



ARENDA
KOMMUNE

BOLIGSTRATEGI FOR ARENDAL KOMMUNE

Strategi for forventet boligvekst

Vedtatt av Arendal kommunes bystyre 01.09 2022

Innhold

1	Boligstrategi for Arendal	3
2	Befolkningsutviklingen i Arendal	4
3	Boligsituasjonen i Arendal	8
3.1.	Prisutviklingen i boligmarkedet i Arendal	9
4	Boligmeldingen 2019	10
4.1.	Virkemidler etter Plan- og bygningsloven	10
4.2.	Virkemidler gjennom kommunal eiendomsforvaltning	12
4.3.	Økonomiske virkemidler og veiledning	13
5	Effekten av batterifabrikken	15
5.1.	Mulig befolkningsendring	15
5.2.	Husholdningstyper og boligbehov	16
5.3.	Behov for flere utleieboliger	17
5.4.	Forskjellen mellom Arendal og Mo i Rana	17
5.5.	Planreserve	17
6	Alle trenger et trygt hjem	18
6.1.	Kommunens ansvar og oppgaver	18
6.2.	«Forslag til lov om kommunens ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet»	18
7	Føringer fra gjeldende kommuneplaner	20
8	Vedtatte boligstrategier 2022	21
8.1.	Boligmarkedet	21
8.2.	Helhetlig boligplanlegging	21
8.3.	Ta hele Arendal i bruk	22
8.4.	Behov for flere utleieboliger	22
8.5.	Boliger til personer med spesielle behov / utsatte grupper	22
8.6.	Boliger for barnefamilier	23
8.7.	Aktuelle tiltak rettet mot boliger for eldre	24
8.8.	Kommunal eiendomsforvaltning	25
8.9.	Behov for informasjon	25
9	Vedtatte forslag til tiltak	26
9.1.	Politisk organisering og administrativ organisering	26
9.2.	Politiske prioriteringer	26
9.3.	Utleieboliger	26
9.4.	Planreserve og administrative planressurser	26
9.5.	Anbefalte tiltak innenfor plan- og bygningsloven:	27
9.6.	Anbefalte tiltak innenfor kommunal eiendomsforvaltning	27
9.7.	Anbefalte tiltak tilknyttet økonomiske virkemidler	27
9.8.	Øvrige tiltak	27

1 BOLIGSTRATEGI FOR ARENDAL

Boligstrategien bygger på Boligmeldingen fra 2019, og de tiltak som ble foreslått i denne.

Oppdraget er å fremme en boligstrategi som i sterkere grad prioriterer tiltak.

Avgrensning: Revidert boligmelding omhandler strategier, ikke konkrete forslag til arealbruk. Dette dekkes av kommuneplanens arealdel som er under revidering.

Det er lagt inn en del oppdatert statistikk over utviklingen de siste tre årene. For mer statistikk og grundig gjennomgang av ulike typer boligløsninger viser vi til Boligmeldingen fra 2019.

Nye utfordringer: Arendal står foran en utvikling de neste ti årene som følge av at det blir etablert (etter all sannsynlighet) en stor batterifabrikk, og sannsynligvis også leverandørbedrifter i nærhet av batterifabrikken. Dette er en problemstilling som ikke er berørt i boligmeldingen fra 2019, men som vil ha store konsekvenser for boligpolitikken.

Arbeidet med ny boligstrategi

Det ble gjennomført en workshop 3 desember 2021 hvor representanter for boligutviklere, boligsamvirket, Arendal Eiendom, ulike brukergrupper, NAV, Husbanken og andre deltok.

Etter en innledning om prosjektet «Det gode boliglag» fra Bærum kommune, diskuterte deltagerne i grupper. Gruppene diskuterte disse spørsmålene:

1. Hvordan utvikler vi helhetlige prosjekter som også tar med boliger for vanskeligstilte og personer med spesielle behov?
2. Hvordan kan kommunen bli en bedre boligutvikler og boligeier?
3. Hvordan får vi barnefamiliene til å velge Arendal og ikke Grimstad og Froland?
4. Hvordan kan vi stimulere til oppussing, klimatilak og bedre standard for eksisterende boligmasse?
5. Hvordan vi kan tilrettelegge for at eldre kan bo hjemme lengst mulig
6. Hvordan kan vi utnytte Husbankens låne- og tilskuddsordninger bedre?
7. Hvordan kan vi sikre et variert boligtilbud til ulike brukergrupper?
8. Hvordan kan vi få flere over fra leie til eie?

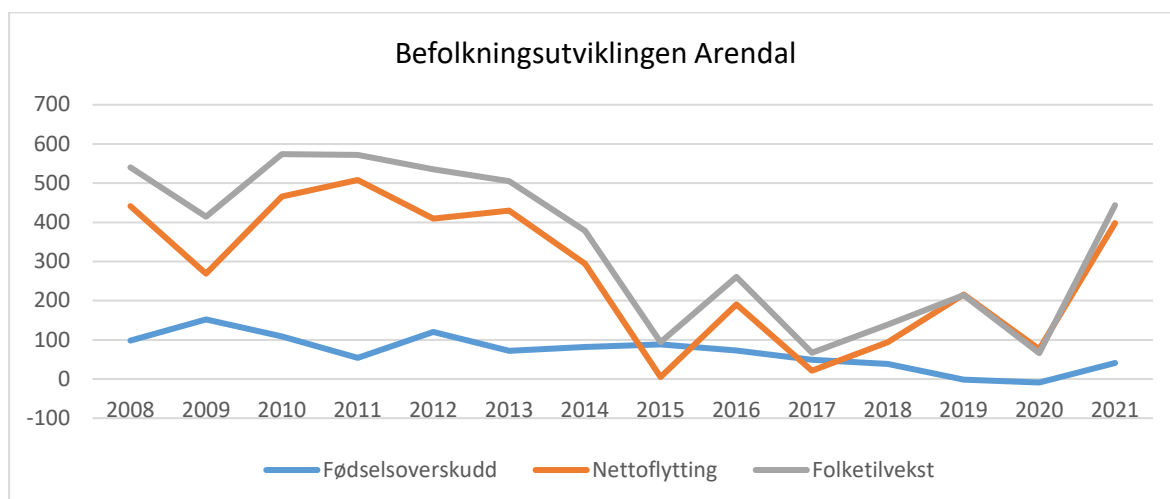
Etter workshopen ble det satt ned tre grupper som skulle gå gjennom disse problemstillingene:

1. Boliger for barnefamilier (Deltakere: Hans Birger Nilsen, Kristin Fløystad og Øystein Neegaard – Arendal kommune, Mary-Ann Tønnevold Stakkeland – Arendal Eiendom KF.
2. Boliger for eldre (Deltakere: Sigrid Helledal Garthe, Pål Koren Pedersen – Arendal kommune, Anne Skjævestad – Husbanken, Mary-Ann Tønnevold Stakkeland – Arendal Eiendom KF.
3. Boliger for mennesker med spesielle behov. (Deltakere: Siv Kløvfjell – Husbanken, Tom Jacobsen – Arendal Eiendom KF, Pål Koren Pedersen – Arendal Kommune, Geir Svendsen, Marike Pfefferkorn og Ellen Fehrstrøm – NAV Arendal)

2 BEFOLKNINGSUTVIKLINGEN I ARENDAL

Økt folketall

Folketallet i Arendal ved årsskiftet var på 45 509 personer, en vekst på 444 personer fra forrige årsskifte, dvs en økning på hele 0,99 %. Figuren nedenfor viser at vi har et minkende fødselsoverskudd (som resten av landet), og at det som bestemmer utviklingen er flyttemønsteret.



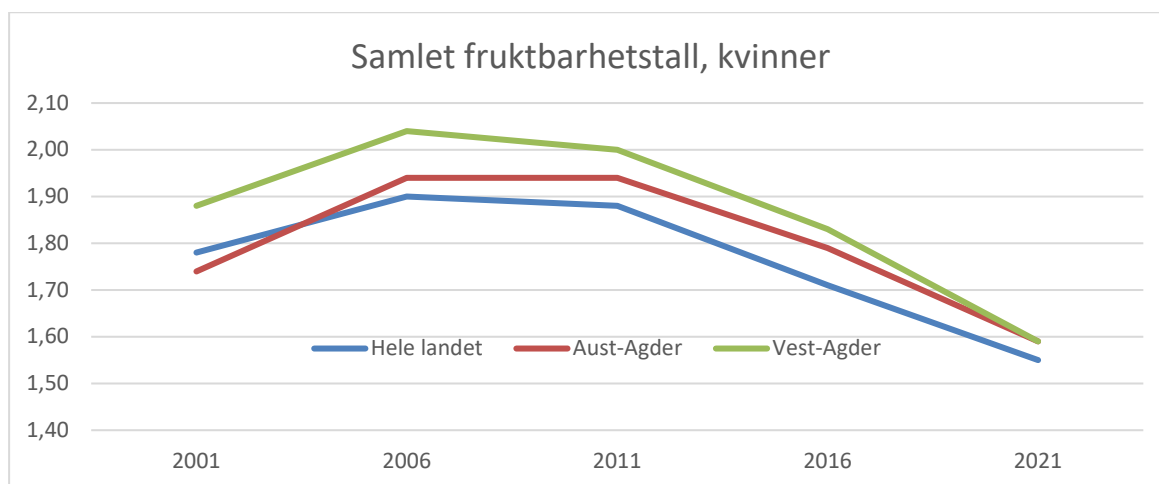
Befolkningsutviklingen i et land eller en kommune bestemmes av disse faktorene:

1. Fødselstall, målt i antall barn pr kvinne
2. Gjennomsnittlig levealder (når levealderen øker går dødstillene ned)
3. Inn- og utflytting (innenlandsk flytting og inn-/utvandring)

Fallende fruktbarhet.

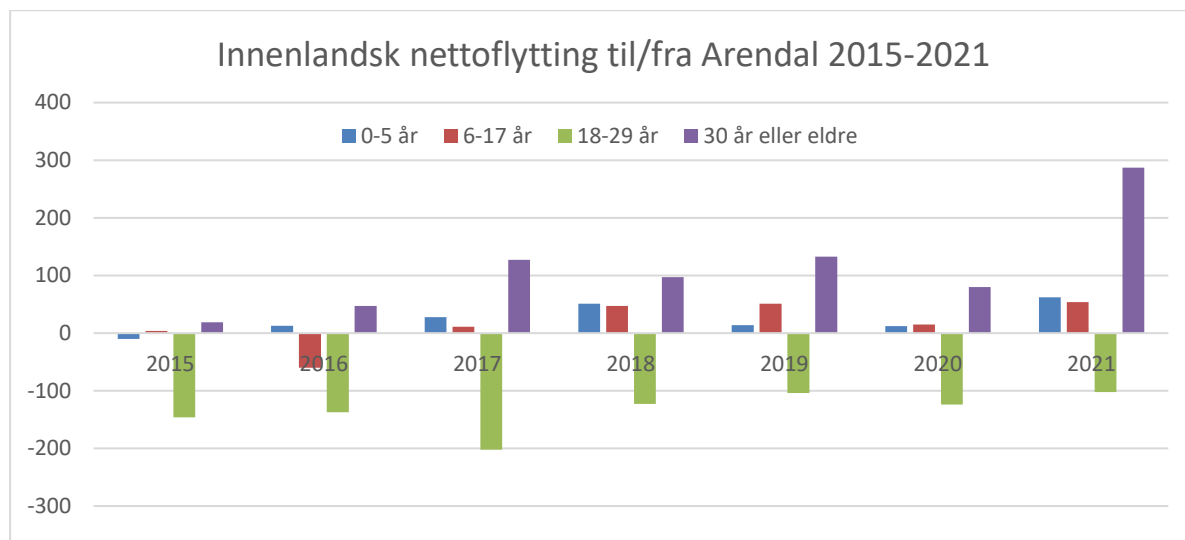
Fallende fødselstall er trenden over hele den industrialiserte verden. Fram til for 25 år siden var trenden i Norge at fødselstallet gikk ned i byene, men holdt seg på bygdene. Dette har endret seg. Nå blir det født for få barn til å opprettholde befolkningen over hele landet. Sammen med flytting fra bygda til byen forsterker dette befolkningsnedgangen i distriktene.

Figuren nedenfor viser samlet fruktbarhetstall for kvinner, dvs hvor mange barn som blir født. Tallene for Aust- og Vest-Agder er de samme i 2021 da fylkene da var slått sammen. Fruktbarhetstallet bør være på 2,1 for å sikre at ikke befolkningen synker over tid uten innvandring.



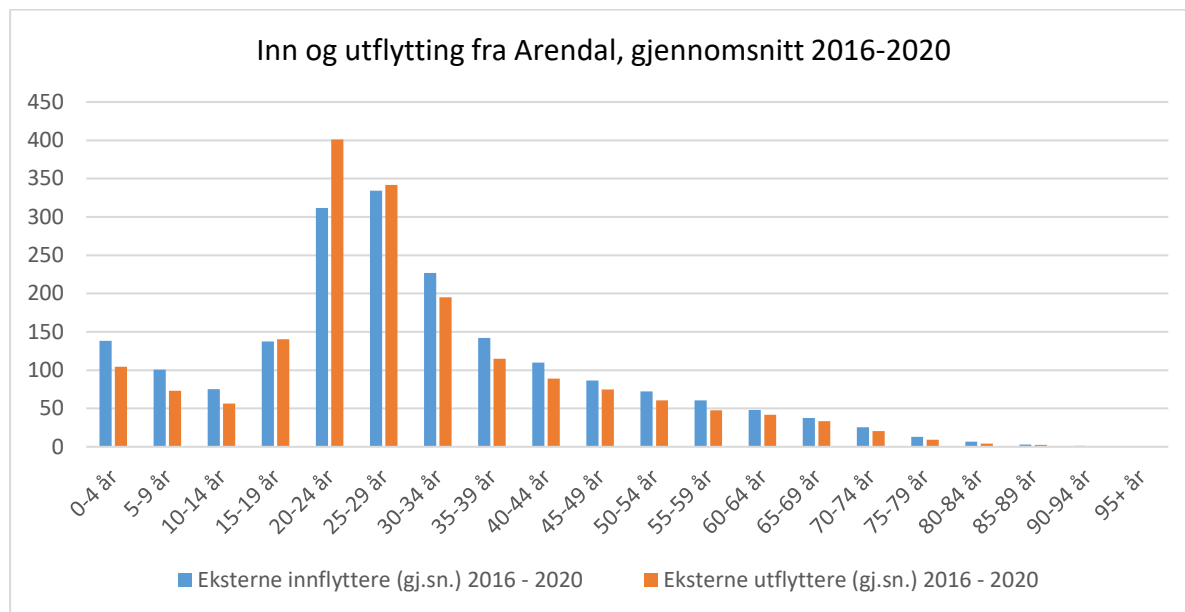
Netto innflytting

Figuren nedenfor viser effekten av innenlandsk flytting. I tillegg kommer inn- og utvandring, men det utgjør de siste to årene kun en tiendedel av netto innflytting, etter å ha ligget vesentlig høyere fra år 2007 til og med år 2016. Figuren viser at vi mister de unge i utdanningsalderen, men stort sett har hatt en positiv nettoflytting for de andre årsklassene, spesielt det siste året.



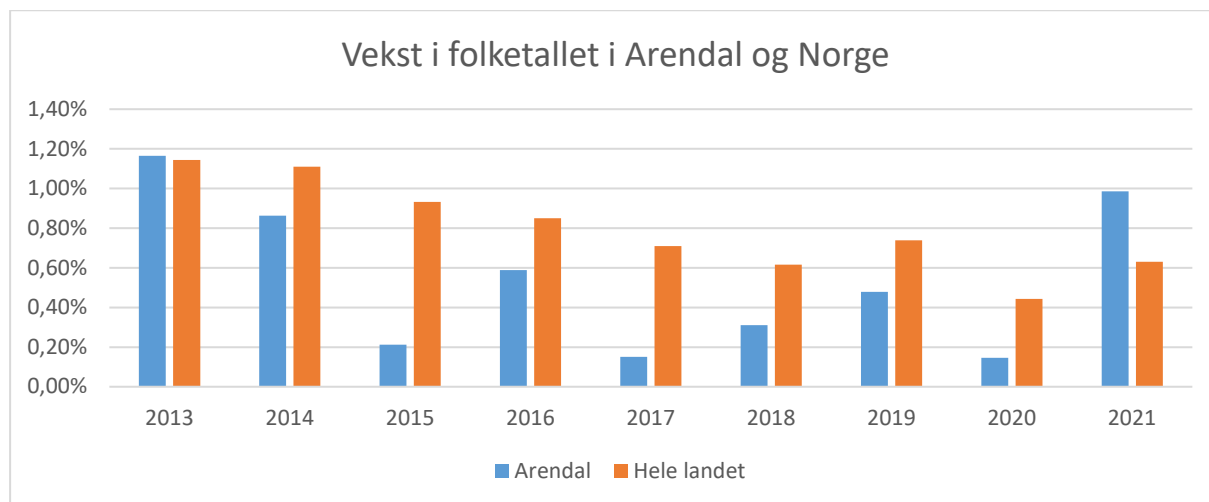
Ulik flytteaktivitet i ulike aldersgrupper.

Figuren nedenfor viser at Arendal har positiv nettoflytting (det er flere som flytter inn enn som flytter ut) i alle aldersgrupper unntatt mellom 20 og 30 år. Det er mye trolig at de unge som flytter ut gjør dette for å studere og på jakt etter relevante arbeidsplasser som matcher deres utdanning.

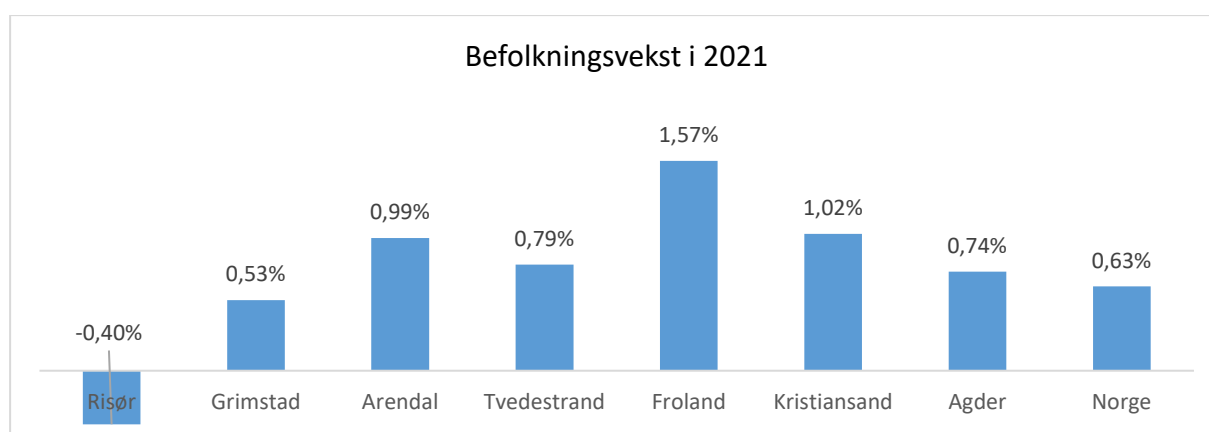


Positiv utvikling i Arendal siste år

Veksten i folketallet er nedadgående både i landet som helhet og fram til i fjor også i Arendal. For landet som helhet er det en jevn kurve, mens veksten i Arendal er mer ujevn, men ligger har vanligvis ligget 10-15 % lavere enn på landsbasis. Det gjenstår å se om utviklingen i 2021 er en ny trend, eller om vi faller tilbake til «det normale».

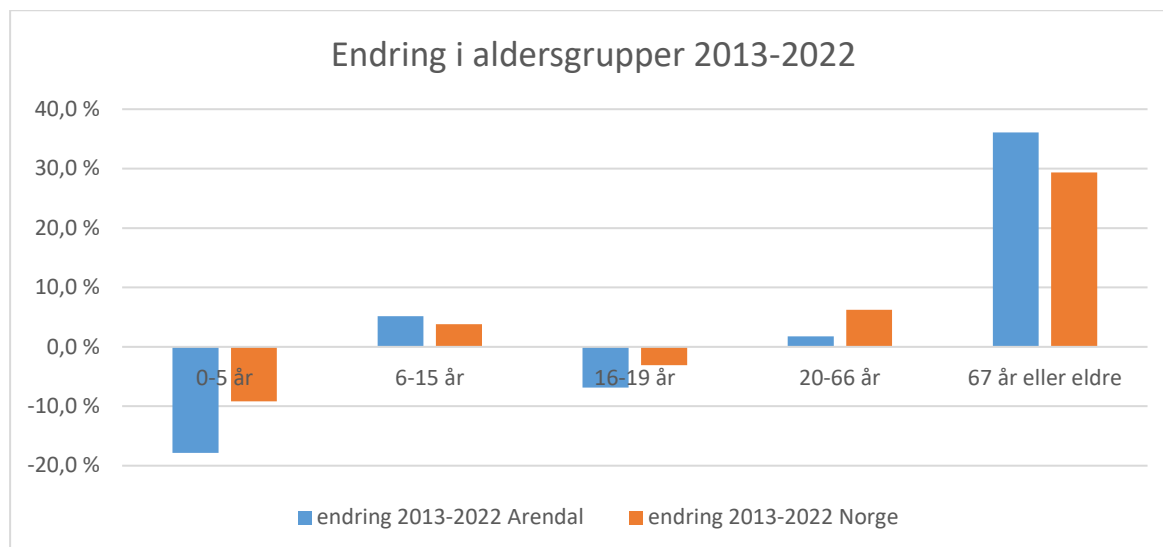


Vi ser den samme utviklingen i 2021 for andre kommuner på Agder, det var en god vekst også i våre nabokommuner og i Kristiansand. I Risør derimot har nedgangen i folketallet bare tiltatt.

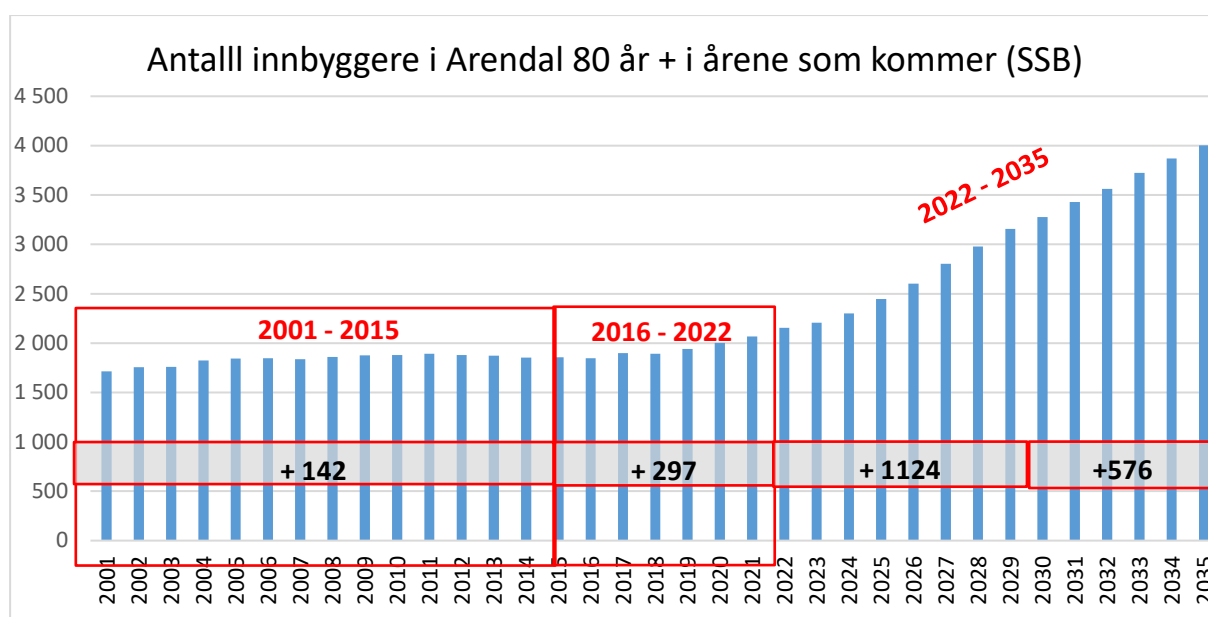


Økt antall eldre, og færre yngre

Figuren nedenfor viser endringen i størrelsen på aldersgruppene fra 2013 til 2022. Utviklingen viser samme tendens, men med større utslag for Arendal enn for landet for øvrig. Vi har større nedgang i antallet barn under 6 år, og større økning i antallet eldre over 66 år. Denne trenden er ikke endret ved befolkningsøkningen i 2021.



Grafen nedenfor viser antallet innbyggere 80 år og mer, fram til nå og slik det framkommer i prognosene til SSB. Det forventes en dobling i antallet over 80 år fra nå og fram til år 2035. Annen statistikk viser at det først og fremst er en økning i menn over 80. Antallet kvinner over 80 har vært det samme de siste 20 årene, men antallet kvinner over 90 år vokser fortsatt. Effekten av at det blir flere menn over 80 er at flere par blir boende sammen lenger, og det kan bidra positivt i forhold til hjelpebehovet for disse.



3 BOLIGSITUASJONEN I ARENDAL

Utviklingen i antall boliger

Utviklingen fra 2018 til 2021 viser samme tendens som i de siste ti årene. Antall eneboliger øker fortsatt, men hovedveksten ligger på blokkleiligheter.

Bygningstype	Antall boliger (beboede og ubebodde)				Andel			
	2006	2011	2018	2021	2006	2011	2018	2021
Enebolig	13 874	14 274	14 376	14 440	75 %	71 %	67 %	65 %
Tomannsbolig	1 190	1 327	1 451	1 475	6 %	7 %	7 %	7 %
Rekkehus og andre småhus	1 554	1 951	2 356	2 503	8 %	10 %	11 %	11 %
Boligblokk	1 172	1 624	2 203	2 519	6 %	8 %	10 %	11 %
Bygning for bofellesskap	290	223	250	245	2 %	1 %	1 %	1 %
Andre bygningstyper*	520	704	969	872	3 %	4 %	4 %	4 %
Sum boliger	18 600	20 103	21 139	22 054	100 %	100 %	100 %	100 %

* Andre bygningstyper er boliger som er plassert i bygg med andre funksjoner. Merk at boliger i et nærings- eller forretningsbygg kommer inn i denne kategorien (f.eks leilighetene på Arenasenteret).

Flere bor alene

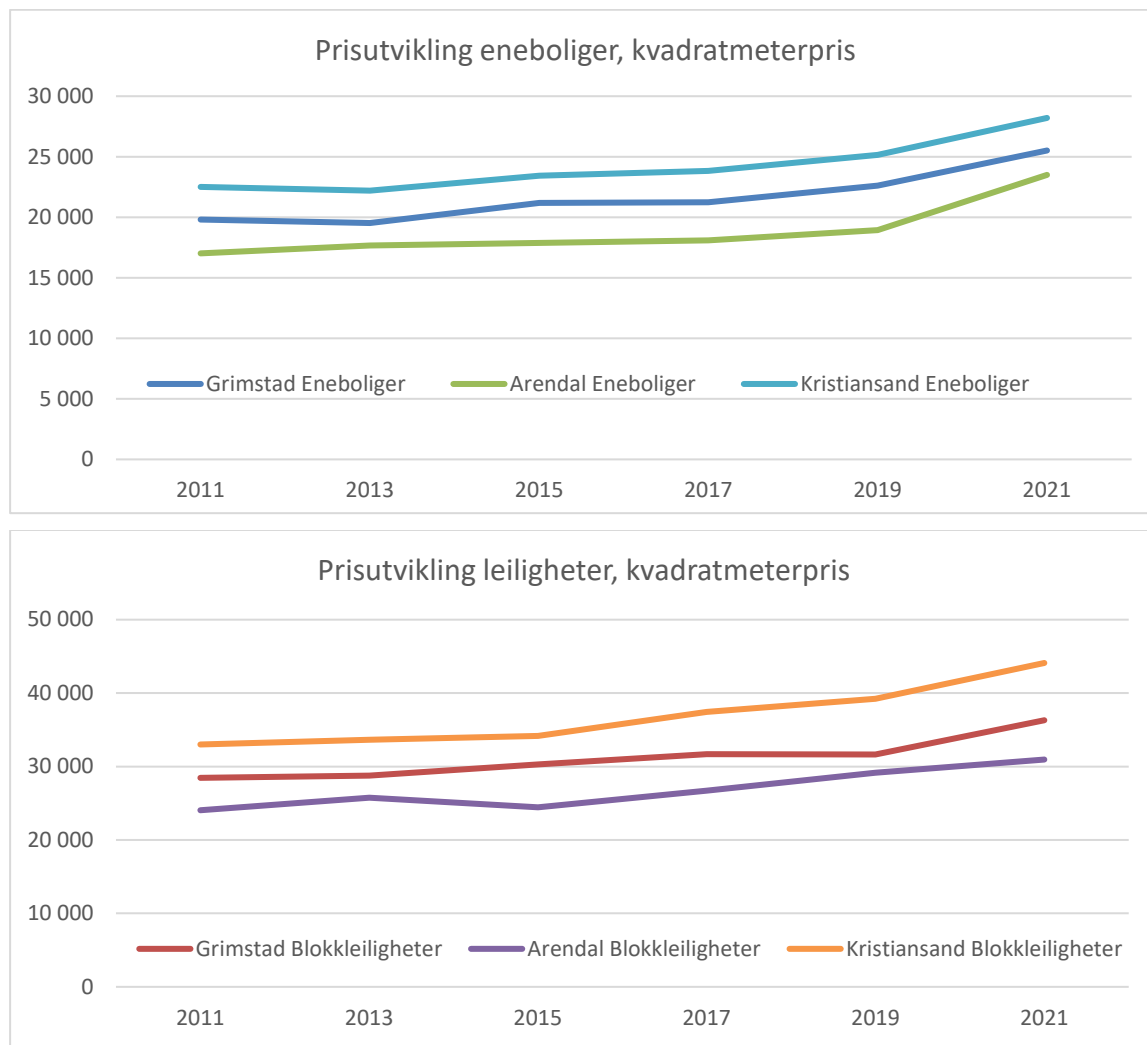
Tabellen nedenfor viser hva slags bolig de ulike familietyperne bor i. I forhold til 2018 bor enda flere alene, og hele **29 %** av eneboligene er det kun **én** person som bor i. Andelen som bor alene burde ha stor betydning for hva slags boliger disse etterspør hvis det er et tilbud av rimeligere mindre boliger.

	Boliger i alt	Ene-bolig	Tomanns-bolig	Rekkehus, andre småhus	Blokk	Annen boligbygning*
Aleneboende	39 %	29 %	45 %	53 %	68 %	73 %
Par uten hjemmeboende barn	24 %	27 %	20 %	19 %	20 %	13 %
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	8 %	10 %	7 %	6 %	3 %	3 %
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	11 %	14 %	7 %	4 %	1 %	2 %
Mor/far med små barn (yngste barn 0-5 år)	1 %	1 %	2 %	2 %	1 %	2 %
Mor/far med store barn (yngste barn 6-17 år)	4 %	4 %	8 %	6 %	2 %	3 %
Enfamiliehusholdninger med voksne barn	8 %	10 %	7 %	6 %	3 %	2 %
Flerfamiliehusholdninger med barn	1 %	1 %	1 %	1 %	0 %	1 %
Flerfamiliehusholdninger uten barn 0-17 år	3 %	3 %	3 %	3 %	2 %	2 %
Husholdninger i alt	20 660	13 823	1 382	2 299	2 139	1 017

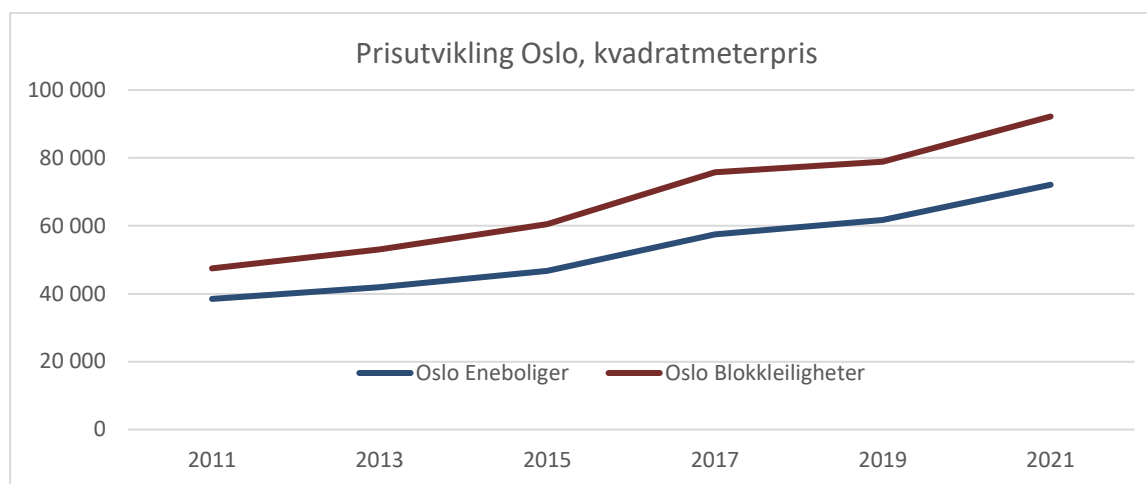
*: Annen boligbygning er først og fremst boliger over butikker eller kjøpesentre.

3.1. Prisutviklingen i boligmarkedet i Arendal

Figurene nedenfor viser prisutviklingen på eneboliger og leiligheter i de største sørlandsbyene. Fortsatt ligger Arendal under prisenivået i Grimstad og Kristiansand. I alle byene ligger kvadratmeterprisen på leiligheter vesentlig over eneboliger, noe som tyder på større etterspørsel etter leiligheter. Kilde er SSB tabell 06035.



Figuren nedenfor viser prisutviklingen i til sammenligning. I sørlandsbyene har kvadratmeterprisen økt med rundt 30 % på 10 år, mens den i Oslo har økt med 90 %.



4 BOLIGMELDINGEN 2019

Boligmeldingen fra 2019 ble laget på grunnlag av den demografiske utviklingen mellom 2010 og 2018, hvor befolkningsøkningen etter hvert ble lavere og lavere (justert for de endringene flyktningekrisen i 2015-16 medførte), og antallet barn og unge gikk ned mens antallet pensjonister gikk opp.

Fokus i boligmeldingen var at kommunen i betydelig grad kan påvirke bosettingen og befolkningsutviklingen gjennom tilrettelegging av nye boliger og gjenbruk av eksisterende boliger. Det hele med et fokus på barnefamilier, eldre og innbyggere med særlige boligbehov.

En grunnleggende utfordring har vært at det er en åpenbar «mismatch» mellom boligtilbudet og befolkningssammensetningen, med stadig flere eldre og stadig flere en-personshusholdninger.

Boligmeldingen fra 2019 pekte på tre typer av boligpolitiske virkemidler:

1. Virkemidler etter Plan og bygningsloven
Dette er det viktigste virkemiddelet for å styre utviklingen av de 250 nye boligene i året i Arendal. De sentrale styringsredskapene er kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan og utbyggingsavtale.
2. Virkemidler gjennom kommunal eiendomsforvaltning
På kommunens egen eiendom kan kommunen gå lenger enn hva det er anledning til gjennom plan- og bygningsloven for å styre boligutviklingen. Det mest hensiktsmessige redskapet vil være å stille særlige vilkår ved salg av kommunal eiendom.
3. Økonomiske virkemidler
 - a. Husbankens låne- og støtteordninger som skal stimulere til boligsosial bygging og sikre vanskeligstilte en egnet bolig.
 - b. Kommunale støtteordninger som skal sikre at vanskeligstilte skal kunne bo i egnet bolig.

4.1. Virkemidler etter Plan- og bygningsloven

Planreserve og planleggingsressurser

For å muliggjøre en boligproduksjon på 250 boliger i året, bør kommunen sikre en portefølje av vedtatte reguleringsplaner langt utover dette. I kommuneplanens arealdel er det derfor foreslått satt av arealer for dobbelt så mange boliger som det skal bygges innenfor planperioden kommende ti år.

Det er avgjørende at kommunen har tilstrekkelig med planleggingsressurser til å håndtere de ulike reguleringsforslag som til enhver tid fremmes. Det samme gjelder for å kunne produsere egne kommunedelplaner og områdereguleringsplaner. Reguleringsprosessene er blitt stadig mer komplekse, både som følge av endringer i lovverk og som følge av at man i stadig større utstrekning skal bygge sentralt, ofte tett opptil eksisterende nabolag, eller som transformasjon/fortetting av eksisterende områder.

Lokalisering i lokalsentra

Gjennom kommuneplanens arealdel fastsettes lokalisering av nye utbyggingsområder. Der er det lagt vesentlig vekt på senterstruktur og knutepunktutvikling dvs. at 80% av nye boliger bør legges i sentrum eller i definerte lokalsentra.

Lokaliseringen av nye boligområder har konsekvenser for tomte- og boligpris, behovet for og kostnad med infrastruktur. Dette er konsekvenser som alle påvirker prosjektenes gjennomførbarhet.

Boligtype

Gjennom reguleringsplan kan kommunen styre ønsket boligtypeutbygging. Det er viktig at kommunen legger til rette for en god miks av boligtyper.

Boliger for barnefamilier nær skole bør bestå av eneboliger, kjedete eneboliger og rekkehus. Disse kan med fordel plasseres i utkanten av/i gangavstand til knutepunktene. Sentralt i knutepunktene bør det bygges leilighetsbygg med høyere arealutnyttelse som i større grad er tilpasset enslige, godt voksne og eldre.

Erfaringsmessig har trehus lavere produksjonspris per m² enn betonghus. Det vil derfor være viktig å tilrettelegge også for slik bebyggelse med leiligheter for å redusere prisene på leiligheter. Siden utnyttelsen ofte blir noe lavere enn for tradisjonelle betongblokker, kan slik trehusbebyggelse lokaliseres noe mindre sentralt i knutepunktene.

Det bør også tilrettelegges for familieboliger i mer tradisjonell blokkbebyggelse. Dette kan bl.a. skje ved etablering av såkalte «townhouse», familieboliger i 1. etasje av blokkbebyggelsen, med separat inngang og egen privat hage på bakken. Slike boliger vil også skape en mer interessant bebyggelse og mer aktive utearealer mellom blokkene.

Tilrettelegge mikrohuskonseptet ved å legge til rette for mulige soner for slike boligtyper i kommende revisjoner av arealplaner.

Utnyttelse

Utnyttelsen, antall boliger per dekar, er av stor betydning for å sikre effektiv arealbruk, og kompakt utbygging rundt sentre og knutepunkter. En god samordnet areal og transportplanlegging krever effektiv arealutnyttelse. En høy arealutnyttelse for boliger medfører imidlertid reduserte utearealer per bolig, og høy utnyttelse er krevende i forhold til sollys, utsikt, innsyn og boligkvalitet.

Høy utnyttelse betyr redusert tomtepris per bolig, noe som kan ha god innvirkning på boligpris. Utnyttelsen, og i særlig grad byggehøyder/etasjetall vil også påvirke eksisterende nabobebyggelse. Det bør vises stor grad av tilpasning til eksisterende nabolag som forutsettes ivaretatt.

Utbyggingsavtaler

Arendal kommune har vedtatt at det skal vurderes bruk av utbyggingsavtaler tilknyttet reguleringsplaner. Utbyggingsavtale er definert i plan- og bygningslovens § 17-1 som «en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan».

Utbyggingsavtale kan benyttes for å stimulere til gjennomføring av en plan, blant annet gjennom avtale om kostnadsfordeling og innfrielse av rekkefølgekrav, som veier og parker. Dette vil være spesielt aktuelt i større områdeutviklingsprosjekt, hvor det er tyngende rekkefølgekrav og flere grunneiere/ utbyggere. Utbyggingsavtale kan også brukes for å sikre boligsosiale hensyn i et prosjekt og for å sikre at kommunen får kjøpe en andel boliger til markedspris. Det bør vurderes innført et utbyggingsavtalepunkt som for boligutbygging med 20 eller flere boenheter, eller bygninger på over 1500 m², sikrer kommunen rett til å inngå avtale om kommunal forkjøpsrett til markedspris for 5 prosent av boligene. Et alternativ er at kommunen kjøper seg inn i prosjekter på et tidligere tidspunkt og på den måte skaffer seg eierskap til boliger til en rimeligere penge enn ved å vente til de er ferdigstilt.

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale og kommunen kan ikke kreve at utbygger inngår avtale. Om kommunen åpner for å inngå avtale om å redusere utbyggers merverdiavgiftbelastning på hele eller deler av infrastrukturen vil kommunens mulighet for å få inn ulike boligpolitiske krav i avtalen øke.

Redusert plankrav nær skoler

I enkelte tilfeller legger plankrav i kommuneplanens arealdel og eldre vedtatte reguleringsplaner i eneboligområdene rundt eldre skoler som Birkenlund, Moltemyr, Stinta og Strømmen. Det bør igangsettes arbeid med formål å forenkle byggesaksbehandlingen tilknyttet disse områdene.

4.2. Virkemidler gjennom kommunal eiendomsforvaltning

Kjøp av eiendom

Arendal kommune har via de gamle kommunene gjort strategiske oppkjøp av eiendom og Arendal Eiendom KF sitter derfor i dag på et betydelig antall grunneiendommer i kommunen. Dette har gjort at kommunen i dag har betydelig boligpotensial på egen eiendom. I tillegg kan nye formålsbygg, som sykehjem og skoler, ofte etableres på egen grunn. Det kan være hensiktsmessig for kommunen også framover å gjøre strategiske oppkjøp av uregulert tomtegrunn, for å bidra til å dekke kommunens framtidige arealbehov

Salg av eiendom

Arendal Eiendom KF kan selge eiendom med gitte betingelser. Klausuler som er aktuelle i en boligpolitisk sammenheng er kvalitet, utsalgspris på boligene, leilighetsstørrelse- og utforming, finansiering fra Statens Husbank (grunnlån), krav om finansieringsform (f.eks. utleie) og kommunal forkjøpsrett for en nærmere bestemt andel av boligene.

Kommunen kan også inngå avtale med kjøper om å bygge boliger for spesielt angitte grupper som førstegangsetablerere, enslige eller seniorer. En klausul som begrenser kretsen av boligkjøpere, vil normalt ha en prisdempende effekt i markedet. Egenutvikling av ervervede eiendommer og videresalg kan skje ved opprettelse av et eget selskap eller i kommunens egen regi.

Ulike modeller for å sikre boliger for prioriterte grupper gjennom salg av eiendom

Flere kommuner har utviklet modeller for å sikre rimelige boliger til prioriterte grupper som har vansker med å skaffe seg egnet bolig i markedet. Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) har oppført 26 boliger med nøktern kvalitet for ungdom under 35 år på Gullhella. Leilighetene ble solgt under markedspris til boligbyggelagets medlemmer i denne aldersgruppen, og med tinglyst gjenkjøpsrett for ABBL. Boligbyggelaget kan benytte gjenkjøpsretten for å videreføre subsidiene til neste kjøper. Kjøpesummen blir i tilfelle justert i forhold til endringene i konsumprisindeksen og en årlig prisoppgang stipulert til 4 prosent. Dette bør vurderes også i Arendal.

Egenutvikling

Arendal kommune er i stor grad prisgitt at private grunneiere og utbyggere velger å virkeliggjøre konkrete boligprosjekter. For å sikre raskere utbyggingstakt der markedskreftene ikke tar initiativ, og for å sikre en variert boligmasse, bør kommunens eiendomsforetak gjennomføre byggeprosjekter på egen eiendom.

Ved egenutvikling, kan kommunen disponere eiendommene til kommunale formål slik som boligsosial utbygging, oppføring av utleieboliger eller boliger for førstegangsetablerere. En utbygging i kommunal regi vil kunne gi en økonomisk besparelse i form av at den markedsmessige avkastning på kapitalen som en privat utbygger normalt vil beholde, i stedet kan benyttes som et subsidieelement til fordel for kommunens beboere/ leietakere.

4.3. Økonomiske virkemidler og veiledning

Veiviseren.no

Veiviseren.no (www.veiviseren.no) er det viktigste tiltaket under strategien Bolig for Velferd (2014-2020). Veiviseren gir en oversikt over lovverk, virkemidler, gode eksempler og kompetanse. Dette er en digital verktøykasse utviklet primært for kommunene. Mange har behov for sammensatte tjenester. I Veiviseren er alt samlet på ett sted innenfor bolig – og tjenesteområdet på både strategisk og operativt nivå. Veiviseren skal bidra til å heve kompetansen hos kommuner og samarbeidspartnere, gjøre offentlig sektor mer transparent og bidra til en mer lik praksis overfor innbyggerne lokalt..

Husbankens virkemidler

Gunstige og forutsigbare boliglån øker muligheten for flere til å kjøpe egen bolig. I Arendal har husbankfinansiering vært populært blant utbyggere og boligkjøpere over mange år. Dette bør fortsette. Det er viktig at Husbanken støtter opp om kommunens byutviklingsstrategi. Dette betyr mer satsing på prisgunstige leiligheter i sentrum og lokalsentrene. Slike leiligheter må prioriteres fremfor felt med eneboliger på jomfruelig mark – langt fra sentrumsfunksjoner og kollektivakser.

Det er vanskelig for unge med vanlige inntekter å få seg en bolig. Antallet boliger som tilbys i markedet har betydning for prisnivået.

Husbanken tilbyr en rekke støtteordninger rettet mot enkeltpersoner, kommuner og private utbyggere. Hensikten med støtteordningene er å stimulere kommuner til hensiktsmessig boligbygging, samt å sikre vanskeligstilte grupper på boligmarkedet en egnet bolig.

Virkemidler rettet mot innbyggerne

Bostøtte skal sikre personer med lav inntekt en god bolig til rimelig kostnad. Bostøtten gjelder både leietakere og boligeiere. Ordningen er behovsprøvd og omfatter alle over 18 år. Unntaket er studenter uten barn samt militært tjenestepliktige som kan få annen offentlig støtte.

Kommunen og Husbanken forvalter bostøtteordningen i fellesskap. Forvaltningen av ordningen er en lovpålagt oppgave og kommunene er førstelinje ved behandlingen av bostøtte. De mottar søknader fra publikum og klagesaker og sender disse til Husbanken for behandling.

Startlån er en låneordning rettet mot personer som har problemer med å få lån i det private kredittmarkedet. Startlånet kan kombineres med tilskudd og/eller bostøtte. Søknad om Startlån behandles av kommunen. Den som får startlån må være varig vanskeligstilt, men kunne betjene renter og avdrag på lånet, og samtidig ha nok midler igjen til livsopphold. Boligen må være egnet for husstanden, og rimelig i forhold til prisnivået på stedet. Det kan gis startlån til topp- eller full finansiering, eller til refinansiering av dyre lån.

Tilskudd til etablering i egen bolig kan gis til kjøp, bygging, refinansiering og tilpasning av bolig. Tilskuddet er for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Det legges vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter. Tilskuddet kan brukes i kombinasjon med startlån og bostøtte og kan være en del av toppfinansieringen.

Tilskudd til tilpasning skal bidra til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte med nedsatt funksjonsevne. Tilskudd til tilpasning tildeles enkeltpersoner som har behov for tilrettelagt bolig. Det skal vektlegges at tilpasningsbehovet er av varig karakter. Familier med funksjonshemmede barn skal være høyt prioritert ved tildeling av tilskudd. Det kan gis tilskudd til spesialinnredning/ spesialtilpasning/ombygging både i forhold til tilrettelegging av boligen og uteområder, som f.eks. utvendig terrengarbeid der det er nødvendig for å bedre tilgjengeligheten. Tilskuddet kan utgjøre inntil 100 prosent av godkjente tilpasningskostnader og gjøres etter en økonomisk behovsprøving

Støtteordninger rettet mot kommuner og private utbyggere

Grunnlån kan gis til forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører. For å oppnå grunnlån må prosjektene ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene universell utforming, miljø og energi, være nøkterne og innenfor Husbankens arealgrenser. Husbanken kan gi grunnlån på inntil 80 prosent av prosjektkostnadene eller salgsprisen på selveide boliger, og inntil 75 prosent til borettslag.

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. Dette tilskuddet gis kun til kommuner. Investeringsstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Målgruppe for tilskuddet er personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester uavhengig av alder og diagnose, herunder eldre, personer med langvarige somatiske sykdommer, personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne, personer med psykiske og sosiale problemer, personer med rusproblemer og personer som har behov for øyeblikkelig hjelp. Fra 2017 til 2020 er tilskuddet gradvis endret mot kun å omfatte nettoplasser i kommunene. Dette for å nå målet om økning i antallet omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleieboligene skal ha funksjonell og god standard. Husbanken kan gi tilskudd til utleieboliger til kommuner, stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger. For prosjekter hvor private aktører bygger, så har Husbanken satt en grense på 85% finansiering (lån + tilskudd). For rene kommunale prosjekter kan det søkes full finansiering.

De kommunale støtteordningene er rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbankens støtteordninger skal alltid være utnyttet før kommunale støtteordninger vurderes.

Kommunal husleiestøtte kan omsøkes av leietakere i omsorgsbolig og til spesielt tilrettelagte boliger. Dette er en stønad som kommer på toppen av Husbankens bostøtte. Kommunen vil komme tilbake med en sak vedrørende den kommunale husleiestøtten.

Sosialhjelp til dekning av husleie, strøm, og kommunale avgifter knyttet til boligen, er en behovsprøvd ytelse som innvilges av NAV. Etter Lov om sosiale tjenester i NAV skal de som ikke har egne midler til å dekke løpende utgifter til blant annet bolig, få dekket dette av kommunen.

Veiledning og bruk av økonomiske støtteordninger

Arendal kommune har benyttet alle Husbankens støtteordninger, med unntak av Husbankens Grunnlån. Kommunen har særlig benyttet startlån som et boligsosialt virkemiddel for å bidra til at varig vanskeligstilte kan kjøpe sin egen bolig. Videre er «Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem», samt «Tilskudd til utleieboliger» viktige tilskuddsordninger som bidrar til at kommunen kan realisere sine planer om utbygging av blant annet boliger til omsorgsformål og kommunale utleieboliger.

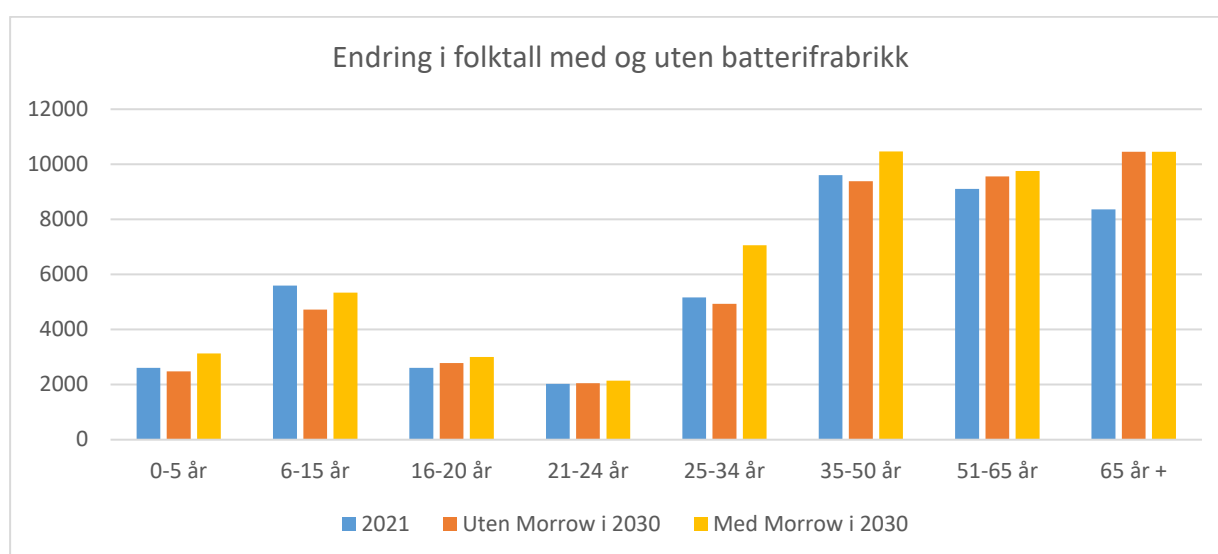
5 EFFEKTEN AV BATTERIFABRIKKEN

Det arbeides nå med en egen ringvirkningsanalyse for effekten av batterifabrikken med tilknyttede næringer på etterspørselen etter arbeidskraft og boliger. Foreløpig kan vi bruke denne beregningen basert på en tilsvarende ringvirkningsanalyse gjort for Mo i Rana og Freyrs etablering av batterifabrikk der. Merk at tallene er usikre,

5.1. Mulig befolkningsendring

Figuren nedenfor viser utviklingen med og uten batterifabrikk. Søylene i midten viser statistisk sentralbyrås (SSB) befolkningsframskriving for Arendal. Søylene til høyre viser SSBs framskriving pluss veksten som kommer av batterifabrikk og tilknyttede næringer. Det er forskjellen mellom disse søylene som forteller noe om effekten av etableringen.

Den viser at det først og fremst kan forventes en økning i personer i kategorien yngre voksne, det vil si i etableringsfasen, som igjen vil føre til økt antall barn.

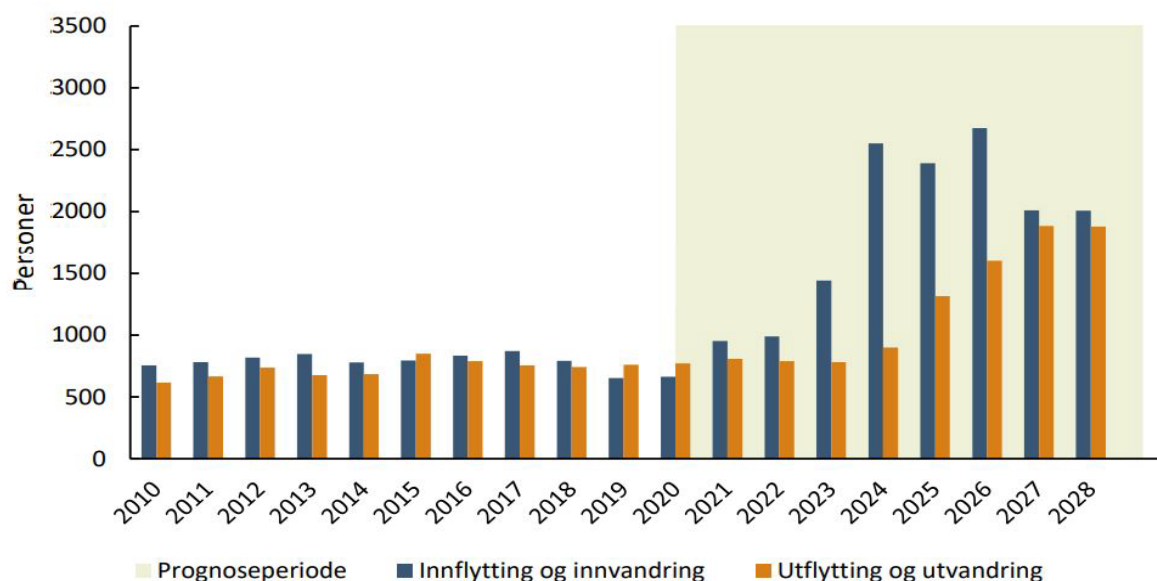


Menon har også laget en prognose for flytting, gjengitt her. Hovedpoenget er at nyetableringer gjerne har stor turnover i arbeidsstokken, mange av de som ansettes blir noen år før de reiser igjen.

Det vil si at det økte antallet arbeidsplasser også vil føre til økt flytting, både inn og ut av kommunen. Hovedtrykket vil komme midt i oppstartsperioden, med et betydelig antall tilflyttinger. For Arendal vil dette kanskje like mye gjelde nabokommunene som egen kommune.

Ringvirkningsanalysen tar utgangspunkt i effekten av batterifabrikken, underleverandører samt de ansattes etterspørsel av varer og tjenester lokalt. Den tar ikke inn eventuelle etableringer som kan skje som følge av generelt økt aktivitet og attraktivitet.

Figur 3-17: Modellert utvikling i innflytting til og utflytting fra Rana. Kilde: Menon Economics



5.2. Husholdningstyper og boligbehov

I følge Menons analyse for Rana fordeler de 5 000 nye innbyggerne seg på 2 126 husholdninger, hvorav et stort antall er bor alene. De anslår et behov for mellom 1 800 og 2 150 nye boliger.

Fordeling på husholdningstyper i Mo i Rana:

	Husholdning	andel i %
Aleneboende	467	22 %
Flerfamilie uten barn	308	14 %
Par med barn	678	32 %
Par uten barn	454	21 %
Par med voksne barn	157	7 %
Alene med barn	62	3 %
Sum	2 126	100 %

Menons konklusjon er at halvparten av de nye boligene bør være i form av leiligheter, og at det er et stort behov for utleieboliger, spesielt fordi det i oppstartfasen vil være stor turn-over i arbeidsstokken, og en god del arbeidstakere som ikke har bestemt seg for å bosette seg permanent, eller har egenkapital nok til å kjøpe bolig.

5.3. Behov for flere utleieboliger

Menons analyse av etableringen i Mo i Rana viser at det trengs et stort antall utleieboliger for å takle en etableringsfase med stor turn-over i arbeidsstokken. Disse finnes i liten grad i dag, så det må utvikles nye prosjekter.

Andelen utleieboliger i Arendal er 18 % av boligmassen. Dette tilsvarer i underkant av 3 800 boliger, og en andel av disse er ikke godkjente som boliger. Andelen som leier er høy blant enslige foreldre med små barn (44 %), og aleneboende (30 %). Andelen som leier er også høy blant innvandrere fra den ikke-industrialiserte delen av verden (38 %).

Økt press på utleiemarkedet kan gi utfordringer for aleneforeldre og innvandrere som sannsynlig leier fordi de har dårlig råd.

5.4. Forskjellen mellom Arendal og Mo i Rana

Den store forskjellen mellom Arendal og Mo i Rana er at Arendal befinner seg i et stort arbeidsmarkedsområde hvor det er enkelt å i hvert fall i en periode pendle fra Kristiansand i vest til Grenland i øst til de nye arbeidsplassene. Det betyr at det vil bli en konkurranse om tilflytterne, hvor tilgang på aktuelle boliger, mulighet for arbeid for ektefelle, gode tilbud til barn og unge vil spille en stor rolle.

Vi må regne med at våre nabokommuner får sin del av veksten. I forhold til utfordringer for infrastruktur som spesielt veier, samt press på naturområder er det en fordel at veksten blir spredt til et større område enn bare Arendal kommune.

5.5. Planreserve

Med den utviklingen vi ser foran oss nå bør vi øke ferdigstillingen av boliger fra 250 til 500 i året de neste årene.

Pr januar 2022 er det registrert 3 230 boliger i vedtatte planer, og 1960 boliger i varslede eller pågående planer, det vil si at det ligger mer eller mindre klart en boligreserve på 5 000 boliger, som er nok til 10 års oppskalert boligbygging.

I forbindelse med oppdatering av ATP-planen for Arendal ble det anslått et potensiale for bedre areal-utnyttelse i sentrum samt på His, Nedenes og Saltrød på over 8 000 boliger

6 ALLE TRENGER ET TRYGT HJEM

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024).

«Vi kan ikke ha en plan A for å dekke boligbehovet til befolkningen og en plan B for å svare på boligbehovet til de som er vanskeligstilte. Alles boligbehov må inn i plan A.»

Den forrige regjeringens Nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken gir en gjennomgang av status og forslag om forbedringer i tiltak, og de foreslår en ny boligsosial lov som klargjør kommunenes ansvar.

6.1. Kommunens ansvar og oppgaver

Kommunal- og distriktsdepartementet skriver under temaet «Boligpolitikk» følgende om kommunens ansvar:

Det er kommunene som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Ansvaret er hjemlet i følgende lover og bestemmelser:

Lov om folkehelsearbeid skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. I lovens § 5 stilles det krav til kommunens ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Bolig er nevnt som en av faktorene (§ 7).

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV-kontoret skal utføre. Formålsbestemmelsen uttaler blant annet at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. NAV-kontoret er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv (§ 27). Tjenester som retten til opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning (§ 17), samt økonomisk stønad (§ 18), individuell plan (§ 28) og kvalifiseringsprogram (§ 29) er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet

Statsforvalteren har blant annet ansvar for å koordinere sektorovergripende oppgaver og virkemidler, koordinere regionale fora for boligsosiale problemstillinger, legge til rette for at kommunene tar boligsosiale hensyn i helhetlig kommunal planlegging.

6.2. «Forslag til lov om kommunens ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet»

Regjeringen Solberg sendte forslaget ut på høring i desember 2020, med høringsfrist 15 mars 2021. Fra Høringsnotat til lovforslaget. Lovforslaget er fortsatt under behandling.

8.3 Departementet foreslår å styrke kommunenes lovfestede ansvar

8.3.1 Bolig er et viktig velferdsgode

Bolig er den fjerde pilaren i velferdspolitikken (arbeid, helse, utdanning og bolig). En tilfredsstillende bolig er en sentral forutsetning for at den enkelte skal kunne leve og bo selvstendig, skaffe eller beholde arbeid, og delta i samfunnet. I familier med barn og unge er det spesielt viktig at det er en trygg og god bosituasjon, jf. også rundskriv til lov om sosiale tjenester i NAV (R-35/00). Samtidig er lovgivningen på boligfeltet svakere enn på de øvrige feltene, og i dagens lovgivning er ikke bolig et selvstendig velferdsgode.

Etter departementets vurdering er en god bosituasjon like viktig som mange av de andre kommunale tjenestene som i dag er lovfestet. Uten en trygg bosituasjon er sjansen for å lykkes med de andre tiltakene mindre. Godt boligsosialt arbeid vil kunne føre til besparelser på andre områder.

Boligsosialt arbeid er viktig for å forebygge andre problemer, som manglende arbeidsdeltakelse,

svakt utdanningsløp eller andre sosiale utfordringer. Det er dokumentert gjennom forskning at det er sammenheng mellom boligsituasjon og skoleresultater.

Kommunene står fritt med hensyn til hvordan det boligsosiale arbeidet skal organiseres. Erfaring og evalueringer viser at kommunene følger opp de vanskeligstilte på boligmarkedet på ulike måter. Ikke alle får god nok hjelp. Gjennom flere år har ulike aktører tatt til orde for at regelverket på det boligsosiale feltet må skjerpes.

Under punkt 8.3.4 Hovedinnhold i lovforslaget sies det

Godt boligsosialt arbeid fordrer at kommunen forankrer det boligsosiale arbeidet i planverket. Departementet foreslår derfor å tydeliggjøre kommunenes plikt til å ta boligsosiale hensyn i den kommunale planleggingen.

I tillegg til å presisere gjeldende rett, innebærer forslaget en skjerping av kommunens plikt til boligsosial planlegging. Departementet mener en slik styrking av kommunens plikter er nødvendig for å nå nasjonale mål om et mer likeverdig tilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Departementet foreslår også å presisere at kommunen skal gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet, og gi eksempler på hva slik bistand kan bestå i. Bakgrunnen for departementets forslag er å synliggjøre den direkte plikten kommunene har overfor vanskeligstilte på boligmarkedet, og vise konkret hva boligsosial bistand kan være. Formålet er at det skal bli lettere både for kommunen og de vanskeligstilte på boligmarkedet å vite hva boligsosial bistand innebærer.

7 FØRINGER FRA GJELDENE KOMMUNEPLANER

Føringer fra kommuneplanens samfunnsdel

Under visjonen for **bærekraftsmål nr 3, God helse**, står dette:

At flest mulig kan leve friske og sunne liv er en forutsetning for å oppnå bærekraftig utvikling. Et godt liv gir bedre helse. Samtidig er god helse, basert på den enkeltes forutsetninger, viktig for å kunne leve gode liv. Opplevelse av mestring i eget liv og av å tilhøre et fellesskap er grunnleggende for god helse.

VÅR VISJON

At alle innbyggere har

- en funksjonell og trygg bolig med håndterbar husleie.
- en jobb, aktivitet eller skole-/studieplass hvor de opplever mestring og arbeidsglede.
- en fysisk eller mental aktiv og meningsfull fritid tilpasset den enkeltes forutsetninger.
- et sosialt og inkluderende fellesskap rundt seg i hverdagen.

Boligstrategi

En god bolig er viktig og har stor betydning for helse, deltakelse i arbeidsliv og for utjevning av levekårsproblemer. Kommunens innbyggere skal ha et godt boligtilbud uavhengig av økonomisk handlingsrom og funksjonsevne. Nærmiljøene skal fremme fysisk og psykisk helse gjennom gode friluftsområder, møteplasser og infrastruktur. Arendal kommune vil ha flere gode og fremtidsrettede boliger for barnefamilier, eldre og innbyggere med særlige boligbehov. Bærekraftsmål 11

Under bærekraftsmål nr 11, Bærekraftige byer og samfunn, står disse strategiene:

Markagrenser

I kommuneplanens arealdel er det vedtatt markaområder for Hisøy, Åsbieskogen og Bymarka Øst, samt «kjerneområde friluftsliv» for Heimarnes. Disse er markert med hensynssone friluftsliv, som bevarer mot ny utbygging i et langsiktig perspektiv og som gir forutsigbarhet både for grunneiere og allmennheten. Det er også et viktig folkehelseiltak som gir muligheter for turer og friluftsliv i nærheten der folk bor.

Areal- og transportplan

Kommunen legger til grunn planprinsippene i areal- og transportplan for Arendalsregionen. Kommunen samarbeider med Agder fylkeskommune og Agder Kollektivtrafikk AS om driftsopplegg for byferger og busser. Grønn mobilitet, i form av bedre kollektivtilbud skal redusere ulikheter og fremme muligheten for et sosialt liv og deltagelse i fritidsaktiviteter for innbyggerne.

Føringer fra kommuneplanens arealdel

Arealpolitiske mål vedtatt i kommuneplanens arealdel 2019-202919:

- Forsterke dagens strukturer gjennom å utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk og samse på et sterkt bysentrum og funksjonelle, trivelige lokalsentre, med mer funksjonsblanding av boliger, service, næring, møteplasser, og grønt
- Tilrettelegge for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportutvikling, redusert transportbehov, mindre bilavhengighet, miljøvennlige transportformer, mindre by/tettstedsbredning. Kort vei fra bolig til skole, barnehage, service, møteplasser, rekreasjonsområder og arbeidsplasser

8 VEDTATTE BOLIGSTRATEGIER 2022

Mandatet til arbeidet med ny boligmelding og boligstrategi var å i sterkere grad prioritere tiltak og legge disse fram politisk. De nye forslagene til tiltak er basert på arbeidet i workshop samt i arbeidsgruppene i etterkant, samt regjeringens signalisering av retning i Nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024).

Et viktig element i den kommende utviklingen som vi ikke var klar over da workshopen ble gjennomført er behovet for et stort antall utleieboliger i en periode framover. Dette blir også tatt med her.

Målsetting for Arendal kommunes boligstrategi er hentet fra kommuneplanens samfunnsdel: «Alle innbyggere har en funksjonell og trygg bolig med en håndterbar husleie.»

Utfordringsbilde:

- Vi må ha en helhetlig boligplanlegging som tar hensyn til alle grupper, inkludert barnefamilier, eldre og personer i vanskelig livssituasjon eller med spesielle behov.
- Vi må fordoble antallet nye boliger pr år fra ca 250 til 500
- Vi må bygge et større antall utleieboliger for å huse arbeidskraft til de nye bedriftene. Det er behov for utleieboliger fordi det i en periode vil være stor turn-over i arbeidsstokken, og spesielt utenlandsk arbeidskraft vil være her midlertidig.

8.1. Boligmarkedet

Boligmarkedet er i stor grad velfungerende i Arendal, det bygges for å dekke etterspørselen i markedet. Men er en utfordring at leilighetsprosjektene i stor grad har vært dyre boliger i sjøkanten. Det er liten aktivitet i markedet for de som ikke vil få nok kapital ved salg av en gammel enebolig til å kjøpe seg en rimelig leilighet. Markedet for nye boliger øst i kommunen har heller ikke vært fristende nok for aktørene, noe som kan endre seg nå med batterisatsingen og bygging av nytt helsehus på Saltrød.

Det har lenge vært slik at det er laget og utredet mange planer som blir liggende i en skuff, jamfør planreserven på nær 5000 boliger (boliger som allerede er planlagt og godkjent).

Det er også oppmerksomhet rundt at både nye leiligheter og eldre hus spesielt i deler av kommunen blir kjøpt som ferieleiligheter. Det bør problematiseres om det er riktig å bruke ressurser på nye prosjekter som ender opp som ferieleiligheter, og generelt et fokus på utviklingen når vi i en periode vil trenge alle de boligene vi har til å bosette arbeidstakere i de nye næringene.

For å nå målet om økt boligbygging bør det også åpnes opp for noe spredt boligbygging der forholdene muliggjør dette.

8.2. Helhetlig boligplanlegging

Prinsippet om helhetlig boligplanlegging bør legges til grunn for all planleggings- og boligbyggingsvirksomhet. Helhetlig planlegging må ta hensyn til at hele kommunen skal tas i bruk, og at alle grupper, også utsatte grupper skal få tilbud om bolig.

Behovet for helhetlig planlegging går som en rød tråd gjennom innspillene på workshopen og spesielt innspill fra gruppen som har sett på boliger for vanskeligstilte og personer med spesielle behov. Dette er i tråd med regjeringens nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024).

Det er behov for å forankre ansvaret for å ivareta hensyn til alle grupper på boligmarkedet. Dette må forankres både politisk og administrativt.

8.3. Ta hele Arendal i bruk

Boligstrategien skal ha en målsetning om å ta hele Arendal i bruk. Det skal bli lettere å bygge bolig utenom sentrum og kollektiv aksene. Arendal bør utnytte flotte boligområder i områder som eksempelvis Flosta, Eydehavn, Rykene, Tromøy, Nedenes og Moland. Disse områdene har svært gode kvaliteter, og en økt satsning i disse områdene vil støtte opp om lokalmiljø og skolene i disse områdene.

8.4. Behov for flere utleieboliger

Arendal har hatt en lav leieandel i forhold til de større byene i Norge, og leieprisene har reflektert boligmarkedet og vært lave, slik at de fleste har kunne finne seg en bolig.

Økt press på utleiemarkedet kan gi utfordringer for aleneforeldre, trygdede og innvandrere som sannsynlig leier fordi de har dårlig råd. Det er også et behov for å sikre at alle utleieboligene er godkjente som boliger, noe de dessverre ikke er i dag.

Konklusjonen blir at vi må stimulere til å bygge utleieboliger for å sikre tilstrekkelig med slike boliger. Dette må gjøres i et samarbeid med private aktører og boligbyggerlaget. Det kan også være nødvendig at Arendal Eiendom KF tar en aktiv rolle. I Skellefteå i Sverige og Mo i Rana har batteriselskapet måtte inn og garantere for en del av boligene for å få finansiering.

8.5. Boliger til personer med spesielle behov / utsatte grupper

Helhetlig planlegging er spesielt viktig for å sikre et godt boligtilbud til alle grupper, vi må bort fra tankegangen om at Plan A er planen for vanlig boligbygging, og Plan B er å bygge boliger for utsatte grupper i mindre attraktive områder. Målet for en strategi for boliger til alle grupper er at de fleste skal klare seg selv mest mulig.

En helhetlig boligstrategi bør helst ha en lang tidshorisont, med klare årlige planer for boliger til de forskjellige gruppene. Strategien bør følges opp politisk og av et administrativt ledd som kan bidra til å sikre boliger til alle grupper, og ha som mål å se helheten i boligbyggingen.

Boliger for utsatte grupper må lokaliseres på en måte som både reduserer konfliktpotensialet og tar hensyn til at alle en helhetlig boligstrategi.

For mange av gruppene med spesielle behov er det viktig at boligene bygges enten sentralt i forhold til butikker eller nær kollektivaksene, da mange ikke har bil eller førerkort. For noen grupper er det også viktig å unngå bratte bakker som begrenser tilgjengeligheten.

For å lykkes med en helhetlig boligstrategi hvor alle grupper skal behandles mest mulig likt bør det vurderes om det skal opprettes et politisk klageutvalg for naboer og boområder.

Psykiatriboliger

Det vil antakelig være et økende behov for slike boliger. Vi opplever å få flere henvendelser fra søkere innenfor denne brukergruppen på den ordinære søkerlisten til kommunale boliger. Disse krever en tettere oppfølging enn hva vi kan tilby i dag.

Siden tar tid å etablere så bør behovet utredes i en egen strategi. Det er også en utfordring å finne passende tomter til tilrettelagte boliger for denne gruppen.

Planen for tilrettelagte boliger (Tidligere forsterkede boliger) må videreføres og styrkes med noen svært hardføre boliger for de med spesielt lav boevne (2-4 årlig)

Et prosjekt i skien, med «Halvannenlinje overgangsboliger» i et samarbeid med sykehusets avdeling for psykiatri for overgangsboliger ved utskrivning fra behandling kan være en modell å se nærmere på. Prosjekt i Skien finansiert med tilskuddet «Forsøk med nye boligmodeller» fra Husbanken til prioriterte målgrupper

«Housing First» er et tilbud i første rekke til bostedsløse. Vår anbefaling er å opprette et eget tverrfaglig prosjekt rundt «Housing First» for å få til den mest gunstige modellen for Arendal. Vi kan hente kunnskap fra andre kommuner hvor dette allerede er innført, f.eks. Mandal.

Det finnes midler hos Husbanken til innovative boformer. Radikal innovasjon er et aktuelt begrep. Arendal bør se om det finnes muligheter til gode prosjekter her.

Rusmisbrukere

Sykehjem og omsorgsboliger for rusmisbrukere: Disse har et annet behov for pleie/rammer og personale med kompetanse innenfor dette feltet. De må tilbys en funksjonell og trygg bolig. I Husbanken er det ulik utmåling på *tilskudd til utleieboliger til vanskeligstilte og investeringstilskuddet* (til omsorgsboliger – heldøgns omsorg).

Det blir viktig at kommunen sikrer at det bygges boliger for alle i alle områder. Bruk mulighetene plan- og bygningsloven gir kommunen som planmyndighet. Det være seg tidlig regulering til kommunale behov for boliger og tjenester og god dialog rundt utbyggingsavtaler.

Sårbare kvinner

Flere kvinner føler seg utsatt/utrygge i sin bolig på Torbjørnsbu. Det er ønskelig å opprette et boligtilbud – et bofellesskap + midlertidig botilbud lokalisert et annet sted som er tilpasset denne gruppen.

Unge uføre med lett funksjonsnedsettelse:

10 bofellesskap planlagt over en 4 års periode. Strategien må ha et perspektiv utover 4 år. Dette er boliger der man kan bo uansett funksjonsnivå. Kommunen må sørge for at den enkelte får den tjeneste man har behov for i boligen.

Det er etablert 6 grupper av beboere som ønsker å etablere private bofellesskap sammen. Det foregår en behovskartlegging for videre strategi. Boligene er prisregulerte. Disse er regulert kun til denne brukergruppen. Kommunen skal ha tildelingsrett/plikt i 30år. Når det etableres så mange boenheter på kort tid kan det i fremtiden bli en utfordring i forhold til tildeling, dersom leietakerne velger å flytte på seg. Kan medføre, at man på sikt vil få vanskeligheter med å tildele disse boligene. En risikerer dermed også store kostnader til drift og tomgangsleie.

Det bør tas en gjennomgang av kostnadene for bygging av bofellesskap.

8.6. Boliger for barnefamilier

Arendal kommune opplever tilflytting, også av barnefamilier. Det er imidlertid klart at vi også mister barnefamilier til nabokommuner som Grimstad og Froland, uten at vi helt vet hvorfor.

Vi ser også at noen boligfelt virker å være «dysfunksjonelle», de tas i bruk av par i etableringsfasen, men når det andre barnet kommer så flytter de ut av feltet. Det kan skyldes at noen ligger dårlig plassert i forhold til skole, barnehage og aktiviteter, at boligene er for små og har for lite bodplass for familier med aktive barn som har masse idrettsutstyr, eller andre forhold.

Eldre boligmasse

Arendal har i dag en stor boligmasse av eldre årgang rundt de eldre barneskolene. Dette er boliger som i en gang ble bygget for barnefamilier, og i stor grad vil fungere godt for barnefamilier også nå dersom de blir tilgjengelige på markedet. Det er også i en del området et potensiale for bedre arealutnyttelse, da boligene ofte ble bygget i mindre prosjekter og til forskjellig tid, og ikke nødvendigvis med god tilpasning til naboarealene.

I områder rundt skolene ~~Birkenlund, Moltemyr, Stuenes, Stinta, Asdal og Nedenes~~ bør det gjøres mulighetsanalyser for å øke attraktiviteten for barnefamilier. Målet er å få til bedre arealutnytting og

nye boliger tilpasset barnefamilier, med ulike preferanser. Ved utbygging nær skolene bør skolenes uteområder tas inn for å delvis dekke krav til uteområder.

Eldre bebyggelse med store tomter kan omformes og gi plass til nye spennende boliger. Det kan være ulik arkitektur og utnyttelse som kan beskrives og foreslås. Fortrinnsvis prosjekter som tilpasses eksisterende boligmasse, f.eks eneboliger i kjede. Det kan være tunløsninger med parkering under bakken, nye boformer, ny arkitektur tilpasset hver enkelt tomt og område, pluss hus etc.

For at dette kan gjennomføres må det i noen tilfeller gjøres endringer i reguleringsplanene. Det er ikke som tidligere beskrevet korrekt å si at plankrav bør opphøre. I disse områdene er det som regel allerede en vedtatt plan, men rammene er ofte for trange til å kunne gjennomføre en ønsket utbygging.

Det kan også være aktuelt med et områdeløftprosjekt i områder med levekårsutfordringer, slik at områder med utfordringer får et løft og kan utvikle seg videre.

En utfordring med en del av de eldre boligene er at det kreves relativt mye for å få boligene opp i en standard dagens unge krever. Vi bør se på mulighetene for å kjøpe opp gammel dårlig boligmasse, rive og bygge nytt. Det må også vurderes ombygging og rehabilitering. Dette kan gjøres både av Arendal Eiendom og private større aktører.

8.7. Aktuelle tiltak rettet mot boliger for eldre

De eldre er ingen ensartet gruppe. Det er aktive pensjonister som liker å stelle hus og hage, og det er de som tidlig blir dårlige til beins og må enten finne seg en lettstelt bolig på ett plan, eller ha hjelp i hverdagen. Det er imidlertid slik at de aller fleste på ett eller annet tidspunkt vil trenge en lettstelt bolig på ett plan, gjerne i nærheten av matbutikk, apotek eller i det minste i nærheten til kollektivtransport. Det er viktig både for de eldre selv og for kommunen at de kan bo hjemme og klare seg i det vesentligste selv lengst mulig.

For mange eldre er oppussing / enkle endringer et alternativ til å bytte bolig. I workshopen ble det fremhevet at det er et informasjonsbehov om hvilke muligheter som finnes som ikke er dekket opp. Det tilsvarende skriver Oslo Met i sin rapport om «Mobilitet bland eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer»

En viktig kilde til ulike løsninger for eldre legges fram i «Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn», utgitt av KS i 2020.

Tiltak i eksisterende bolig

De skisserer en rekke tiltak for å stimulere til boligkvaliteter som gjør at folk kan bo lenger hjemme i eget hjem:

Enkle tiltak som fjerning av terskler, fjerne dusjsone, utvide dører, forsterking av vegger til sete, og håndtak på bad, tilrettelegge for bruk av velferdsteknologi

Større tiltak krever ofte tilskudd for å bli gjennomført, og krever kompetanse og samarbeid mellom offentlige og private aktører. Etablering av en bolig(rådgivings)gruppe kan gi bedre samhandling og kommunen kan bistå sine innbyggere på en langt mer effektiv måte når behov for endringer i bosituasjonen oppstår. Dette vil gjøre møtet med kommunen når et behov oppstår mye enklere og vil gi «en dør inn». Tverrfaglig samarbeid på dette området vil også gi kommunen et godt samlet bilde av status og utfordringer i kommunen. Dette vil igjen kunne gi nyttige innspill til overordnet samfunnsplanlegging.

Nye boliger for eldre

Det som bygges av godt egnede boliger for eldre er ofte dyre leiligheter plassert med god tilgjengelighet sentralt, eller i områder med utsikt og gode solforhold. Disse prosjektene er attraktive og gjør det mulig for de med tilstrekkelig kjøpekraft å skaffe seg en bolig med lett tilgang til kommunale tjenester og som er tilpasset et liv med endret helsesituasjon.

Utfordringen er å få realisert rimeligere boliger sentralt som gjør det mulig for enker/enkemenn, enslige, unge i etableringsfasen, og andre som har lavere betjeningsevne og mindre egenkapital til å skaffe seg en egnet bolig. For eldre i Arendal er tilgang til rimelige boliger ekstra viktig da et salg av en gammel enebolig ikke er nok til å finansiere kjøp av sentrumsnær og tilgjengelig bolig.

For å ha nok ressurser til å hjelpe de kommunen må hjelpe, er det viktig å legge til rette for et velfungerende boligmarked som gjør at flest mulig kan fremskaffe og bli boende i egen bolig. Dette kan gjøres enten av kommunen selv, eller i god samhandling med bransjen både i utvikling av prosjekt, erverv og salg av tomter og regulering.

Gjennom arealplaner må kommunen sørge for at det legges til rette for boliger for eldre i lokalsentra og sentrum, og gjennom reguleringsplanbestemmelsene stille krav til prosjekter som skal realiseres. For eksempel kan det legges inn funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal. Det kan også legges inn krav til antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse.

Utfordringen med for rigide bestemmelser er at en risikerer at utbyggingen blir dyr og vanskelig å gjennomføre. Det er derfor viktig å finne et fornuftig nivå på bestemmelsene slik at de i størst mulig grad sikrer realiserbare gode prosjekter.

En utfordring som må adresseres er i hvilken grad det er en utfordring av nye attraktive leiligheter blir kjøpt av folk utenbys, som benytter dette som ferieboliger. Det gjør det vanskeligere for eldre uten tilstrekkelig egenkapital å komme inn i gode boliger, og skaper boligmiljø hvor en stor del av boligene står uten folk store deler av året.

8.8. Kommunal eiendomsforvaltning

Bystyret har gjennom styrende dokumenter, fremmet av styret i Arendal eiendom, vedtatt følgende strategi for aktiviteten til eiendomsforetaket:

«Arendal eiendom skal aktivt utvikle boligfelt alene og i samarbeid med andre aktører hvor hensynet til bedriftsetableringer ivaretas. Tilrettelegge for boligbygging i hele kommunen»

Dette krever dialog med aktører i eiendomsmarkedet og initiativ knyttet til samarbeidsprosjekt. Foretaket har utarbeidet en strategi knyttet til de mest aktuelle boligfelt sett i forhold til bystyrets føringer. Det er også konkrete forslag om samarbeidsprosjekt med private aktører.

Skal Arendal kommune, via Arendal eiendom KF, kunne ha en offensiv politikk på utvikling av boligfelt vil det også kreve budsjettmidler bevilget av Arendal bystyre.

Arendal eiendom KF kan også være et virkemiddel for å gjennomføre prosjekter som eksempelvis utleieboliger til personer som ønsker seg å etablere seg i kommunen, men som i en tidligfase kan ha større gjennomføringsrisiko.

8.9. Behov for informasjon

Flere grupper etterlyser bedre tilgang til informasjon, helst informasjon som kan skaffe på et sted. Dette gjelder unge eldre som planlegger for livet framover, hvilke muligheter har de, hva kan de få støtte til og hvordan. Det samme med eiere av eldre boligmasse som ikke er attraktiv som salgsobjekt, hvilke muligheter har disse. Her bør det vurderes om det kan lages en egen kommunal nettside som hele tiden er oppdatert, eller en side som viser til andre nettsteder som alltid er oppdatert.

9 VEDTATTE FORSLAG TIL TILTAK

9.1. Politisk organisering og administrativ organisering

Det opprettes et eget politisk utvalg for å holde i helhetlig planlegging. Mandat og sammensetning av utvalget avklares i egen sak.

- a. Den tverrsektorielle arbeidsgruppen som er etablert i forbindelse med boligstrategien blir en fast arbeidsgruppe som jobber opp mot det nye politiske utvalget. Arbeidsgruppen har representanter for NAV, samfunnsutvikling, oppvekst, helse/sosial og eiendomsforetaket.
- b. Bystyret ber arbeidsutvalget for politisk organisering vurdere hvordan dette utvalget skal organiseres i en ny utvalgsstruktur etter kommunevalget.

Kommentar: Dette forslaget ble senere forkastet i utvalget for politisk organisering, og vil ikke bli fulgt opp før det eventuelt foreligger et nytt politisk vedtak.

9.2. Politiske prioriteringer

- a. Det v r vurderes om vi skal prioritere ordinære boliger fram for fritidsboliger
- b. Det må settes fokus på å få i gang allerede godkjente planer framfor nye
- c. Arendal kommune må stimulere til at det bygges seniorboliger/omsorg + i kommunen. Det vil skape trygghet for aktuelle innbyggere og frigjøre boliger
- d. Bygging av bofellesskap, forsterkede boliger mv er viktig for mange innbyggere.
- e. Det gjennomføres en undersøkelse i målgruppen fra 60 år, hvorvidt bosetting med tilgang til fellesløsninger og sosiale tilbud er etterspurt og ønsket blant innbyggere i Arendal kommune.
- f. Sterk tilvekst og økt etterspørsel gir økende utleiepriser. Det utarbeides en handlingsplan for å unngå at sosioøkonomisk status gir økte forskjeller mellom boområder og innbygges boforhold.
- g. Det må tilrettelegges for god sosial boligbygging i Arendal kommune med konkrete planer knyttet til de enkelte areal og reguleringsplaner

9.3. Utleieboliger

- a. Bystyret ber om at det må utarbeides en plan for å bygge et tilstrekkelig antall utleieboliger. Dette må gjøres i samspill med Arendal Eiendom, Boligbyggerlaget og private aktører.
- b. Kommunens byggesaksavdeling f r i oppdrag å se på om allerede registrerte utleieenheter er godkjente til boligformål
- c. Nedsette et administrativt utvalg for å undersøke muligheten for å benytte utleieboligene som en reserve for «Leie til eie» n r byggeboomen har lagt seg. Her må Husbanken og andre aktører være med i arbeidet.
- d. Gi Arendal Eiendom KF tilstrekkelig finansiering til å ta en aktiv rolle hvis det er vanskelig å få private aktører til å ta hånd om dette markedet.

9.4. Planreserve og administrative planressurser

For å sikre oss at de som flytter til regionen for å arbeide på batterifabrikken og tilknyttede virksomheter velger å bosette seg i Arendal må vi ha en god reserve av vedtatte boligprosjekter som kan settes ut i livet, og vi trenger tilstrekkelig med ressurser i kommunens planavdeling.

- a. Opprettholde en god planreserve som ivaretar boligbehovet i et 5-10 års perspektiv. Oversikt over planreserven bør oppdateres jevnlig for å sikre at vi har de «riktige» boligene inne i planene. Kommunen bør imidlertid ikke ha for stor boligreserve, da det kan skape usikkerhet i markedet, medføre lange anleggsperioder og unødvendig nedbygging av natur

og friluftsområder. Det kan også føre til usikkerhet rundt samfunnsutviklingen, dimensjonering av infrastruktur og en grobunn for nabokonflikter.

- b. Tilstrekkelig kapasitet i kommunens planavdeling til enhver tid.

9.5. Anbefalte tiltak innenfor plan- og bygningsloven:

Gjennom kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner lokalisere det vesentligste av nye boliger i sentrum og lokalsentra.

- a. Gjennom arealplaner sørge for at det bygges eneboliger, kjedete eneboliger og rekkehus i grupper tilrettelagt for barnefamilier i utkanten av lokalsentra, nær skoler og barnehage eller gode fritidstilbud. Videre at det er fokus på leiligheter for enslige, godt voksne og eldre sentralt i lokalsentra og sentrum
- b. Aktiv bruk av utbyggingsavtaler for å sikre kommunen forkjøpsrett på bolig til markedspris
- c. For nye boligprosjekter må reguleringsplanen sikre sterkt fokus på uteområder og sosiale møteplasser inne og ute
- d. Initierer mobiliseringsprosesser for å sikre sivilsamfunnets aktiv deltagelse i planprosesser til å utvikle nye boliger, boformer og møteplasser.
- e. Arendal kommune bør ta initiativet til et dialogforum for boliger for eldre, i samarbeid med organisasjoner og instanser som velges ut i samråd med eldrerådet.

9.6. Anbefalte tiltak innenfor kommunal eiendomsforvaltning

Skal Arendal kommune, via Arendal eiendom KF, kunne ha en offensiv politikk på utvikling av boligfelt vil det også kreve budsjettmidler bevilget av Arendal bystyre.

Arendal eiendom KF kan også være et virkemiddel for å gjennomføre prosjekter som eksempelvis utleieboliger til personer som ønsker seg å etablere seg i kommunen, men som i en tidligfase kan ha større gjennomføringsrisiko.

- a. Arendal Eiendom KF må få budsjettmidler til å gjennomføre Arendal Kommunes ønske om utvikling av boliger for alle typer grupper, også utleieboliger.
- b. Arendal Eiendom må vurdere nye konsepter for prosjekter med «leie til eie-kontrakter» som sikrer fremtidig mulighet til å eie egen bolig sammen med Husbanken, ref. prosjekter i Bærum og andre kommuner

9.7. Anbefalte tiltak tilknyttet økonomiske virkemidler

- a. Fortsette det gode arbeidet med bruk av startlån
- b. Videreutvikle prosjektet «Fra leie til eie», se på nye konsepter for slike løsninger.
- c. Arendal kommune må bidra til å legge til rette for at flere innbyggere kan gå fra leie til eie. Eiendomsutviklere/eiere oppfordres til å gjøre det samme.
- d. Etablere en kommunal tilskuddsordning til opprusting av lekeplasser i nærmiljøene
- e. De kommunale og Husbankens økonomiske virkemidler for å drive sosial boligbygging tallfestes i et nytt saksframlegg. Med tallfesting menes oversikter over bruken av midlene (antall personer) og de økonomiske rammene for hver type tiltak.

9.8. Øvrige tiltak

Arendal kommune bør opprette en nettside med all relevant informasjon for ulike grupper om boliger, tilskudd til tiltak osv.