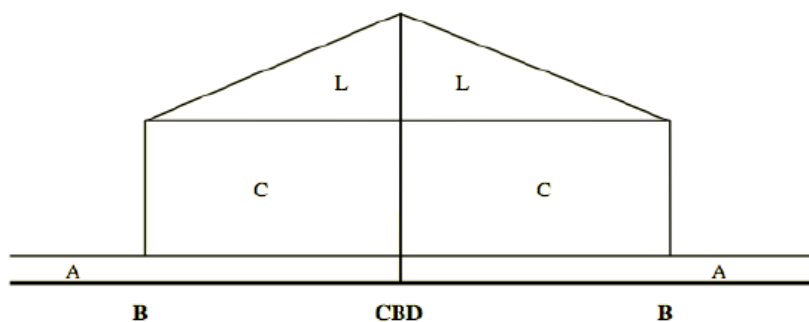
Hvordan befolkningen ser på sin fremtidige økonomiske utvikling, samt landets generelle økonomi, kommer til uttrykk blant annet gjennom viljen til å investere i bolig. Forventninger til økende boligpriser, samt tro på egen betalingsevne er underliggende faktorer som har tilknytning til befolkningens betalingsvillighet. Denne selvforsterkende effekten og optimismen hos befolkningen påvirker etterspørselen etter boliger som igjen bidrar til økt prisnivå på boliger.

5.3. Boligmarkedet i pressområder

Boligmarkedet i pressområder skiller seg ut fra resten av landet. Det store presset på boligmarkedet i sentrale områder skyldes sentralisering og urbanisering. Forhold som gjelder høyere utdanning, bedre og mer varierende jobbtilbud, gjør at mennesker søker seg inn til bysonen (Sommervoll & Larsen, 2004, s. 5). Boligtilbudet i byene har derfor store utfordringer med å tilfredsstille etterspørselen i dette markedet, og en naturlig følge av dette er stor konkurranse, som igjen medfører en sterk prisoppgang på boliger nær sentrum.

5.3.1. Monosentriske byvekstmodellen

Den monosentriske byvekstmodellen fremstiller sammenhengen mellom prisnivået på boligene og avstand fra sentrumskjernen (Geltner, 2007, s. 848). Hvorpå faktorene tomtepris (A), byggekostnader (C) og beliggenhet (L) representerer prisen en må betale for beliggenhet nærmest sentrum (CBD). Beliggenheten anses som best hvor det er kortest avstand til sentrum. B representerer utkantområdet (randsonen), som er hjørnene i figuren. Modellen forutsetter at byggekostnader (C) er like og konstante. Uansett hvor man bygger, vil avstand fra sentrum være det avgjørende for prisen, og ikke byggekostnader.



Figur 5: Den monosentriske byvekstmodellen (Geltner 2007)

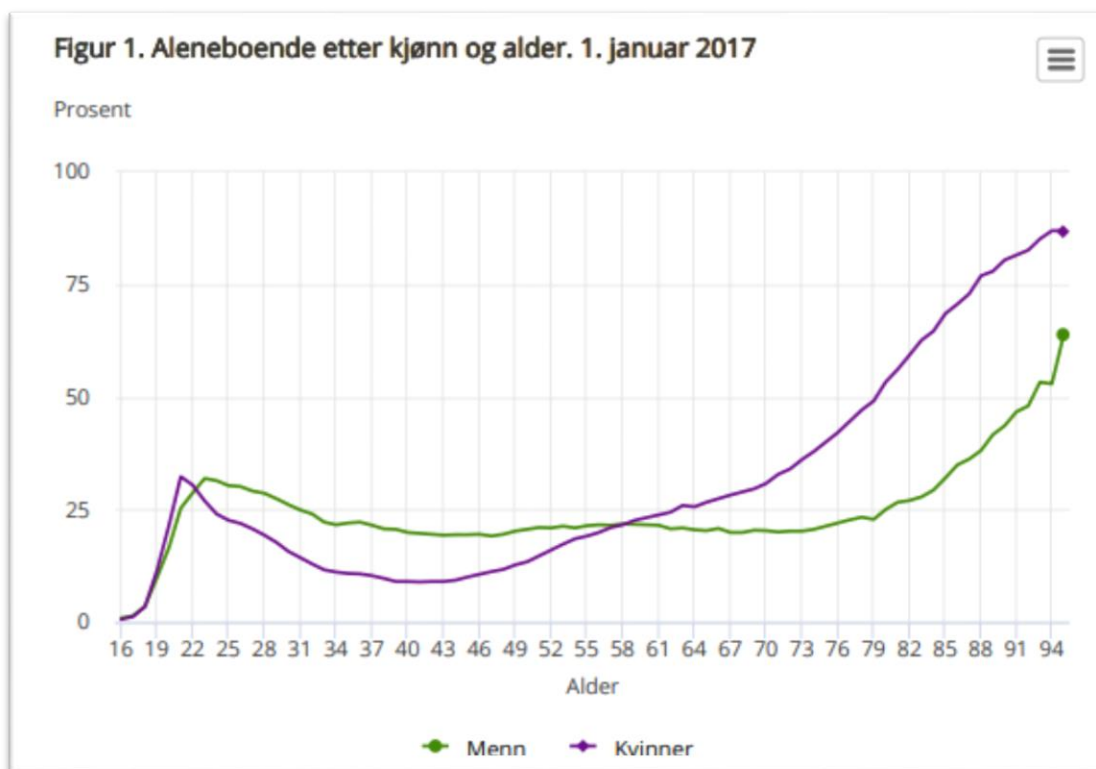
Tilflytting til storbyer har som nevnt som oftest sammenheng med arbeidsmarkedet. Brekke og Sommervoll (2002, s. 63) forklarer at det er flere faktorer som kan trekkes inn for å belyse det komplekse samspillet mellom arbeidsmarkedet og boligmarkedet. Arbeidsstyrkens mobilitet er en viktig forutsetning i denne sammenheng. Mobilitet spiller også en rolle for boligmarkedet og bybildet i større utstrekning.

Mennesker fra alle landsdeler trekkes til byene for å kunne ta seg utdanning og jobb. Flere attraktive arbeidsmuligheter for mennesker med høyere utdanning er mest sannsynlig å finne i byene. Avhengighet til jobb skaper behov for bolig i nærheten av arbeidet. For å bli boende i nærheten av en attraktiv jobb krever det høy betalingsevne ettersom betalingsvilje og konkurransen for boliger i disse områdene er stor. Dette skaper større press på boligmarkedet i sentrale områder. Som modellen illustrerer over, er den høyeste prisen man må betale merket som CBD og befinner seg i sentrum av figuren. Prisen avtar med avstand fra sentrum. Randsonen representeres med de ytterste kantene i modellen, og har lavere prisnivå.

Alle vil ikke ha mulighet til å bo i sentrum. Når flere innbyggere flytter ut mot randsonen vil byens grenser ekspandere, og markedskreftene vil drive prisene i disse områdene. Tilgjengelighet til gode transportmuligheter ut til randsonen medfører prisstigning også her. For mange kan alternativet med å bruke en del av arbeidsinntekten på kostnader til pendling være verdt det. Mange vil kanskje foretrekke å bo i randsonen fremfor i byen, ikke bare fordi markedet her ute kan tilby kjøperne mer bolig for pengene, men også på grunn av andre preferanser som nærhet til natur, mindre støy og mer familievennlige boforhold. Prisvekst knyttet til arbeidsmarkedet må sees i sammenheng med hvilke muligheter og preferanser innbyggerne har til å bruke transport til arbeidsplassen (Sommervoll & Brekke, 2002, s. 63).

5.3.2. Flere alendeboende i byene

Videre ser vi et økende antall aleneboende, som blant annet følger av skilsmiss, tilvekst av studentmasser, økt gjennomsnittsalder, og forskyving i etableringsfasen. Disse forholdene har betydning for boligmarkedet ettersom det skaper større behov for flere mindre husholdninger. Flere aleneboende medfører en økning i antall husholdninger, og dette i kombinasjon med lite nybygging vil igjen medføre økende boligpriser.



Figur 6: Det er flere årsaker til økt andel aleneboende. Tabellen over viser at antall aleneboende øker blant begge kjønn, men særlig kvinner. Faktorer som gjennomsnittlig høyere levealder gir slike tall (SSB, 2017)

6. Offentlige prosesser og lovgivning

I dette kapittelet gir vi en oversikt over plansystemet og myndighetenes oppgave om å tilrettelegge for nybygging. Plansystemet er et viktig verktøy for planlegging og gjennomføring av boligpolitikken i kommunene. Politiske prioriteringer og målsettinger kommer til uttrykk gjennom kommuneplanen, og er viktig for at andre offentlige og private aktører skal vite hva arealene kan brukes til. Slike bestemmelser legger viktige premisser for boligutviklere som ønsker å fremme reguleringsplaner for utbygging i kommunen.

6.1. Kommunal arealplanlegging og planprosess

Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 (PBL) legger klare rammer for planlegging, og er et viktig redskap for boligutvikling i kommunen. Det fremgår av formålsbestemmelsen at planmyndighetene skal legge til rette for å imøtekomme dagens og fremtidige behov i samfunnet, jf. pbl. § 1-1. Med dette menes blant annet at «bruken av arealer og andre ressurser skal vurderes i sammenheng med en bredere samfunnsplanlegging» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009, s. 2). Videre er PBL et viktig verktøy for en samordnet

planlegging mellom statlige, regionale og kommunale oppgaver. Denne tredelte oppbygningen innebærer at føringer og planer som vedtas på overordnede nivå skal følges opp på de underordnede nivåer.

| Nivå | | Beslutningsorgan | Bestemmelser i PBL og type planer |
|------|------------------|--|--|
| 0 | Internasjonal | (Den europeiske menneskerettsdomstolen) | -EMK protokoll nr. 1 artikkel 1- vern av eiendom (Menneskerettsloven- nr. 30/1999) -Planer som skal bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler, jf. pbl §3-1, 4.ledd. |
| 1 | Statlig/nasjonal | Regjeringen | Nasjonale planoppgaver – pbl. Kapittel 6: - § 6-1. Nasjonale forventninger til lavere nivå - § 6-2. Statlige planretningslinjer - § 6-3. Statlige planbestemmelser - § 6-4. Statlig arealplan - § 7-1. Kan gi forskrift om regional planstrategi - § 8-4.Vedtak av regional plan - § 11-18. Kan sette begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel |
| 2 | Regional | Fylkeskommune | Regional planlegging- pbl Kapittel 7 og 8 - § 7-1. Regional planstrategi - § 8-1. Regional plan - § 8-5. Regional planbestemmelse |
| 3 | Kommunal | Kommunen (kommunestyret og administrasjonen) | Kommunal planlegging- pbl kapittel 10, 11 og 12 - § 10-1. Kommunal planstrategi - Kapittel 11 – Kommuneplan (§ 11-5.- kommuneplanens arealdel) - Kapittel 12 – Reguleringsplan (områderegulering/detaljregulering) |

Tabell 3: Nivåene i planhierarkiet fra internasjonalt til kommunalt nivå (egen fremstilling)

Tabellen over viser de tre nivåene i planhierarkiet og deres ansvarsområder slik det fremgår i plan- og bygningslovens bestemmelser. Den inkluderer blant annet internasjonale føringer, ettersom det kan legges føringer for underordnede nivå. Videre viser tabellen fordelingen av planleggingsoppgaver mellom nivåene. Denne oversikten er nødvendig for å kunne forstå planleggingsprosessen.

Nasjonalt nivå

Plansystemet legger føringer som innebærer et stort ansvar for det offentlige å forvalte arealene. På nasjonalt nivå skal staten gi overordnede retningslinjer og rammer for samfunnsutvikling og planlegging jf. pbl. § 6-1. Dette legger forventningene for videre planlegging på lavere nivå (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 2).

Sammen med nasjonale forventninger, har de ansvaret for å utarbeide statlige planretningslinjer og bestemmelser og en eventuell statlig arealplan, jf. pbl. kap 6. Statlige planretningslinjer og bestemmelser brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene i planleggingen. Et eksempel på nasjonale målsettinger for fremtidige planer og styring av boligpolitikken fremkommer av boligmeldingen *Bygge-bu-leve* (Meld. St. 17, 2012-2013). Denne analyserer situasjonen og utfordringer innen boligutviklingen, og vil dermed vektlegges for videre planlegging.

Regionalt nivå

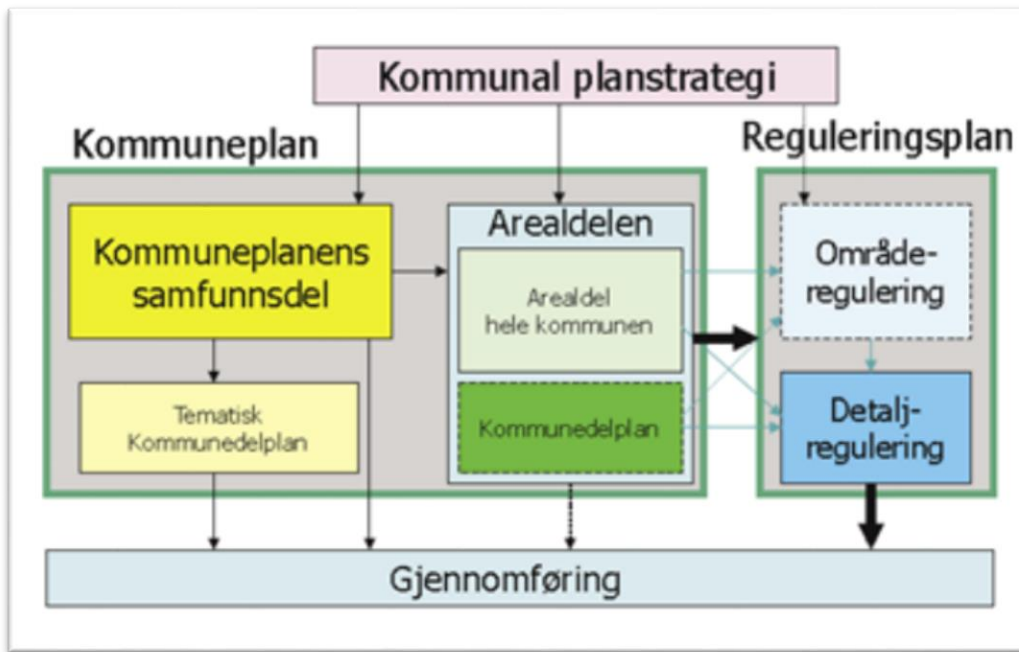
Fylkeskommunen er regional planmyndighet, og har ansvaret for arbeidet med regional planlegging. Formålet med planoppgaver på regionalt nivå er først og fremst å stimulere utviklingen i regionen. Det fremgår av pbl. § 3-4 at regional planlegging omfatter utarbeidelse av regional planstrategi, regionale planer og regional planbestemmelse jf. pbl. kap. 7 og 8. Planleggingen på dette nivået må være helhetlig ettersom det skal samordne statens, fylkeskommunens og hovedtrekkene i kommunens fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle virksomhet (NOU 2000: 22, 2000).

Kommunalt nivå

Kommunal planlegging skal fremme en helhetlig samfunnsutvikling hvor oppgaver og interesser i et område må sees i sammenheng. Dette innebærer at de skal drive sektorovergrepene samfunnsplanlegging og arealplanlegging gjennom utarbeidelse og vedtak av kommuneplan og reguleringsplaner. Disse planene legges til grunn ved utbygging i kommunen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2006, s. 4).

6.2. Planprosessen i kommunen

I dette delkapittelet forklares den kommunale planprosessen. Som det fremgår av figuren omfattes denne prosessen av ulike plandeler. Kommunens ansvar for å ivareta samfunnets interesser kommer til uttrykk, og samtidig legger dette premissene for utbygging i kommunen.



Figur 7: De formelle mulighetene loven gir for å gå fra kommuneplanen til gjennomføring av tiltak (Miljøverndepartementet, 2012)

Alle kommuner skal utarbeide og vedta en kommunal planstrategi som skal omfatte strategiske valg knyttet til samfunnsutviklingen, jf. pbl § 10-1. Videre skal det på grunnlag av innholdet i kommunal planstrategi utarbeides en kommuneplan. Denne skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, jf. pbl §11-1. Kommuneplanen gir rammer for utvikling og forvaltning av kommunens arealressurser. Kommunestyret, som er kommunens øverste planmyndighet, leder arbeidet og vedtar disse planene, jf. pbl. § 3-3.

Kommuneplanen omfatter både en samfunns- og arealdel som fastlegger de langsiktige og overordnede rammene for utvikling og arealbruk i kommunen jf. pbl. § 11-2. Samfunnsdelen skal i henhold til mål og strategier beskrive behov i kommunen, og skal i tillegg peke ut noen prioriterte satsingsområder som gir innspill og føringer for arealruken. Dette kan for eksempel være føringer for fremtidig utbyggingsmønster (Miljøverndepartementet, 2012, s. 22). Det kreves derfor en god sammenheng mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Arealdelen er en oversiktsplan som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling

og arealbruk. Hensikten er å angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes, jf. pbl. § 11-5. Dette gjelder uavhengig av om arealene er offentlig eller privat eid. Det er imidlertid arealdelen som vil ha størst betydning for utbygging, ettersom den forteller hvilke områder i kommunen som skal bygges ut og til hvilke formål. Arealdelen er juridisk bindende og legger derfor føringer for utarbeidelse av planer for enkeltområder.

Reguleringsplanen

Områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves at det utarbeides reguleringsplan jf. pbl. § 12-1(3). En reguleringsplan har som formål å angi bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser jf. pbl. § 12-1. Dette gjøres i henhold til føringene som er lagt i kommuneplanen. Det finnes to typer reguleringsplaner; områderegulering og detaljregulering, jf. pbl. § § 12-2 og 12-3. Kommunen har ansvaret for utarbeidelsen av områderegulering, men de kan overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til den (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 24). Når det gjelder detaljreguleringer, har alle rett til å utarbeide forslag, da den har til formål å tilrettelegge for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, jf. pbl. § 12-3.

6.3.Reguleringsplanprosessen

Dersom kommunestyret vedtar reguleringsplanen vil den i likhet med kommuneplanens arealdel ha rettsbindende virkning for fremtidig arealbruk på det gjeldende området, jf. pbl. § 12-4. En vedtatt reguleringsplan gir hjemmel til å gjennomføre et utbyggingstiltak. Det som kjennetegner planprosessen med reguleringsplaner, er at oppstartsmøtet som oftest er en privat initiert prosess. Flere velger å fremme privat forslag til reguleringsplan. Grunneiere og/eller eiendomsutviklere kan kontakte kommunen med krav om å få behandlet et forslag til en reguleringsplan.

Reguleringsplanprosessen inneholder flere krav til planarbeidet, samt krav til forholdet mellom forslagsstiller og planmyndighet jf. pbl. § 12-8. Utgangspunkt for en god reguleringsplanprosess er godt forarbeid, tillit og god dialog mellom aktørene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 33). Partene må forsøke å forstå hverandres intensjoner og formål med planen. Forholdet mellom utvikler og kommunen beskrives nærmere i kapittel 7.

Kommuner ønsker at utbyggere skal fremme reguleringsforslag som er i tråd med kommunens arealpolitiske retningslinjer. En reguleringsplan krever politisk behandling i kommunestyret, men tiltakshaver har ingen garanti på å få reguleringsforslaget vedtatt. Kommunen kan la være å fremme forslag til reguleringsplan selv om den er i samsvar med overordnede planer. Dersom et planforslag er i samsvar med kommuneplanens arealdel, men blir likevel avslått, kan forslagsstiller kreve avslaget forelagt kommunestyret. Det avgjørende for å få en ny prøving av kommunestyret, er hvorvidt planforslaget er i samsvar med overordnet plan (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 26).

Reguleringsplaner skal i hovedsak samsvare med overordnede bestemmelser og arealformål, men det gis mulighet til å fremme forslag som er i strid med de overordnede føringer og planer. Et slikt forslag krever begrunnelser for de avvikene planen inneholder, for at den skal bli anbefalt videre av kommunens administrasjon. Kommunestyret må vurdere avvikene opp mot planens nytte for kommunen. Dersom det er politisk flertall, samt ingen innsigelser fra statlige eller regionale myndigheter, kan reguleringsplaner vedtas i strid med kommuneplanen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 44). Med slike forslag som inneholder avvik, er det imidlertid økt sjans for innsigelser, lengere reguleringsprosess eller eventuelt avslag.



Figur 8: Reguleringsprosessen (Miljøverndepartementet)

Figuren ovenfor viser de ulike trinnene i planprosessen frem til det blir fattet vedtak og planen kunngjøres. Ved igangsetting av et planarbeid holdes et oppstartmøte, videre skal det besluttes om forslaget avlås eller fremmes for offentlig høring, jf. pbl § 12-1. Planen kan eventuelt bearbeides med henhold til høringen, videre må det være politisk enighet og godkjenning fra kommunestyret for at det skal fattes vedtak om planen. Til slutt kunngjøres den.

Grad av utnyttelse på et areal og vilkår for bruken er to hensyn som har stor innvirkning på en plan. Som regel før reguleringsplanen fremmes til politisk behandling i kommunestyret, inngår tiltakshaver slike kompromisser i samråd med planbehandling i kommunen.

6.4. Utbyggingsavtaler

Under en reguleringsplanprosess blir det ofte inngått utbyggingsavtaler, da det er svært nyttig å bruke slike avtaler i tilknytning til reguleringsplaner som utarbeides av private. Denne avtalen inngås mellom kommune og utvikler ved utbygging av et område, og gjelder gjennomføringen av kommunal arealplan jf. pbl § 17-1. De fleste utbyggingsavtaler omhandler gjennomføringen og finansieringen av offentlig anlegg knyttet til teknisk infrastruktur og grønn struktur (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 154).

Utbyggingsavtaler er viktig verktøy for å fordele kostnader til felles infrastruktur mellom kommunen og utbygger, og mellom flere utbyggere innenfor et større utbyggingsområde. Reguleringsplaner kan ikke gi bestemmelser om økonomiske forhold, derfor utarbeidet ofte utbyggingsavtaler parallelt med planen. Utbyggingsavtaler gir partene en mulighet for å avtale om gjennomføringen av reguleringsplaner som gir både utbygger og kommunen forutsigbarhet i gjennomføringen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 154). Avtalen i henhold til PBL regulerer også antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Kommunen vil også kunne avtale forkjøpsrett med hjemmel i pbl. § 17-3, 2. ledd. Dersom temaet ikke er tilstrekkelig behandlet i reguleringsplanen, er det mulig i en utbyggingsavtale å ta inn bestemmelser om boligutforming tilpasset kommunens ønsker.

Inngåelse av en slik avtale er frivillig for utbygger, og i praksis vil økonomien i det enkelte prosjekt bli styrende. Kommunens eventuelle oppkjøp av boliger må vurderes i forhold til regelverket om offentlige anskaffelser.

6.5. Medvirkning

Prinsippet om medvirkning blir vektlagt gjennom planprosessen, og er et viktig virkemiddel for å sikre nasjonale og lokale interesser i planarbeidet. Dette innebærer at alle berørte grupper og

interessenter skal ha mulighet til å påvirke planer om utbygging i kommunen. Utbygging i et område vil ha stor innvirkning på lokale forhold. Derfor har planmyndigheten et spesielt ansvar for å sikre at den som fremmer planen skal legge til rette for at berørte parter skal ha mulighet til å bli hørt, jf. pbl. § 5-1. Dette bidrar også til at kommunen og utvikleren kan utarbeide gode planløsninger som tar hensyn til lokale forhold i et område (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 8). Som det fremgår av PBL, skal kommunen utarbeide et planprogram. Dette er et redskap for å gjøre medvirkningsopplegget kjent for aktuelle berørte og interesserte, jf. pbl. § 4-1. Senere sendes planforslaget på høring og offentlig ettersyn, jf. pbl. § 5-2. Dette kan ha en innvirkning for utviklere når de fremmer forslag til regulering av et utbyggingsprosjekt, siden interessenter kan fremme innsigelser mot fremlagte reguleringsforslaget.

6.6. Kommunestyrets frie skjønn i arealplanleggingen

Det kommunale selvstyret står sterkt i norsk arealforvaltning (Holth & Winge, 2017, s. 20). Utviklingen av kommunal planstrategi og arealplan er i stor grad en politisk styrt prosess, og er pålagt kommunen å utarbeide innen ett år etter konstituert nytt kommunestyre, jf. pbl. § 10-1 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009, s. 1). Kommunestyrets viktigste oppgave som arealforvalter, er å vedta reguleringer og arealplanlegging. Slik tilrettelegges det for boligutbygging på de arealene som lokale myndigheter mener er best egnet, og i det omfang kommunen mener behovet er tilstede.

Selv om planleggingen er lagt opp til en sammenheng mellom alle nivåene i planhierarkiet, legges det i praksis opp til stor grad av lokalt selvstyre og praktisering av forvaltningens frie skjønn. «Kommunen vil til en viss grad måtte bruke skjønn for å avgjøre behovet for reguleringsplanlegging ut over det som er krevd i kommuneplanens arealdel» (Miljøverndepartementet, 2009, s. 118). Intensjonen er at kommunen skal ha tilgjengelig en verktøykasse som gjør det mulig å forvalte arealene slik lokale forhold anser det som mest hensiktsmessig. Det finnes flere svakheter ved et system som overlater beslutningsmyndigheten til lokale politikere. Avgjørelser som fattes i henhold til en reguleringsplan, har stor betydning for verdien av arealene, både for grunneier og eventuelt utvikler. En eventuell avgjørelse om reguleringsformål og grad av utnyttelse har konsekvenser for mulighetsrommet for utbygging, som naturligvis vil ha økonomiske følger.

Kommunen ved planutvalget skal i utgangspunktet fatte sin avgjørelse på grunnlag av hensyn til ulike interesser som skal tjene til samfunnets og lokalmiljøets beste. Kommunestyret må begrunne hvorfor de ønsker å regulere, eventuelt bevare et område ettersom det har betydning for arealets utbyggingsverdi for en utvikler. Sterke lokale påvirkningskrefter for å bevare et område ut i fra både samfunns- og miljømessige begrunnelser, kan være et ankepunkt ved lokalpolitikkerens styring for fremtidig arealutnyttelse i en kommune (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 8).

Dispensasjon

Kommuneplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunestyret. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i forhold til planer i minst mulig grad bør avklares gjennom dispensasjoner. Likevel finnes det flere eksempler hvor lokale beslutningstakere har valgt å fremme tiltak i en reguleringsplan, selv om det strider imot overordnede retningslinjer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014).

I enkelte tilfeller kan det gis dispensasjon fra kommunes bestemmelser. Formålet med dispensasjonsbestemmelsen er å skape fleksibilitet, og denne bestemmelsen peker igjen på kommunalt selvstyre ved forvaltningens skjønnsutøvelse. God arealforvaltning er krevende og setter høye krav både til kunnskap og samarbeid. Det er politikeres oppgave å sørge for at utviklingen i en kommune skjer i tråd med overordnede målsettinger og lokale forhold. Det vil alltid være en utfordring om hvorvidt overordnede myndigheter skal ha mulighet til å gripe inn, eller om lokale styresmakter skal tilkjennes større ansvar til forvaltning av arealene. Uansett, er samspillet mellom berørte myndigheter på alle nivåer og på tvers av kommunale sektorer viktig.

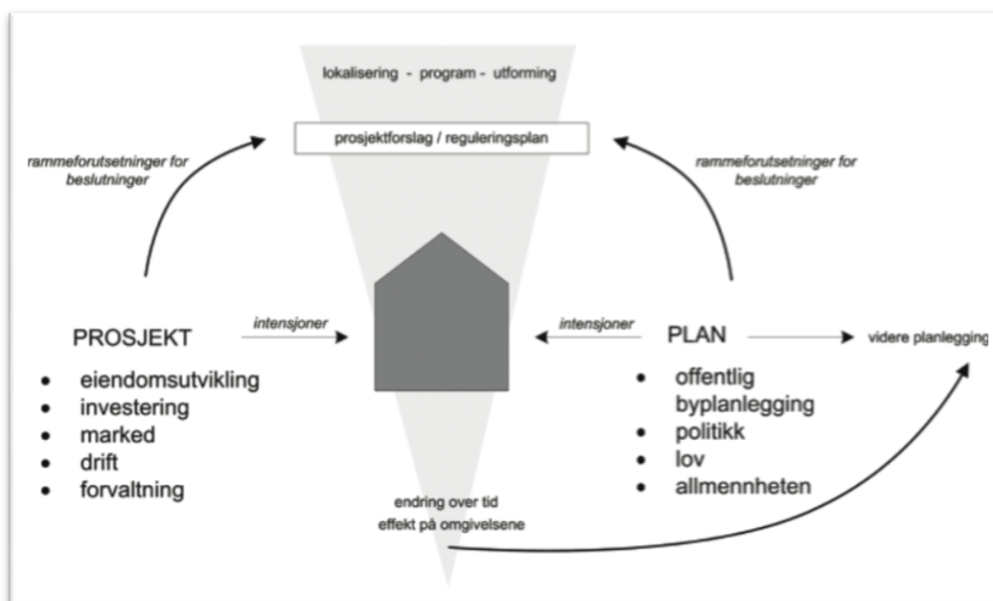
Det kan dessuten være svært utfordrende å se konsekvenser av forskjellige elementer som legges frem i en privat initiert reguleringsplan. Det er ressurskrevende å utarbeide gode reguleringsforslag, samtidig kan forståelsen av hva som er hensiktsmessig og tidseffektiv styring for utviklingen oppfattes ulikt av den enkelte. Et godt samspill mellom utvikler og planmyndighet er derfor viktig gjennom hele prosessen. Samspillet mellom partene og deres avhengighetsforhold vil vi gå nærmere inn på i neste kapittel (7).

7. Avhengighetsforhold mellom offentlige og private aktører

I dette kapitlet tar vi for oss samspillet mellom kommunen og boligutvikler. En grunnleggende forutsetning for boligutvikling handler om finansielle forhold. For at boligbyggingen skal realiseres, forutsetter utvikleren at prosjektet genererer fortjeneste. Dette vil vi gå nærmere inn på i kapittel 8. Kommunen har på sin side, også stort utbytte av at utbyggingen finner sted, ettersom det er offentliges ansvar å tilrettelegge for tilfredsstillende utbygging i forhold til samfunnets boligbehov. Utbygging frembringer dessuten en form for verdiskapning, både for den enkelte og samfunnet generelt. Dette kan betraktes som en fellesnevner for alle de involverte i prosessen, og er noe vi behandler ytterligere i neste kapittel.

Boligbygging er et resultat av en prosess med samhandling mellom det offentlige og utbyggere, ettersom prosessen beror på et samarbeid mellom partene. Det forekommer derfor et avhengighetsforhold mellom kommune og utvikler. Det offentlige har gjennom lovverket et overordnet ansvar for tilrettelegging av boligbygging. Kommunens ansvar omfatter tilrettelegging av tilstrekkelig boligtilførsel gjennom byggeklare tomter (Valheim, 2014, s. 1). For å oppnå og realisere utbyggingsmålet, samt dekke boligbehovet i dagens liberaliserte marked, vil kommunen være avhengig av utbyggere. Dette gjelder spesielt de kommunene som har begrenset vilje for å bygge selv (Børrud, 2005, s. 53).

Utbygger er på sin side avhengig av godkjenning og gjennomslag i kommunen for at deres planlagte prosjekter kan bli gjennomført. Dette viser til et gjensidig avhengighetsforhold mellom disse partene, og dette avhengighetsforholdet skaper en forhandlingssituasjon. Ifølge Rognes (Rognes, 2015, s. 23) oppstår forhandlinger når to eller flere parter ikke har identiske preferanser, men er gjensidig avhengige av hverandre for å få til en løsning. Kommunens og utbyggers gjensidige avhengighet, og deres felles interesse om å realisere boligprosjekter, er ledetråden til samarbeidet og motivasjonen om å komme til enighet. Dette avhengighetsforholdet kommer til uttrykk i plan og bygningsloven hvor private har rett til å fremme reguleringsforslag og kommunen har plikt til å behandle forslaget, jf. pbl § 12-3. Forhandlingsprosessen og samhandlingen mellom partene hvor forslag til reguleringsplan fremmes av private, kan illustreres ved hjelp av figuren under som viser hvordan partenes rammebetingelser for beslutninger påvirker prosjektforslaget og reguleringsplanen. Videre viser den hvordan intensjonene til de ulike partene påvirker prosjektet og samarbeidet mellom dem.



Figur 9 Avhengighetsforholdet mellom utvikler og kommune (Børrud 2005 s.53)

Ved ønske om å realisere et prosjekt, vil både kommunen og private utviklere ha felles interesse av at prosjektet blir vellykket. Partenes rammeforutsetninger legger føringer for deres beslutninger, og disse vil derfor ha stor påvirkningskraft på prosjektforslaget og reguleringsprosessen. Ettersom partene har ulike rammeforutsetninger og intensjoner, vil de også ha ulike betraktninger om hva et vellykket prosjekt er (Børrud, 2005, s. 53). I en forhandlingsituasjon er hovedfokuset å tilfredsstille sine egne interesser, men siden man er avhengig av aksept fra motparten for å kunne komme frem til en avtale, må motpartens interesser også legges til grunn (Rognes, 2015, s. 30).

Partene vil derfor være klar over hverandres maktposisjoner, og prosessens forhandlinger vil foregå i henhold til den likegyldige maktfordelingen. Kommunen kan utøve sin makt i form av reguleringsrett, hvor de blant annet kan begrense bruken av eiendomsretten til en grunneier. Grunneier har på sin side eiendomsrett som innebærer at de har makt over eiendommen, og kan selv velge om de vil realisere og bygge prosjektene eller ikke (Børrud, 2005, s. 53). Om boligutvikleren mener at deres intensjoner og interesser ikke blir tilfredsstilt, har de rett til å la være å bygge. Et konkret eksempel på denne forhandlingsituasjonen, kan være i et prosjekt hvor kommunen setter ned krav om tomteutnyttelse eller endrer størrelsesfordeling på boligene. Boligutvikleren kan på sin side ha andre preferanser i utbyggingen, avhengig av deres

beregninger for lønnsomhet og vurderinger for prosjektet. Utbyggere vil dermed la være å realisere prosjektet dersom det ikke gir tilstrekkelig fortjeneste.

For å oppsummere planprosessen og avhengighetsforholdet mellom partene har vi forsøkt å gi en rollebeskrivelse av alle aktørene som medvirker i arealutnyttelsen og boligutbyggingen. Det er kommersielle markedsaktører sammen med kommunenes politiske og administrative organer som arbeider aktivt med boligutbyggingen. Det er befolkningen, eller innbyggerne, det vil si enkeltindividene, som både indirekte og direkte styrer boligutbyggingen. Det er ulike måter å betrakte markedet på, ettersom det er avhengig av enkeltes synspunkt. Alle aktørene har ulike interesser og formål.

8. Eiendomsutvikling

I dette kapitlet presenteres eiendomsutviklingsbegrepet og risikobegrepet i tilknytning til boligutvikling. Vårt mål er å legge grunnlaget for en teoretisk fremstillingsmodell, som kan gjengi en pålitelig avbildning av de institusjonelle rammene for eiendomsutvikleren. Et viktig moment med eiendomsutviklingsprosessen er forholdet til begrepet *risiko*. Dette er noe som kommer til syne i hele utviklingsprosessen. Risikoforhold inngår som en sentral del av vurderingene og avveiningene for et boligprosjekt. Hensikten er imidlertid ikke å gi en uttømmende beskrivelse av eiendomsutviklingsprosessen, men å gi et overblikk i det komplekse risikobildet eiendomsutviklere ofte må forholde seg til.

Grunnlaget i å forstå mulighetene og begrensningene med sosial boligutvikling, forutsetter at man har innsikt i hvordan private boligutviklere arbeider. Vi ønsker med dette å sette lys på mulige utfordringer boligutvikleren står overfor i sitt arbeid. I denne sammenheng trekker vi også frem kapittel 5, hvor sentrale funksjoner i markedet ble redegjort for. Boligutvikling må sees i forhold til markedet ettersom formålet for enhver boligutvikler er å fremskaffe boliger i det monn etterspørselen i markedet tilsier det. Til slutt ønsker vi å knytte dette opp mot sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektoren.

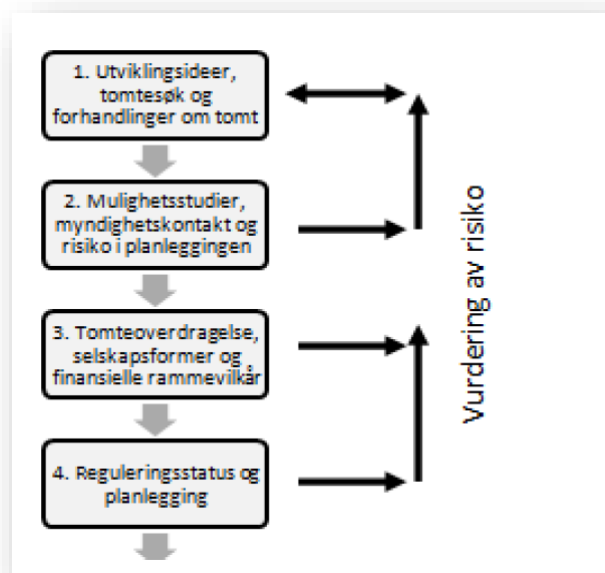
8.1. Eiendomsutviklingsbegrepet

Eiendomsutviklingsbegrepet har kommet inn i boligbyggingens vokabular i løpet av de siste 20 årene (Nordahl, 2015, s. 117). Eiendomsutviklingsbegrepet har blitt definert på flere måter. En

tidligere masterstudent har definert begrepet med utgangspunkt i boligutviklerens ståsted. Definisjonen er som følger; «eiendomsutvikling er en prosess initiert og administrert av en aktør for å endre de fysiske, juridiske eller bruksmessige forholdene på et avgrenset området med formål om verdiskapning» (Eriksen, 2011, s. 10). Resultatet er i denne sammenheng boligbebyggelse, og som vi har vært inne på tidligere i oppgaven, blir eiendom ansett for å være et av samfunnets mest verdiskapende ressurs.

Videre forklart, vil enhver utvikler forvente at utviklingskostnadene som investeres i prosjektet resulterer i en merverdi. Dersom dette ikke er tilfelle, faller det heller ikke under eiendomsutviklingsbegrepet. Til tross for at prosjektet kan ha stor samfunnsmessig betydning, vil likevel økonomisk fortjenesten være avgjørende for om det inngår i eiendomsutviklingens verdibegrep (Bjordal, 2017, s. 61). Sverre N. Bjordal (2017, s. 61) forklarer dette ytterligere; «Det er forventningene til utviklerens netto som er avgjørende. Om differensen i ettertid viser seg å bli negativ, er ikke relevant for begrepsforståelsen.» Eiendomsutviklerens verdiskapningsbegrep, med investeringene som blir foretatt, må forstås i sammenheng med den hensikt å øke markedsverdien. Verdiskapningsbegrepet vil vi gå nærmere inn på under punkt 8.7.

Eiendomsutvikling er kapital- og tidskrevende, som innebærer at det må foretas en del vurderinger for ethvert prosjekt (Røsnes & Kristoffersen, 2009, s. 32). Samtidig er det knyttet betydelig risiko til eiendomsutviklingsprosessen. Risiko går derfor som en tykk rød tråd gjennom faglitteratur som omhandler eiendomsutvikling. Utviklingsprosessen av et boligprosjekt fra ide til bygging og avhending, følger en tidslinje som kan deles opp i forskjellige faser. Figuren under er en illustrasjon av utviklingsprosessen i tidligfase. Det vil alltid gjøres avveininger og vurderinger knyttet til risikoforhold i de ulike fasene.



Figur 10: Risiko vurdering i eiendomsutviklingens tidlig fase (Kristoffersen & Røsnes, 2009 s.21)

For å kunne foreta gode beslutninger fra begynnelsen av et prosjekt, er det viktig med tilstrekkelig informasjonsinnhenting og pålitelige analyser. Fordi utviklingsprosessen i flere tilfeller, kan innbefatte mange kompliserte forhold, stilles det strenge krav til kompetanse og

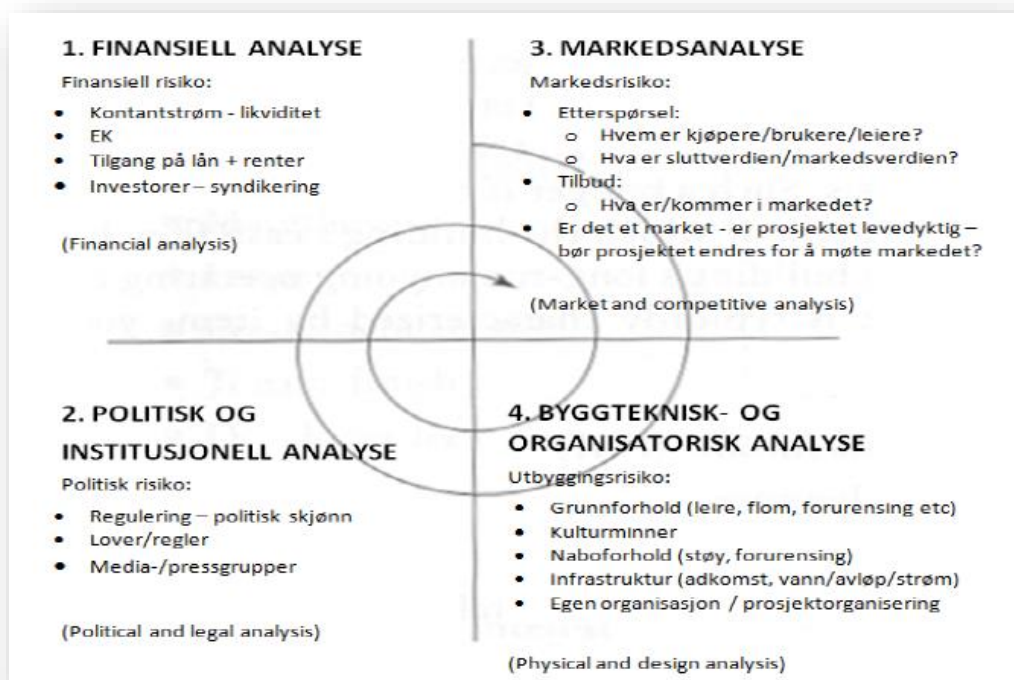
tverrfaglig innsikt for de involverte. Risiko er størst i prosjektets tidlige fase, men samtidig ligger det store muligheter for økt verdiskaping i tidlig prosjektvurdering (Wøhni, et al., 2012). Typiske tiltak er å gjennomføre tomte- og markedsvurderinger, mulighetsstudier for finansiering og konseptutvikling, samt konsultasjon med planmyndigheter og berørte etater. Analyser utvikles ut i fra demografisk informasjon, markedsundersøkelser for å kartlegge behov og etterspørsel i markedet, juridiske spørsmål, makro- og bedriftsøkonomiske spørsmål, samt areal- og byggetekniske spørsmål. Disse analysene vil gjøre avveining og vurdering av risikoforhold enklere.

8.2.Risikobegrepet

Begrepet risiko kan forstås i lys av et potensielt økonomisk tap ved en handling (Holt, et al., 2011). Veiledningsheftet for plan og bygningsloven (Langen, et al., 2011, s. 19) forklarer begrepet som «det økonomiske tapet ved uforutsette hendige uhell eller forhold som leder til påfølgende økonomiske tap». Risiko sikter til fremtidige hendelser. Dette innebærer at den som bærer risikoen, må som regel tilkomme motpostens risiko, det vil si mulighetene eller fortjenesten. I en forenklet modell kan man tenke seg at enhver form for risiko i et prosjekt aldri vil være alvorlig nok, eller stor nok, dersom det økonomiske utbytte ved å få gjennomført prosjektet overstiger summen av alle tap. Dette er naturligvis ikke slik bildet er i den virkelige verden, men peker på hvor viktig risikobegrepet er for utviklingsprosessen.

8.3.Inndeling av risikoforhold ved eiendomsutvikling

Det finnes flere modeller som anskueliggjør forholdet mellom forventet risiko, tid og avkastning i prosjektet. Flere risikoelementer går inn i hverandre og styres av ulike forhold. Derfor må utvikleren foreta seg ulike vurderinger av risikoforhold i en utviklingsprosess. Vi ønsker å ta utgangspunkt i en firedelt inndeling av risikofaktorer. Ifølge Geltner (2007, s. 758) vil analyse av de fire risikoforholdene være avgjørende ved ethvert eiendomsutviklingsprosjekt. De ulike risikofaktorene er illustrert i modellen under.



Figur 11: Graaskampian spiralen. Analyseområder for risikovurdering ved eiendomsutvikling (Geltner s. 758)

1. Planleggingsrisiko: Blir området regulert til ønsket formål og til riktig tid?
2. Finansieringsrisiko: Vil prosjektet bli finansiert i tilstrekkelig grad?
3. Markedsrisiko: Er det potensielle kjøpere til prosjektet?
4. Byggekostnadsrisiko: Er kostnadene tilfredsstillende i forhold til fortjeneste?

Videre vil vi gå nærmere inn på de fire risikofaktorene som har betydning for eiendomsutvikling (Wøhni, et al., 2012).

8.3.1. Finansieringsrisiko

Boligutvikleren er avhengig av aksept fra private låne-kreditorer og/eller investorer for finansiering av boligprosjekter. I dette ligger forutsetning om at prosjektet skal være lønnsomt. Å binde opp mye kapital allerede i tidlig fase av utbyggingsprosjektet innebærer en stor risiko for kreditorer, da det kan ta opptil flere år før utbytte av prosjektet kan realiseres av investorene.

Utvikleren vil i realiteten ikke få bekreftet den totale markedsverdien av prosjektet før boligene legges ut for salg. Ved kontraktsinngåelse kan boligsøkeren sikre seg en fremtidig bolig, mens

boligutvikleren på sin side ønsker å sikre seg den økonomiske fortjenesten av boligsalget. Som nevnt over, tar boligutvikling flere år, og investorene ønsker derfor å sikre sine investeringsverdier ved at prosjektet gir tilfredsstillende avkastning ved salg. Til tross for at boligmarkedet i norske byer har en historisk god verdistigning, har boligutvikleren i realiteten ingen garanti for å oppnå den forventede markedspris en hadde i begynnelsen av et prosjekt. For å redusere finansieringsrisikoen for både utvikler og låne-kreditorer setter bankene som regel et krav om forhåndssalg på rundt 50-60 prosent av boligene i prosjektet før igangsettelse av utbygging (Norges Bank, 2018, s. 57).

8.3.2. Markedsrisiko

Som vi har vært inne på tidligere, vil risikovurderingene i forkant av prosjektet være basert på informasjonsinnhenting om markedet og annen relevant data. Hva markedet totalt sett er villig til å betale for det endelige produktet, er tross alt det mest avgjørende om prosjektet er gjennomførbart eller ikke. Forslagene til utbyggingsprosjekter kan fremstilles i prosjektkalkyler, noe som kan gjøre det lettere for utbygger å vurdere risiko og lønnsomhet i et prosjekt.

Forventet etterspørsel og boligpriser har sammenheng med langsiktige og kortsiktige vurderinger (se kapittel 5 om markedet). Markedsrisiko kan være vanskelig å forutsi ettersom et boligprosjekt kan som tidligere nevnt ta flere år å realisere. Det vil derfor være nødvendig med markedsanalyser som gir indikasjon på potensielle kjøpere og etterspørsel i området en skal bygge. Hvor mye markedet er villig til å betale for objekter i tilknytning til tomten vil først og fremst være avhengig av eiendommens plassering, og ikke selve objektet det vil si boligen, selv om denne på ingen måte skal ekskluderes i verdibildet. Byområder og tettsteder har imidlertid langt mindre markedsrisiko, da forventninger til pris og etterspørsel er høyest i disse områdene. Dette reflekteres også i tomteprisen. Ettersom markedsrisiko i forhold til fremtidig salg kan være problematisk for utvikleren, vil markedsanalyser for fremtidig etterspørsel være avgjørende for investeringen i et boligprosjekt.

8.3.3. Planleggingsrisiko

Tomtekostnader

Tomtekostnadene utgjør en betydelig andel av den totale summen på prosjektet. Rå-tomten i seg selv, er ikke av stor verdi, men det er bestemmelser som legger føringer for bruk og utnyttelse av tomten som skaper verdien. Dette gjenspeiles i tomtens markedsverdi ved akkvisisjonen. Tomteervervelsen inngår i den tidlige fasen av et utviklingsprosjekt. Boligutbyggere søker etter grunneiendom for å drive sin virksomhet, som i korte trekk innebærer å skape nye ideer og realisere nye utbyggingsprosjekter. Grunneiendommens verdi bestemmes av potensiale som finnes i å utvikle og bygge i området. Hva en tomt kan brukes til er i forkant bestemt av reguleringsmyndighetene, ettersom formål og utnyttelsesgrad er avhengig av offentlige bestemmelser. Tomtekostnaden er derfor avhengig av reguleringene for området.

Videre har utvikleren stor frihet til å planlegge utbyggingen på eiendommen og bringe frem forslag til utnyttelse i en reguleringsplan. Som vi har vært inne på i kapittel 6, er utvikleren avhengig av å få forslaget godkjent av kommunestyret og politikere. Det vil derfor være nødvendig å sette seg inn i de overordnede rammer og retningslinjer for arealbruken i området og utarbeide reguleringsforslag i henhold til disse.

Eiendommens verdi vil derfor tilvirkes gjennom reguleringsplanen, ettersom den vedtar bestemmelser om hvilke type bebyggelse og volum for prosjektet. Høy utnyttelsesgrad gir potensielt god fortjeneste, fordi utbygging i høyden kan produsere flere boligenheter. Større utnyttelse kan også forvare andre investeringer. Derfor vil tomtebegrensninger i form av utnyttelse, volum og bebyggelse være et risikoforhold som må vurderes opp mot totale lønnsomheten i prosjektet.

Lokale reguleringer

Det er riktignok opp til utvikleren å fremme forslag til reguleringsplaner til de lokale beslutningsmyndighetene. I forkant utarbeides et reguleringsforslag, noe som i praksis er en samarbeidsprosess mellom planmyndighetene i kommunen og forslagsstiller/utvikler. Tidlig involvering med planmyndighetene bidrar til å skape forutsigbarhet i planleggingen, og gjør det enklere for utbygger å tilpasse prosjektet i planfasen.

Ettersom boligutbygging er et stort inngrep i miljø og samfunn, innebærer det et stort ansvar for de involverte i prosjektet. Som nevnt i kapittel 6 skal man også sørge for medvirkning fra alle berørte interesser og myndigheter jf. pbl § 5-1. Med videre er det i kraft av offentlig godkjenning at utbyggingen kan realiseres (Børrud, 2005, s. 53).

Regulerings- og planrisiko kommer tydelig til syne i denne sammenheng. For det første vil hensyn til berørte medføre risiko, ettersom motstridende interesser ofte vil oppstå i tilknytning til et planprosjekt. Det kan for eksempel være uenigheter mellom lokale innbyggers interesser og utviklers planer med bebyggelsen. For å nevne noen, kan det for eksempel gjelde tomteutnyttelse, type bebyggelse, utforming eller estetiske forhold.

Videre vil også lokale hensyn til miljø og samfunn, som for eksempel kulturminner eller vern av naturmiljøet, forplante seg som et risikoelement i planprosessen. Tilpassinger gjøres kontinuerlig for at planen skal reflektere det som er utviklerens eget mål og ambisjoner, samtidig med at lokale hensyn også blir ivaretatt. Medvirkning og innsigelsesrett til planen medfører risiko for utbygger i form av at prosjekter kan dras ut i tid, og eventuelt tvinge utbygger til å påkoste endringer.

Politisk planrisiko

Utarbeide og ferdigstille reguleringsplan er både tids og kostnadskreven for boligutvikleren. Målet med jobben som legges ned i planarbeidet skal føre frem til et planforslag. Dette skal således presenteres for kommunens lokal-valgte politikere, som tar endelig stiling til forslaget. Det overordnede målet og ønske med ethvert planforslag er at reguleringsplanen vedtas, slik at utbyggingen kan gjennomføres. Det foreligger imidlertid et underliggende risikoelement som enhver utvikler må forholde seg til. Dette risikoelementet innebærer at planen kan bli avvist når den tas opp til politisk behandling. Som forklart i delkapittel 6.5., vil kommunestyrets beslutning bero på det frie skjønn innenfor kommunale bestemmelser. Hva lokalpolitikere mener er fornuftig arealutnyttelse og hva de baserer sine stemmer på kan imidlertid være vanskelig å forutsi for boligutvikleren.

Boligutvikleren påtar seg et stort arbeidsomfang med å utarbeide et planforslag. Til tross for dette, er det likevel ingen garanti for at prosjektet vil bli godkjent ved politisk behandling. Selv

boligutviklere som ønsker å bygge boliger som reflekterer samfunnsansvar i utbyggingen, har ingen reell garanti for at prosjektene skal bli vedtatt av de lokale myndighetene.

8.3.4. Risiko ved byggekostnader

Byggekostnader vil variere fra prosjekt til prosjekt. Kostnadene er blant annet avhengig av kvalitet og konsept for bebyggelsen. Forskjellene som kan forekomme vil være avhengig av hvilke valg utvikleren tar i prosjektet, men også i tilknytning til lovpålagte krav. Disse fremkommer blant annet av bestemmelser nedfelt i byggteknisk forskrift (TEK17). I løpet av de siste årene er offentlige krav til kvalitet ved nybygde boliger blitt strengere. Dette gjelder for eksempel krav til tilgjengelighet, energisparende tiltak, brannvern og elektriske installasjoner (Kvinge, et al., 2012, s. 7). Risikoen med byggekostnader vil også være i tilknytning til entreprenør- og byggebransjen. Arbeidskraft og materialer kan være svært kostbart, spesielt i et land som Norge. Et tiltak for å redusere utbyggingskostnader, gjøres ved å hente inn arbeidskraft fra utlandet.

Ulike aktører innen bygningsbransjen har hevdet at kravene til utbygging har sammenheng med økte boligpriser, ettersom høye byggekostnader sammen med høy tomtepris medfører dyre boliger (Kvinge, et al., 2012, s. 13). Ifølge rundskriv fra regjeringen er det imidlertid flere som ikke mener at dette er tilfellet, men heller to ulike tema å behandle hver for seg. Større krav til kvalitet med utbyggingen bør også sees i et mer langsiktig perspektiv, ettersom strengere krav til kvalitet vil redusere risiko for at boligen forfaller, samtidig som behov for utskiftning minskes. Dette er kostnadsbesparende på lang sikt. Risiko med reklamasjonskostnader reduseres også når utbyggingen standardiseres.

Boligutvikleren søker å få dekket sine kostnader i markedet. Et marked som etterspør visse produkter eller kvaliteter med boligen, kan legge føringer for hvilke markedssegmenter som utvikleren ønsker å rette seg mot. Dessuten vil dette bidra til å redusere risiko med byggekostnader, siden utbyggeren har foretatt analyser som viser at utbyggingen vil i helhet medføre fortjeneste.

8.4. Verdivurdering og risikovurdering

Naturligvis er ingen boligprosjekter identiske ettersom hvert prosjekt må tilpasses ulike forhold som lokale omgivelser, tidsaktuelle samfunnshensyn, økonomiske og kvalitetsmessige forskjeller, samt behov som gjøres gjeldende i markedet. Videre vil det være ulikheter med tanke på hvem boligutvikleren er og deres økonomiske spillerom, samt utviklerens mål og verdier som gjøre seg gjeldende i prosjektet.

Vi kan likevel også finne likheter i alle elementene som inngår i utviklingsprosjektene, men samspillet mellom dem og argumentasjonen som legges til grunn vil alltid variere. Noen faste elementer vil dog være tilstede i ethvert prosjekt. De to mest sentrale er avveining mellom utviklingsrisiko og lønnsomhet i et prosjekt. Utviklingsprosess i tidlig fase kan kort beskrives som en prosess med kontinuerlige vurderinger og tilpasninger i prosjektet, der formålet er å sikre at boligprosjektet kan realiseres med profitt.

Forsikring i økt verdipotensialet ligger også som en grunnleggende forutsetning i ethvert prosjekt. Verdipotensialet med prosjektet vurderes tett opp mot utviklingsrisiko og kostnader med prosjektet. Risiko og kostnader må alltid være lavere enn generert profitt. For å kunne ta disse avveiningene er man avhengig av et godt forarbeid med gode analyser av de ulike risikomomentene. Spørsmålet som gjør seg gjeldende for enhver utvikler og ethvert utviklingsprosjekt, er hva skal til for at markedets verdivurdering av det aktuelle utviklingsprosjektet skal anses å ha større verdi enn det den har i dag. Dette kan være verdi i annen form enn kun profitt.

Med tanke på sosial boligutvikling, er det betimelig å stille spørsmål om en boligutvikler ser verdien av å inkludere den tredje boligsektoren i sine prosjekter. Spørsmålet kan også stilles på en annen måte: Kan boligutvikling for den tredje boligsektor være attraktiv med hensyn til et utviklings- og markedsmessige perspektiv? Det er som nevnt en del risikoforhold å forholde seg til ved boligutvikling, og dette påvirker i utgangspunktet boligutvikleres motivasjon til en inkluderende boligutvikling rettet mot den tredje boligsektoren. Utbyggere sitt syn på dette vil presenteres i empiridelen.

8.4.1. Verdiskaping

Interesser og krav i utbyggingen henger sammen med identitet og verdier som partene ønsker å uttrykke gjennom utbyggingen av prosjektet. Begrepet verdi blir som regel knyttet til

økonomiske forhold, men det kan også sees i sammenheng med en annen form for verdiskapning. Som tidligere nevnt innebærer verdiskapning å tilføre et areal noe mer enn det i utgangspunktet hadde. Eiendomsutvikling handler om å gjøre seg en oppfatning om hva som gir verdi til et utviklingsobjekt og hvordan denne verdien kan knyttes til utviklingsobjektet. Hva utvikler og kommunen legger i verdiskapning i enkelte prosjekter kan med andre ord også omfatte merverdi i form av sosiale forhold. Boligsosiale prosjekter rettet mot den tredje boligsektoren vil dermed ha en form for verdiskapning. I slike prosjekter vil verdiskapning knyttes opp til en inkluderende boligutvikling som gir mange gode sosiale verdier i samfunnet. Dette kan være verdi i form av gode og inkluderende bomiljø, samt sosial miks i samfunnet.

9. Boligsosiale virkemidler

Som vi var inne på innledningsvis, vekker det stor interesse å se boligprosjekter som har større grad av inkludering slik som Bostart-modellen og Leie-før-eie modellen til OBOS og TOBB. Vi vil gå nærmere inn på disse konseptene i dette kapittelet, slik at leseren får en oversikt før vi presenterer funnene fra empirien i empirikapittelet.

Både OBOS og TOBB har kommet med nye konsepter for å tilrettelegge utbygging for den tredje boligsektor. Prosjektene er utviklet av utbyggere på eget initiativ, ettersom de ser behovet for slike konsepter i markedet. Mot betingelser bygger de boliger som selges til en redusert pris i markedet. Prosjektene er Leie-før-eie og Bostart, disse blir presentert under.

9.1. Sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor

Som vi var inne på innledningsvis, vekker det stor interesse å se på ulike virkemidler som benyttes for tilrettelegging for den tredje boligsektor. Det er i dag utviklet noen boligprosjekter som har større grad av inkludering, slik som Bostart-modellen og Leie-før-eie modellen til OBOS og TOBB. Selv om hovedfokuset er rettet mot utvikleres ståsted, vil det være nødvendig å få innsikt i hva det offentlige kan gjøre i denne sammenheng. Ettersom boligutbygging skjer gjennom et samspill mellom utvikler og kommune, er det betimelig å se etter flere mulighetsrom for tilrettelegging for den tredje boligsektor gjennom dette samarbeidet. Det finnes noen kommuner som prioriterer dette i sin boligutbygging. Boligpolitiske strategien til Asker kommune er et fint eksempel som viser hvordan en kommune kan tilrettelegge for rimelige boliger for den tredje boligsektor. Virkemidlene Asker kommune tar i bruk, vil også gjennomgå her. Både de private boligsosiale konsepter og kommunens arbeid er ulike

tilnærmingsmåter som kan tas i bruk, for å tilrettelegge for en boligutvikling som inkluderer den tredje boligsektor. Vi vil gå nærmere inn på disse i dette kapittelet, slik at leseren får en oversikt før vi presenterer funnene i empirikapittelet.

9.2. Boligsosiale konsepter

Bostart og leie-før-eie er to ulike modeller som er utviklet av utbyggere på eget initiativ, og som retter seg mot den tredje boligsektor. Modellene er bygd opp på to ulike måter, men legger til rette for at inngangsbilletten på boligmarkedet blir enklere. I praksis selges boligene til en lavere pris enn markedspris. Formålet er tross alt å hjelpe noen som i utgangspunktet ikke hadde hatt mulighet til å kjøpe bolig på det ordinære markedet.

9.2.1. BOSTART

I juni 2018 ble OBOS Bostart lansert på boligmarkedet. Denne boligmodellen blir av OBOS beskrevet som en «ny innovativ prismodell som vil gjøre det enklere for flere å komme inn på boligmarkedet» (OBOS, Ny bolig til 51000 per kvadratmeter, 2018, s. 1). Stor økning i boligprisene og et boligmarked som ikke klarer å skaffe til veie tilstrekkelig antall boliger, særlig i urbane områder, skaper store utfordringer for mange boligsøkere. Dette er også utgangspunktet for at OBOS har tatt initiativ til utvikling av denne prismodellen for et av OBOS' boligprosjekter på Ulven i Oslo. OBOS meddelte at for deres 141 første leiligheter valgte over 70 prosent av kjøperne å benytte seg av pristilbudet med Bostart. Resterende valgte å kjøpe boligen til ordinær pris.

Bostart-konseptet fungerer slik at de som ønsker, får mulighet til å kjøpe bolig for 10 til 15 prosent under ordinær markedspris. Vilkåret for dette er imidlertid at OBOS tinglyser en avtale om tilbakekjøpsrett, som innebærer at OBOS har førsteprioritet ved fremtidig salg. Denne retten gir OBOS mulighet til å kjøpe leiligheten tilbake for opprinnelig salgspris med tillegg av verdistigning tilsvarende prisøkningen basert på boligprisindeksen til Eiendom Norge (OBOS, Ny bolig til 51000 per kvadratmeter, 2018, s. 1). Dersom de ikke velger å benytte seg av denne ordningen, står boligeieren fritt til å selge på det ordinære markedet. Dette konseptet gir boligkjøperen en mulighet til å skaffe seg en gunstig inngangsbillett til boligmarkedet i Oslo. Boligeieren betaler ned på eget lån, samtidig får han eller hun mulighet til å få utbytte av prisveksten i markedet (OBOS, Ny bolig til 51000 per kvadratmeter, 2018, s. 1).

I tillegg til Bostart ordningen skriver OBOS på sine hjemmesider at de har gjort ytterligere tiltak for å holde prisnivået nede for leilighetene i Ulvenparken. De første leilighetene har blitt priset til rundt 20 prosent under det boligprisene ligger på, for tilsvarende nye prosjekter i området.

9.2.2. Leie-før-eie

Leie-før-eie er også et boligsosialt konsept som har til formål å hjelpe de som har utfordringer med å komme seg inn på boligmarkedet. Dette kan være mennesker som ikke har oppspart nok egenkapital. Konseptet bygger på leasing-modellen, og gir i prinsippet en kjøper mulighet til å inngå en kjøpskontrakt mot at de leier boligen i en periode på 3-5 år (TOBB, u.å, s. 1). Salgspris fastsettes når leieperioden begynner. Boligkjøperen har en opsjonsavtale til å kjøpe boligen etter utgått leietid, og har i løpet av denne tiden spart opp nok egenkapital i boligen, som følge av prisoppgang i boligmarkedet. En slik avtale gjør leietaker i større grad ansvarlig og pliktig til å ivareta boligen under leieperioden, samtidig som han er forpliktet til å sørge for den planlagte, positive utviklingen i sin egen økonomi. Konseptet er dermed godt egnet for den tredje boligsektor. TOBB i Trondheim er aktive med seks prosjekter, hvor utbygger, står for egenkapital og risikoen i utleieperioden frem til leietaker er i stand til å kjøpe boligen (TOBB, u.å, s. 1).

9.3. Kommunens virkemidler for tilrettelegging av inkluderende boligutvikling

Kapittel 6 ga en oversikt over planhierarkiet og hvordan det offentlige arbeider med samfunnsutvikling samt arealforvaltningen. Her forklarte vi at selv om kommunene må følge overordnede mål og retningslinjer, er det likevel variasjoner på hva ulike kommuner prioriterer grunnet arealforvaltningens skjønn. Det vil derfor være forskjell på hvordan de ulike kommunene jobber med problematikken rundt den tredje boligsektor. Det finnes ulike virkemidler innenfor plan- og bygningsloven som kan benyttes for oppnå en inkluderende boligutvikling. Asker kommunes boligpolitisk strategi 2016-2026 gir en oversikt over de ulike virkemidlene kommunen kan ta i bruk i boligutbygging, for å oppnå mål innenfor den sosialt innrettede boligpolitikken (Asker kommune, 2016, s. 20). Vi vil ta utgangspunkt i denne strategien for å belyse disse virkemidlene.

Kommunene har mulighet til å styre ønsket boligtypeutbygging gjennom reguleringsplan. Denne avgjørelsen tas i forhold til befolknings sammensetningen og boligbehovet i den enkelte kommunen, og dette er også avhengig av markedssituasjonen i kommunen. Videre kan kommunen styre boligsammensetning for å kunne tilrettelegge for boligmiks. Regulering av dette vil også være viktig for å kunne sikre andel rimeligere boliger. Samtidig kan kommunen

legge til rette for andre forhold som kan ha betydning for boligpris (Asker kommune, 2016, s. 20). Dette dreier seg om vurderinger av materialbruk og produksjonsløsninger, reduserte krav til parkeringsnorm. Et virkemiddel som kan benyttes er også utbygging av mindre boliger. Mindre boliger koster mindre, og kan åpne muligheter for at flere klarer å komme seg inn på boligmarkedet. Boligkjøperen betaler tross alt en pris i forhold til kvadratmeter på boligen.

Videre kan kommuner vedta bruk av utbyggingsavtaler gjennom kommuneplanen. Utbyggingsavtaler kan redusere krav til kostnader i bebyggelsen. Som tidligere forklart omhandler en slik avtale om gjennomføring og finansiering av offentlig anlegg knyttet til teknisk infrastruktur og grønn struktur. Det brukes for kostnadsfordeling og innfrielse av rekkefølgekrav, som veier og parker først og fremst mellom kommune og utbygger (Asker kommune, 2016, s. 22). En slik avtale kan videre brukes som et virkemiddel for å stimulere til boligsosiale hensyn i utbygging, og for å sikre at kommunen kan kjøpe en andel boliger til markedspris. Dersom kommunen inngår en avtale om å finansiere eller delfinansiere utbyggingen med infrastruktur, eller andre kostnadsdrivende elementer, vil deres mulighet for å få inn boligpolitiske krav i avtalen øke (Asker kommune, 2016, s. 22). Dette vil blant annet gi utbygger større motivasjon til å tilrettelegge for en inkluderende boligutvikling. Dette må gjøres gjennom privatrettslig avtale, da lovverket ikke er lagt opp til at kommunen kan pålegge utbyggere om å gjennomføre boligsosiale tiltak. Asker kommune har lagt inn forutsigbarhetsvedtak om at de kan inngå utbyggingsavtale om blant annet at det kan stilles krav til minimums eller maksimumalder for eiere/beboere, og krav om klausulering av pris. Kommuner har gjennom utbyggingsavtale også mulighet til å kjøpe boliger i et boligprosjekt, som igjen kan legge til rette for utvalgte grupper. I praksis er dette et virkemiddel som retter seg mot kommunenes ansvar for å skaffe til veie boliger for vanskeligstilte, men det kan også benyttes for rimelige boliger. Dette forutsetter at kommunen legger inn forutsigbarhetsvedtak i forkant av hva som kan inngås i deres utbyggingsavtaler (Asker kommune, 2016, s. 22).

Kommuner som eier boligtomt kan bruke sin eierbeføyelse i arealene til å tilrettelegge for den tredje boligsektor i kommunen. kommunal eiendomspolitikk er det enkleste virkemiddelet for boligutvikling som inkluderer rimelige boliger. I slike tilfeller fungerer kommunen som en grunneier, noe som innebærer at de kan gå lenger i å styre utbyggingsprosjektet sammenlignet med når kommunen kun er reguleringsmyndighet (Asker kommune, 2016, s. 26). De legger ut boligtomten til salg på det åpne markedet, med bestemmelser som innbefatter at andel av boligene som bygges skal selges under markedspris. Dette innebærer at kommunen subsidierer

tomtekostnaden. Utviklere som vil anse det som hensiktsmessig, vil kjøpe tomten fra kommunen for å bygge. Dette gjøres i utgangspunktet uavhengig av plan- og bygningsloven, ettersom det er en frivillig avtale. Kommunen kan også velge å stå som grunneier, men heller inngå avtale med noen utbyggere som vil bygge for de.

Klausuler som legges i en bolig for å skaffe rimeligere boliger, ligger som et vilkår i salgskontrakten. For å sikre at boligene selges til den tredje boligsektor kan kommunen inngå en avtale om at boligene selges med en klausul til en angitt markedsgruppe som for eksempel førstegangskjøpere eller kjøpere innenfor en aldersgruppe. «En klausul som begrenser kretsen av boligkjøpere, vil normalt ha en prisdempende effekt i markedet» (Asker kommune, 2016, s. 26). Videre må kommunen vurdere løsninger som å ha rett til å kjøpe tilbake boligene til en regulert pris, eller ha en tildelingsrett. Dette er nødvendig for å utelukke risikoen med at rimelige boligene selges i det åpne markedet i etterkant. Risiko for at den som kjøper boligen «snur seg rundt», og selger boligen på det ordinære markedet hvor de kunne fått en langt større fortjeneste elimineres.

Både de private boligsosiale modellene og kommunens virkemidler er tilnæringsmåter som kan benyttes for å tilrettelegge for den tredje boligsektor. Mot betingelser bygger de alle boliger som selges til en redusert pris i markedet. Det er interessant å se hvordan ulike aktører, både private og offentlige har klart å tilpasse boligutbyggingen til å inkludere den tredje boligsektor. I neste kapittel vil vi presentere våre funn knyttet til utvikleres meninger om en slik tilrettelegging.



EMPIRI



10. Empiri

10.1. Innledning

I dette kapittelet presenteres innsamlede datamaterialet fra de foretatte kvalitative intervjuene. Som det fremgår av metodekapittelet (kapittel 2) består vårt utvalg av til sammen 11 respondenter. Informasjonen som kom frem under intervjuene knyttes opp med problemstillingene. De empiriske dataene fra boligutviklerne vil belyse underproblemstilling 1, 2 og 3. Avslutningsvis vil datainnsamlingene fra Asker kommune presenteres under delproblemstillingen.

Som tidligere forklart ble det utarbeidet intervjuguider for boligutviklerne og Asker kommune (se vedlegg 1 og 2). Spørsmål som ble utarbeidet for å belyse hver problemstilling legger grunnlaget for presentasjonen av funnene. Ettersom det var mye informasjon som fremgikk under hvert spørsmål, var det hensiktsmessig å presisere innhentet empiri i flere undertema. På denne måten håper vi å gi en oversiktlig fremstilling.

Under hvert tema har vi forsøkt å presentere likheter mellom utsagn fra respondentene. For å presisere direkte utsagn fra respondentene, har vi valgt å s. For å gi en oversiktlig fremstilling av utviklerne, fant vi det hensiktsmessig å dele intervjuobjektene i to grupper. Gruppe 1 består av utviklere som har realisert modeller med rimeligere boliger. Gruppe 2 er utviklere som har andre tilnæringsmåter for å kunne tilby boliger til flere segmenter på markedet. Utviklernes tilnæringsmåter blir nærmere presentert i empirien, men tabellen gir en oversikt av utviklerne i de ulike gruppene. Det kom frem at samtlige utviklere i gruppe 1 også har gjort lignende tiltak som går inn under gruppe 2. Vi har imidlertid valgt å vektlegge deres modeller som retter seg mot den tredje boligsektor.

Gruppe 1

| Boligutviklerne | Modeller |
|------------------------|---|
| OBOS | Bostart |
| TOBB | Leie før eie |
| ABBL | Ungdomsboliger |
| Backe | Samarbeider med ABBL med ungdomsboliger |
| Veidekke | Startbo Samarbeid med OBOS for Bostart Leie til eie |

Tabell 4: Utviklere i denne gruppen har realisert modeller for den tredje boligsektor (egen fremstilling)

Gruppe 2

| Boligutviklerne | Tiltak |
|---------------------------|------------------------------------|
| Aspelin Ramm | Tilleggsfunksjoner |
| Vestaksen | Boligmiks, tilleggsfunksjoner |
| Conceptor | Boligmiks |
| Bolig & Eiendomsutvikling | Innskuddsrabatt, lavkostproduksjon |
| Kruse Smith | Lavkostproduksjon |

Tabell 5: Utviklere med generelle tiltak for å holde kostnadene nede for å tilby boliger til et bredere segment

10.2. Underproblemstilling 1

Er det behov for sosial boligutvikling for den tredje boligsektor?

Hensikten med underproblemstilling 1 er å få innsikt i respondentenes meninger om behovet for sosial boligutvikling. Spørsmålene dreiser seg om boligmarkedet, boligpolitikk og utfordringer knyttet til den tredje boligsektoren.

Boligmarkedet

Samtlige respondenter gav uttrykk for at de har et positivt inntrykk av boligmarkedet. Respondentene fra Kruse Smith og Conceptor fortalte at markedet er «velfungerende» og at det er «god balanse mellom tilbud og etterspørsel». Bolig & eiendomsutvikling, Veidekke og Kruse Smith påpekte at det er lokale ulikheter i de forskjellige delene av landet, men «Oslo-markedet skiller seg noe ut fra resten av landet». Respondenten fra Veidekke utdypet dette med å forklare følgende; «Oslo markedet har hatt en formidabel prisvekst de siste årene». Backe fortalte også at det er «skyhøye tomtepriser» i de sentrale områdene. Respondenten uttrykte videre at etterspørselen er god, men det er også store kostnader med boligutviklingen.

Bolig & Eiendomsutvikling, OBOS, Veidekke og TOBB fortalte at de merker en betydelig oppgang i boligmarkedet i år, sammenlignet med i 2018. Videre forklarte respondenten fra Veidekke at det i 2019 vil være et godt tilbud, men i 2020 vil man se press på prisene siden det er igangsatt veldig få prosjekter det siste året, og forklarte følgende;

«Når det har gått tregt på reguleringssiden de siste årene, får man effektene av det et par år etter. Det vanskelige med boligmarkedet er at man ofte styrer etter dagens situasjon, men dagens situasjon ble skapt 1-2 år tilbake. Dermed korrigerer man egentlig bare etter konsekvensene av en handling».

Respondenten fra ABBL fortalte at han har «inntrykk av at flere og flere kommer inn på boligmarkedet», og påpekte at dette har sammenheng med den generelle økonomiske veksten i Norge. Respondentene fra ABBL, Veidekke og Aspelin Ramm forklarte at de opplever at flere etterspør boliger med gode kvaliteter. Respondenten fra ABBL uttalte videre at dette medfører boligutbygging «rettet mot kun et segment, som er de ressurssterke». Både ABBL og Conceptor trakk frem at «eldre er godt representert i boligmarkedet, noe vi ser i flere nye boligprosjekter». Videre ble det også påpekt av Conceptor, Kruse Smith og Vestkaksen at de har inntrykk av at «det er flere enslige i pressområdene», noe som medfører behov for flere boliger.

Respondenten fra ABBL og Bolig & Eiendomsutvikling uttrykte at mange av de yngre som kjøper bolig får sannsynligvis «økonomisk hjelp fra foreldrene». OBOS forklarte at de opplever at «flere har benyttet seg av forkjøpsretten, noe som indikerer at kampen om boligene er tøffere nå enn i fjor».

Utfordringer i boligmarkedet

Flertallet av respondentene mente at dagens boligsituasjon medfører utfordringer for flere som ønsker å komme seg inn på markedet. Vestaksen uttrykte at «det er en stor kjøpegruppe som faller utenfor markedet, og denne gruppen er økende». De fleste påpekte at boligprisveksten og kravene i boliglånsforskriften er med å begrense mulighetene for boligkjøpet for den tredje boligsektoren. Respondenten fra Kruse Smith fortalte at «både begrensningen med egenkapitalkravet på 15 prosent og 5 ganger inntekten gjør terskelen veldig høy for å entre boligmarkedet». I intervjuet fortalte han at «det er fornuftig med disse kravene ettersom hensikten er å bidra til å dempe prisveksten på boligene». Respondenten fra TOBB var av samme oppfatning og så på kravene som fornuftige.

Under intervjuet med Veidekke ble det forklart at «siden boligprisene har steget langt over lønnsutviklingen får vi en cap, som gjør at de som tjener rundt 500 tusen i året, ikke får nok lån til å kunne betale langt mer enn 2,5 millioner. Derfor ser Veidekke etter andre løsninger for å ikke miste den delen av markedet. Conceptor uttrykte også at de ønsker gjerne å selge til et større marked.

ABBL hevdet at de ser problemet med at flere blir holdt utenfor eie-markedet, men samtidig ser de at «det går den rette veien». Inntrykket er at flere klarer å komme seg inn på boligmarkedet og en større del av befolkningen eier sin egen bolig sammenlignet med tidligere. TOBB og Conceptor trakk frem at det har blitt et slags klasseskille hvor kun «unge med foreldre som har evnen til å bidra», klarer å komme seg inn i boligmarkedet. Videre påpekte Conceptor at økende klasseskille vil bli svært tydelig i fremtiden når en del av befolkningen kommer til å arve store verdier, også i form av eiendom.

Veidekke fortalte at problemet med å komme inn på boligmarkedet må sees i sammenheng med hvilke marked man snakker om. Respondenten uttrykte at det er derfor viktig å diskutere «definisjonen av å være utenfor markedet» ettersom det er «mulig å flytte på seg». Conceptor uttrykte at «det ikke er et problem å komme seg inn i boligmarkedet hvis man er villig til å flytte til randsonen, eller utenfor pressområdene», dette ble også påpekt under flere av intervjuene.

Både Veidekke og Conceptor hevdet at «det er ingen menneskerett å bo eller få bolig i Oslo sentrum». Veidekke hevdet at «ikke alle kan kjøpe bolig på Frogner», men at «det finnes

områder som kan utvikles for «gode innstegsleiligheter». OBOS påpekte også at «denne problematikken er avhengig av hvor sentralt en ønsker å bo», og fortalte at «det er mulig å bo i mindre sentrale strøk».

Respondenten fra Aspelin Ramm viste forståelse for at flere mener det ikke er en menneskerett å bo i Oslo sentrum. På en annen side kom det frem at Aspelin Ramm ikke ønsker en utvikling hvor «kun rike folk bor i sentrale områder, mens de mindre ressurssterke må flytte til randsonen». Dette begrunnet hun med at en slik utvikling vil medføre negative sosiale konsekvenser som segregering og klasseskille. Respondenten stilte spørsmål om «hvordan samfunnsutviklingen vil bli om det er kun mennesker som er advokater over 50 år som bor i indre by».

Flere respondenter nevnte den norske boligmodellen om å eie i denne sammenheng. Respondenten fra Kruse Smith påpekte at «den norske eie-tradisjonen er utgangspunktet for dagens utfordringer i boligmarkedet, og det er den som skaper behovet for tilrettelegging av den tredje boligsektor. Det ligger et premiss om at enhver bør eie sin bolig, men jeg er ikke sikker på om jeg er enig i dette premisset». Respondenten mente at det er derfor viktig å se på alternative muligheter for de gruppene som opplever utfordringer med å komme inn på boligmarkedet. Han påpekte at «det bør rettes større fokus på å skape et regulert leiemarked». Kruse Smith uttalte at det er viktig å tilføre gode boliger til leiemarkedet, og dette er noe de jobber med. Respondenten fra Veidekke syntes også at det er problematisk med tanke på «den fastlåste norske boligmodellen, hvor enhver skal eie bolig». Videre forklarte han at «det er viktig med et regulert leiemarked, og kan være et godt alternativ for de som ikke har mulighet til å kjøpe bolig».

Både respondenten fra Conceptor og ABBL påpekte at eie-linjen også styrkes gjennom skattesystemet, ettersom skattereglene favoriserer boligeiere. Conceptor var av den oppfatning at «skattereglene bør endres», slik at forskjellene mellom eie- og leiemarkedet balanseres. «Dette vil kanskje løse problemet med den tredje boligsektor ettersom flere vil oppleve leiemarkedet som et godt og rettferdig alternativ», hevdet respondenten.

Boligpolitikk og intensjoner

Under intervjuene kom det frem at forhold som miljøhensyn, bærekraft, kvaliteter som vektlegger godt bomiljø, samt sosial boligpolitikk, har fått mye oppmerksomhet i

utbyggingsbransjen. Veidekke fortalte at de betraktet dette som et positivt utviklingstrekk, fordi flere kan motiveres til å ha dette fokuset i egne prosjekter. Videre påpekte også respondenten fra ABBL at «samfunnet generelt har fått større fokus på sosial boligutvikling sammenlignet med tidligere», men at dette likevel ikke «har kommet høyt nok opp på agendaen i den boligpolitiske debatten». Aspelin Ramm trakk frem at «boligpolitikken har mange gode intensjoner og målsettinger, men få virkemidler. Dette gjør det utfordrende for utviklere å se hvordan tiltakene skal gjennomføres».

Aspelin Ramm og ABBL trakk frem at knutepunktstrategi i boligpolitikken har også påvirkning på boligmarkedet. «Den medfører sentralisering, tett bebyggelse og det oppstår en kamp om de områdene som er egnet til å bygge ut i forhold til knutepunkter», uttrykte ABBL. Respondenten hadde derfor et inntrykk av at strategien bidrar til en økning i boligprisene. Videre uttalte ABBL at «vi etterlyser en mer differensiert boligutvikling, som tillater utbygging også andre steder slik at man får mulighet til å tilby nye boliger til alle segmenter».

Conceptor var av den oppfatning at «den sosiale boligpolitikken begrenser seg til å gjelde kun de aller svakeste i samfunnet, som uansett ikke ville vært en del av det ordinære eie-markedet». Samtlige respondenter ga uttrykk for at boligpolitikken er kortsiktig i forhold til boligutbyggingen, noe som kan medføre negative konsekvenser for utviklere som planlegger boligprosjekter. Samtidig ønsket flere av respondentene tydelige nok signaler i boligpolitikken. Vestaksen pekte på ønske om tydeligere boligpolitiske retningslinjer, og eventuelt «virkemidler som kan føre til større inkludering i boligutbyggingen».

Oppsummering av underproblemstilling 1

Respondentene belyste flere sider av boligmarkedet og påpekte at det er flere komplekse forhold som skaper utfordringer. Respondentene uttrykte at det er både fordeler med eldre som har god økonomi, samt ulemper med at dagens prisnivå i markedet medfører utfordringer for flere som ønsker å kjøpe bolig. Videre påpekte flertallet av respondentene at de ser økt fokus på sosial boligutvikling for den tredje boligsektor, men at dette ikke oppleves som tydelig nok for å kunne gjennomføre reelle tiltak.

10.3. Underproblemstilling 2

Hvilke oppfatninger har utbyggere om prosjekter knyttet til den tredje boligsektor?

Hensikten med denne problemstillingen er å få innsikt i utbyggerens syn på boligsosiale prosjekter rettet mot den tredje boligsektor. Vi trekker fram hvordan de forskjellige boligutviklere reflekterer rundt tema, og hvilke erfaringer de har med å drive sosial boligutvikling for den tredje boligsektor. Spørsmålene som ble stilt under intervjuene, tar sikte på hvilke utfordringer og fordeler vektlegger.

Utviklernes meninger og modeller for tilrettelegging

Utviklerne vi intervjuet har forskjellige måter å se på sosial boligutvikling for den tredje boligsektor. Selv om alle respondentene mente at sosial boligutvikling er et behov de ser i dagens samfunn, var det ulike oppfatninger av hvilke muligheter de hadde for å tilrettelegge for denne type boligutvikling. Utviklere har ulike måter å jobbe med boligprosjekter for å kunne nå denne delen av markedet, det vil si den tredje boligsektor. Det fremkom av samtlige intervju, at hovedformålet er å selge boliger til en lavere pris, som gjøres gjennom ulike tiltak. Som tidligere nevnt, har vi valgt å dele utviklerne inn i to grupper.

Modeller for gruppe 1

Gruppe 1 består av boligbyggelagene, samt Veidekke og Backe. Sistnevnte samarbeider med boligbyggelag i utbyggingsprosjekter som har gjennomført tiltak for å tilrettelegge for den tredje boligsektor.

OBOS

Respondenten fra OBOS fortalte at Bostart-modellen bygger på den norske eier-linjen, og at de har realisert denne modellen fordi «stor etterspørsel etter rimeligere boliger i markedet gjør dette mulig». Boligene selges for 10-15 prosent under markedspris mot at OBOS tinglyser en tilbakekjøpsrett, noe respondenten ga uttrykk for at er en viktig forutsetning for å kunne hjelpe flere inn på boligmarkedet. Modellen er ytterligere beskrevet i teorikapittel 9. Videre uttalte respondenten at «vi velger å utarbeide slike konsepter siden vi ser at mange sliter med å komme inn i boligmarkedet, og vi vil gjøre deres vei inn i markedet enklere». Videre kom det også frem at OBOS utvikler en «testlab på Vollebakk». «Vi tester ut nye boligmodeller for å teste ut nye boformer som kan gjøre det mulig å bo rimeligere, og ha fokus på bærekraftig boligutvikling».

TOBB

I samtale med respondenten kom det frem at TOBB har jobbet med utviklingen av leie-før-eie modeller i flere år. Respondenten fortalte at kjøperen inngår en kontrakt med TOBB som innebærer at beboeren får mulighet til å leie boligen i en periode på 3-5 år. Boligkjøperen har en opsjonsavtale til å kjøpe boligen etter utgått leietid. På den måten vil kjøperen ha mulighet til å spare opp egenkapital, som i praksis utgjør boligens verdistigning i markedet, uttrykte respondenten. Denne modellen er også beskrevet ytterligere i teorikapittel 9. Videre fortalte respondenten at alle boligsøkere vil gå gjennom en søknadsprosess med TOBB som blant annet innebærer finansiell veiledning.

Respondenten fortalte at TOBB gjorde dette uten å forplikte seg til kommunalt samarbeid. Det ble også fortalt at TOBB var avhengig av å inngå en samarbeidsavtale med en bank «som forstod konseptet». Hun fortalte at de fremviste denne forretningsmodellen for flere banker før de fikk dette til.

Veidekke

Veidekke har erfaring med ulike boligsosiale prosjekter. De har blant annet samarbeidet med OBOS om Bostart prosjektet på Ulven, og med Trondheim kommune om boligprosjekter med «leie-til-eie» modeller. Denne modellen er tilsvarende leie-før-eie modellen til TOBB. Respondenten forklarte at de har tatt i bruk «finansiell instrumenter for å hjelpe folk som ikke har nok egenkapital». Veidekke gjorde tiltak for å redusere kostnaden «med rimeligere, men likevel solid standard», uttrykte respondenten.

Det kom også frem at Veidekke har hatt boligprosjekter i Trondheim, Start-bo. I dette prosjektet har de bygget 3-roms leiligheter med hybelløsning som gjør det mulig for kjøperen å betale ned på lånet; «Tanken var å gi kjøperen nye muligheter for å finansiere boliglånet ettersom leieinntekten er fritatt fra skatt og gir gunstige betingelser for eieren». Respondenten fortalte videre at modellen skulle gi kjøperen en mulighet for å kunne utvide boligen dersom det blir behov for det. Noen av segmentene ble solgt med aldersklausulering på 35 år.

ABBL

ABBL har realisert flere modeller som tilrettelegger for den tredje boligsektor. Respondenten fortalte at de har realisert flere ulike boligmodeller som innbefatter gunstige ordninger for salg

til ABBL's medlemmer. ABBL har utviklet prosjekter som er forbeholdt ungdom i etableringsfasen ettersom de ser på disse som den største gruppen som trenger hjelp til å komme seg inn på markedet. Boligbyggelaget jobber aktivt med dette gjennom modeller som tilbys både på leie- og eiemarkedet.

Under intervjuet kom det også frem at ABBL har flere utleieboliger i dette samarbeidet. «Det er også viktig med gode utleieordninger som legger opp til rimelige betingelser i den perioden man trenger å leie», uttrykket respondenten. Han begrunnet dette med at «man ikke kan betale langt over 10 000 kroner i leieutgifter for å klare å spare opp nok egenkapital til et eventuelt boligkjøp med dagens prisnivå». Utleieboligene tilbys til 7-8 tusen kroner i måneden, som er et «nullsumspill». Han fortalte at disse er forbeholdt et alderssegment.

Videre fortalte respondenten at de er engasjert i utbygging av flere boligprosjekter med ungdomsboliger i samarbeid med Asker kommune. Respondenten fortalte at disse selges uten tomtebelastning, som betyr rundt 25 til 30 prosent under markedspris. Boligene klausuleres med gjenkjøpsrett til ABBL ved senere overdragelse. Respondenten fortalte at formålet med denne ordningen bygger på tanken om at selger får del i prisveksten i boligmarkedet. Både utleieboligene og de nye boligene blir tildelt etter følgende kriterier; boligkjøperen må være under 35 år og ha betalingsevne. Utleieboligene innebærer også et krav om minst fem års botid i kommunen, eller dokumentert fast arbeidssted i kommunen.

Backe

Respondenten fortalte at de blant annet samarbeider med ABBL om utvikling av ungdomsboliger. Han fortalte også at de er under planleggingsfasen for å utvikle «bogrupper» for mennesker med utviklingshemninger. Respondenten fortalte at initiativet kommer fra dedikerte personer innenfra selskapet.

Gruppe 2

Respondenten fra gruppe 2 gav uttrykk for at de har gjort ulike tiltak for å kunne muliggjøre salg av boliger til et segment med lavere betalingsevne. Samtlige utviklere fra gruppen ga uttrykk for at disse boligene innbefatter mindre enheter. «Man betaler mindre for en bolig med færre kvadratmeter», forklarte respondenten fra Bolig & Eiendomsutvikling.

Bolig & Eiendomsutvikling

Bolig & Eiendomsutvikling har blant annet mange sosiale tiltak for utleiemarkedet. Respondenten nevnte at de forsøkte å tilpasse prosjektene og boligsøkernes økonomi på best mulig måte. Et tiltak var å gi unge i boligmarkedet innskuddsrabatt på beløpet som forskuddsbetales ved inngåelse av kjøpekontrakten. Formålet er både å binde kjøperen til boligkjøpet, men det vil også hjelpe unge inn på boligmarkedet. Ettersom det ofte tar flere år før boligen er ferdigstilt, kan det oppleves som en motivasjon til å spare opp penger for unge boligkjøpere.

Respondenten fortalte at de snakket ofte om hvilke muligheter de hadde for å legge til rette og tilpasse seg «boligkjøpere med dårlig råd». Veiledning for å hjelpe boligkjøperen med å finne muligheter for å finansiere boliglånet, ble også trukket frem. «Det er mange som ikke er klar over hvilke muligheter de har, både til å hjelpe barna med boliglånet eller for boligkjøperen til å lete etter en rimeligere bolig første gang de kjøper», uttalte respondenten.

Bolig og Eiendomsutvikling viste til et av prosjektene som nylig ble lagt ut for salg og som var dedikert til ungdomsboliger. Respondenten fortalte at enhetene har færre kvadratmeter, samtidig gjør de tiltak med å legge parkeringsplassene utenom kjøpesummen. Det ble også «gjort forsøk på å sette ned standarden noe, men samtidig ha fokus på god kvalitet». Disse tiltakene ble gjort for å sette ned kjøpesummen slik at de kunne nå ut til de som har behov for en rimeligere bolig.

Kruse Smith

Kruse Smith påpekte at boligkjøp setter høyere krav til finansiering enn ved utleie. De hadde jobbet med flere utleieprosjekter, noe han påpekte at ikke var direkte knyttet til å anse for å være boligsosiale prosjekter. Respondenten gav uttrykk for at det likevel kunne «åpne muligheter for at flere får en god bolig, fordi boligsøkeren primært har et faktisk behov for å bo». Intervjuobjektet har også hatt prosjekter med fokus på «lavkostproduksjon; som innebærer å produsere så rimelige boliger som mulig». Han var likevel usikker på hvorvidt deres prosjekter «adresserer den tredje boligsektor». Videre ble det påpekt at Kruse Smith har fokus på prosjekter om «nye boformer, som i stor grad rammer ensomhetsproblematikken blant befolkningen». Han fortalte at prosjekter med lavkostproduksjon grunner i en «refleksjon om at ikke alle har lik kjøpekraft, men alle har behov for å bo».

Aspelin Ramm

Respondenten fra Aspelin Ramm fortalte at de har sosiale tiltak i prosjektene som de jobber med «på sin måte innenfor deres økonomiske rammer». Aspelin Ramm har hatt stor fokus på de sosiale aspektene i prosjektene. Respondenten forklarte at dette innebærer «inkluderende uteareal og fleksible løsninger og muligheter for mangfold, bærekraftige utearealer og tilleggfunksjoner som gir noe mer til boligprosjektene». Hun påpekte at disse ikke nødvendigvis retter seg mot den tredje boligsektor, da boligprisen bestemmes av markedet. Respondenten trakk også frem samarbeidet de har med Obos om boligutvikling «for en større og mer variert kjøpegruppe».

Conceptor

Respondenten fra Conceptor fortalte at de er en kommersiell aktør som «utvikler sine prosjekter etter mulighetene de ser i det aktuelle området». Det kom frem at de har stort fokus på kvalitet og varierende boligsammensetning i sine prosjektet, men at det er utfordrende å tilby boligene til en «spesifikk målgruppe». Han fortalte at de også tilbyr «mindre boliger for å redusere inngangsbilletten». Respondenten var av den oppfatningen at «private utbyggere alene, har få muligheter til å bygge og selge til en rimeligere pris».

Vestaksen

Respondenten fra Vestaksen fortalte at de tidligere jobbet med å utvikle et boligprosjekt «dedikert til ungdom med en rimeligere inngangspris», men at dette boligprosjektet ikke ble godkjent ved politisk behandling. Han hevdet at boligene i prosjektet inkluderte tiltak som «smart og rimeligere inventar, mindre kvadratmeter, samt parkering utenfor kjøpesummen».

Videre uttrykte respondenten at Vestaksen har stort fokus med å tilrettelegge for inkludering i sine prosjekter; «Et viktig tiltak er å tenke på ensomhetsproblematikken i boligutbygging». Derfor har de åpnet opp for «sosiale rom» i sine prosjekter, som for eksempel festsal, systue, gjesterom eller drivhus med mer. «Vestaksen legger inn noe ekstra i prosjektene som et forsøk på å skape godt bomiljø», uttrykte respondenten.

Respondenten fortalte at de også har stort fokus på «sosial miks». Han trakk frem et eksempel hvor de inkluderer flere leilighetstørrelser og standard på boligenhetene; «I det ene prosjektet forsøker vi å tilby boliger til ulike kjøpegrupper, hvor noen leiligheter selges under 3 millioner

og opp til 14,5 millioner». Formålet er å legge til rette for at «boligmiks fører til sosiale interaksjoner blant ulike type mennesker, og ønske om å skape et godt mangfold».

Utfordringer og fordeler

Samtlige utviklere belyser både utfordringer og fordeler med boligmodeller som har til formål å adressere den tredje boligsektor. Vi ønsket også å høre hvilke argumenter utvikleren la til grunn for å gjøre denne type tiltak, og hvilke insentiver de mener er viktig for å motivere utbyggere med å tilrettelegge for den tredje boligsektor. Respondentene har delte meninger om hvorvidt dette lar seg gjøre i forhold til utviklerens oppfatning av sin egen rolle i markedet og kapasitet.

Flertallet av respondentene ga uttrykk for at de ønsket å bygge boliger til alle i markedet, inkludert de som faller inn under den tredje boligsektor. Samtlige respondenter trakk frem momenter om markedspotensialet i dette segmentet. Respondenten fra Veidekke påpekte at «det er et kommersielt potensiale» for boligprosjekter som retter seg mot den tredje boligsektor, men at denne type prosjekter ikke lar seg gjøre i alle områder; «for å få til et suksessfullt produkt, må vi se det i forhold til hvor vi bygger boliger og hvilke mål vi har med det enkelte prosjektet». Han påpekte at Veidekke har et mål om å tilby boliger til «et bredt spekter i markedet», også for de den gruppen som ikke kan kjøpe de dyreste boligene.

Samtlige respondenter fra gruppe 1 og 2, påpekte at det er viktig å tilrettelegge for et «inkluderende bomiljø» med jevn fordeling av forskjellige type mennesker og aldersgrupper. Respondenten fra Aspelin Ramm uttalte at slike konsepter fører med seg sosial miks som er en stor fordel både for boligprosjektet og for samfunnet generelt. Backe hevdet at dette skaper «en annen dynamikk og et godt bomiljø». Det kom også frem at Conceptor syntes det er positivt at Bostart-konseptet «ikke ekskluderer noen kjøpere med for eksempel alderskriterier», fordi «dette legger opp til økt boligmiks». Respondenten fra Vestaksen uttrykte at «boligprosjekter som tilrettelegger for en god sosial miks av både de med god råd og de med mindre god råd, er en form for inkluderende boligutvikling som er verdiskapende for et prosjekt».

Goodwill

Det kom frem at noen av respondentene var av den oppfatning at slike konsepter er «muligens positive med tanke på goodwill» hos kommunen og i samfunnet. Respondenten fra ABBL hevdet at «reguleringsprosessen oppleves generelt som svært uforutsigbar for utbyggere», og

hadde inntrykk av at «utvikleren som synliggjør hva de gjør for samfunnet kanskje får større goodwill under reguleringsprosessen». Dette ble også påpekt av respondentene fra Veidekke og Bolig & Eiendomsutvikling. ABBL ga uttrykk han var usikker på kommunen i praksis gir «goodwill», og stilte spørsmål om hvorvidt «kommunen faktisk synes det er positivt at utbyggere gjør boligsosiale tiltak, som for eksempel å inkludere en andel ungdomsboliger».

«Boligprosjekt som fronter et sosialt ansvar er lettere å markedsføre», hevdet Bolig & Eiendomsutvikling. Respondenten fra ABBL påpekte at han har inntrykk av at «Bostart konseptet har blitt godt mottatt fordi OBOS er flinke til å markedsføre seg». At slike konsepter bidrar til å skape et «godt renommé» ble også bemerket av ABBL og Backe. Likevel påpekte respondenten fra ABBL at «rabatten som OBOS gir i Bostart-konseptet er for liten, og er derfor usikker på om den treffer riktig målgruppe».

Kapitalkrevende

Samtlige respondenter trakk frem økonomiske utfordringer knyttet til boligsosiale prosjekter. Bolig & Eiendomsutvikling mente at det er utfordrende med konsepter som tilrettelegger for den tredje boligsektor grunnet «dyre tomtepriser, dyre byggekostnader og for høy risiko, spesielt i pressområdene, samtidig er det lite fleksibelt regelverk». Dette var også noe som kom frem under intervjuet med Aspelin Ramm. Videre uttrykte respondenten fra Aspelin Ramm at «boligutvikling er komplekst», og at boligutviklere må ha «nok økonomi i et prosjekt for å legge inn noe ekstra». Hun fortalte at dette handler om «totaliteten i byggeprosjekter».

Flere av respondentene var også av den oppfatning at «stramme marginer gjør det utfordrende for utbyggere å få regnestykket til å gå opp med slike konsepter». Respondenten fra Veidekke bemerket at dette innebærer «stor risiko, fordi utvikleren er avhengig av at den totale økonomien går i pluss». Backe hevdet at slike prosjekter «kun lar seg gjennomføre hvor en har tilstrekkelig overskudd». Respondenten ga inntrykk av at «konseptet kan være bra, men kan bli en kostbar løsning».

Kruse Smith uttrykte at slike konsepter er «svært kapitalbindene», noe som fungerer dårlig for deres organisasjonssystem som en kommersiell boligutvikler. «Den viktigste verktøykassen til en boligutvikler er kapital, og de aller fleste har ikke på langt nær så stor kapitalbase som Obos. Derfor er det vanskelig for andre utviklere å ta risiko i form av kapitalbinding slik som Bostart krever», hevdet Kruse Smith. Respondenten fra OBOS fortalte at «tanken bak Bostart-modellen

er å låse en del av fortjenesten» med «mulighet for å kunne kjøpe boligene tilbake». «I praksis betyr dette at inntjeningen på boligene realiseres i et langtidsperspektiv. At vi har forkjøpsrett muliggjøre at vi kan gjøre dette».

Systemet

Samtlige respondenter fra gruppe 2 trakk også frem utfordringer knyttet til videre styring av de rimelige boligene. Respondentene fra gruppe 1 nevnte også at slike konsepter forutsetter at boligutvikler har et administrasjonsapparat. ABBL påpekte at «man må være villig til å ha noe med boligene å gjøre i etterkant av salget, fordi slike konsepter har ordninger som krever administrasjonsoppgaver i etterkant av boligsalget». OBOS, TOBB, ABBL gav uttrykk for at dette ikke har vært et problem for de, ettersom de allerede har bygget opp et forvaltningsapparat. «Vi har allerede bygget opp et administrativt apparat som er viktig for å vite hvordan forkjøpsretten skal håndteres», utdypet respondenten fra OBOS. Hun trakk frem at «dette er en forutsetning for å sikre at ikke omsetningen går ut i markedet». Flere av respondentene fra gruppe 1, påpekte at det er mulig for andre å gjøre lignede tiltak i utbyggingen, men at det kan være lettere for boligbyggelag som allerede har et apparat rundt seg, samt utviklere med en viss kapitalbase. «Det forutsetter også at utbyggeren har vilje og mulighet til å binde kapital».

Administrasjonsansvar i etterkant var også noe Bolig og Eiendomsutvikling trakk frem; «Man er helt avhengig av å ha et apparat for drifte boligene videre, men at det kan la seg gjøre ved å inngå et samarbeid med for eksempel kommunen eller et samvirke», hevdet respondenten.

Kruse Smith uttrykte at i utgangspunktet vil det være utfordrende med videre administrasjon for kommersielle utviklere, ettersom de vanligvis ikke drifter boligene etter ferdigstillelse. Vestaksen og Conceptor var også av denne oppfatningen. Videre uttrykte Conceptor at «det sentrale er at første kjøper ikke stikker av med gevinsten. Derfor må det foreligge en ordning, som for eksempel en klausulering, samt at det innebærer vilje til å drive boligene i et langtidsperspektiv». Respondenten fra OBOS fortalte at «for boligkjøperen ville det føles bedre å kunne kjøpe uten forkjøpsrett», men at denne «haken hindrer spekulanter i å kjøpe».

Respondenten fra Aspelin Ramm svarte at «utviklere er avhengig av å finne gode systemer for å ivareta flere mennesker i befolkningen». Respondenten fra Kruse Smith uttrykte at de ikke kan «reduere markedsprisen på leilighetene, siden systemet verken oppfordrer eller tilrettelegger for det». Han påpekte videre at Obos er i særstilling i markedet som fører til at de

kan enklere realisere slike konsepter. Respondenten fra Kruse Smith hevdet at «Obos er bygd opp med sosial profil, som gjør at de både har mulighet til og kanskje bør tilby kundene sine alternative løsninger for å kunne kjøpe bolig». Videre mente respondenten at Obos er så store og har mange prosjekter at de må tilby veldig vidt for å ha boliger i alle segmenter, samt at de klarer å opprettholde volumet i markedet. Aspelin Ramm var også av den oppfatning at «store utviklere som Obos kan enklere tilby en liten andel av sine boliger med slikt konsept, og likevel klare å løfte hele prosjektet». ABBL og Conceptor påpekte at andre utviklere kan ta i bruk lignende konsept, men noen utviklere har problemer med å skaffe nok fortjeneste til sine eiere, dessuten «må man være villig til å ha noe med boligene å gjøre i etterkant av salget, siden dette konseptet krever en langsiktig fortjeneste».

Kvalitet

Under intervjuet med Bolig & Eiendomsutvikling ble det også fortalt at «avveininger mellom god kvalitet og pris er utfordrende». «Kvalitet koster, og utbyggere må være sikker på at alle krav til boligstandard er oppfylt, og strenge krav til kvalitet gjør det vanskelig å strippe boligene,» hevdet respondenten. «Fokus på livstidsstandard er svært fordyrende», og gjør det vanskelig for utviklere «å gjøre boligsosiale tiltak», forklarte Bolig og Eiendomsutvikling. Dette er også noe som kan oppleves som krevende dersom utvikler ønsker å inkludere noen rimelige boliger i deres prosjekter. Respondenten forklarte at et regnestykke må gå opp for alle prosjekter, derfor vil vurdering om kvalitet også inngå i avveining om tilrettelegging for den tredje boligsektor.

Både respondenten fra Aspelin Ramm og Backe påpekte at god kvalitet i utbyggingen også er viktig med tanke på vedlikeholdskostnader og reklamasjoner. Det kom frem at prosjektene med rimeligere boliger som Backe jobbet med, hadde lik standard som resten av boligene, fordi «det er viktig at selv om boligene retter seg mot et marked som har lavere betalingsevne skal ikke standarden være dårligere».

Suksesskriterier

Vi stilte respondentene spørsmål om deres betraktninger for suksessfull boligutvikling. Alle respondentene trakk frem at definisjonen på suksessfull boligprosjekt varierer, ettersom det er ulike mål og visjoner for de enkelte boligprosjektene man realiserer.

Veidekke forklarte at de har ulike produkter, og uttrykte at når man har mulighet til å tilby et

bredt spekter av markedsprodukter, vil det også være ulike suksesskriterier for hvert prosjekt. «Ved boligsosiale prosjekter er suksesskriteriet å hjelpe inn kjøpere som ellers ikke hadde klart å komme inn på boligmarkedet». Han fortalte at «Veidekke realiserer et luksusprosjekt med pris over 100 tusen kroner per kvadratmeter og to roms leilighet koster rundt 7 millioner, her er suksesskriteriet noe helt annet enn hva det ville ha vært for et prosjekt med sosial profil». Obos forklarte også at «suksesskriteriet er prosjektavhengig, siden alle prosjekter har stor variasjon som knyttes til både kvalitet og andre forhold».

Kruse Smith definerte et suksessfullt boligprosjekt som «et prosjekt hvor profitten åpenbart er innenfor våre forventninger, og hvor beboere er fornøyde». Videre mente respondenten at «det bør tilføyes noe annet i prosjektet enn kun boenhetene, dette kan være andre kvaliteter i form av grøntarealer, fellesområder og lignende». Vestaksen var også av den oppfatning at «å tilføre noe ekstra i boligprosjektene kan være sosialt oppfriskende for beboerne». «Hvis det lille ekstra blir vellykket og bidrar til godt bomiljø kan det også anses som en form for suksess for boligutvikleren» hevdet Vestaksen. Bolig & Eiendomsutvikling ser også på suksessfulle boligprosjekter med «å skape gode boliger som beboerne er fornøyde med». De vektlegger spesielt valg av produkter, samtidig med stor fokus på uteoppholdsarealer.

Respondenten fra Aspelin Ramm mente at «suksessfulle boligprosjekter må defineres i en større kontekst. Det må inkludere helhetlig byutvikling og totalgrep i et område. Et suksesskriterium må både være inkludering av boliger som har gode kvaliteter, samt at prosjektet klarer å løfte et område. Dette innebærer å få til noe nytt og bra. Diskusjonen hos oss går mye på å skape noe som er positivt for hele nabolaget rundt prosjektet og på miljøet som allerede er der», forklarte respondenten.

Samfunnsansvar

På spørsmålet om hvordan utvikleren anser sitt sosiale ansvar som aktør i boligutviklingsbransjen, kom det frem flere interessante momenter. De fleste respondentene mente at det er kommunens hovedansvar å avgjøre hvilke behov det er i kommunen, og dermed hva som skal bygges.

Både respondentene fra gruppe 1 og 2 gav uttrykk for at boligutviklere har en form for samfunnsansvar, men tolkningen av begrepet varierte. «Store forskjeller i kompetanse og

kapasitet blant utviklere medfører ulike forutsetninger for hva den enkelte kan påta seg, eller bli pålagt», utdypet respondenten fra Kruse Smith.

Under intervjuet med Vestaksen uttalte respondenten «at utviklere må eller bør ta sin del av samfunnsansvaret og ikke sette all ansvar kun på det offentlige». I denne sammenheng fortalte respondenten fra ABBL at

«Kommunen har det største ansvaret for sosial boligutvikling siden det er offentliges hovedoppgave å ivareta samfunnets interesser, mer enn det private aktører har. Men du kan ikke frita private utviklere ansvaret og si at kommunen har all ansvaret. Det blir feil. Kommunen har det største ansvaret, blant annet for at det er en plan, ha det på agendaen og være bevisst på det. Etersom utviklere forsøker å drive boligutbygging i henhold til kommunens forventninger, vil dette bidra til å motivere de for inkludering av den tredje boligsektor. Det er viktig å synliggjøre hva man gir til samfunnet, ettersom dette vil bidra til en mer positiv til innstilling til utviklers prosjekter, både hos kommunen og lokale befolkningen. Dersom utviklere tar på seg ansvar i form av å tilrettelegge for den tredje boligsektor må det synliggjøres».

Respondenten fra Veidekke trakk frem at «dersom kommunene ønsker at for eksempel unge i etableringsfasen skal bosette seg i kommunen, bør de også legge til rette for dette og bruke de virkemidlene de har tilgjengelig». Videre fortalte respondentene fra Backe og Vestaksen, at de hadde tro på at tilrettelegging for den tredje boligsektor vil være positivt for et boligprosjekt, samt nytte for samfunnet. «Det handler om å skape noe godt for samfunnet og fellesskapet når vi jobber med sosial boligutvikling. Vi har tro på at det nytter å gi noe tilbake til samfunnet», uttrykket respondenten fra Vestaksen. ABBL mente også at «man bør få glede av å ta et slikt samfunnsansvar selv om det kanskje ikke innebærer stor økonomisk verdi».

Respondenten fra Backe fortalte at «vi tror vi må ta et større sosialt ansvar i fremtiden, og vi tror på at det gir noe tilbake til samfunnet og miljøet». Videre uttrykte respondenten at «det vil forhåpentligvis også gi noe tilbake til utvikleren i form av omdømme, samtidig kan det også gi noe i form av velvillighet i forhold til kommunen og samarbeidet om planen».

ABBL, OBOS og TOBB ga uttrykk for at de jobber aktivt med dette i det daglige, og inngår som en del av deres samfunnsansvar. Boligbyggelagene forklarte at deres formål med å være en organisasjon som eies av deres medlemmer, innebærer å skaffe medlemmene bolig. TOBB påpekte at «dette også inkluderer den tredje boligsektor». Obos hevdet at «det er klart mange av våre medlemmer som faller innunder tredje boligsektor». Likevel påpekte respondentene at de også er avhengig av at boligutbyggingen har fortjeneste på lik linje med andre private boligutviklere. Respondenten til Veidekke utdypet at de har «et ansvar for boligsosiale tiltak, men kun til en viss grad for det er ingen mulighet til å gi bort boliger».

Vi fikk inntrykk av at flere av respondentene fra gruppe 2 hadde ulik oppfatning av deres samfunnsansvar. Backe beskrev at boligutvikleres samfunnsansvar innebærer å tilby noe ekstra til boligprosjektene; «det er med på å gi noe godt til samfunnet og bomiljøet». Aspelin Ramm var også av den oppfatning at «utvikleres samfunnsansvar innebærer å strekke seg litt lenger, om det er på kvalitet, tilbud eller sosialbærekraft, det bør være noen aspekter i prosjektet man strekker seg litt lenger på». Kruse Smith definerte samfunnsansvar i den grad at de må være «proaktive og presentere løsninger til kommuner». Respondenten fra Veidekke har også en lignende tolkning av samfunnsansvar; «utviklere kan komme med ideene og forslagene, men vi trenger noen overordnede premisser å forholde seg til», utdypet Veidekke. Bolig og eiendomsutvikling påpekte også at utviklere er avhengige av staten og kommunen for å kunne opprettholde sitt samfunnsansvar.

Respondentene fra Aspelin Ramm og OBOS hevdet at de er store aktører i boligutviklingen i byer og boligområder. «Fordi vi utvikler bydeler så må vi også tenke på samfunnsansvaret i et mye større perspektiv, også hvordan hele bydelen skal utvikles med tanke på parkering, miljø med videre, samtidig som vi forsøker å tilby boliger til den tredje boligsektor», uttrykte OBOS.

Renommé

Respondenter fortalte at samfunnsansvar og tanken om å skape noe godt for befolkningen, henger sammen med verdien av å ha et godt renommé. Dette er en verdi som verdsettes høyt av utviklerne. Det kom frem at respondentene er opptatt av godt renommé både blant befolkningen, kunden, men også samarbeidspartnere som kommunen, entreprenøren, media og andre. Både respondentene fra gruppe 1 og 2, påpeker at det har stor verdi å bli assosiert som en utvikler som tar sosialt ansvar i form av å ta befolkningens boligbehov på alvor.

Respondentene fra ABBL, Aspelin Ramm, Backe, fortalte at de merker økt fokus rundt andre typer ansvar som miljøansvar, noe som også har en verdi for utvikleren. Flere utviklere ga uttrykk for at selv om tilrettelegging for den tredje boligsektor kan være noe utfordrende med tanke på økonomien og fortjeneste, legger de vekt på å bli sett på som en «seriøs aktør som tar ansvar». Dette handler om utviklerens rykte, samtidig tenker de at det vil være en verdi at samfunnet, og andre, assosierer organisasjonen med å være en del av et større samfunnsutviklingstema. «Rykte vårt er det kjæreste vi har», påpekte Backe. De har stort fokus på langtidsvirkningene av arbeidet sitt, og ønsker å ta ansvar med å bygge gode boliger med gode kvaliteter. Dette har sammenheng med hvor godt organisert utvikleren er, og tilliten deres til samarbeidspartnere. Backe fortalte også at «alle ønsker å være en del av noe som gjør noe godt for andre, og det vil gi noe tilbake til utvikler i form av omdømme».

OBOS understrekte viktigheten av «å markedsføre sine prosjekter» med positive assosiasjoner, og at begrepet «den tredje boligsektor må avklares». Respondenten påpekte at «det er viktig for oss å være tydelig på definisjonen av sosial boligutvikling fordi OBOS selger ikke boliger til vanskeligstilte, og vi vil ikke at markedet skal knytte konseptet vårt opp mot sosial boligutvikling for de vanskeligstilte». Ifølge respondentene «ønsker ikke kundene til OBOS å bli assosiert med å være vanskeligstilte», samtidig «er det viktig for hvordan vi blir oppfattet av planmyndighetene».

Profittfokus

Alle respondentene påpekte at det generelle inntrykket av bransjen er at boligutviklere er veldig profittfokuserte. Kruse Smith «mente også at forventningene til avkastning for en utvikler ikke vil være noe annerledes enn i enhver bransje i næringslivet. Utviklere bruker penger på å skape noe med forbehold om å få avkastning på det». Videre uttalte respondenten at det er helt åpenbart at de aller fleste, om ikke alle, er profittorienterte; «utviklere skal gi en god avkastning til sine eiere, men så er det vel mange veier dit». Respondenten fra ABBL utdypet at «mange utviklere også har fokus på andre ting enn kun profitt. Noen ønsker å fremstå som miljøvennlige, eller samfunnsvennlige».

ABBL uttalte at «de rent kommersielle utviklerne er mer opptatt av profitt enn det vi som boligbyggelag er, men vi er også opptatt av å tjene penger slik at vi kan utvikle flere prosjekter». Dette kom også frem under intervjuene med boligbyggelagene TOBB og OBOS. Videre forklarte respondenten fra Aspelin Ramm at «innfallsvinkelen i denne bransjen er å tjene penger, og noen er helt klart veldig profittorienterte. Når det er sagt, er det også mange

profesjonelle utviklere som er opptatte av å levere gode boliger og bomiljøer». Videre forklarte respondenten at «for å bygge gode boligprosjekter må det være tilstrekkelig økonomi».

Respondenten fra Kruse Smith, ABBL, Vestaksen og Veidekke hadde inntrykk av at «både befolkningen og politikere oppfatter at bransjen har stort fokus på å genere stor økonomisk fortjeneste». Samtlige utviklerne mente at dette var et rykte bransjen har fått. Veidekke svarte at forklaringen ligger i at mange som har investert i eiendom, har tjent mye penger;

«I dag ser vi såkalte eplehage-utbyggere som tjener kanskje 10 millioner bare på å bygge noen få boliger. Mye negativ medieoppmerksomhet og dårlig kvalitet på boligene gjør at effekten smitter over på andre seriøse aktører. Dette er et negativt stempel som har festet seg til bransjen.»

Både ABBL og Aspelin Ramm hadde et inntrykk av at boligutvikling blir mer og mer erstattet av byutvikling, hvor man tenker mer helhetlig sammenlignet med tidligere. Aspelin Ramm forklarte at «boligutviklere har blitt mer opptatt av byutvikling og tiltak som kan skape verdier til samfunnet. Derfor er ikke boligutviklere kun profittfokuserte».

Forutsetninger

Samtlige respondenter gav uttrykk for at det er ulike forutsetninger som legges til grunn for at det skal være mulig å realisere prosjekter som inkluderer den tredje boligsektor. Noen forklarte at slike konsepter forutsetter flere vurderinger og avveininger for å muliggjøre at prosjektets totale økonomi går i pluss. Veidekke som har jobbet med prosjekter med innslag av rimeligere boliger, hevdet at det er «store forskjeller mellom boligprosjektene», «særlig med tanke på lønnsomhet og risiko». Han mente derfor at det må være på «riktig sted og i riktig marked for at det skal være vellykket». Kruse Smith påpekte også at rimelige boliger kun fungerer i noen områder, og «primært hvor tomteprisene er lavere». Videre hevdet Veidekke at «det er vanskelig å få til dette midt i bykjernen, men det vil være mulig på områder som for eksempel jorder, gamle industriområder, hvor både tomtekoster og grunnarbeid er billigere. Disse elementene, sammen med rasjonelle bygg og billigere byggekostnader, kan få prosjektets regnestykket til å gå opp». Både respondentene fra TOBB, Veidekke og Aspelin Ramm uttrykte at «når vi skal selge noe ut på markedet til en rimeligere pris, er det viktig å vite hvor vi skal hente denne kostnaden fra». Respondenten utdypet dette med at «boligprosjekter med sosial

profil må inngå i planleggingen fra begynnelsen» og må vurderes «i sammenheng med markedet og hvilke utfordringer det er med slike prosjekter».

Respondenten fra ABBL fortalte at rimelig tomteinngang er en forutsetning for realisering av boligsosiale prosjekter. Han påpekte at «sentrumsnære tomter har for stor konkurranse, noe som gjør disse tomtene utrolig dyre, og dette begrenser muligheten til å legge inn slike tiltak». Backe mente også at rimelige boliger kan tilbys i de prosjektene som har mindre risiko i forhold til dyr tomt og høye byggekostnader.

Aspelin Ramm mente også at det må være en måte å hente det inn «i totaliteten. For å vurdere totaliteten må man se på tomtekostnaden, kostnaden for utviklingen, hvor lang tid hele prosessen vil ta med videre». Respondenten forklarte videre at «det handler ikke bare om viljen til utviklere, men man må finne gode systemer til å få dette gjennomførbart». Dette muliggjøres med insentiver fra kommunen; vi må spille på lag med kommunen. Bolig og eiendomsutvikling pekte på avhengighetsforholdet til kommunen som et vesentlig element for å kunne jobbe med boligsosiale tiltak. Respondenten hevdet at kommunene må inn å gjøre noe med tomteprisene og regelverket. Hvis det for eksempel kunne lempes på noen av kravene fra byggeforskriften kunne det vært billigere å bygge, og derfor enklere å tilby slike løsninger.

I intervjuet med respondente fra Veidekke fortalte han at «boligutvikling innebærer generelt stor reguleringsrisiko», og at det kan bli «lettere for utviklere å bære risikoen dersom kommunen signaliserer positivitet for prosjekter med en sosial profil». Han mente også at «kommunen bør vise større velvillighet overfor utbyggere som ønsker å ta samfunnsansvar». Derfor påpekte han at «boligsosiale konsepter bør bli vurdert som noe positivt både for utvikler og kommunen».

Respondenten fra Backe påpekte at «fra et generelt ståsted er det ikke mulig for kommunen å gi noen fordeler til utbyggere selv om de inkluderer boligsosiale konsepter», men at «politikerne kan være mer tilbøyelige for å godkjenne boligprosjekter som for eksempler har en andel ungdomsboliger». Respondenten fra Vestaksen mente at «slik systemet er lagt opp i dag, kan myndighetene gi tydeligere signaler om at de ønsker denne type tiltak», og at kommunen kan «motivere utbyggere gjennom lettere reguleringsbehandling». Videre påpekte respondente at dette «forutsetter at kommunen ønsker at utbyggere skal legge inn tiltak for å inkludere rimeligere boliger i prosjektene». Aspelin Ramm påpekte at «det må være en form for andre

insentiver som bør tas i bruk for å få til rimeligere boliger», og at «kommunen kan gå inn å bidra med lavere tomtekostnader». Hun svarte at «dersom utbygger skal kunne selge rimeligere boliger må det reflekteres fra starten av».

Vestaksen uttalte også at insentiver fra kommunen må til for at utviklere kan tilby en andel av boligene til en rimeligere pris. Dette kan være insentiv i form av økt høyde, altså høyere utnyttelsesgrad, raskere saksbehandling eller rabatt på saksbehandlingen. Både Vestaksen og ABBL mente at om man selger ca. fem til ti rimelige boliger i et prosjekt, kan man fordele tomtebelastningen for disse boligene på de andre boligene i stede, og slik vil det totale regnestykke likevel gå i pluss. Fortjeneste blir nok noe mindre, men utviklere bør se verdien av å ta samfunnsansvar. Backe uttrykte videre at en må ha en margin i bunn, hvis man tilbyr noen boliger uten margin må man ha tilstrekkelig på de andre boligene i prosjektet.

Respondenten fra Kruse Smith var av den oppfatning at å tilby rimelige boliger, er primært et offentlig ansvar og per dags dato finnes det ingen insentiver for at privat utbyggere skal finne slike løsninger. Videre utdypet respondenten fra Kruse Smith at det vil være avhengig av utviklerens størrelse, da slike prosjekter er kapitalkrevende. Conseptor mente også at private utbyggere har ingen mulighet til å bygge og selge til en annen pris enn det markedet gir, fordi utbyggere tjener ikke så mye penger på et prosjekt som alle tror, det innebærer stor risiko å drive boligutvikling og marginene er svært presset. Videre uttrykte respondenten fra Conseptor bolig at det ikke ligger noen insitamenter for å drive boligsosial utbygging, derfor må det samarbeides med kommunen for å gjennomføre slike tiltak.

ABBL hevdet at utbyggere er nok villige til å tilby rimelige boliger hvis de ser en mulighet for å tjene på det. De viktigste insentiver vil være goodwill og eventuelt enklere reguleringsprosess. Det kan være motivasjonsfaktorer for å ha noen rimelige boliger i et prosjekt.

OBOS og Tobb påpekte at boligutviklere må se lønnsomheten i slike prosjekter. Dette innebærer ikke kun lønnsomhet i form av økonomi men blant annet verdiskapning i området. Boligutviklere som har kapasitet til det kan velge å gjøre det på egenhånd dersom de ser seg fortjent med å gjøre noe godt for samfunnet. Tobb mente at det flere boligutviklere vil være mer villig til å bygge for den tredje boligsektor dersom de får samarbeide med kommunen, og for eksempel få en form for offentlig støtte.

Oppsummering

Et fellestrekk blant utviklerne, er at samtlige gav uttrykk for at de ønsker en variert kundegruppe i sine prosjekter, og at det er positivt dersom de klarer å oppnå en form for boligmix i sine prosjekter. Videre kom det frem at utviklerne har ulike tilnæringsmåter for å tilby rimelige boliger. Flere påpekte også utfordringer knyttet til prosjekter som inkluderer den tredje boligsektor. Disse utfordringene er blant annet knyttet til kapital, økonomi og organisasjonssystem. Noen av respondentene trakk også frem fordeler ved å realisere slike prosjekter. Dette kan være goodwill både fra befolkningen og kommunen. Videre fortalte flere utviklere at de ønsker å bli sett på som seriøse aktører som tar samfunnsansvar, ettersom dette er positivt for deres renommé og omdømme. Samtlige respondenter, spesielt fra gruppe 2 påpekte at det må derfor være form for andre insentiver som bør tas i bruk for å få til rimeligere boliger. Det kom frem at flere utviklere så potensial i samarbeid med kommunen for slike boligsosiale konsepter.

10.4. Underproblemstilling 3

Hvilke oppfatninger har utbyggere om samarbeidet med kommunen om tilrettelegging for sosial boligutvikling i tilknytning til den tredje boligsektor?

I denne delen ønsket vi å få svar på spørsmål knyttet til underproblemstilling 3. Formålet er å få innsikt i utbygges meninger og erfaringer med hensyn til dialogen de har med kommunen. Hensikten er å belyse hvordan utbygger erfarer samarbeidet med kommunen under planarbeidet. På denne måten kan vi avdekke mulighetsrommene for samarbeid om sosial boligutvikling/inkludering av den tredje boligsektor mellom kommune og utbygger.

Utbygges meninger om boligpolitikken i kommunen

Flere respondenter hadde inntrykk av at kommunene har satt fokus på utbygging i et større by og samfunnsutviklingsperspektiv enn tidligere. Conceptor trakk frem at kommunene ivaretar generelt sett sin planrolle og godkjenningsrolle i forhold til utbyggingen på en god måte. Samtlige respondenter gav uttrykk for at de likevel opplevde flere boligpolitiske føringer som utydelige. Respondentene fra Vestaksen, Aspelin Ramm, Veidekke og ABBL var av den oppfatning at boligpolitikken i mange kommuner bærer preg av å være «lite konkret». Aspelin Ramm trakk frem at «boligpolitikken har mange flotte intensjoner, men få eller utydelige virkemidler og målsettinger. Intensjoner må følges opp med virkemidler for at utbyggere skal ha mulighet til å ta konkrete grep». Dette betyr at det nytter det ikke å ha «politiske fanesaker»

uten at det tydelig reflekteres i regelverket, og måter dette skal kunne praktiseres, forklarte respondenten.

Vestaksen påpekte at boligpolitikken som føres er for kortsiktig, noe som kan gi store ringvirkninger i planprosessene og boligmarkedet. «Det er ikke samsvar mellom politisk planlegging i det kortsiktige perspektiv – og en langsiktig boligbygging. At politikken kun varer i fire år, mens boligbyggingen tar mye lengere tid, kan bli problematisk for langsiktige utbyggingsplaner» uttrykte han. Derfor mente respondenten fra Vestaksen at det må komme en overordnet og langsiktig plan som ikke er avhengig av politikken i kommunen, ettersom han opplever at det blir mye av og på med nye valg av lokalpolitikere. I følge Veidekke og Vestaksen medfører kortsiktig og politiske styrt boligbygging usikkerhet og uforutsigbarhet for utviklere som planlegger boligprosjekter.

Samarbeidet med kommunen

Respondentenes erfaringer med kommunalt samarbeid er varierte. Flere av respondentene forklarte at hvilke fokus de enkelte kommunene har for bolig- og samfunnsutviklingen, er helt avhengig av politisk sammensetning. Veidekke forklarte at samarbeidet kan også variere i de ulike prosjektene; «Det krever at utvikler er tilpassingsdyktig og faglig dyktig på alle nivå i planprosessen.»

Kruse Smith uttalte at variasjoner mellom kommunene kan forekomme, siden planprosessene i de største bykommunene ofte er mer krevende. Respondenten fra Bolig & Eiendomsutvikling erfarte at dialogen med Oppegård kommune var mye bedre sammenlignet med Oslo kommune. Dette skyldes at de kjenner Oppegård kommune bedre, og har opparbeidet tillit til kommunen. Kruse Smith mente også at ting går fortere i andre kommuner enn Oslo. Flere av respondentene påpekte at det er noe man må regne med, ettersom Oslo kommune er mye større.

Videre forklarte Veidekke at den politiske situasjonen i Oslo kan være én av årsakene til at reguleringsprosess er tidkrevende. Plansjefen har gått av og det er kommunevalg til høsten. Dette medfører mye usikkerheter og større reguleringsrisiko. Utviklere kjøper tomter og planlegger prosjekter med forbehold i bestemmelser som fremgår av kommuneplan.

En av respondentene trakk frem et eksempel hvor de ønsket å regulere et område på Skøyen. På den aktuelle tomten var det regulert inn høye bygninger, fortetting og lignende. De hadde

arbeidet mye med utvikling av tomten og fulgt alle daværende bestemmelser. Planbehandling i Kommunestyret førte imidlertid til at planen ikke ble godkjent på grunn av lokalpolitiske endringer. Ny områdeplan medførte halvering av utnyttelsesgraden på tomtene, og prosjektene kunne derfor ikke gjennomføres etter den opprinnelige planen. Dette gikk på bekostningen av planenes beregninger, siden regnestykket ikke gikk opp. Respondenten forklarte at utviklere er avhengig av å vite premissene for at de kan regne på sitt prosjekt. Derfor må kommunen vektlegge forutsigbarhet i planprosessen. Dette er også noe som kom frem under intervjuet med Bolig & Eiendomsutvikling.

Videre uttalte respondenten fra ABBL at «i visse tilfeller er kommunene kanskje ikke helt bevisste på hvilke konsekvenser valgene deres vil ha for prosjektet, og at utbygger har stort behov for forutsigbarhet med tanke på kostnadene for boligprosjektet». Dette kom frem i sammenheng med endringer i bestemmelser som utnyttelsesgrad, siden slike endringer har stor betydning for utviklers prosjekt. Dette ble også påpekt under intervjuet med OBOS som forklarte at trege regulerings og politiske prosesser har stor påvirkning på boligmarkedet og boligutviklingen. Respondenten hevdet at «en av konsekvensen med at reguleringsprosessene drar ut i tid, kommer blant annet til uttrykk av store svingninger i boligtilbudet. Dette misforholdet er prisdrivende i et presset marked.»

Både ABBL og TOBB hevdet at dialog med kommunen er veldig viktig. Videre forklarte respondenten fra ABBL at de har stiftelser med kommunene som binder de sammen. De har god erfaring med Asker og Bærum kommune, og pekte på at kommuneadministrasjonen er profesjonelle i sitt arbeid. Stiftelsene er *non-profit organisasjoner* som eies av kommunen, og politikere i kommunen sitter i styrene. Boligene driftes og administreres av ABBL sammen med partene.

ABBL påpekte at kommunene er svært opptatte av å beskrive alt som skal med i prosjektet. «I reguleringsprosessen må man nesten prosjektere frem til rammetillatelse, fordi kommunen er så opptatt av at hvordan det blir seende ut og lignende», uttrykte respondenten. Mange utbyggere irriterer seg over at de ikke kan få større spillerom med å bygge prosjektene sine slik de selv ønsker. Respondenten mente likevel at det også er forståelig at kommunen er opptatt av det arkitektoniske, ettersom det vil ha betydning for hvordan byrommene vil bli seende ut for samfunnet og allmennheten.

Kruse Smith forklarte at hele kompetansen med å være utvikler handler om et samspill mellom utvikler som privat tiltakshaver og reguleringsmyndigheten. Veidekke trakk frem et han savnet en mer proaktiv dialog og bedre kommunikasjon med kommunen. På den måten kunne utfordringer løses på en enklere måte og i fellesskap, hevdet han.

Flere respondenter påpekte at plan- og reguleringsprosessen er svært tid- og ressurskrevende. Videre ble det uttrykt av respondentene fra Bolig & Eiendomsutvikling, Conceptor, TOBB og Veidekke at det er vanskelig å vite hva man skal styre etter. I denne sammenheng gav samtlige respondentene uttrykk for at de kunne ønske seg tidligere og tydeligere avklaringer. Veidekke forklarte at mange avveininger i en reguleringsprosess beror på skjønnsmessige vurderinger. Dermed er det ganske stor variasjon og litt avhengig av hvilken saksbehandler man får. Respondentene fra både Veidekke og ABBL påpekte at kvaliteten på dialog er svært personavhengig. Hvor mye den enkelte tørr å mene om et spørsmål som dukker opp, samt hvor tydelige svarene er kan være svært varierende. Respondenten for Kruse Smith fortalte at det i all hovedsak handler om hvilket faglig nivå man opplever at den enkelte saksbehandleren er på. Videre uttalte respondenten at «hvor god dialog og hvor godt samspill man får i samarbeidet med kommunen vil være avhengig av hvem man møter, noe som legger grunnlaget for det videre planarbeidet». Aspelin Ramm og Obos uttrykte også at samspillet mellom kommune og utvikler kan være menneskelig betinget.

Aspelin Ramm beskrev at hennes personlig erfaring med kommunen er bra. Respondenten forklarte at «det politiske spillet en boligutvikler må forholde seg til, kan oppleves som utfordrende, og i noen tilfeller kan det bli problematisk». Samtidig trakk respondenten frem at friksjonen rundt plansaker er positivt, siden det er sunt for å skape gode prosjekter; «Den friksjonen og diskusjonen er noe som skal være der, man kan ikke regne med at alle skal være enige». Respondenten la vekt på at «utbygger må sonde det politiske landskapet parallelt med planleggingen». Dersom utbygger får avslag av lokalpolitikere, handler det hovedsakelig om hvilke politiske signaler man har klart å overse. «Det krever at man foretar seg en politiske hjemmelekse i forkant. Det er viktig å tenke på hva politikere signaliserer, hva stemningen er og hva de mener er viktig å ivareta. Hvis man ikke forholder seg aktivt til politikere, risikerer man å bli overrasket.» Videre fortalte respondenten at Aspelin Ramm jobber aktivt med å reflektere rundt de aktuelle politikernes synspunkter.

Dette er avgjørende for å skape gode dialogen med både kommune og politikere. Flere av respondentene påpekte at de savner en klarere dialog i denne sammenheng.

Flere av respondentene gav uttrykk for at de har inntrykk av at lokalpolitiske meninger, samt ressurssterke nabolag kan ha mye av skylden for at reguleringsrisikoen har blitt så stort i pressområdene. Respondenten fra Backe mente at det er liten vilje blant politikere til å ta upopulære avgjørelser i planleggingen; «Dersom eiendomsutvikler fremmer utradisjonelle planforslag, er politikerne ofte skeptiske ettersom de vurderer hvordan forslaget vil bli tatt i mot av lokal befolkningen» utdypet han. Veidekke fortalte at de har blant annet erfart at ressurssterke nabolag som ikke vil ha utbygging blir hørt av sine lokal politikere. Både Veidekke og ABBL forklarte at innsigelser mot et planforslag fører til konsekvenser i form av «forsinkelser og fordyrelser». Backe fortalte også at de har blitt rådet til å utsette flere boligprosjekter til etter valget.

Veidekke og Vestaksen fortalte at de minsker usikkerheter rundt motstand fra lokalbefolkningen ved å foreta spørreundersøkelser hvor de involverer naboer og interessenter før de fremmer et forslag til kommunen. Respondenten fra Veidekke uttalte følgende; «Vi vektlegger interessentenes meninger og innspill i utarbeidelsen av et planforslag. Når vi da presenterer forslaget begrunner vi planene med lokalbefolkningens innspill, og vi erfarer at det gjør det enklere for politikerne å vedta prosjektet ettersom de er sikre på at eventuelle interessenter godtar slik utbygging.»

Respondenten fra Backe fortalte at han erfarer at de fleste kommuner har forståelse for at boligutviklere er avhengige av å gå pluss i totaliteten i prosjektene. Det er mange kostnader tilknyttet boligprosjekter, og kommunen kan gjennom rekkefølgekrav pålegge utbygger til å bygge offentlig infrastruktur som for eksempel rundkjøring, gang eller sykkelvei før realisering av selve boligprosjektet. Dette innebærer at de som utvikler må ha god nok fortjeneste for å kunne klare å realisere og gjennomføre prosjektet.

Kommunens respons på boligosiale planforslag rettet mot tredje boligsektor

Gjennom intervjuene kom det frem at flere av intervjuobjektene hadde erfaring med boligutvikling for den tredje boligsektor. Samtidig hadde respondentene ulike erfaringer og meninger om hvordan de opplever samarbeidet med kommunen i tilknytning til prosjekter som inkluderer den tredje boligsektor. Veidekke forklarte at det vil alltid være store variasjoner

mellom kommunene man snakker med. Respondenten uttalte at «I blant kan kommunen være positive, andre ganger betyr det kanskje ikke noe spesielt for kommunen.»

OBOS forklarte at de ikke har erfart noen utfordringer med politikere, og de forsøker alltid å ha god dialog med kommunen, også når det gjelder ved boligsosiale prosjekter. Videre forklarte respondente at «prosessene med boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor innebærer å gi noe og ta noe.»

Respondenten fra ABBL uttalte at han har et inntrykk av at hvis utbyggere tilrettelegger for sosiale profiler godtar kommunen en enklere reguleringsprosess siden de er positive til slikt. Likevel erfarer ABBL at kommunen har et bevisst forhold til tematikken. På et prosjekt foreslo ABBL 50 ungdomsboliger av totalt 250 boliger. De fikk da inntrykk av at kommunen kanskje følte at det var et for høyt antall og vurderte problematikken om det blir for stor samling av en viss gruppe på et sted. Respondenten uttalte «at kommunen tenker kanskje at det er bedre å spre slike boliger på flere boligprosjekter.» Under intervjuet med Backe ble det også påpekt at selv om kommunen er positive til boligsosiale prosjekter, vurderer de i blant om det blir for mange «rimelige boliger» i samme området.

Backe var usikker på om det gir utviklere noe mer ved å ha en sosial profil, fordi respondente mente at fagetatene ikke er så opptatte av sosiale profiler. «Politikerne kan nok være mer tilbøyelig til å heie på prosjekter med slik potensialet. Men politisk sett går det bra om det er rette partiet som sitter i planutvalget/kommunestyret, for det er politikerne som skal ta den endelige avgjørelsen.» Backe trakk likevel frem at de opplevde politikerne som veldig positive til et prosjekt hvor Backe planlegger å tilrettelegge rimelige boliger for ungdom.

Vestaksen derimot har erfart noe annerledes enn de øvrige respondentene. Respondente fortalte at de opplevde politisk motstand for forslag til et boligsosiale prosjekt som inkluderte ungdomsboliger. Da de fremmet forslaget til kommunen var planavdelingen i kommunen veldig positive, men da prosjektet kom til politisk behandling ble det nesten enstemmig stemt ned av politikerne. Respondente hadde et inntrykk av at politikere fryktet at det boligsosiale tiltaket ville slå feil ut for bomiljøet i området. Videre fortalte respondente at han hadde inntrykk av at politikere er «flinke til å snakke pent om sosial boligutbygging, særlig når det nærmer seg valg, men når det kom til gjennomføring er det ikke like stor velvilje».

De resterende respondentene hadde ikke noe særlig formening om kommunens respons, men de var av den oppfatning at det offentlige eller kommunen bør være positivt innstilt til slike tiltak. Aspelin Ramm fortalte at de har erfart positiv innstilling fra kommunen når de har presentert sosiale bærekraftig kvaliteter i sine prosjektet. Dialogen med de aller fleste politiske partiene oppleves positiv når det kommer til diskusjoner som angår inkludering av sosiale boligprofiler i utviklingen. Derfor hevdet respondenten at hun har tro på at kommunen vil være like positive for boligsosiale tiltak rettet mot den tredje boligsektor.

Respondenten fra Aspelin Ramm uttalte at «samtalet om boligutvikling, og eventuelt større inkludering for byutviklingen er noe politikerne og kommuneadministrasjonen er opptatt av å diskutere. Selv om diskusjon rundt temaet har økt i kommunen, er det likevel lang vei å gå», ifølge respondenten fra Veidekke.

Utbyggers mening om kommunens bruk av insentiver

Respondentene uttrykte i all hovedsak at kommunen bør vektlegge god kommunikasjon med utbyggere om dette temaet. God dialog og åpenhet er dessuten forutsetninger for godt samspill mellom kommune og boligutvikler, uttalte Veidekke. Både Veidekke og Bolig og eiendomsutvikling uttrykte at kommune bør derfor vektlegge disse elementene. ABBL påpekte at kommunen kan påvirke gjennom prosessens gang, siden kommunen og politikere har en del rett til å bestemme om hva man skal og hvordan samfunnsutviklingen skal gå. Derfor bør de først og fremst vise boligutviklere at de ønsker sosial boligutvikling siden det er viktig for samfunnet. Både Conceptor og ABBL trakk frem måten Asker og Bærum kommune jobber for den tredje boligsektor. «Kommunene bør ha dette på agendaen og sette noen overordnede mål for sosial boligutvikling, dette vil motivere flere utbyggere til å tenke på slik utvikling», hevdet ABBL. Kruse Smith påpekte at kommunene kan blant annet bruke reguleringsverktøyet for å tilrettelegge og fremme slike boligsosiale tiltak.

Både ABBL og Backe påpekte at kommunen kan tilby tomter selv, hvis de er villige eller har mulighet til å gjøre det. Dette vil gi alle en indikasjon på at kommunen virkelig prioriterer tilrettelegging for sosial boligutvikling, utdypet Backe. Det er slik Asker og Bærum jobber for den tredje boligsektor i deres kommuner. Respondenten fra ABBL uttalte videre at kommunene bør i reguleringsprosessen være opptatt av tilrettelegging for slike boligsosiale tiltak. Dette

innebærer at de bør konsekvent være mer positivt innstilt til boligsosiale prosjekter.

Vestaksen uttrykte også at det må enda tydeligere retningslinjer eller mål fra det offentlige for å hjelpe den tredje boligsektor. ABBL sin respondent var av den oppfatning at kommunene må har mer tro på egne planer slik at de kan gi klare og tydelige signaler, noe som vil redusere risikoen utbyggere står overfor. Dette ble også påpekt av Veidekke, og respondenten gav uttrykk for at forutsigbarhet er noe kommunen må vektlegge for at utviklere skal klare å få realisert boligsosiale tiltak i sine prosjekter.

Videre påpekte Veidekke at et godt samspill vil gi anledning til å løse utfordringer i fellesskap. Respondenten påpekte at kommunen kunne godt invitere til idédugnader for å blant annet diskutere tema som til sosial boligutvikling for den tredje boligsektor. Slik vil ulike mekanismer i et prosjekt bli klargjort, og dette kan medføre et samarbeid mellom utvikler og kommunen, hvor utvikler kan gi litt i form av boligsosiale tiltak og ta litt i form av insentiver fra kommunen. Dette er i samsvar med OBOS sin påstand om at «slike prosesser innebærer å gi og ta».

Flertallet av respondentene trakk frem nødvendigheten av å ha et apparat som kan styre de rimelige boligene til den tredje boligsektor. Flere påpekte at disse boligene må forbli et billigere alternativ, også ved videresalg. Dette forutsetter et administrativt ansvar i etterkant. Både Bolig & Eiendomsutvikling og Vestaksen påpekte at kommunen bør samarbeide om dette. Kommunen kan opprette et kommunalt boligkontor som inngår avtale om å drifte og ta ansvaret for disse boligene i etterkant av salget, utdypet respondenten fra Vestaksen.

Samtlige respondenter var av den oppfatning at kommunen bør vurdere noen insentiver for å få motivere utbyggere til å drive sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor. Kruse Smith påpekte at kommunen har i bunn og grunn det overordnede samfunnsansvaret, og at de derfor må de bidra med sosial boligutvikling. Conceptor bolig hevdet at det må finnes noen garantiordninger fra det offentlige som gjør at boligutviklere kan sikre den nødvendige fortjenesten for å kunne realisere boligsosiale prosjekter. Dette kan være i form av ulike motivasjonsfaktorer.

Vestaksen og Kruse Smith påsto at en typisk gulrot for utvikler kan være høyere utnyttelsesgrad, som for eksempel å bygge en ekstra etasje dersom man inkluderer sosial profil i noen av boligene i prosjektet. Videre utdypet respondenten fra Kruse Smith at «typisk

motivasjonsfaktor er faktisk at utvikler får lov til noe man ellers ikke hadde fått lov». Veidekke nevnte også ekstra etasje som insentiv i gjengjeld for tilrettelegging av rimeligere boliger. Aspelin Ramm derimot utrykte at det «ikke finnes nok gulrøtter» for de som skal utvikle slike prosjekter. Respondenten påpekte videre at i «en helhetlig byutviklingsperspektiv bør riktig volum forbli riktig volum. Man kan ikke legge på flere etasjer, siden det skal være rimeligere boliger i prosjektet, for dette vil gå på bekostningen av området ettersom tomten egentlig ikke tåler mer utnyttelse».

Backe trakk frem en annen form for insentiv. Respondenten mente at kommunene kan bidra med rekkefølgekrav som en insentiv for at utvikler skal tilrettelegge for rimelige boliger. «For eksempel kan kommunen ta tomteekstern infrastruktur som gang- og sykkelvei eller rundkjøring, eller gi tilskudd for slikt». Respondenten påpekte at dette vil gjøre det enklere for boligutviklere å gå i pluss med prosjektet, samtidig som man gjør noe samfunnsnyttig.

Respondenten fra Vestaksen mente at det bør gis en form for pris til boligutvikler som tilrettelegger for en inkluderende boligutvikling i et godt prosjekt. En slik pris vil være en utmerkelse som vil bli lagt merke til av hele samfunnet. Dette vil også bidra til positiv markedsføring av boligutvikleren, noe som vil bidra til et godt rennomme blant befolkningen. Dette kan derfor brukes som en motivasjonsfaktor for at flere utviklere skal ha boligsosiale tiltak i sine prosjekter, hvor de forsøker å vinne denne prisen.

Aspelin Ramm var av den oppfatning at «hvis det var mulig å få redusert utbyggingsbidrag på andre ting slik at det ble en slags realytelse, så vil det gjøre det enklere å gjennomføre slike boligsosiale konsepter for utviklere.» På en annen side påpekte respondenten at ifølge plan og bygningsloven er det ikke mulig å styre eller sette krav om boligsosiale tiltak. I tillegg er det heller ingen gode ordninger som kan brukes som en form for «goodiebag» hvis utvikler tar initiativ til slike tiltak. Derfor blir det kun gode intensjoner i kommunale planer som man dessverre ikke har noen verktøy for å få til, mente respondenten. Både Conceptor og Vestaksen var også av den oppfatning at med dagens lovverk kan ikke kommunen pålegge krav om inkluderende boligutvikling rettet mot tredje boligsektor. For å få utvikling av boligsosiale tiltak i dagens liberaliserte marked må det derfor foreligge insitamenter eller offentlige reguleringer, hevdet respondenten fra Conceptor.

Utviklers oppfatning om reguleringer

Ved spørsmål om kommunen bør pålegge utviklere ansvar knyttet til boligutvikling for den tredje boligsektor, kom det frem at flertallet av respondentene så på reguleringer fra det offentlige som en mulighet eller løsning for problemet med den tredje boligsektor. Noen av respondentene trakk også frem konsekvensene reguleringen og kravene vil medføre.

Conceptor bolig mente at kommunene har til per dags dato en tom verktøykasse, og de kan derfor ikke få gjort mye i forhold til å pålegge utbyggere boligsosiale tiltak i prosjektene. Respondenten uttalte at «det bør kanskje skje en lovendring som gir kommunen mulighet til pålegge boligsosiale krav». Vestaksen og OBOS påpekte også at kommuner bør få mulighet til å sette krav om rimelige boliger. Vestaksen uttrykte videre at det i tillegg må være noen som tar seg ansvar for tildeling og salg av rimelige boligene. Dette innebærer at kommuner må da opprette en slags boligkontor hvis de skal pålegge slike krav, siden flere kommersielle boligutviklere har ikke et administrativt apparat til å styre boligene i etterkant av første salget.

Videre syntes respondenter at Arbeiderpartiets forslag om pålegg for alle boligbyggere at 10 prosent av boligene i et prosjekt skal ikke belastes med tomtekostnaden var en god ide. Bolig og eiendomsutvikling var også av den oppfatning at myndighetene må inn å regulere slik at det kan enklere tilrettelegges for boligsosiale tiltak. Respondenten uttrykte at hun ikke hadde troen på at det er rom for at flere utbyggere vil ha sosial profil med eget initiativ. Kruse Smith mente at «samfunnsmessig må det være bedre om man hadde noe offentlige ordninger som gjør det enklere for de med mindre kjøpekraft til å kjøpe i det åpne markedet.» Videre uttrykte Kruse Smith at «sosial boligutvikling er et offentlig ansvar, dermed vil det være mye mer fair om byrdene blir likefordelt på en hel bransje». Videre trakk respondenter frem mulige ringvirkninger av et lovpålegg, som blant annet reduserte tomtepriser, ettersom markedet vil absorbere den negative konsekvensen i form av mindre etterspørsel etter tomter.

Både Bolig og Eiendomsutvikling og Veidekke hevdet at dersom kommunen kun pålegger uten å gjøre noe med rammene rundt det, vil det redusere tomteverdiene, og utviklere vil dermed ikke se lønnsomheten i å bygge. Dette kom også frem under intervjuet med Aspelin Ramm. Respondenten trakk frem en annen mulig ringvirkning av å pålegge krav; «Det kan medføre at kvaliteten blir dårligere, siden utviklere vil da prøve å spare for at regnestykket til prosjektene kan gå opp». Flere respondenter påpekte at kommunen kan ikke kun regulere og pålegge, men at de må samtidig gjøre andre typer tiltak for å unngå de negative konsekvensene.

ABBL var av den oppfatning at myndighetene må ikke gripe inn ettersom respondenten opplever at det går den rette vei. «Flere og flere blir bevisst på dette med sosial boligutvikling, og man ser også et større engasjement rundt inkluderende boligutvikling hos utbyggere». Respondenten mente at lovpålegg kan likevel brukes som et virkemiddel fra myndighetenes side;

«Dersom kommunen pålegger krav om å selge viss prosent rimelige boliger i alle prosjekter, vil utviklere være klare over dette på forhånd. Dermed vil det være økt forutsigbarhet siden man på forhånd kan regne inn begrensningene i kalkylen sin, og deretter vurdere om totaliteten i prosjektet går i pluss dersom de velger å erverve tomten og bygge».

Respondenten uttrykte at det vil derimot gå utover grunneiere som vil få lavere pris på tomten. Dette med grunneier sitt ståsted er også noe Veidekke påpekte som en konsekvens av å pålegge krav på alle utvikleres prosjekter.

Oppsummering av underproblemstilling 3

Samtlige respondenter ga uttrykk for at boligpolitikken bærer preg av å være lite konkret, og flere ønsket derfor tydeligere signaler bedre dialog. Boligpolitiske planer som signaliserer ønske om sosial boligutvikling er utfordrende å vite hvordan skal gjennomføres ettersom det kun er intensjoner uten noen virkemidler. Videre ga flere uttrykk for at boligutvikleren ikke kan vite om det lar seg gjennomføre grunnet uforutsigbarheten rundt planprosessen. Flere av utviklerne mente at kommunen må gi klare signaler på om de ønsker slik boligutvikling. Samtidig forklarte noen av respondentene at dersom politikerne eller lokale krefter ikke ønsker det, vil heller ikke prosjektet gjennomføres. Disse forholdene viser ulike utfordringer knyttet til tilrettelegging for den tredje boligsektor.

10.5. Underproblemstilling 4

Hvordan tilrettelegger kommuner for den tredje boligsektor?

Denne delproblemstillingen vil bli belyst gjennom presentasjon av intervjuet med Asker kommune. Hensikten med denne delen er å få en innsikt i hvordan kommuner jobber med sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor. Det er viktig å bemerke seg at kommuner jobber ulikt med arealforvaltningen, ettersom dette er avhengig av samfunnsutviklingen i den konkrete

kommunen. Våre empiriske funn for denne problemstillingen tar kun utgangspunkt i hvordan Asker kommune jobber.

Innledningsvis forklarte respondenten at kommunene er en kompleks organisasjon med mange tjenesteområder og fagområder. Deres hovedansvar innebærer å styre samfunnsutviklingen innenfor egen geografisk område, samt tjene innbyggerne. Asker kommune påpekte videre at «temaer kommunen velger å vektlegge er avhengig av hvilke pålegg man får staten, men også avhengig av hva som er på agendaen i samfunnet og hva innbyggere etterspør. Dermed vil boligutviklingen variere i alle kommuner».

Asker kommune henviste til kommuneplanens nedtegnelser for fremtidige målsettinger i kommunen. Sammenheng mellom ønsket samfunnsutvikling og boligbebyggelse, kommer tydelig til syne i flere av prosjektene i Asker kommune. Respondenten viste blant annet til prosjektet i Heggedal. Videre forklarte respondenten at problematikken i kommunen med bebyggelsen kjennetegnes med at kommunen har et høyt antall eneboliger i forhold til leiligheter, samt at det er svært få beboere i hver husstand.

Boligmarked og boligpolitikk

Respondenten forklarte at flere velger å dele markedet i tre for å få en enkel oversikt over markedsgruppene. På ene siden har vi det ordinære markedet hvor de ressurssterke med nok kjøpekraft kjøper boliger. På en annen side har man den vanskeligstilte gruppen som har behov for sosiale boliger, for disse har kommunen et lovpålagt ansvar for tilrettelegging og sikre boliger. Den tredje markedsgruppen består av de menneskene som faller i mellom gruppene forklart ovenfor. Det er mennesker som nødvendigvis ikke har ressurser eller kjøpekraft til å kjøpe seg bolig, men de har heller ingen krav på sosiale boliger. Respondenten uttalte at disse blir ofte beskrevet som den tredje boligsektor.

Intervjuobjektet forklarte videre at et stort andel selveiere framstår som et mantra i norsk boligpolitikk, og dette har regjeringen satt som overordnet mål helt siden gjenreisningsperioden etter krigen. Regjeringen vil også i dagens samfunn tilrettelegge for at flest mulig som ønsker det skal klare å kjøpe egen bolig. I denne sammenheng trakk respondenten frem at bare overordnede intensjoner for den tredje boligsektor ikke er holdbart, men ulike virkemidler eller tilnæringsmåter i kommunene må vurderes for å tilrettelegge for denne markedsgruppen. Asker kommune erfarer at det er flere som blir holdt utenfor dagens boligmarked. Respondenten

uttalte at dette kan skyldes de høye boligprisene. For å motvirke dette påpekte respondenten at kommunene må rette boligpolitikkenes føringer mot den tredje boligsektor.

Respondenten stilte også spørsmål om hvor stort problemet med den tredje boligsektor faktisk er. Respondenten hevdet «at det er ikke nødvendigvis en menneskerett å få bosatt seg akkurat der man vil med det første». De som ikke får bolig har en lovhjemmel som sier at kommunen er pliktige til å hjelpe de som virkelig møter utfordringer i sin bosituasjon. Respondenten forklarte at kommunen forsøker likevel å gjøre inngangsbilletten inn på boligmarkedet enklere for unge og andre med strammere økonomi, ettersom de ser behovet for det. Respondenten beskrev disse som helt normale folk som kommer seg inn på boligmarkedet før eller seinere, men de opplever at det er krevende. Derfor velger kommunen å gjøre noe med boligene slik at prisene blir noe rimeligere, og terskelen for å komme inn blir lavere, hevdet han.

Asker kommune om tilrettelegging for den tredje boligsektor

Respondenten fortalte at kommunen har satt fremtidig boligutbygging høyt på agendaen og har lagt ned store ressurser i arbeidet, ettersom dette er en verdigenererende prosess for kommunen. Boligutbygging, som inkluderer tredje boligsektor, knyttes opp mot bærekraftig by- og samfunnsutvikling i kommuneplanen. Asker kommune forklarte at de har blant annet lagt inn bestemmelser i kommuneplanen som definerer boligfordelingen. Det vil si retningslinjer som pålegger boligutviklere å lage reguleringsforslag med et bestemt innhold og fordeling. Dette virkemiddelet fremgår av plan og bygningsloven og brukes av alle kommuner, påpekte respondenten.

Respondenten uttrykte videre at de har stort fokus på den tredje boligsektor i kommunen, og er godt kjent med begrepet. I deres kommuneplanen ligger det en intensjon om å styrke den tredje boligsektor i eie-markedet. Respondenten påpekte viktigheten med at intensjoner som kommer til uttrykk i kommuneplanen også må følge med virkemidler. «Det hjelper lite med gode intensjoner dersom ikke planen sier noe om hvordan kommunen har tenkt å gjennomføre dem. Med andre ord må man ha virkemidler for å gjennomføre planene for ønsket samfunnsutvikling i kommunen». Kommunen har som mål å bygge 350 nye boliger i året, hvor ca. 50 av disse skal være rimelige boliger.

I kommunens boligpolitiske strategi er det utnevnt flere virkemidler for å bygge rimelige boliger. Respondenten forklarte at virkemidlene som kommunen har valgt å benytte, tar grep

om kostnadene med å bygge bolig. Et virkemiddel er å bygge mindre boliger, da dette innebærer mindre kvadratmeter å kjøpe, noe som resulterer i rimeligere pris. Et annet virkemiddel er redusering av krav til parkering eller garasje. Dersom man legger parkering utenom kjøpesum vil det også resultere til rimeligere pris på boligene. Andre virkemidler kan gå ut på rimelige produkter, men likevel god nok kvalitet. Videre må man bygge på steder hvor infrastruktur kostnadene ikke er for kostbare. Disse virkemidlene bør kommuner tilrettelegge for slik at utbyggere kan ta disse i bruk og bygge rimeligere.

Videre fortalte respondenten at det elementære virkemiddelet som Asker kommune bruker aktivt for å tilrettelegge direkte for den tredje boligsektor, er subsidiering av tomt gjennom eiendommene de eier. «Asker kommune er i en heldig situasjon hvor de eier store tomtearealer som ligger relativt sentralt til. Dermed bruker kommunen sin eie beføyelse til å stimulere til utbygging av rimeligere boliger rettet mot den tredje boligsektor». Han kunne vise til ny oppstartet reguleringsprosjekt i Heggedal. Kommunen la ut en av sine egne tomter til salg, med betingelser om at 40 prosent av boligene skal selges 10 prosent under markedspris. Det innbefattet at kommunen subsidierer tomten. Kommunen vil ha forkjøpsrett på disse rimelige boligene, samt ansvaret for å drifte de, forklarte respondenten.

Respondenten pekte på et eventuelt forslag til kommuner som ikke eier mye tomter og som ikke har mulighet til å subsidiere for rimelige boliger gjennom rimeligere tomter. I tillegg til virkemidlene ovenfor har kommuner mulighet til å ta en større del av infrastrukturen gjennom utbyggingsavtale. Slik kan kommuner subsidiere for noen rimelige boliger i enkelte prosjekter. Kommuner kan også avtale med utbygger om å kjøpe en andel av boligene. Respondenten forklarte at kommuneplanen gir føringer på hva man kan legge i rekkefølgebestemmelser som kan knyttes til utbyggingsavtaler. Det må dessuten foreligge forutsigbarhetsvedtak for hva en kan inkludere i en utbyggingsavtale.

Videre uttalte respondenten følgende:

«Askers kommuneplan står det at vi kan legge inn krav om boligsosiale tiltak i et boligfelt, men da må kommunen gå inn å finansiere det. Det ligger også et forutsigbarhetsvedtak i kommuneplanen som gir Asker kommune rett til å kjøpe andel leiligheter i prosjekter med en viss størrelse. Vi har ikke gjort dette for å skaffe til veie rimelige boliger, ettersom vi heller velger å bruke vår eierbeføyelse til dette. Derimot har vi tatt i bruk dette for sosiale boliger.»

Under intervjuet kom det frem at det er svært viktig for Asker kommune å stille krav til utbygger gjennom kommuneplanen. Utbygging skal reflektere kommunens planer og fokus med utbygging av gode og sammensatte boligområder. Respondenten går med dette inn på krav de har satt i tilknytning til boligsammensetning i bebyggelsen. Respondenten bruker begrepet «boligmiks» for å beskrive at det settes krav om ulike størrelser i leilighetsbebyggelsen. Formålet med dette er å skape en blandet sosial sammensetting i de ulike bo-områdene. Alle prosjekter med over 150 boliger stilles det krav til at 20 prosent skal være små enheter, og 20 prosent skal være store enheter. Resten av boligene kan legges ut i markedet slik utbygger selv ønsker. En slik boligfordeling tilrettelegger for sosial miks i boligfeltene, uttalte respondenten.

Utfordringer i Asker kommune

Asker kommune ser fordeler knyttet til at unge blir boende i kommunen. «En god fordeling i befolkningen, mellom eldre og yngre, samt ulike sosioøkonomiske lag, er en fordel som vi har rettet fokus mot i kommunens boligpolitikk», hevdet respondenten. Kommunen ønsker å unngå såkalte senior-ghettoer, og bruker virkemidler, som bestemmelser med størrelsen på boligene, for å øke sjansene med å få en større sosial miks i bebyggelsen.

Respondenten understreket at leilighetsbebyggelse ofte medføre mer utskiftning. Mennesker som kjøper eller leier leilighet, flytter oftere på seg. Risikoen med å legge for mange små-leiligheter inn i bebyggelsen kan derfor være ustabile bomiljø. Dette er imidlertid noe Asker kommune ikke er bekymret over per dags dato, ettersom de har få leiligheter sammenlignet med for eksempel Oslo kommune. Respondenten fortalte at Oslo har en relativt høy andel unge, men problematikken i boligmarkedet er annerledes der. I Asker er 80 prosent av boligene familieboliger, rekkehus og lignende, og halvparten av de som bor i disse boligene er som oftest én eller to seniorer i husholdningen. Derfor vil ikke utbygging av små leiligheter medføre noen form for negative konsekvenser i Asker kommune.

Det ble likevel tatt opp negative forhold ved å bygge for mange leiligheter. Respondenten viste til et område med en god del leilighetsbebyggelse. Mange av leilighetene hadde blitt kjøpt av spekulanter, som brukte kapitalen til å leie ut boligene. Dette medførte negative konsekvenser som at mange sosioøkonomiske vanskeligstilte samlet seg i leilighetene. Da det kom inn flere med sosioøkonomiske utfordringer skapte det segregering. De opplevde at området ble stigmatisert, og måtte sette inn tiltak for å endre bebyggelsen. Flere familieboliger ble bygget i

området, og befolkningen endret seg. Respondenten fortalte videre at utfordringen de møter på i dag er tilknyttet dagens lokalmiljø. Når mange resurssterke mennesker bor i et område skaper det utfordringer med nybygging. Selv om Asker kommune har lagt inn bestemmelser i kommuneplanen om boligsammensetning i bebyggelsen, ønsker ikke lokalbefolkningen i området å bygge leiligheter. Respondenten uttalte at «flere vil alltid presse politikere til å stoppe boligprosjekter». Selv om kommuneplanen legger føringer om å tilrettelegge for økt boligsammensetningen, vil lokalpolitikeres avgjørelse påvirkes av eksisterende beboere som vil hindre utbygging av for eksempel leiligheter. Dette eksempelet forteller noe om hvilke utfordringer kommunen står overfor ved boligplanleggingen.

Videre påpekte respondente at det er i utgangspunktet ingen forutsetning for at den tredje boligsektor skal kjøpe boligen dersom den selges på det åpne markedet. Derfor er det viktig at utbygging og salg av rimeligere boliger skjer i tråd med en gjennomtenkt plan. Ordninger som sikrer videresalg og klausuleringer bør være innbefattet, hevdet han.

Samarbeidet med utbyggere

Respondenten ga uttrykk for at det er uproblematisk å samarbeide med de store og profesjonelle boligutviklerne, ettersom kommunen erfarer at de og utviklerne har en felles forståelse om utbygging. Dette kan skyldes at disse utviklerne føler et sosialt ansvar, samtidig som de har et omdømme ansvar. På en annen side opplever kommunen store utfordringer med såkalte «eplehage utbyggere, siden de prøver å presse inn så mange leiligheter som mulig i for eksempel en enebolig området. «Mange av disse gjør også en god jobb, men det er som oftest noen av disse vi krangler med», forklarte respondente.

Respondente påpekte videre at underveis i en reguleringsprosess er det god dialog blant partene frem til behandling. Derfor vil det som oftest ikke skje en radikal endring i kommunestyrets mening om prosjektet. Kommunen vektlegger dermed viktigheten av dialog mellom partene, ettersom det resulterer til at partene forstår hverandres interesser bedre. Det foreligger likevel alltid en risiko når en utbygger setter i gang et reguleringsarbeid, men denne risikoen er tilknyttet mye annet enn kun politikere i kommunen. Det kan være andre forhold som overordnede myndigheter, kulturminner eller naturforhold som kan bremse et prosjekt.

Kommunens meninger om at utviklere bygger boliger for den tredje boligsektor

På dette spørsmålet svarte respondenten at kommunen ikke favoriserer noen private utbyggere. Det har de ikke lovhemmel til å gjøre. Likevel fortalte han at kommunen kan inngå utbyggingsavtaler om fordeling av kostnader. For at kommunen skal gjøre det må det ligge en forutsetning om det i kommuneplanen, noe Asker kommune også har gjort. Asker kommune påpeker at private utbyggere har et samfunnsansvar. Alle planforslag som kommunen tar opp til behandling skal ivareta samfunnsbehov. Respondenten påpekte at utbygger både har et samfunnsansvar, men også et miljøansvar. Det er mange hensyn å ivareta. «Vi prøver også å stimulere utbygger her også, og stille krav til miljø – rekkefølgekrav. Med rekkefølgekrav gjør vi mye for å presse utbygger, også tiltak som må gjøres for å styrke den tredje boligsektor»

Kommunens meninger om bruk av insentiver

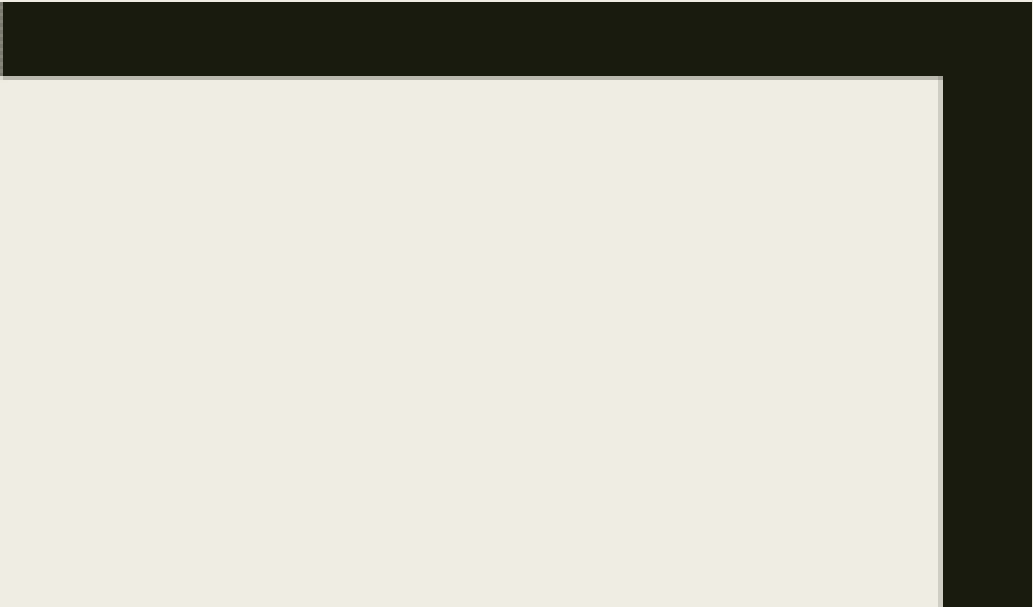
Respondenten mente at kommunens insentiver må ses i sammenheng med den boligpolitiske strategien som Asker kommune har utarbeidet. Fordelene med å eie mye tomtearealer blir brukt i kommunens fremtidig styring og bruk av virkemidler som kan hjelpe den tredje boligsektor inn på markedet. Respondenten uttalte følgende:

«Vi er i en særstilling med tanke på at kommune eier store tomtearealer. Som vi har vært inne på tidligere, legger kommunen ned vilkår i salg av tomtearealene. Vilkår kan styre bebyggelsen på tomten, som for eksempel at boligene skal selges med bestemte betingelser som reduserer markedsprisen. For kommuner som ønsker, og har anledning til å ta i bruk dette virkemiddelet, kan de således styre utbyggingen slik de selv ønsker. Vilje for å få dette til er en grunnleggende forutsetning.»


Respondenten trakk også frem virkemiddel i kommuneplanen som styrer utnyttelse på tomten. Utnyttelsen på tomten gir et bilde av hva tomten vil koste. Høy utnyttelse gir lavere pris per boenhet. Det er et virkemiddel gjennom plan- og bygningsloven, og kan tas i bruk av kommuner som ikke sitter med samme eierbeføyelse i kommunenes tomtearealer. Respondenten fortalte likevel at Asker kommune ikke gir en høyere utnyttelse på en tomt i gjengjeld for at utvikler velger å bygge rimeligere boliger. Dette mente respondenten blir feil siden utnyttelsen må harmonere med og være tilpasset stedet.

Videre fortalte respondenten at Asker kommune tar initiativ til å undersøke nye og spennende måter å bo på. «Formålet er å skape en blandet befolkningssammensetning i bebyggelsen.

Blandet sosioøkonomisk sammensetning inngår i dette.» Representanten fra Asker kommune forteller at de har sett på pilotprosjekter i utlandet som kan hjelpe til å løse flere utfordringer i samfunnet enn bare den tredje boligsektor. Det dreier seg om prosjekter som søker å løse ulike samfunnsbehov med måten å bo på. Den store utfordringen er ofte å skaffe til veie mennesker som ønsker å bo på alternative måter, og forplikte seg overfor andre på en ny måte enn det som har blitt gjort tidligere. Det kan for eksempel være prosjekter med eldre og yngre mennesker som deler bolig. Respondenten fortalte at de har påtatt seg arbeid med å se om det er mulighet i kommunen for nye typer bebyggelse. Kommunen ønsker å være en pådriver med å få i gang slike prosjekter, og ser for seg at de vil subsidiere tomtekost til en utvikler som ønsker å inngå et samarbeid med å se på nye modeller å leve sammen på.



DRØFTELSE



11. Drøftelse

I dette kapittelet vil vi drøfte oppgavens problemstillinger. I underproblemstilling 1 drøftes boligmarkedet og behov for sosial boligutvikling sett i lys av boligutvikleres meninger. Underproblemstilling 2 omhandler diskusjon rundt utvikleres oppfatninger av sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektoren. I underproblemstilling 3 drøftes utbyggers oppfatninger om samarbeidet med kommunen i sammenheng med sosial boligutvikling. Til slutt behandler vi delproblemstillingen om kommunens oppfatning av sosial boligutvikling, hvor hensikten er å belyse kommunens perspektiv i forhold til tilrettelegging av utbygging for den tredje boligsektor.

Drøftelsen i underproblemstillingene legger grunnlag for vår konklusjon og besvarelsen av hovedproblemstillingen (se kapittel 12): *Hvilke utfordringer møter utbyggere som ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor i sine boligprosjekter?*

11.1. Drøftelse av underproblemstilling 1

Er det behov for sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor?

Etter å ha intervjuet ti boligutviklere fremgår det tydelig at problemstillingen om sosial boligutvikling er noe bransjen i større grad er orientert om enn det vi forventet på forhånd. Flere faktorer påvirker markedsprisene, som ble redegjort for i teorikapittel åtte. Videre fremgår det både av empirien og teorien at dette er en kompleks og sammensatt problemstilling. Respondentene gir uttrykk for at de legger merke til hvilke effekt høye boligpriser har på enkelte kjøpegrupper. Samtidig består markedet av flere boligsøkere i ulike segmenter, noe samtlige utviklerne påpeker som et sentralt utgangspunkt.

Respondentene fra Conceptor og Veidekke synes denne problemstillingen ofte fremstilles som noe ensidig, og anså ikke det som en menneskerett å bo i sentrum. Spesielt med tanke på at boligsøkeren selv har mulighet til å se etter alternativer på boligmarkedet ettersom boligprisene er geografisk bestemt. I kapittel fem viser den monosentriske byvekstmodellen at prisnivået er høyest i bykjernen. Modellen illustrerer hvordan avkastning i boligmarkedet er med å styre prisnivået i ulike områder. Høye boligpriser i de sentrale områdene presser boligsøkere ut i randsonen. For å sikre et allsidig bomiljø av en heterogen karakter er det derfor nødvendig å

sikre tilgjengelige boliger for mennesker fra alle sosiale lag. Dette er et viktig argument for å legge til rette for en inkluderende boligutvikling (se teorikapittel 3.2 og 5.3), og boligutviklerne har derfor en sentral rolle for å kunne gjøre dette mulig (se teorikapittel 8).

I empirien kommer det tydelig frem at utviklerne mener det er et behov for å tilrettelegge for boligutviklingen mot den tredje boligsektor, men at det er mange utfordringer knyttet til denne problemstillingen. Et sentralt tema er hvordan nasjonale målsettinger legger til rette for denne type boligutvikling. Det har bakgrunn i at boligutvikling generelt er styrt av boligpolitiske retningslinjer, og arbeidet som gjøres rundt sosial boligutvikling slik Husbankens myndighet utøves i dag, er forankret i boligpolitiske virkemidler i særdeleshet (se kapittel 3 og 6).

Under intervjuene fortalte respondentene at de opplever dagens boligpolitikk som svært avgrenset på dette området. Offentlige støtteordninger er forbeholdt samfunnets vanskeligstilte, og når det gjelder boligpolitikk ligger fokuset i større eller mindre grad på miljøhensyn. Slike hensyn legges til grunn i nasjonale boligpolitiske planer og definerer utbyggingen innenfor *knutepunktene*. Som følge av dette øker konkurransen om de få tomtene som er tilgjengelig for boligutbygging, noe som fører til at prisnivået på boligene stiger. Resultatet er igjen at den tredje boligsektor holdes utenfor boligmarkedet. Respondenten fra ABBL fortalte at de etterlyser en mer variert boligpolitikk, fordi konsekvensene av dagens boligpolitiske strategier, fører til at boligutbyggingen kun adresserer et segment i markedet; de resurssterke. Det er derfor relevant å stille spørsmål om også myndighetene ser konsekvensene av boligpolitikken som føres, og om det finnes løsninger som både tar hensyn til miljø og boligbehov i samfunnet?

Utbyggerne opplever generelt manglende signaler fra myndighetene rundt dette tema. Problematikken rundt den tredje boligsektor blir også belyst i utvalgte avisartikler som ble gjennomgått i kapittel tre. Under intervjuene kom det også frem at respondentene opplever større oppmerksomhet rundt dette tema i det offentlige systemet. Flere kommuner formulerer fine intensjoner i sine boligpolitiske strategier og politikerne i kommunen taler om å skaffe bolig til sine velgere. Hovedinntrykket er likevel at det ikke har kommet høyt nok opp på agendaen for å se reelle løsninger fra det offentlige. Dette må også sees i sammenheng med at det er flere momenter som har betydning for hvilke prioriteringer som legges til grunn for myndighetenes utøvelse og intensjoner for boligpolitikken som føres. En mulig forklaring har sannsynligvis sammenheng med at dagens kapitalistiske markedssystem i utgangspunktet ikke legger opp til denne type boligutvikling, noe som fører til at også det offentlige også har flere

ubesvarte spørsmål som skaper usikkerhet rundt denne problemstillingen. Alt tatt i betraktning, opplever utbyggerne stor usikkerhet for om myndighetene reelt sett ønsker boligutvikling som inkluderer den tredje boligsektor.

Det går tydelig frem av empirien at respondenten har reflektert rundt positive og negative sider med dagens system. Refleksjonene grunner i respondentenes personlige erfaringer og oppfatninger av boligutviklernes rolle og muligheter i bransjen. I historiekapittelet viser vi til hvordan den norske boligmodellen tok fotfeste i Norge (se kapittel 4). Dette er fremdeles et sentralt holdepunkt for regjeringens boligpolitiske målsettinger, og som er redegjort for i kapittel 3.3. Boligmarkedet i Norge kjennetegnes også av å være et liberalt marked som i utgangspunktet gir aktørene stort spillerom med å bestemme hva som skal bygges, og til hvilke segmenter i markedet boligene er rettet mot. Alt tatt i betraktning, er boligutvikling komplekst og sammensatt, og påvirkes både av nåværende og fremtidige forhold (se kapittel 5).

I det liberale boligmarkedet er det kommersielt attraktivt for enhver kommersiell aktør å tilby de produktene markedet etterspør. Flere av respondentene opplever at etterspørselen etter boliger av høy kvalitet gjør det attraktivt å bygge boliger for dette segmentet. Stor etterspørsel i markedet slår positivt ut for utbyggere som kan sikre god fortjeneste ved sine prosjekter. Boligutviklere vi intervjuet fortalte at de er opptatt av å levere gode produkter i sine prosjekter, og selv om dette kan være kostbart er det viktig både med tanke på tilfredshet hos kunden og boligbyggerens omdømme. Videre har dette sammenheng med utbyggerens behov for å bygge opp tillit til sine samarbeidspartnere ved å levere gode boliger i sine prosjekter. Likevel medfører dyre produkter store utbyggingskostnader. De som ikke har mulighet til å konkurrere om boligene på det åpne markedet, vil naturligvis ha begrensede muligheter til å kjøpe boliger med tilfredsstillende standard. Generelt er det mange forklaringer på kvalitetsbehov hos den enkelte. Det kan for eksempel være størrelsen på boligen, materialer og lignende. Det sentrale er at alle har behov for en bolig med god standard. Utviklerne er også åpne til å diskutere hvilke ulike muligheter det er for å gjøre tiltak på kostnadssiden av boligene, samtidig er de opptatt av at det skal være god standard, uavhengig av boligkjøperen. Dette kommer vi nærmere tilbake til i diskusjonen i underproblemstilling to.

Respondentene påpeker at systemet favoriserer boligeiere på mange måter. Dette blir også forklart i teorikapittel, hvor det fremgår at både skattemessige fordeler og grunnleggende behov spiller en betydelig rolle for boligeiere (se kapittel 5.2.3. og 3.1.). Ikke minst er en høy

prisoppgang i markedet en utslagsgivende faktor til at mange ønsker å eie en bolig. For eksempel fortalte respondenten fra Kruse Smith at økonomiske fordeler med å eie skyldes først og fremst prisoppgangen i markedet, og det vil være attraktivt å eie bolig så lenge det gir økonomisk gevinst. Et sentralt spørsmål ifølge utviklerne er riktignok hvorvidt det vil være attraktivt å eie bolig ved en eventuell prisnedgang. Selv om mange også ser på bolig som en økonomisk investering, er verdien av en bolig sammenlignbar med verdien av en aksje med tanke på forhold som medfører svingninger i verdi. Dette er også enkelte av respondentene enige i. Samtidig vil et mulig prisfall få mer eller mindre lik betydning for samtlige på markedet, ettersom det som regel selges og kjøpes i det samme markedet.

Denne diskusjonen er også knyttet til flere viktige momenter for fremtidig bolig- og samfunnsutvikling, som også fremgår av kapittel tre. I fremtiden vil boligmarkedet i den mest sentrale områdene mest sannsynligvis være forbeholdt de mest resurssterke, og derfor vil det være viktig å vurdere utviklingen i et langtidsperspektiv (se også kapittel 5). Økende boligpriser kan få konsekvenser som segregering og klasseskille mellom de som eier og de som ikke eier egen bolig. Det kan igjen få alvorlige følger som vil ha betydning for samfunnet i sin helhet. Respondenten fra Conceptor forteller at vi kommer til å se en betydelig økning av formuesverdi hos enkelte grupper i samfunnet når dagens foreldregenerasjonen arver store verdier. Med dette peker han på framtidsutsikter som vekker grunn til bekymring og diskusjon. Dette er et interessant moment, ettersom *foreldrebanken* er et uttrykk som også har dukket opp i flere av intervjuene. Det kan tenkes at dette uttrykket har oppstått nettopp på grunn av denne problematikken, fordi det forsøker å forklare hvordan enkelte grupper fremdeles har mulighet for å kjøpe bolig, til tross for statlige reguleringer og høye boligpriser.

Alle trenger en bolig, og utvikleren spiller en betydelig rolle med å forsyne boliger til markedet. Den samlet vurderingen av funnene i vår analyse tilsier at respondentene ser behov med å gjøre tiltak rettet mot den tredje boligsektor. Samtidig forklarer respondentene at det er mange begrensninger med en slik boligutvikling. Det fremgår av empirien at utviklerne, isolert sett, ser på kostnadssiden som en spesielt vanskelig faktor når de vurderer mulighetene med å bygge rimelige boliger som adresserer dette segmentet. Dette kommer vi nærmer inn på i videre drøftinger.

11.2. Drøftelse av underproblemstilling 2

Hvilke oppfatninger har utbyggere om prosjekter knyttet til den tredje boligsektor?

Det fremgår av empirien at boligutviklernes vurdering av sin egen rolle i markedet, er avgjørende for utviklernes oppfatning av den tredje boligsektor. Dette handler om hvilke muligheter utviklerne har til å binde kapital, hvordan de vurderer risiko og hvordan utviklerne vurderer verdien av å inkludere rimelige boliger i sine prosjekter. Disse spørsmålene er derfor relevante å ta utgangspunkt i, for å belyse problemstillingen ved denne diskusjonen.

I teorikapittelet ble det gjort rede for boligmarkedet, hvor det fremgår at flere ulike faktorer spiller inn på befolkningens betalingsvillighet i markedet (kapittel 5). Stor etterspørsel i boligmarkedet gjør at utbyggere ønsker å bygge boliger til de med god betalingsevne. Med tanke på markedet, har alle utviklere til felles at de også knytter opp den tredje boligsektor mot et kommersielt potensial. Det sentrale er at utbyggerne ønsker å sikre seg kunder i markedet. I denne sammenheng forteller respondenten fra Kruse Smith at boligutviklere generelt gjør det de kan for å tilpasse sine boliger til markedet, men at «dette er kun en refleksjon over at ikke alle har lik kjøpekraft, samtidig er markedet bredt, og alle boligutviklere kan ikke bygge boliger til det øverste sjiktet i samfunnet». Med andre ord er det mulig for alle boligutviklere å se økonomisk fortjeneste med å bygge rimeligere boliger. Likevel er det ulike oppfatninger mellom utviklere om hvor langt de kan gå med å tilpasse sine produkter til et marked som ikke har mulighet til å konkurrere på markedets premisser, det vil si i pressområdene.

I lys av empirien, kommer det klart frem at boligbyggelagene har større fokus på denne boligutvikling sammenlignet med resterende kommersielle utviklere. Samtidig fant vi at to av de kommersielle utviklerne har samarbeidet med boligbyggelag om tilrettelegging av boligsosiale prosjekter. Hvorfor det er slik og hva det er som skiller gruppene er aktuelle spørsmål i diskusjonen. For å klarlegge og få oversikt over hvilke momenter som har betydning for utviklerne, ble utviklerne delt inn i to grupper.

Under intervjuene med respondentene fra boligbyggelagene, kommer det frem at de erkjenner sitt ansvar med å tilby boliger til alle sine medlemmer. Dette inkluderer også kunder med mindre kjøpekraft, og som faller inn under den tredje boligsektor. To av disse respondentene gav uttrykk for at de er mindre opptatt av økonomisk fortjeneste i sine prosjekter, men at profitte alltid vil ligge som en forutsetning med alle prosjekter både for boligbyggelag og kommersielle utbyggere (se også teorikapittel 8). Videre fremgår det av empirien at boligbyggelagene har en

fordel ettersom de har et administrativt apparat som inngår i deres forretningsmodell. Dette er en viktig forutsetning med tanke på forvaltning av boligene i etterkant av salget.

Boliger som selges til en rimeligere pris på markedet krever ordninger som gjør at boligene forblir rimelige ved videresalg. Alle respondentene er enige om at dette er viktig for å sikre formålet med å gi boligkjøperen en rimeligere inngangsbillett inn på eie-markedet. Dette er også sentralt for at utvikleren ikke skal subsidiere den første kjøperen, da mangel på en administrativ ordning gjør at kjøperen kan selge boligen til markedspris ved videresalg. Et annet viktig moment gjelder prisoppgang i eie-markedet. Ved å sammenligne de alternativene som finnes på markedet; det vil si kommunale boliger og leieboliger (se teorikapittel 9), går det frem at utbyggerne har gjennom modellene som presenteres i empirien, også tatt forbehold om at boligkjøperen har behov for å ta del i prisoppgang i eie-markedet. Det er grunn til å si at boligbyggelag som OBOS, ABBL og TOBB, har et apparat som gjør det lettere å finne muligheter for å drive boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor.

Som det fremgår av kapittel 8, forutsetter enhver utvikler at prosjektene generer fortjeneste. Det fremgår av empirien at boligbyggelag er i motsetning til rent kommersielle utviklere, ikke avhengig av å levere resultater om økonomiske fortjeneste til selskapets styre, ettersom boligbyggelag ikke har eiere. Respondenten gir også tydelig uttrykk for at denne type modeller er kapitalkrevende, og store boligutviklere som OBOS har kapitalbase som gjør boligutvikleren bedre rustet til å finansiere slike prosjekter.

I empirien går det frem at utbyggerne erfarer større risiko ved planlegging av prosjekter med en andel rimeligere boliger. De rent kommersielle boligutviklere (gruppe 2), uten samme administrasjonsapparat som boligbyggelagene eller *kapitale krefter* som OBOS, fortalte at de også jobber med ulike modeller som retter seg mot den delen av markedet som ikke har like stor kjøpekraft. Ettersom boligene selges på det ordinære markedet, har utviklerne ingen garanti for at de treffer målgruppen; den tredje boligsektor. Tatt dette i betraktning, har respondentene delte meninger om hvorvidt de har mulighet til å strekke seg for å redusere kostnadene på boligene. Dette må sees i sammenheng med hvordan utvikleren oppfatter sin rolle i boligmarkedet, og dermed hvilke avveininger de må gjøre i forhold til risiko og lønnsomhet ved planlegging av slike prosjekter.

Om disse prosjektene fortalte respondentene at de forsøker å redusere det totale kostnadsbildet. Flere av respondentene betegner disse boligene som *ungdomsboliger*; og innebærer mindre kvadratmeter, og tiltak med å legge garasje utenfor kjøpesummen, rimeligere materialer og lignende. Fem av respondentene gav uttrykk for at slike tiltak er mer eller mindre det eneste de kan gjøre innenfor dagens rammeverk. Dessuten gjør høye bygge- og tomtekostnader at utviklerne har begrensede muligheter til å redusere det totale kostnadsbildet. Dette kommer i tillegg til at utviklerne vektlegger at et prosjekt må ha tilstrekkelig økonomi for at det skal være vellykket. I denne sammenheng er det viktig at avveiningene som gjøres ikke går på bekostning av kvalitet på boligene.

På den enes siden kan boligutviklere generelt, gjøre slike tiltak i sine prosjekter, både fordi utvikleren ser den kommersielle verdien av å selge sine produkter til denne delen av markedet. Samtidig som mange ønsker å hjelpe unge inn på boligmarkedet. På den andre siden er det også viktig å reflektere over om kommersielle utviklere i praksis klarer å produsere gode nok boliger for unge i etableringsfasen, eller andre som stiller med begrensede kjøpsmuligheter på det åpne markedet.

Mindre kvadratmeter er riktignok en rimeligere bolig. Likevel kan det tenkes at boligsøkerne står i fare for å kjøpe en liten, men fremdeles dyr bolig. Til tross for utviklernes gode intensjoner, vil disse i realiteten ikke ha tilstrekkelig standard og bokvalitet. På grunn av dette, vil vi tro at boligmodellene som tilbys av boligbyggelagene er et bedre alternativ for den tredje boligsektor.

I empirien kommer det frem at utviklernes oppfatninger av boligutvikling knyttet til den tredje boligsektor er utfordrende med tanke på høye tomte- og utbyggingskostnader. I kapittelet om den monosentriske byvekstmodellen, som illustrer hvordan avkastning på boligene styrer prisnivået. Dette gjør at de mest attraktive områdene blir kostbare for utbyggere (se kapittel 5.3.1). Videre medfører dette at utbyggingskostnadene totalt sett blir dyre og risikobildet øker tilsvarende. Således har utbyggere begrensede muligheter med å inkludere rimeligere boliger i de mest sentrale områdene. Tre av respondentene fortalte at boligprosjekter rettet mot den tredje boligsektor ikke lar seg gjennomføre i de mest sentrale områdene, og BOSTART på Ulven i Oslo, ble trukket opp som et eksempel på dette. Respondenten fra OBOS fortalte at dette inngikk i planarbeidet fra startfasen av prosjektet, noe som var viktig med tanke på planmessige beregninger for å utarbeide gode løsninger. Respondentene som har realisert slike

boligmodeller er enige i at slike konsepter må inngå i planarbeidet fra startfasen, det vil si helt fra akkvisisjonstidspunktet. Med andre ord, forutsetter det at boligutviklere som ønsker i bygge boligsosiale konsepter, må vurdere muligheten for dette fra begynnelsen av planarbeidet. I teorikapittelet om boligutvikling kommer det frem at beregninger som gjøres i startfasen av et prosjekt er avgjørende for det videre arbeidet (kapittel 8). Ettersom alle prosjekter er ulike med tanke på lokale forhold i utbyggingsområder, samt overordnede bestemmelser som legger premisser på en tomt (kapittel 6), er planarbeidet i startfasen et kritisk punkt for utvikleren. Dette setter strenge krav til kompetanse hos utvikleren, noe som gjør arbeidet med å forberede og planlegge prosjektet til en kostnadskrevenne prosess for tiltakshaver. Om dette påpekte respondentene at boligutvikleren har stort behov for forutsigbarhet i sine boligprosjekter, fordi boligutvikleren er avhengig av å klarlegge på et tidlig tidspunkt, hvilke muligheter det er for å utvikle en boligtomt. Tatt dette i betraktning, er boligutvikleren avhengig av insentiver for å inkludere rimelige boliger i sine prosjekter fra startfasen.

I samtale med respondentene kom det frem at insentiver fra overordnede myndigheter er mangelfullt. Derfor opplever utviklerne usikkerhet rundt tilrettelegging for den tredje boligsektor i sine prosjekter. I teorikapittelet går det frem at utvikleren er avhengig av kommunen i utviklingsprosessen (kapittel 6 og 7). Som nevnt over, er utvikleren avhengig av kommunen med tanke på hvilke premisser som ligger på en tomt. Dette handler om at utvikleren må ta med i beregningene om de skal inkludere slike konsepter eller ikke. Høye tomtkostnader i pressområdene gjør at boligutviklere generelt ikke ser lønnsomhet ved å inkludere en andel rimelige boliger. Samtidig stiller de seg positive til å vurdere hvilke muligheter det er for at kommunen kan legge frem forslag eller komme med insentiver, som gjør det lønnsomt å bygge rimelige boliger. Det er relevant å stille spørsmål om hvordan det er mulig å legge til rette for gode planprosesser. Hvordan samarbeidspartnere, særlig kommunen, kan legge forholdene til rette for at utbyggere skal redusere usikkerhet rundt planlegging og utbygging av boligsosiale konsepter? Disse spørsmålene vil vi ta for oss i drøftelsen av underproblemstilling 3 (se neste delkapittel).

11.3. Drøftelse av underproblemstilling 3

Hvilke oppfatning har utbyggere om tilrettelegging for sosial boligutvikling i samarbeid med kommunen?

I teorikapittel 7 forklares det hvorfor boligutvikling er et samspill mellom kommunen og utvikler. Kommunen utarbeider overordnede planer for fremtidig utbygging i kommunen. Disse legges til grunn for boligutviklerens planforslag som fremmes for Kommunestyret (se kapittel 6). I empiridelen kom det fram at utbyggerne opplever generelt store forskjeller mellom kommunene. Dette avhenger av størrelsen til og kompetansen i kommunen, hvor større kommuner er bedre rustet med tanke på planfaglig kompetanse. Samtidig opplever utviklerne at planprosessene er mer krevende i store kommuner.

Dagens plansystem kjennetegnes av å være skjønnsbasert (se kapittel 6). Dette innebærer at reguleringsmyndighetenes planfaglige og politiske skjønn har betydning for hvilke avgjørelser og avveininger som tas under planprosessen. I kapittelet om risikoforhold, blir det forklart at uforutsigbarhet og risiko i tilknytning til planbehandlingen påvirker arbeidet til utvikleren. Under intervjuene med respondentene kom det tydelig frem at flere utviklere opplever økt grad av risiko og usikkerhet tilknyttet planprosessen i kommunene. Utviklerens behov for forutsigbarhet under planarbeidet er viktig for at utvikleren kan avklare ulike problemstillinger som oppstår rundt planleggingen av et prosjekt. Som det fremgår det av empirien og foregående drøftelsen, at boligprosjekter som inkluderer rimelige boliger forutsetter at slike konsepter må bli tatt med i beregningene fra startfasen. Dette vektlegges av samtlige respondenter, ettersom lønnsomhet i et prosjektet er avgjørende for om utbyggerne kan gjennomføre slike prosjekter, og derfor vil det være viktig å vurdere alle forhold som påvirker lønnsomheten.

Utviklerne har ulike oppfatninger om hvorvidt kommunene anser inkluderende boligutvikling som en verdi i prosjektet. Felles for utviklerne er imidlertid at mulighetsrommet for om flere utvikleren skal vurdere lønnsomhet i slike prosjekter vil det i større grad være avhengig av reguleringsprosessen. Dette gleder både for boligbyggelagene og de kommersielle utviklerne. Utvikleren viser til både positive og negative erfaringer med å tilrettelegge for rimeligere boliger og samarbeid med kommunen. Som det går frem av empirien påpekte samtlige respondenter at de opplever positivitet rundt slike konsepter, både fra kommunen og i samfunnet. Likevel var respondentene usikre på hvorvidt det i praksis gir utvikleren en reell

fordel, som for eksempel lettere reguleringsprosess, og større sannsynlighet for at planforslaget vedtas av kommunestyret.

På en annen side viste en av respondentene til erfaringer hvor inkludering av boligsosiale konsepter hadde negative følger i den kommunale planbehandlingen. Ved planlegging av et prosjekt som inkluderte en andel ungdomsboliger, erfarte respondenten at lokalpolitikere ikke ønsket dette i utbyggingsprosjekt, ettersom de fryktet at det ville ha negativ innvirkning på lokalmiljøet. Negative holdninger og oppfatninger med alternative boligmodeller blant lokalpolitikere og i befolkningen, gjør planprosessen krevende. Dette gir utviklerne grunn til å tvile på hvilke verdi slike modeller vil ha for prosjektet. I et skjønnsbasert plansystem vil dette gi utfordringer med tanke på svakheter rundt hvilke vurderinger som legges til grunn ved avgjørelser i kommunen.

Et skjønnsbasert plansystem setter krav til tillit og dialog mellom partene. I den teoretiske redegjørelsen om planprosessen, fremgår det at god dialog mellom aktørene er viktig for en god reguleringsprosess (kapittel 6). Videre går det frem i empirikapittelet at respondentenes opplevelse av forskjeller mellom saksbehandlerne har betydning for hvor god dialog utviklerne har med kommunen, noe som vil ha betydning for det videre planarbeidet. Dersom partene inviterer til dialog om hvilke utfordringer og verdier det er med å legge til rette for inkluderende boligutvikling, kan det ha en positiv effekt for alle involverte.

Høy grad av reguleringsrisiko gjør utbygging kostbart. Med mindre kommunen sitter som tomteeier på utviklingstomten, er dagens regelverket svært begrenset med tanke på hva kommunen kan pålegge utbygger. I teorikapittelet går det frem at lovgivers intensjon er at planene utformes blant annet gjennom påvirkning av sektormyndigheten og interessenter.

I empiridelen går det frem at respondenten pekte på at kommunen bør være tydelig på hvilke signaler de gir til utviklerne. Dersom de ønsker at boligutviklerne skal inkludere rimeligere boliger i sine prosjekter, bør kommunen inkludere dette i planene sine og sette det på agendaen i prosessen. To av respondentene påpekte også at dersom det skal få reell virkning i boligutviklingen, forutsetter utbygger at kommunen har et langtidsperspektiv med sine planer. Med andre ord, setter respondenten dette opp i forhold til politiske valg-perioder på fire år, i motsetning til boligprosjekter som kan gå over mye lengre periode. I empirien går det frem at uforutsigbarheten rundt lokalpolitiske prosesser, er negativt da det skaper treghet i

reguleringsprosessen. Respondenten fra Veidekke påpekte blant annet at valgperioder kjennetegnes av at reguleringsvilligheten i kommunen går ned. Noe som medfører redusert boligutbygging i disse periodene, og dermed svingninger i boligtilbudet.

På spørsmål om hvilke tiltak utbyggerne kan gjøre for å fremme verdien av å tilrettelegge for rimeligere boliger i sine prosjekter, påpekte både ABBL og Veidekke at utbygger bør synliggjøre verdien av dette overfor samarbeidspartnere og samfunnet. I teorikapittelet om involvering av interessenter, viser vi til viktige verdier i vårt demokratiske plansystem (kapittel 6.5). Utbyggerne påpekte også verdien av inkludering i sine prosjekter. Nærmere forklart, går det frem av empirien at to utviklere jobber aktivt for inkludering i nabolagene som inngår i deres utbyggingsområder. Dersom det kommer frem at interessentene ønsker tiltak som idrettsarena, oppholdsarealer, miljøtiltak med videre, vil utbyggeren også vurdere å inkludere dette i prosjektene. Til tross for at slike tiltak ikke er påkrevd av planmyndighetene, og i tillegg kan være kostnadskrevenne for utbygger, vil utbygger gjøre dette med sikte på å redusere sannsynligheten for innsigelser i planprosessen. Selv om respondenten påpekte at boligutbygging er kostbart, kan det tenkes at slike tiltak kan bøte på usikkerhetsmomentet rundt reguleringsprosessen, og kan være et insentiv for at utbyggere ønsker å se på muligheten for å inkludere rimelige boliger. Det er relevant å stille spørsmål med hva utbyggere og kommunen anser som verdiskapende for prosjektet, og ikke minst hva lokalbefolkningen ønsker av inkludering. Om det virkelig er slik at interessentene og lokalpolitikere i kommunestyret kun anser slike tilleggfunksjoner som en verdi ved et utbyggingsprosjekt, eller om det kan tenkes at det er mulig å legge inn rimeligere boliger som en tilleggfunksjon, og samtidig anse dette som verdiskapende for området og samfunnet. Det er relevant å stille spørsmål om hvilke holdninger og verdier samfunnet og myndighetene har rundt utbygging, og spesielt boligutvikling for den tredje boligsektor.

I empirien går det frem at utviklerne opplever økt oppmerksomhet rundt klima- og miljø. Samtidig fortalte flere av respondentene at de utvikler prosjekter som har gode verdier, nettopp med tanke på problematikken rundt klima og miljø. Det kan tenkes at dette har en positiv effekt for boligprosjektet på mange måter. På den ene siden ønsker utvikleren å bli assosiert med å ta sosialt ansvar i tilknytning til bærekraft og miljø, noe som reflekterer tilbake på utviklernes omdømme. Det er også sannsynlig at slike boligprosjekter som fremmer det samfunnet har definert som gode verdier, også har en positiv effekt på planprosessen. Derfor mener vi det er viktig å reflektere rundt andre sosiale tiltak i boligutviklingen; som tilrettelegging for den

tredje boligsektor. Et viktig poeng er at myndighetenes bevissthet rundt denne problemstillingen, bør få høyere prioritet i kommunen. Dermed kan det tenkes at effekten av dette vil gjøre at utviklerne og kommunen, i fellesskap, kan finne gode løsninger som fremmer inkluderende boligutviklingen. Respondenten fra Backe fortalte at «alle ønsker å være en del av noe som er godt for andre». Hvilke signaler og verdier kommunen vektlegger over tid, kan muliggjøre at utbyggere vurderer tiltak for å tilrettelegge for den tredje boligsektor.

11.4. Drøftelse av delproblemstilling

Hvordan tilrettelegger kommunen for den tredje boligsektor?

Ifølge redegjørelsen i teorikapittel seks, er det offentlige plansystemet hierarkisk oppbygd, og ansvaret er fordelt mellom de ulike aktørene. Det offentlige øver sin innflytelse på boligutviklingen hovedsakelig gjennom reguleringsverktøyet. Da det er kommunen som står ansvarlig for samfunnsutviklingen og arealplanleggingen, er det viktig å belyse samarbeidet mellom tiltakshaver og reguleringsmyndigheten. For kommunene utgjør plan- og bygningsloven det mest sentrale redskapet for å gjennomføre sine mål og ivareta offentlige interesser i reguleringsprosessen. Plan- og bygningsloven legger føringer for arealplanleggingen, hvor det fremgår at kommunen er pliktet til å følge overordnede målsettinger og retningslinjer ved arealforvaltningen. Kommunene har likevel et bredt spillerom ettersom planene skal tilpasses i henhold til deres geografiske område. Gjennom kommuneplanen skal kommunene legge vekt på viktige utfordringer og synliggjøre strategiske valg for kommunens boligpolitikk. Respondenten fra Asker kommune fortalte at hver enkel kommune kan ha ulike prioriteringer for samfunnsutviklingen, da dette er avhengig av hva som er på agendaen i samfunnet, samt hva innbyggerne etterspør. Et felles mål alle kommuner må etterstrebe, er regjeringens målsetting om å tilrettelegge for at flest mulig som ønsker det, skal kunne få mulighet til å eie sin egen bolig. Intensjonen er å tilrettelegge for et inkluderende samfunn, hvor ingen blir holdt utenfor. Hvordan kommunene velger å jobbe for å nå regjeringens mål, er opp til hver enkel kommune. Som vi har gjort rede for i drøftelsen av underproblemstilling tre, opplever utbyggere at noen kommuner er mer aktive med å tilrettelegge for den tredje boligsektor.

Asker er en kommune som jobber med å tilrettelegge rimelige boliger for den tredje boligsektor. Respondenten trekker frem viktigheten av å inkludere overordnede intensjoner i

kommuneplanen, samt nødvendigheten med en plan for gjennomføringen. Asker kommune har utarbeidet en boligpolitisk strategi som gir føringer for hvordan de kan nå målet med å tilrettelegge rimelige boliger. I samtale med respondenten kom det frem at kommunen har som mål å bygge 350 nye boliger i året hvor omtrent 50 av disse skal inngå i dette formålet. Respondenten påpekte at de har valgt å ta i bruk virkemidler som først og fremst tar grep om kostnadene med å bygge bolig. For å tilrettelegge boliger med mer gunstige priser for den tredje boligsektor, har kommunen valgt å benytte sin eierbeføyelse i grunneiendommen. På den måten har kommunen anledning til å gå lenger enn hva plan- og bygningsloven legger føringer for. Respondenten forklarte at dette virkemiddelet brukes for å stimulere til utbygging av rimelige boliger for den tredje boligsektor.

Respondenten fra Asker forklarte at kommuner som ikke har mulighet til å bruke sin eierbeføyelse til å stimulere til utbygging for den tredje boligsektor, må vurdere andre mulighetsrom for samarbeid med private utbyggere for en slik boligutvikling. Kommuner kan for eksempel subsidiere for noen rimelige boliger i et prosjekt ved å ta en større del av infrastrukturen, eller gi høyere utnyttelse på utbyggingstomten. Det kan stilles spørsmål ved om hvilke insentiver som vil være mest virkningsfulle i samarbeidet med partene. Ettersom utnyttelse på tomten bestemmes med hensyn lokale forhold i arealplanen, kan det være utfordrende å argumentere for å gi utbyggere høyere utnyttelse enn det som er riktig i forhold til områdets helhet.

I den teoretiske redegjørelsen trakk vi frem eksempler på negative konsekvenser av høye boligpriser, som klasseskille og segregering. Kommuner forsøker å motvirke disse utfordringene gjennom deres planlegging av bebyggelse. Tiltak som kan motvirke dette er blant annet boligmix og tilrettelegging for rimelige boliger. Våre empiriske funn trekker frem en måte Asker kommune tilrettelegger for blandet og sosial sammensetning i boligprosjektene. Kommunen stiller krav som omhandler boligmix i utbyggingsprosjekter. Formålet er å redusere utfordringer som tidligere nevnt. Gjennom tilrettelegging for rimelige boliger vil man også redusere økende klasseskillet i samfunnet.

Respondenten påpekte videre en utfordring kommunen står overfor ved boligplanlegging, og denne utfordringen innbefatter lokalmiljøets påvirkningskraft på nybyggingen. Ifølge redegjørelsen i teorikapittelet har medvirkning i planprosessen en sentral rolle i det norske demokratiske samfunn. Derfor må lokal befolkningenes meninger og interesser legges til grunn

ved nybygging i et område. Det fremgår også av empirien at lokalpolitikeres avgjørelser påvirkes av lokal befolkningen. Respondenten fra Asker kommune opplevde at ressurssterke beboere vil presse boligutviklere til å stoppe utbygging av boligprosjekter i deres område. I teorikapittelet trekker vi frem politikeres skjønn ved behandling av reguleringsforslag. Ettersom avgjørelsene deres beror på skjønn kan politikerne legge vekt på lokalbefolkningens meninger, selv om forslaget er i samsvar med overordnede føringer. Våre empiriske funn påpekte at kommunens hovedoppgave er å serve innbyggerne. Denne påstanden kan være et argument for vektlegging av lokalbefolkningens interesser i visse tilfeller. I drøftelsen av underproblemstilling 3, medfører slike forhold uforutsigbarhet for utbyggere.

Samarbeidet mellom utbygger og kommune har en vesentlig betydning for boligutbyggingen. Dette vil også variere mellom kommunene, ettersom samspillet er avhengig av forståelsen mellom den spesifikke kommunen og boligutvikler. Hvor godt samarbeid man får er derfor situasjonsbetinget. Respondenten fra Asker opplever at samarbeid med de store og profesjonelle utbyggere er uten problemer, og begrunner dette med felles forståelse om utbyggingen. Respondenten gav uttrykk for at disse utviklerne har et sosialt ansvar og et omdømme å ta vare på. Dette setter større krav til utbyggeren, noe som innebærer at de har et helhetlig perspektiv med sine planer. Et slikt perspektiv er også noe kommuner vektlegger, ettersom kommunen ser verdien med dette. Dette gir en indikasjon på at kommunen er mer samarbeidsvillig for reguleringsforslag som inneholder inkluderende boligutvikling og samfunnsansvar. Respondenten gav likevel uttrykk for at de ikke favoriserer noen utbyggere selv om de fremmer et forslag som inkluderer den tredje boligsektor.

Både teorikapittelet og empiridelen trekker frem viktigheten av dialog mellom partene. I teorikapittel syv ble det gjort rede for avhengighetsforholdet mellom partene i følge med planprosessen. Respondenten fra Asker kommune påpekte også at de erfarer at vellykkede samarbeid forutsetter forståelse av hverandre. Vi ser at det er begrensninger i hva kommunen kan pålegge utbygger, men likevel er det muligheter for å bedre samarbeidet som potensielt kan gjøre det mer attraktivt, eller øke utbyggers initiativ, i forhold til boligutbygging for den tredje boligsektor.

11.5. Drøfting av hovedproblemstillingen

Hvilke utfordringer møter utbyggere som ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor?

Oppgaven har hatt til hensikt å belyse hvilke utfordringer det er ved å tilrettelegge for rimelige boliger, med utgangspunkt i private utvikleres ståsted. Gjennom våre intervjuer med til sammen ti boligutviklere kommer det frem at dette er en svært aktuell problemstilling i dagens boligutviklingsbransje, både fra kommunens og boligutvikleres perspektiv. Som det fremkommer av drøftelsen i underproblemstilling 1, ser utviklerne behovet for å tilrettelegge for den tredje boligsektor. Selv om utviklerne mener at primæransvaret ligger hos det offentlige, går det frem at de ønsker å ta samfunnsansvar i arbeidet sitt.

Utviklerne hadde forskjellige prioriteringer for sosial boligutvikling alt ettersom de opplever sin egen rolle og risikoen det er ved å ta slikt ansvar. Utgangspunktet for arbeidet henger sammen med boligpolitiske føringer. Med unntak av offentlige støtteordninger for vanskeligstilte, blir boligfordelingen styrt av markedsmekanismene på det frie og uregulerte boligmarked. I denne sammenheng belyser utviklerne flere utfordringer som gjør det krevende å tilrettelegge for den tredje boligsektor.

Finansiering og system

Finansieringsløsninger for å kunne selge en andel av boligene til en rimeligere pris, vektlegges av samtlige utviklere. Videre går det frem at dagens offentlige system, mangler insentiver som åpner opp for at boligutviklere skal tilrettelegge for den tredje boligsektor. Høye kostnader for akkvisisjon av boligtomter i pressområdene, gjør det svært utfordrende for utviklerne å forsvare prosjekter som inkluderer den tredje boligsektor. Dette handler om at de må ha tilfredsstillende lønnsomhet for å kunne realisere prosjektet. Mange påpeker at barrieren for å kunne gjøre tiltak for å subsidiere boliger er for krevende for boligutvikleren alene. Derfor er behovet for samarbeid med kommunen sterkt tilstede. Dette forutsetter at overordnede myndigheter har vilje til å inkludere den tredje boligsektor i boligutviklingen.

Store kostnader og et system som ikke legger opp til denne type boligutvikling

Til tross for at mange påpeker fordelene med å ta tak i denne problematikken, er det vanskelig for boligutviklere som ønsker denne type boligprofil ettersom finansiering av rimeligere boliger setter krav både til økonomi og styring. I utgangspunktet blir boligene lagt ut for salg på det ordinære markedet. Boligene som er tiltenkt den tredje boligsektor, selges til en rimeligere pris.

For at markedsmekanismene ikke skal inntreffe, er det behov for et system som styrer boligfordelingen for den tredje boligsektor.

Utbyggerne påpeker at de ikke ønsker å subsidiere den første boligkjøperen. For å sikre at modellen treffer riktig målgruppe, vektlegger samtlige utviklere behovet for et apparat, eller system, som sannsynliggjør at utvikleren treffer målgruppen. De er derfor avhengig av et system som styrer fordelingen av boliger på den tredje boligsektor, og sikrer at verdiene som nedlegges i slike boliger, skal videreføres i sitt formål. På den måten vil det være realistisk og gjennomførbart å bygge boliger som treffer riktig målgruppe.

Våre funn viser at det er et skille mellom boligutviklere som har realisert modeller for den tredje boligsektor, og de som har gjort tiltak for å redusere prisnivået. Utviklere i den førstnevnte gruppen sikrer formålet med sine modeller gjennom for eksempel å klausulere til et alderssegment. Intensjonen handler ikke om å subsidiere noen med en boligtomt, men at flere kan ta del i verdistigningen i markedet samtidig med å ha en god plass å bo.

Med tanke på at de fleste modellene forutsetter at man må ha noe med boligene å gjøre i etterkant, er krevende for mange utviklere. For en kommersiell aktør, som ikke skal ha noe med boligene å gjøre i ettertid av salget, vil derfor være avhengig av et samarbeid med andre aktører, eksempelvis kommunen eller boligbyggelag.

Høye kostnader ved utbygningen medfører at det er utfordrende å finne en løsning hvor prisrabatten er tilstrekkelig for at den *monner*, og i realiteten hjelper de som holdes utenfor boligmarkedet. Det må således være et realistisk alternativ for de som ikke har tilstrekkelig egenkapital på det ordinære markedet. Dette stiller krav til at utvikleren har en viss kapitalbase for å kunne finansiere rimeligere boliger. Dette er utfordrende da mange utviklere påpeker at de binder mye kapital som de ikke vil få umiddelbar avkastning på.

Dialog

Utviklerne har et stort behov for klare og tydelige signaler fra kommunen. Som det fremgår av teorikapittelet, er det i utgangspunktet kommuneplanen som legger føringer for hvilke forventinger kommunen har til utbygger. Samtidig vil det være store variasjoner i ethvert boligprosjekt. Derfor er det viktig at kommunen og utbygger oppretter dialog på et tidlig punkt i prosessen. Dette er positivt både for utvikleren og for kommunen.

Utarbeidelse av planforslaget er en svært ressurskrevende prosess for utbygger. Lokale variasjoner i et område og forskjellige hensyn, gjør at dialog mellom partene er svært viktig for å kunne tilpasse planen underveis. Utviklerne påpeker at de har behov for forutsigbarhet i tilknytning til reguleringsprosessen, derfor er dialogen mellom partene avgjørende for hvilke valg utvikleren tar ifølge med planen. Dette er et sentralt moment for om utvikleren velger å inkludere modeller som retter seg mot den tredje boligsektor. utfordringer i forhold til dialog og kommunikasjon med kommunen, gjør at utviklerne stiller spørsmål om hvorvidt kommunen ser på utvikleren som samarbeidspartner i prosessen eller motstander.

Politisk vilje

Hvilke forventninger kommunen har til boligutviklingen i ulike områder, må sees i sammenheng med overordnede føringer som fremgår av kommuneplanen. Mange utviklere gav uttrykk for at det i realiteten er politiske prioriteringer som legger forventninger til hvilke planer som blir vedtatt. Dette er noe utviklerne påpeker som svært problematisk. Dette gjør utarbeidelsen av planforslag med den tredje boligsektor krevende, fordi utviklerne er usikre på hva de skal styre etter.

Noen av respondentene trekker frem at de jobber aktivt for å involvere lokale interessenter gjennom dialog. Med dette vil utviklerne vise at de tar hensyn til lokale forhold og ivaretar lokalbefolkningens interesser. Formålet med dette forarbeidet er å redusere risikoen for innsigelser og eventuelt avslag, da konsekvensene av en slik handling vil bety forsinkelser og fordyrelser for utbyggeren.

Utbyggerne opplever at det lønner seg å ta initiativ til medvirkning i planarbeidet, ettersom involvering av lokale interesser er avgjørende for om planen godkjennes. Likevel kan det tenkes at arbeidet med å gjennomføre modeller som inkluderer rimeligere boliger blir vanskeligere ettersom slike boliger ofte assosieres med noe negativt. Samtidig er det langt mer sannsynlig at både kommunene og lokale interessenter etterspør kvaliteter som kan være kostbare for utbyggeren.

Utbygger som legger inn tilleggsfunksjoner i sine boligprosjekter forteller at dette også handler om å legge til rette for helhetlige byplaner. Det kan tenkes at utbyggere motiveres av faktorer som gjør det lettere å få godkjent planen av kommunestyret, samtidig med at kvalitetene som

legges inn i utbyggingen er positivt for utbyggerens omdømme. Hvorvidt kommunen mener at det er positivt at utbyggere ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor, og kan signalisere til utbyggere at dette er en kvalitet i prosjektet, er noe flere utbyggere stiller spørsmål ved. Dette til tross for at det offentlige har hovedansvaret for å ivareta samfunnets interesser, som også bør inkludere den tredje boligsektor. En mulig forklaring kan være at flere kommuner ikke har avklart rollen de har i denne sammenheng. Dermed er de ikke bevisste med tanke på hvorvidt modeller som inkluderer den tredje boligsektor er en positiv «tilleggsfunksjon» i bybildet eller ikke.

Ressurssterke nabolag og dårlige assosiasjoner

Utviklerne påpeker at de er usikre på hvorvidt kommunen og politikerne ønsker at utbygger skal gjøre tiltak for å inkludere den tredje boligsektor i prosjektene sine. Dette spørsmålet er spesielt relatert til utviklere som har realisert slike prosjekter. Begreper som «ungdomsboliger», «rimeligere boliger», «sosial boligutbygging» og lignende, kan ha en negativ assosiasjon både hos lokalbefolkningen og kommunen. Planforslag som inkluderer en andel rimeligere boliger, kan derfor ha negative assosiasjoner hos kommunepolitikere og lokale interessenter. Til tross for at utbyggere har gode intensjoner med å inkludere den tredje boligsektor, samt at de følger alle krav i kommuneplanen, kan det tenkes at deres vurdering av risiko er for stor til å fremme slike planforslag. Dette handler om at lokale interesser kan ha stor påvirkning på planene dersom de ikke ønsker slike planprosjekter, noe som kan øke risikoen for at det kommer innsigelser mot prosjektet.

Økt oppmerksomhet – men ikke høyt nok på agendaen

I samtale med utviklerne går det frem at de opplever økende oppmerksomhet rundt denne problematikken, men at det er store variasjoner mellom kommunene med tanke på hvor sterkt dette tema prioriteres i kommuneplanene. Det går frem at dette temaet likevel ikke har kommet høyt nok opp på agendaen til at utviklerne merker reell politisk vilje for denne type boligprosjekter. Når det offentlige ikke tydeliggjør at de forventer denne type boligutvikling, er det lite som tilsier at utviklerne skal gjøre tiltak for å bedre bosituasjonen gjennom å tilrettelegge for en tredje boligsektor.

Mistillitsforhold i samarbeidet

Da partene har ulike roller, har de også ulike syn og prioriteringer i tilknytning til arbeidet sitt. Utviklerne opplever at det er utfordrende å overbevise samarbeidspartnere og andre i samfunnet

om at de ønsker å ta sosialt ansvar i sine prosjekter. Dette kan forklares med at samfunnet har en generell oppfatning av å assosiere boligutvikling med å være profittmaksimerende. Dette er utfordrende for utviklere som ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor, da slike generelle normer kan være til hindre for at kommunen, samarbeidspartnerne og andre i samfunnet ikke ser de gode sidene av utviklernes arbeid. Tillitsforholdet, eller mangel på sådant, mellom kommune og utbygger som utviklingspartnere er sentralt, og vanskeliggjør realisering av mange gode intensjoner. Utbygger har derfor mest å vinne på å gjøre det de er best på og som de har lyktes tidligere, fremfor å satse på nye og andre målgrupper; som den tredje boligsektor.

Langtidsperspektiv

For utbyggerne er det positivt dersom kommunene tenker utviklingen i et langtidsperspektiv. Dette er imidlertid noe utbyggere påpeker at de føler er mangelfullt i mange kommuner. Utbyggerne opplever at boligpolitikken og arealforvaltningen er for tett knyttet opp til en fireårs-valgperiode. Det er særlig utfordrende med tanke på at boligutvikleren har behov for forutsigbarhet og langsiktige planer for å kunne lage gode prosjekter. Dette oppleves som spesielt utfordrende, fordi boligutvikleren er avhengig av kommunestyrets godkjenning. Med andre ord er det kommunestyret i kraft av sine lokalvalgte politikere, som vil være avgjørende for om boligutvikleren vil tørre å inkludere rimeligere boliger i sine prosjekter.

Kommunen bør ta større samfunnsansvar og bli mer bevisst

Respondentene uttalte at kommunen bør i større grad fremme et samfunnsansvar. Dette innebærer at kommunen må vise større fokus på at de ønsker å tilrettelegge for en tredje boligsektor. Utviklerne påpeker videre at kommunen er svært opptatt av arkitektoniske forhold med boligprosjektene, og at prosjektet skal ha tilleggsfunksjoner som gir et helhetlig godt boligprosjekt. Utviklerne påpeker at det er lite fokus på om utbyggeren tar initiativ til boligsosiale tiltak i prosjektene sine.

Flere utbyggere vil kanskje velge å inkludere den tredje boligsektor i sine prosjekter dersom kommunen gir inntrykk av at de har et langsiktig og overordnet ønske om dette. Utbyggerne påpeker behovet for at kommunen legger premisser på tomten, og fremviser oppmerksomhet rundt inkluderende boligutbygging. Dette vil motivere boligutvikleren for at utbyggere og kommunen kan finne en felles plattform for boligplanlegging, inkludert den tredje boligsektor.

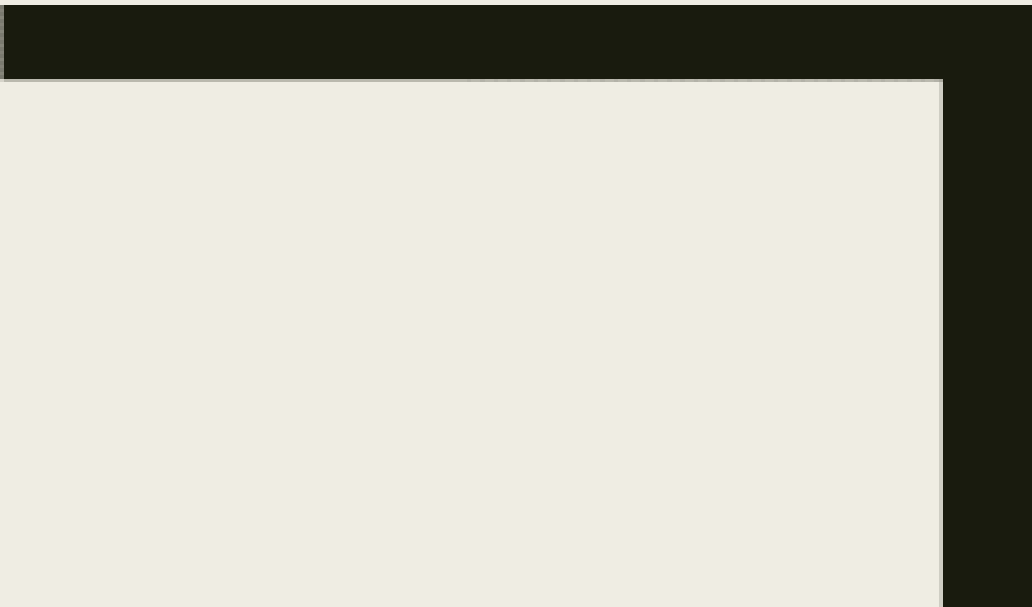
For utvikleren handler det om en avveining mellom risiko og kostander. Det er for det første en stor kostnad for boligutviklere å bygge boliger for den tredje boligsektor. Videre er det stor risiko dersom utvikleren velger å fremme et «litt kontroversielt» planforslag hvor de risikerer at kommunen, lokalpolitikere eller andre interessenter fremmer innsigelser. Dagens boligpolitiske systemet legger ikke opp til at utbyggere motiveres til å bygge boliger for den tredje boligsektor.

Stort potensiale i samarbeidet


Slik plansystemet er bygd opp i dag, går det frem at utvikleren påpeker at det er stort potensiale i dialog og kommunikasjon mellom partene. Prosessen er bygd opp med tanke på at behov og utfordringer i hovedsak skal løses gjennom dialog og samarbeid mellom aktørene. Boligutvikleren vektlegger at mulighetsrommet i samarbeidet mellom utvikler og kommune er sterkt tilstede. Alternativene peker i retningen av at det er mye å hente i et mulighetsrom mellom kommunen og kommersielle boligutviklere for å få et bedre samarbeide. Innad i kommunen krever det at planadministrasjonen og det politiske organ jobber tettere. Dette setter store krav til dialog og tillit mellom partene.

Synliggjøring

Det kommer frem at utbyggere forsøker å løse utfordringer med denne problematikken på ulike måter. Det kan for eksempel være bevissthet rundt valg av hvordan utbygger synliggjør sine intensjoner overfor kommunen, lokalpolitikere, lokalsamfunnet og andre samarbeidspartnere. Utbygger forsøker å løse utfordringer med å synliggjøre felles interesser for kommunen. Det sentrale er å vise kostnaden og samfunnsansvaret utbygger påtar seg i utbyggingen. Utbygger påpeker at prosjektet forhåpentligvis vil bli assosiert med en merverdi i boligprosjektet, samt at kommunen og boligutbygger har felles interesse i at prosjektet skal bli vellykket for å ivareta både samfunnets interesser – og da også kommunens, samt være et inkluderende boligprosjekt.



KONKLUSJON



12. Konklusjon

I denne oppgaven har vi belyst utviklernes perspektiv på utfordringer med boligutvikling for den tredje boligsektor. Utviklerne vi intervjuer gir uttrykk for at det er et behov for boligutvikling som tilrettelegger for dette markedet. For denne type boligutvikling kom det frem at utfordringene knytter seg opp til utviklernes oppfatning av egen rolle og ansvar, samt økonomisk kapasitet hos de enkelte aktørene.

Boligutviklingsbransjen må ha fortjeneste i arbeidet sitt, og dette ble bekreftet gjennom våre empiriske funn. I undersøkelsen kom det likevel frem at utviklerne vektlegger andre verdiskapende forhold som miljø, bærekraft og sosiale rom. Vi kan dermed si at flere utviklere forbinder et vellykket prosjekt med å inkludere elementer som gir en form for samfunnsverdi.

Markedspotensialet med å rette sine prosjekter mot alternative markedsgrupper, forklarer hvorfor noen av intervjuobjektene har valgt å tilrettelegge for et tilbud som adresserer denne markedsgruppen. Det kom også frem at muligheten for å utvikle rimeligere boliger må sees i sammenheng med det enkelte prosjektet, fordi det er store variasjoner mellom de ulike boligprosjektene. Forskjeller i risikobildet og avveininger som utviklerne foretar seg er viktig med tanke på utviklernes garanti for fortjeneste med sine prosjekter. Samtidig er det store forskjeller mellom aktørene.

Under intervjuene kom det frem at slike konsepter må inngå i planen fra startfasen i prosjektet. Behov for forutsigbarhet hos utvikleren vektlegges spesielt i sammenheng med planer som inkluderer den tredje boligsektor, ettersom boligutvikling er en bransje med stor risiko for aktørene. Forutsigbarhet med tanke på kostnader og risiko får utviklerne til å iverksette tiltak som reduserer usikkerheten rundt prosjektet. To av respondentene fortalte at de jobber aktivt med involvering av kundene i utbyggingsområdet. Hvordan prosjektet vil bli mottatt av samfunnet og hvilke tiltak utviklerne skal inkludere i sine prosjekter er viktig. Derfor vil utviklerne gjøre tiltak som skaper positive assosiasjoner til deres prosjekter. Utviklerne er med andre ord bevisste på hvordan de ønsker å fremstå for å redusere markedsrisiko med slike prosjekter, samtidig som de øker forutsigbarheten for å få gjennomført prosjektet. Videre handler dette om hvordan de ønsker å fremstå for samfunnet og samarbeidspartnere, ettersom dette har betydning for deres omdømme. En sentral utfordring er utviklernes opplevelse av tilliten de bygger opp i dialog med kommunen, politikere og lokale interessenter i et område.

For boligutviklere som ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor, er det viktig å signalisere hvilke samfunnsverdier og ansvar den enkelte utvikleren ønsker at prosjektene skal assosieres med, ettersom dette har stor betydning for det aktuelle prosjektet og for boligutviklerens renommé.

Private aktører legger ned store ressurser i salg av boliger på det ordinære markedet. Ifølge utviklerne skaper mangel på styring og overordnede føringer store utfordringer med å tilrettelegge for et produkt til mennesker som ikke kan konkurrere på markedets premisser. Derfor pekte noen utviklere på at de har behov for at kommunen tar grep dersom det skal være mulig for dem å ta ansvar for denne type boligutvikling. De peker spesielt på kommunens overordnede rolle med å legge føringer for ønsket utvikling og behov i samfunnet. Tydelige signaler som gjør at utbyggerne ser det som en verdi å inkludere utbygging av rimeligere boliger. I dag opplever utviklerne usikkerhet rundt spørsmålet om kommunen ser på boligutvikling som tilrettelegger for å inkludere en andel rimelige boliger, som en verdi i et prosjekt eller ikke. Kommunens rolle for tomtebesitter blir også vektlagt av utviklerne som et effektivt insitament.

Vi fikk også inntrykk av at utviklerne opplever utfordringer i dialogen med kommunen. Hvor god dialogen er mellom utvikler og kommunen vil ha betydning for den videre prosessen. Det er blant annet viktig for å avklare hva partene ønsker med boligutviklingen, samt at utbygger er avhengig av å få kjennskap til hvilke muligheter de har i et område. For utviklerne som ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor med å inkludere en andel rimeligere boliger, vil det være ekstra viktig å avklare mulighetene med å gjøre dette på et tidlig tidspunkt i prosessen. Et sentralt spørsmål er om partene ser lønnsomheten med slike prosjekter eller ikke. Dersom kommunen ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor, forutsetter utviklerne at kommunen gir tydelige føringer om dette i overordnede planer og gjennom planprosessen.

Utviklerne har forståelse for at kommunen også sitter med mange utfordrende oppgaver, samtidig som de er tydelig på at det offentlige sitter med hovedansvaret med å tilrettelegge, slik at befolkningens behov inngår i overordnede planer for fremtidig samfunn- og boligutvikling i kommunen. Vi ble også gjort oppmerksomme på at utviklerne ikke tenker at de er fritatt for alt samfunnsansvar, og at de ønsker å vise ansvar gjennom sine prosjekter.

Det gjenstår en del usikkerhet tilknyttet vårt tema, særlig med tanke på rolleavklaringer og myndighetenes vilje med å samarbeide for en inkluderende boligutvikling. Vi har fått inntrykk av at utviklerne opplever utfordringer med utydelige boligpolitiske føringer. At kommunen ikke legger tydelige signaler med at de ønsker denne type boligutvikling, skaper stor usikkerhet rundt slike prosjekter. Utviklerne mente at det er nødvendig med klare og tydelige målsettinger som vil være viktig for planleggingen i et langtidsperspektiv. Dette vil styrke tillitsforholdet mellom partene, og muliggjøre fremtidig planlegging som svarer på alle behov i samfunnet.

12.1. Avsluttende refleksjoner

Utfordringer som mange møter med å komme inn på boligmarkedet, henger også sammen med at det er flere krevende forhold som spiller inn når utbyggere planlegger sine prosjekter. Boligutviklere har i oppgave å forsyne markedet med boliger til disse gruppene. Gjennom dette arbeidet opplever vi at de viktige spørsmålene er rettet mot hvordan beslutningstakerne i samfunnet ser på denne problemstillingen.

Vi kan ikke undergrave viktigheten av at alle mennesker skal ha et godt sted å bo. En viktig pådriver i arbeidsprosessen har derfor vært spørsmål om hvilke muligheter som finnes for at flere i samfunnet skal få mulighet til å entre boligmarkedet.

Vi har avdekket at utviklere ikke bare ser den kommersielle verdien av slike prosjekter, men knytter dette også opp med andre verdier som vi belyser i oppgaven. Hvordan disse verdiene har betydning for by- og samfunnsutviklingen i et større perspektiv, har derfor blitt tydelig for oss. Dette handler også om andre forhold som bærekraftig utvikling, det grønne skiftet og reelle problemstillinger om hvordan vi ønsker at byrommene skal formes for fremtiden. Alt dette henger sammen.

Vi opplever at det sentrale spørsmålet handler om beslutningstakerne, både offentlige og private, og hvordan de betrakter verdiene for et samarbeid om en inkluderende boligutvikling. Vi innser at det er utfordrende på mange nivå, samtidig som det er viktig å anerkjenne styrker og svakheter i dagens system. Derfor er det viktig å vurdere hvilke muligheter vi har for at utviklingen ikke skal begrense mangfoldet og verdier vi ønsker å videreføre til fremtidige generasjoner. Dette handler nødvendigvis ikke om å konkurrere eller kopiere hverandre, men å gå foran med et godt eksempel.

12.2. Forslag til fremtidige oppgaver

Gjennom arbeidet med denne oppgaven har vi vært innom flere tema som er tilknyttet vårt byråkratiske plansystem. Det har dukket opp flere problemstillinger som vi tenker kan interessante som fremtidige oppgaver kan behandle. Etter at vi kom over flere ulike modeller, stilte vi spørsmål om de i realiteten treffer målgruppen. En sammenligning og systematisering av de forskjellige modellene som finnes i Norge, og eventuelt undersøke utenlandske modeller, kan være aktuelt for andre å studere nærmere. Vi ser at utviklere peker både på utfordringer og fordeler med disse modellene, men spørsmålet som belyser myndighetenes vurdering av disse modellene, gjenstår å besvare.

Vår oppgave belyser utvikleres ståsted, og det ble trukket frem at forutsigbarhet og dialog sentrale forutsetninger for samarbeidet med kommunen. Dette er i stor grad også knyttet til stor usikkerhet i prosessen. Vi tenker derfor at en aktuell problemstilling er å undersøke potensiale i samarbeid mellom planmyndighet og utviklere ytterligere. Hvordan kan kommunen skape bedre forutsigbarhet for utbyggere i de ulike fasene? Særlig med tanke på akkvisisjonstidspunktet, og hvordan kan kommunen bidra til å avklare om det er realistisk med et prosjekt? I denne sammenheng er det betimelig å spørre om både kommunen og samfunnet anser inkludering av den tredje boligsektor som en verdi med et prosjekt? Plan- og bygningsloven legger krav til at utbyggingen må ta hensyn til miljø, kultur og andre forhold. En aktuell problemstilling er å undersøke om hensyn til boligbehov også bør vektlegges på lik linje som overnevnte forhold. I denne sammenheng kan det også stilles spørsmål om det er behov for endringer i lovverket?

I. Referanseliste

Aakre, B., 2014. *Husbanken*. [Internett]

Available at: <https://snl.no/Husbanken>[Funnet 18 02 2019].

Aastveit, K. A. & Kallå, A., 2018. *Renteendringer og boligpriser*. [Internett]

Available at: <https://bankplassen.norges-bank.no/2018/06/07/renteendringer-og-boligpriser/>[Funnet 12 03 2019].

Anderssen, H. B., 2017. *OBOS*. [Internett] <https://snl.no/OBOS>

Asker kommune, 2016. Boligpolitisk strategi for Asker 2016-2026.

Askheim, O. G. A. & Grenness, T., 2008. *Kvalitativ metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforlaget.

Astrup, K. C., 2015, s. 211. Tvangssalg av bolig i Norge (red.2) . I: *Boligmarked og boligpolitikk*, Oslo: Fagbokforlaget, ss. 211-232.

Astrup, K. C., 2015. Boligprisutviklingen i Norge- forventningenes rolle. I: *Boligmarked og boligpolitikk (red.)*. s.l.:Fagbokforlaget, ss. 39-55.

Barlindhaug, R., Holm, A., Nordahl, B. & Renå, H., Barlindhaug et al. 2014:8. *Boligbygging i storbyene - virkemidler og handlingsrom*, Oslo: NIBR-rapport.

Barlindhaug, R., 2015. Boligøkonomiske virkemidler - kjennetegn og utfordringer. I: *Boligmarked og boligpolitikk*. Oslo: Fagbokforlaget, ss. 193-210.

Barlindhaug, R., Holm, A., Holth, F. & Nordahl, B., 2012. *Boligbygging med sosial profil. Muligheter og begrensninger i den kommunale utbyggingspolitikken*, Oslo: NIBR.

Becker, C. L., 2018. Norges Bank setter opp renten for første gang på sju år - det skal vi være glade for. 20 08, s. 5.

Bjordal, S. N., 2017. *Eiendomsutvikling som strategisk prosjektledelse (PhD avhandling)*. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

Børrud, E., 2005. *Bitvis byutvikling -møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*. Oslo: Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo.

Departementene, 2014. *Bolig for velferd*, Oslo: Departementene.

Departementene, 2015, s. 2. *Strategi for boligmarkedet*, Oslo: Departementene.

Departementene, 2015. *Strategi for boligmarkedet 2015*, Oslo: Finansdepartementet.

Dreyer, C. V., 2014. En gjøkunge i boligmarkedet. *Aftenposten*, 02 04, s. 2.

Eriksen, H. B., 2011. *Risiko ved akkvisisjon av potensiell utviklingseiendom*, Ås: NMBU. Fagforbundet, 2011. *Norsk Boligpolitikk*, s.l.: Fagforbundet Ungdom.

Finansdepartementet, 2018. *Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften)*, Oslo: Regjeringen.

Geltner, D. M., 2007. *Commercial real estate: analysis & investments*. s.l.:Claytong - Eichholtz.

Holth, F. & Winge, N. K., 2017. *Plan- og bygningsrett Kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget.

Holt, J. et al., 2011. *Planlegging, vern og utbygging -En introduksjon til plan- og bygningsloven*. Oslo: Asplan Viak AS.

Humberset, K., 2018. *Selv med en normal årslønn er Heide utestengt fra 95 prosent av boligmarkedet i Oslo. Sjekk tallene for din by..* [Internett]
Available at: <https://www.aftenposten.no/bolig/Selv-med-en-normal-arslonn-er-Heidi-utestengt-fra-95-prosent-av-boligmarkedet-i-Oslo-Sjekk-tallene-for-din-by-12320b.html>

Husbanken, 2011. *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010*. [Internett]
Available at: <https://www.husbanken.no/fou/fou-rapporter-fra-2011/norsk-boligpolitikk-et-dokumentasjonsprosjekt/>

Husbanken, 2017. *Husbanken*. [Internett]
Available at: <https://www.husbanken.no/om-husbanken/historikk/>

Husbanken, u.å. *Bostedsløshet på helsa løs*. Tromsø, s.n., ss. 1-4.

Husbanken, u.å. *Husbanken*. [Internett]
Available at:
https://www.husbanken.no/startlaan/?fbclid=IwAR0dtXYuJAZJw0rh1g5mMwpcf5VdKVPqrSla_iTw0VTmCp-m9shrcBZbu8Q [Funnet 18 02 2019].

Ibsen, H., 1882, s. 172. *En Folkefiende*. s.l.:Gyldendal.

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., Johannessen et al. 2011. *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. Oslo: Abstrakt forlag (3. utg.).

Johannessen, K., 2015 . *Bostedsløshet som livsstil . I: Boligmarked og boligpolitikk (red.2)*. Oslo: Fagbokforlaget, ss. 233-252.

Kjøsterud, T. W., 2005. *Hvordan målene ble nådd. Hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*, s.l.: NOVA, temahefte.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2006. *Veileder utbyggingsavtaler*, s.l.: s.n.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009. § 10-1. Kommunal planstrategi. 27 04.

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009. § 1-1. Lovens formål. *Regjeringen*, 24 04, s. 9.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014. *Medvirkning i planlegging*, s.l.: s.n.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014. *Statlige planretningslinjer (SPR)*, Oslo: Regjeringen.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*, Oslo: Regjeringen.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018. *Reguleringsplanveileder*, s.l.: Regjeringen.
- Krekling, D. V. & Eriksen, K.-A., 2018. *Sykepleier hadde ikke råd til en eneste leilighet i Oslo*. [Internett]
Available at: <https://www.nrk.no/livsstil/sykepleier-hadde-ikke-rad-til-en-eneste-leilighet-i-oslo-1.14249661>
- Kvinge, T., Langset, B. & Nørve, S., 2012. *Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og botilbud*. 2012:112 red. Oslo: NIBR.
- Langen, M. et al., 2011. *Planlegging, vern og utbygging. En introduksjon til plan-og bygningsloven*, s.l.: Asplan Viak AS.
- Meld. St. 17, 2012-2013. *Byggje-bu-leve*, Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet.
- Miljøverndepartementet, 2009. *Lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov*, s.l.: Regjeringen.
- Miljøverndepartementet, 2012. *Kommuneplanprosessen*, s.l.: s.n.
- Miljøverndepartementet, 2012. *Veileder til kommuneplanens arealdel*, s.l.: Regjeringen.
- NAOB, uå. *Det Norske Akademis Ordbok*. [Internett]
Available at: https://www.naob.no/ordbok/hjem_2 [Lest 29. februar 2019]
- Naug, B. E. & Jacobsen, D. H., 2004. Hva driver boligprisene. *Penger og Kreditt 4/04*, ss. 229-239.
- NDLA, 2018. *Gjenreisning - endring i bosettingsmønsteret 1945-1965*. [Internett]
Available at:
<https://ndla.no/subjects/subject:9/topic:1:182163/topic:1:160606/resource:1:160608>
[Funnet 19 02 2019].
- Nordahl, B., 2015. Boligforsyning som eiendomsutvikling. I: *Boligmarked og boligpolitikk*. Oslo: Fagbokforlaget, ss. 117-139.
- Nordahl, B., 2015. Boligpolitikken og markedet . I: *Boligmarked og boligpolitikk (red.)*. Oslo: Fagbokforlaget, ss. 21-37.
- Nordahl, B., 2019. *By- og regionsforskningsinstituttet NIBR* [Intervju] (20 01 2019).

- Norges Bank, 2018. *Finansiell stabilitet; Sårbarhet og risiko*. Oslo: Norges Bank.
- Norges Bank, 2018. *Finansiell Stabilitet; Sårbarhet og risiko*. Oslo: Norges Bank.
- Norges Eiendomsmeglerforbund, 2018. Regjeringen viderefører boliglånforskriften ut 2019. 19 06, s. 2.
- Norsk senter for forskningsdata, u.d. s.l.:s.n.
- NOU 2000: 22, 2000. *Kommunal- og moderniseringsdepartementet*, s.l.: Regjeringen.
- NOU 2011:15, 2011. *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden*, Oslo: Regjeringen.
- OBOS, 2014. *OBOS 100 borettslag 1929-2013*. Oslo: Forlaget Press.
- OBOS, 2018. *Ny bolig til 51000 per kvadratmeter*. [Internett]
Available at: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/ny-bolig-til-51-000-per-kvadratmeter> [Funnet 20 01 2019].
- Oslo kommune, 2017. *Byggevirkosomhet*, Oslo: s.n.
- Rognes, J. K., 2015. *Forhandlinger*. s.l.:Universitetsforlaget.
- Rolness, K., 2019. Salig er de rikes barn, for de skal arve boligmassen i de store byene. *Aftenposten*, 06 04.
- Røsnes, A. E. & Kristoffersen, Ø. R., 2009. *Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling*. Oslo: Senter for eiendomsfag.
- Sander, K., 2017. *Forskningsdesign*. [Internett]
Available at: <https://estudie.no/hva-er-forskningsdesign/>
- Sommervoll, D. E. & Brekke, K. A., 2002. Hvordan kan det være vanskelig å etablere seg på boligmarkedet i 2002. *Økonomiske analyser 6/2002*, ss. 59-64.
- Sommervoll, D. E. & Larsen, E. R., 2004. *Hva bestemmer boligprisene*, Oslo: Statistisk Sentralbyrå.
- SSB, 2017. *Veksten i aleneboende avtar*, Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- SSB, 2018. *Boforhold, registerbasert*. [Internett]
Available at: <https://www.ssb.no/boforhold> [01.02.2019]
- SSB, 2018. *Boligbygging i Oslo og behovet fremover*, Oslo: s.n.
- St.medl. nr. 23 (2003-2004), 2004. Om boligpolitikken. 06 02, s. 97.
- Stugu, S., 2018. *Vi trenger en inkluderende boligpolitikk*, Oslo: De Facto Kunnskapssenter for fagorganiserte.

Svartdal, F., 2018. *Reliabilitet*. [Internett]
Available at: <https://snl.no/reliabilitet>

Sørvoll, J., 2011. *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010*, s.l.: Nova.

Teigen, K. H., 2018. *Store norske leksikon*. [Internett]
Available at: https://snl.no/Abraham_Maslow

Valheim, R., 2014. *Boligpolitikk*. [Internett]
Available at: <https://snl.no/boligpolitikk> [Funnet 20 01 2019].

Wøhni, A. et al., 2012. *Planlegging og gjennomføring av reguleringsplaner*. Oslo: Norsk Eiendom.

Øye, B.-E., 2015. *Boligmarkedet som ikke fungerer*. [Internett]
Available at: <https://prognosesenteret.no/boligmarkedet-som-ikke-fungerer/>
[Funnet 03 02 2019].

II. Figurliste

| | |
|--|----|
| Figur 1: Målgruppe for oppgaven er å belyse gruppe 3, som fremstilt i figuren (egen fremstilling)..... | 12 |
| Figur 2: Maslows behovspyramide (NUPI skole, 2015)..... | 26 |
| Figur 3: Med henvisning til sykepleierindeksen viser denne figuren hvor mange prosent av boligmarkedet boligkjøperen har tilgang til med rundt 2 millioner kroner i lån (Eiendomsverdi)..... | 29 |
| Figur 4: Likevekt i boligmarkedet på kort sikt (Astrup, 2015)..... | 38 |
| Figur 5: Den monosentriske byvekstmodellen (Geltner 2007)..... | 41 |
| Figur 6: Det er flere årsaker til økt andel aleneboende. Tabellen over viser at antall aleneboende øker blant begge kjønn, men særlig kvinner. Faktorer som gjennomsnittlig høyere levealder gir slike tall (SSB, 2017)..... | 43 |
| Figur 7: De formelle mulighetene loven gir for å gå fra kommuneplanen til gjennomføring av tiltak (Miljøverndepartementet, 2012)..... | 46 |
| Figur 8: Reguleringsprosessen (Miljøverndepartementet)..... | 48 |
| Figur 9 Avhengighetsforholdet mellom utvikler og kommune (Børrud 2005 s.53)..... | 53 |
| Figur 10: Risiko vurdering i eiendomsutviklingens tidlig faser (Kristoffersen & Røsnes, 2009 s.21)..... | 55 |
| Figur 11: Graaskampian spiralen. Analyseområder for risikovurdering ved eiendomsutvikling (Geltner s. 758)..... | 57 |

III. Tabelliste

| | |
|---|----|
| Tabell 1: Utvalgsriterier for intervjuobjektene (egen fremstilling)..... | 20 |
| Tabell 2: Tabellen over gir et bilde av hvordan kravene i boliglånsforskriften kommer til uttrykk ved et boligkjøp. Egenkapital, lån og inntekt legger føringer for hva den enkelte kan få i lån (egen fremstilling)..... | 30 |
| Tabell 3: Nivåene i planhierarkiet fra internasjonalt til kommunalt nivå (egen fremstilling) . | 44 |
| Tabell 4:Utviklere i denne gruppen har realisert modeller for den tredje boligsektor (egen fremstilling)..... | 70 |
| Tabell 5: Utviklere med generelle tiltak for å holde kostnadene nede for å tilby boliger til et bredere segment..... | 70 |

Vedlegg 1:

Intervjuguide for boligutviklere

1. Omtrent hvor mange boligprosjekter har dere i løpet av et år?

Underproblemstilling 1: Er det behov for sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor?

1. Hva kan du si om dagens boligmarked?
2. Med tanke på dagens boligsituasjon, hvilke utfordringer har de som står utenfor boligmarkedet?
3. Hva mener dere om dagens *boligpolitikk*?

Underproblemstilling 2: Hvilke oppfatninger har utbyggere om prosjekter knyttet til den tredje boligsektor?

1. Hvilke tanker har dere om sosial boligutvikling for den tredje boligsektor?
2. Hvilke tanker har dere om utbygging av boligsosiale konsepter og vil det være aktuelt for dere å jobbe med boligutvikling for den tredje boligsektor?
3. Er boligutvikleren kjent med Bostart-modellen (Obos)?
4. Er boligutvikleren kjent med «leie-før-eie» (TOBB)?
5. Hvilke fordeler og ulemper tenker dere at slike konsepter vil ha?
6. Hva legger dere i suksessfull boligutvikling/boligprosjekter?
7. Er boligutviklere for profittfokuserte?

8. Hvordan kan man belønne boligbyggere eller prosjekter med en boligsosial profil rettet mot den tredje boligsektor?
9. Hva skal til for at dere kan tilby en andel av boligene til en rimeligere pris?
10. Hva mener du om boligutvikleres samfunnsansvar generelt og i forhold til den tredje boligsektor?

Underproblemstilling 3: Hvilke oppfatninger har utbygger om samarbeidet med kommunen om tilrettelegging for den tredje boligsektor?

1. Hvordan opplever dere samarbeidet med kommunen ved planlegging av boligprosjekter?
2. Hvordan opplever dere at kommunen responderer på planer med en sosial boligprofil og inkludering av den tredje boligsektor?
3. Hva bør kommunen vektlegge for å fremme sosial boligutvikling rettet mot den tredje boligsektor?
4. Er det behov for å pålegge boligutviklere større samfunnsansvar knyttet til sosial boligutvikling for den tredje boligsektor?

Vedlegg 2:

Intervjuguide til kommuner

Underproblemstilling 4: Hvordan tilrettelegger kommuner for den tredje boligsektor?

1. Hva kan du si om dagens boligmarked og boligpolitikk?
2. Hvordan jobber kommunen med sosial boligutvikling for den tredje boligsektor?
3. Hvilke utfordringer møter kommunen med tilrettelegging for slik utvikling?
4. Hvordan opplever kommunen samarbeidet med boligutviklere?
5. Hvilke tanker har dere om private boligutviklere som ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor?
6. Hva kan dere bidra med for at flere boligutviklere skal tilrettelegge for den tredje boligsektor?

NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

Meldeskjema 947319

Sist oppdatert

26.01.2019

Hvilke personopplysninger skal du behandle?

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Fødselsdato
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person

Type opplysninger

Du har svart ja til at du skal behandle bakgrunnsopplysninger, beskriv hvilke

alder og eventuelt inntektsopplysninger.

Skal du behandle særlige kategorier personopplysninger eller personopplysninger om straffedommer eller lovovertrедelser?

Nei

Prosjektinformasjon

Prosjekttittel

Masteroppgave: Sosial boligutvikling

Prosjektbeskrivelse

Vi er to masterstudenter fra NMBU som skal intervjuere flere boligutviklere og privatpersoner. Problemstillingen vår er følgende: hvilke utfordringer står utbyggere som ønsker å ha sosial profil i sine prosjekter? I tilknytning til dette vil vi intervjuere ulike boligutviklere og kommuner, samt privatpersoner som har kjøpt seg bolig gjennom OBOS sitt BOSTART konsept.

Fagfelt

Andre fagfelt, Samfunnsvitenskap

Begrunn behovet for å behandle personopplysningene

Vi vil kartlegge utfordringer boligutbyggere står ovenfor og dette medfører at vi må intervjuere flere av disse utbyggerne, samt ta kontakt med kommuner for å få en oversikt over samarbeidet mellom kommunen og

utbyggere angående sosiale konsepter knyttet til boligutvikling. Videre vil vi ta utgangspunkt i eksisterende konsepter som OBOS og TOB har lansert. Det vil være interessant for oss å kartlegge hvilken målgruppe som har kjøpt seg inn i de boligene, og om hva de har å si til et slikt konsept.

Ekstern finansiering

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Iqra Rana og Sara Caroline Christensen, iqra_r@hotmail.com, tlf: 99505290

Behandlingsansvar

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no, tlf: 4767231239

Skal behandlingsansvaret deles med andre institusjoner (felles behandlingsansvarlige)?

Nei

Utvalg 1

Beskriv utvalget

boligutviklere

Rekruttering eller trekking av utvalget

etter avtale med veileder

Alder

18 - 100

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 1

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Fødselsdato
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person

Hvordan samler du inn data fra utvalg 1?**Personlig intervju****Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 1**Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?**

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 2

Beskriv utvalget

kommuner

Rekruttering eller trekking av utvalget

tilfeldig utvalg

Alder

18 - 116

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 2

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Lydopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 2?**Personlig intervju****Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 2**Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?**

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 3

Beskriv utvalget

privatpersoner som har kjøpt seg bolig gjennom "BOSTART" og "Leie før eie" modellene

Rekruttering eller trekking av utvalget

tilfeldig

Alder

18 - 90

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 3

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Fødselsdato
- Lydopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 3?**Personlig intervju****Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 3**Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?**

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Tredjepersoner

Skal du behandle personopplysninger om tredjepersoner?

Nei

Dokumentasjon

Hvordan dokumenteres samtykkene?

- Muntlig
- Elektronisk (e-post, e-skjema, digital signatur)
- Manuelt (papir)

Beskriv

vi kommer til å vise frem nsd skjemaet, og intervjuobjektene får lese dette og velge om de samtykker for intervju. Vi vil på forhånd sende intervjuobjektene mail hvor de vil gjennom e-post kan samtykke for intervjuet. Muntlig samtykke vil dokumenteres med lydopptak.

Hvordan kan samtykket trekkes tilbake?

ved å gi beskjed gjennom epost.

Hvordan kan de registrerte få innsyn, rettet eller slettet opplysninger om seg selv?

etter intervjuene vil vi spørre partene om de ønsker å gjennomgå opplysningene som blir oppgitt under intervjuene. De vil få mulighet til å korrigere disse om de ønsker det.

Totalt antall registrerte i prosjektet

1-99

Tillatelser

Skal du innhente følgende godkjenninger eller tillatelser for prosjektet?

Behandling

Hvor behandles opplysningene?

- Private enheter

Hvem behandler/har tilgang til opplysningene?

- Student (studentprosjekt)

Tilgjengeliggjøres opplysningene utenfor EU/EØS til en tredjestat eller internasjonal organisasjon?

Nei

Sikkerhet

Oppbevares personopplysningene atskilt fra øvrige data (kodenøkkel)?

Ja

Hvilke tekniske og fysiske tiltak sikrer personopplysningene?

- Opplysningene anonymiseres
- Adgangsbegrensning

Varighet

Prosjektperiode

20.12.2018 - 15.05.2019

Skal data med personopplysninger oppbevares utover prosjektperioden?

Nei, alle data slettes innen prosjektslutt

Vil de registrerte kunne identifiseres (direkte eller indirekte) i oppgave/avhandling/øvrige publikasjoner fra prosjektet?

Nei

Tilleggsopplysninger

NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

NSD sin vurdering

Prosjekttittel

Masteroppgave: Sosial boligutvikling

Referansenummer

947319

Registrert

04.12.2018 av Iqra Rana - iqra.rana@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no, tlf: 4767231239

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Iqra Rana og Sara Caroline Christensen, iqra_r@hotmail.com, tlf: 99505290

Prosjektperiode

20.12.2018 - 15.05.2019

Status

28.01.2019 - Vurdert

Vurdering (1)

28.01.2019 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 28.01.2019, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

MELD ENDRINGER

Dersom behandlingen av personopplysninger endrer seg, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. På våre nettsider informerer vi om hvilke endringer som må meldes. Vent på svar før endringer gjennomføres.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2019.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13, forutsatt av informasjonen inkluderer kontaktopplysninger til kontaktpersonen for personvern ved NMBU.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Eva J B Payne
Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway