

Rett hjem

Tromsø kommunes boligstrategi
Vedtatt i kommunestyret 24.05.2023, sak 0048/23

Innholdsfortegnelse

Innledning	3
Medvirkning	3
Utfordringer og muligheter i boligpolitikken	4
Strategier for Tromsø kommunes boligpolitikk.....	5
Vi vil gjøre det mulig for flere å eie egen bolig.....	5
Vi vil at leie skal være et trygt og godt alternativ	7
Vi vil ha riktige boliger på rett sted	8
Riktig bolig – for hvem?.....	8
Rett sted.....	8
Rett boligtype i alle bydeler.....	11
Klimavennlige boliger	12
Vi vil legge til rette for morgendagens boformer	12
Vi vil bruke kommunalt eierskap til å oppnå boligpolitiske mål.....	16
Vi vil skape bedre samspill mellom innbygger, utbygger og kommune.....	17



Innledning

Rett hjem er Tromsø kommunes helhetlige boligstrategi. Den omfatter både private og kommunalt disponerte boliger, og uttrykker hvilke strategiske grep kommunen vil ta for å styre boligutviklingen i ønsket retning. Boligstrategien er forankret i nasjonale føringer, lovverk og strategier, samt kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi, *Tromsø vil*. Sistnevnte er kommunens overordnende styringsdokument, som viser hvordan Tromsø skal utvikle seg frem mot 2032. Strategiene i *Rett hjem* baseres på utredninger uttrykt i boligstrategiens kunnskapsgrunnlag.

For å skape et bærekraftig samfunn, må vi ha et velfungerende, variert og fleksibelt boligmarked. Et godt hjem er et av de aller viktigste behovene til oss mennesker. Bolig utgjør derfor den fjerde velferdsspilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid.

Boligstrategiens formål er å tydeliggjøre hvordan Tromsø kommune ønsker å gjøre samfunnet mer bærekraftig gjennom boligpolitikken. *Rett hjem* uttrykker retningen for fremtidig boligutvikling basert på de tre bærekraftdimensjonene – miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft. Dette tydeliggjør kommunens forventninger til aktører i boligmarkedet. Slik kan vi sammen sørge for at Tromsøs befolkning får riktig hjem, på riktig sted, til rett tid i livet.

Rett hjem avløser kommunens forrige boligplan, *Nok og riktige boliger, på rett sted 2015-2018*. Dette var en omfattende handlingsplan, og *Rett hjem* viderefører flere av de strategiske fokusområdene herfra. Til forskjell fra *Nok og riktige boliger*, inneholder ikke *Rett hjem* konkrete tiltak. Den omtaler heller ikke forslag til fysiske planbestemmelser, da disse blir behandlet direkte i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner.

Rett hjem omtaler det generelle boligmarkedet, kommunens boligsosiale arbeid og ulike samarbeidsformer. Disse temaene tas opp i syv kapitler, hvor titlene uttrykker de overordnede strategiene i *Rett hjem*. Disse er:

- Vi vil gjøre det mulig for flere å eie egen bolig
- Vi vil at leie skal være et trygt og godt alternativ
- Vi vil ha riktige boliger på rett sted
- Vi vil legge til rette for morgendagens boligformer
- Vi vil jobbe helhetlig og forebyggende for trygge og stabile boforhold
- Vi vil bruke kommunalt eierskap til å oppnå boligpolitiske mål
- Vi vil skape bedre samspill mellom innbygger, utbygger og kommune

Hvert kapittel avsluttes med en tabell som viser spesifikke grep Tromsø kommune skal ta for å følge strategiene. Til sist i dokumentet setter vi indikatorer til hver overordna strategi, som gjør det mulig å måle hvorvidt de strategiske grepene har hatt ønsket effekt.

Medvirkning

Bolig er en tematikk som angår alle. Det er mange meninger om hvilke prioriteringer som bør gjøres i boligpolitikken, og målet med medvirkning i planarbeidet er å sikre at avgjørelser tas på bakgrunn av et bredt beslutningsgrunnlag. For å få frem flere perspektiver og synspunkter, har vi i arbeidet med *Rett hjem* lagt vekt på å inkludere aktører fra forskjellige samfunnsgrupper. I løpet av planprosessen har Tromsø kommune for første gang gjennomført en boligpreferanseundersøkelse blant kommunens innbyggere. Med 3200 respondenter er dette det mest omfattende medvirkningstiltaket som ligger til grunn for boligstrategien. Undersøkelsen er representativ for befolkningen i Tromsø.



For å fange opp meninger om bokkvalitet og foretrukne boområder fra innbyggere som ikke ble trukket ut til å besvare undersøkelsen, har vi også hatt en åpen innspillside på kommunens hjemmesider. Til sammen gir svarene oss god innsikt i innbyggernes ønsker og behov, og hjelper oss å forstå hvordan vi sammen kan skape en bærekraftig og attraktiv kommune. Utover innbyggerinvolvering har vi hatt jevnlig møter med statlige aktører, interne kommunale ressurser og næringsaktører.

Vi ønsker å takke Tromsøs befolkning og alle andre aktører vi har hatt kontakt med gjennom planprosessen for deres kunnskap, refleksjoner og bidrag i utarbeidelsen av denne planen.

Utfordringer og muligheter i boligpolitikken

Både bolig- og leieprisene i Tromsø er høye, og kan av mange oppleves som en barriere for å etablere seg eller bli værende i Tromsø. Kommunen har i utgangspunktet få virkemidler for å påvirke markedet, da dette primært reguleres av statlige organer. Samtidig vet vi at det ikke er boligprisene alene som påvirker bolyst og attraktivitet. Hvis vi snur litt på spørsmålet og spør *hva det koster å leve* i Tromsø kommune, er det tydelig at boligpolitikken må ses i samspill med øvrige virkemidler innenfor områder som fritidstilbud, matpolitikk, helsetilbud, kollektivtrafikk og energiforsyning.

Tromsø kommune er geografisk stor, mens Tromsø by er relativt kompakt. Til forskjell fra andre storbykommuner lenger sør i landet, mangler Tromsø omlandskommuner som effektivt kan avlaste boligmarkedet i byen. De som flytter fra distriktsområdene, kan også oppleve at salg av bolig ikke nødvendigvis generer nok egenkapital til å kunne etablere seg mer sentralt. Manglende omlandskommuner kan gjøre det utfordrende å forbli attraktiv for tilflytting, og oppnå nasjonale målsettinger om at alle skal kunne eie egen bolig. Dette er både en boligpolitisk satsing i Hurdalsplattformen, og et mål i nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024).

Tromsø er velkjent som universitetsby og attraktiv turistdestinasjon. Dette gjør noe med boligetterspørselen i byen. Flere tilflyttere til Tromsø er her på midlertidig basis, og er kanskje ikke interessert i å kjøpe seg bolig. Å eie selv er også kulturelt betinget, og i flere andre land i Europa er det like vanlig å leie som å eie. I et presset leiemarked er det stor rift om boligene med høyest standard i forhold til leiepris. Dette gjør det enda mer utfordrende å finne et trygt og rimelig sted å bo for de som har presset økonomi. For å bevare Tromsø kommune som attraktiv for tilflytting, er det nødvendig med et velfungerende leiemarked med boligløsninger og boligtyper som passer ulike folks preferanser. Dette er også viktig for å styrke byens sosiale bærekraft, og for at boligmarkedet som helhet skal være variert. I *Rett hjem* uttrykker vi derfor ambisjonen om eie som at alle som *ønsker* å eie egen bolig, skal kunne gjøre dette. Leietakere skal også ha tilgang på leieboliger med god kvalitet.

For kommunalt disponerte boliger står boligpolitikken i Tromsø midt i et vendepunkt. Bakteppet er et omfattende behov for kommunale boliger frem mot 2030, og et vesentlig etterslep på vedlikehold i eksisterende boliger. Tromsøbolig KF ble etablert i januar 2023 for å effektivisere boligorganiseringen i kommunen, og skal fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til velferdspolitiske formål. 1. juli 2023 trer *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet* i kraft. Denne legger nye nasjonale føringer for kommunenes boligpolitikk og boligsosiale virkemidler.

Forslag til kommuneplanens areadel (2023-2034) skisserer ulike hensyn som må ivaretas i fremtidig arealbruk: fortetningsstrategi rundt en ny senterstruktur i kommunen gjør at vi i fremtiden skal bygge tettere i utvalgte sentrumskjerner, samtidig som geografisk ulikhet i levekår tilsier at visse områder



behøver ekstra oppmerksomhet. Framtidig vekst skal ikke føre til økt personbiltransport. Det skal fortettes i byen, men det ligger også forventninger til at attraktive distrikter kan avlaste boligmarkedet i Tromsø. Når vi legger til tendenser som økt ensomhet og større sosiale forskjeller i befolkningen, flere eldre og nye krav til klimahensyn i planleggingen, gir dette et bilde av kompleksiteten som ligger i byutvikling og boligplanlegging. Det vil kreve nytenking og innovasjon i boligpolitikken å imøtekomme fremtidens behov. Vi vet også at gode bomiljø har stor betydning for folkehelsa. Vi må derfor tørre å ta grep som vi vet virker forebyggende – sammen.

Strategier for Tromsø kommunes boligpolitikk

Vi vil gjøre det mulig for flere å eie egen bolig

Hjemmet er viktig i nordmenns liv: Omkring 76% av norske husholdninger – 69 % i Tromsø – eier egen bolig. I internasjonal sammenheng er dette særegent. Selv om eierlinja står sterkt, vet vi at å eie stadig blir vanskeligere. Dette gjelder spesielt for førstegangskjøpere som ikke har mulighet til å få hjelp fra familiemedlemmer, og andre som ikke har oppsparte midler som kan fungere som egenkapital. Dette er en utfordring, da et stramt boligmarked på sikt kan bidra til å forsterke sosial og økonomisk ulikhet. Det at færre får anledning til å eie egen bolig, betyr også at færre får ta del i formuesoppbyggingen som å eie egen bolig er.

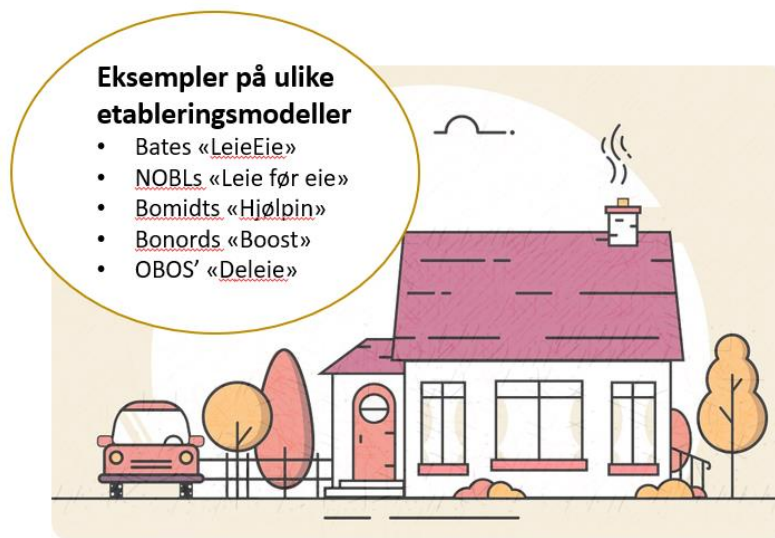
Bolig er i all hovedsak et privat anliggende. Kommunen har i utgangspunktet kun et uttrykt ansvar overfor vanskeligstilte grupper i samfunnet, som av ulike årsaker ikke har mulighet eller er i stand til å skaffe, eller opprettholde, en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. I takt med at det blir mer utfordrende for folk å kjøpe egen bolig, vokser det også fram et sjikt mellom den kommersielle, åpne boligsektoren og det behovsprøvde kommunale boligtilbudet. Dette «mellomsjiktet» består av innbyggere som ikke får ordinært boliglån i banken, men som heller ikke regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere og flere kommuner jobber aktivt med denne problemstillingen, og anerkjenner at konsekvensene av et tøft boligmarked er at flere innbyggere vil kunne komme til å slite økonomisk, og at kommunen kan bli mindre attraktiv for etablering. I ytterste konsekvens flytter innbyggere, enten frivillig eller av økonomisk nødvendighet, rett og slett ut av kommunen. I den grad bolig er et privat anliggende, er gode levekår og attraktivitet viktig for samfunnet som helhet.

Boligkontoret har i lang tid formidlet startlån til innbyggere i den overnevnte gruppen, og startlån vil fortsatt være et viktig kommunalt virkemiddel her. Men ikke alle kvalifiserer til dette lånet. Derfor er det fremdeles en andel av "mellomsjiktet" i boligmarkedet som det er vanskelig for kommunen å adressere. Tromsø kommune har et spillerom gjennom boligselskapet Arnestedet AS, som skal bidra til å oppnå kommunens boligsosiale målsettinger. I kraft av å være en kommersiell aktør, har Arnestedet AS anledning til å fokusere på nettopp «mellomsjiktet».

Samtidig er det private aktører i form av byggenæringen som i hovedsak står for boligbyggingen i en kommune. Disse aktørene har anledning til å legge til grunn innovative finansieringsløsninger, som for eksempel leie-til-eie. Dette konseptet går ut på at innbyggere som har betalingsevne, men ikke egenkapital, altså «mellomsjiktet», inngår en kjøpskontrakt med mål om å få ordinært boliglån i banken etter et gitt antall år. Dette gjøres i Tromsø i dag, og er også en trend vi ser på nasjonal basis. For å tilrettelegge for «mellomsjiktet» i nye boligprosjekter, kan kommunen ta i bruk nye etableringsmodeller, som leie-til-eie, delt eierskap og garantiordninger i eget boligarbeid. For å øke volumet og gjøre eie mulig for enda flere, er vi imidlertid også avhengig av at private utbyggere er villig til å teste ut slike modeller. Kommunen vil da kunne bidra med et strategisk fokus på hvor og hva det er behov for å bygge. Samtidig må det anerkjennes at slike nye tilnærminger vil være



forbundet med økt risiko for både innbygger og utbygger. Boligaktører anbefales derfor å bruke god tid på å finne rett eierskapsmodell med riktig grad av risiko og betingelser for tiltenkt kjøpergruppe.



Det er dokumentert at å eie egen bolig gir en mer stabil og forutsigbar bosituasjon. Dette er spesielt viktig for barnefamilier, da bomiljø påvirker barnas oppvekst og har innvirkning på hvordan det går med dem senere i livet. Å eie gir også innbyggere bedre muligheter til å planlegge egen boligkarriere ut fra livssituasjonen, eksempelvis gjennom å kunne tilrettelegge for alderdom eller redusert fysisk mobilitet i eget hjem. Tromsø kommune ønsker at innbyggerne skal kunne bo lengst mulig hjemme i egnet bolig, og det ligger en forventning om at innbyggere selv tar ansvar for dette mens en er i stand til det. Dette er ønskelig også med hensyn til fremtidig behov for helsetjenester, da mottak av tjenester ofte er best for innbygger i eget hjem. Dette skaper forventninger til eiendomsutviklere og utbyggere: Nye boliger som ferdigstilles i dag må nemlig ansees som en del av fremtidens omsorgsbygg, gitt at mange helse- og omsorgstjenester på sikt skal gis direkte i hjemmet.

For vanskeligstilte gjelder samme ambisjon. Mennesker som av ulike årsaker ikke er i stand til å skaffe egen bolig vil kunne bo i kommunalt disponerte boliger. Tidsperspektivet på opphold i kommunalt disponerte boliger er midlertidig, og skal som regel ikke vare mer enn tre år. I løpet av denne tiden skal kommunen bidra til å gjøre mennesker i stand til å dekke boligbehovet på egenhånd, og målet er at flest mulig beboere i kommunalt disponerte boliger skal over i egen bolig. Helhetlig innsats og ny organisering av kommunens boligarbeid vil bidra til dette.

Strategiske grep for å gi flere mulighet til å eie

1.1) Tromsø kommune skal bruke boligpolitiske virkemidler i tilrettelegging for «mellomsjiktet» i boligmarkedet

1.2) Kommunen skal jobbe etter prinsippet om at flest mulig beboere i kommunalt disponerte boliger skal inn i egen bolig, eid eller leid

1.3) Tromsø kommune vil tilby helse- og omsorgstjenester i hjemmet der det er mest hensiktsmessig

Vi vil at leie skal være et trygt og godt alternativ

Selv om det er en uttrykt nasjonal satsing at alle skal kunne eie egen bolig, er det ikke alle som ønsker dette. Det kan være mange årsaker til det, men midlertidighet i fremtidige boligplaner er den mest fremtredende faktoren. Studenter, sesongarbeidere, ansatte i bygg- og anleggsbransjen og utenlandsk helsepersonell er typiske grupper som kan foretrekke å leie fremfor å eie bolig. Dette er mennesker som Tromsø kommune er helt avhengige av. For at kommunen skal forbli attraktiv for disse gruppene, er det avgjørende å ha et velfungerende leiemarked, ikke minst for at boligtilbudet i kommunen skal være variert og mangfoldig.

Å leie bolig er for mange et naturlig første steg i boligkarrieren. Samtidig gjør høye leiepriser det vanskelig å spare til egen bolig. For Tromsø kommune som boligpolitisk aktør, er det viktig å se eie- og leiemarkedet i sammenheng, særlig siden en tredjedel av husstandene i kommunen bor i leid bolig. På samme måte som i det private eiermarkedet, har ikke kommuner anledning til å påvirke leieprisene i det private utleiemarkedet direkte. Det vi derimot kan påvirke, er pris, mengde og kvalitet på kommunalt disponerte utleieboliger. Utover dette er det private aktører som profesjonelle næringsdrivende og privatpersoner som står for utleieboligene i Tromsø, med en betydelig overvekt av sistnevnte.

Dette er særegent for Tromsø, og gjør at vi har lav grad av profesjonelle utleieaktører sammenlignet med andre storbyer. Profesjonalitet i utleiemarkedet er forbundet med høyere kvalitet i boligen, og dette ble i forrige boligplan utpekt som en ønsket retning for Tromsø kommune. Samtidig vet vi at profesjonalitet gjennom kommersielle aktører er forbundet med noe økte leiepriser. For at dette skal komme Tromsøs innbyggere til gode, er det derfor en forutsetning at profesjonaliseringen fører til at befolkningen har tilgang på leieboliger med samme kvaliteter som privateid bolig. Hvis leie skal være et like godt alternativ som å eie, må forutsigbarhet og stabilitet være grunnleggende prinsipper. Nyheim bolig i Tromsø, som tilbyr tidsbestemte leiekontrakter, er et eksempel til etterfølgelse på dette området.

Leiemarkedet i Norge er preget av lav grad av regulering sammenlignet med andre land. Dette byr også på en del utfordringer – det er for eksempel vanskelig å få en helhetlig oversikt over leiemarkedet i Tromsø, særlig med hensyn til nyere tids fremspring av alternative utleieplattformer som AirBnB. I tillegg vet vi at mange boliger som leies ut mangler offentlig godkjenning, og at flere av disse ikke kommer frem i matrikkeldata og derfor ikke «eksisterer» på papiret. Disse utleieboligene vet kommunen rett og slett ikke så mye om. I andre kommuner testes nå ulike metoder for å få bedre oversikt over tilbydere og utleiekvalitet, bl.a. gjennom Boligmerket. Dette er en frivillig merkeordning som forsøker å sertifisere utleiere og utvikle kriterier for kvalitet i utleieboliger, slik at leiemarkedet blir mer oversiktlig for leietakere. Boligmerket er foreløpig på konseptstadiet, men grunnet omfanget av det private utleiemarkedet i Tromsø er slike ordninger noe kommunen vil vurdere å ta i bruk.

Kommunen har flere virkemidler i kommunalt disponerte boliger, der leieprisene bør holdes på et forsvarlig nivå og fastsettes gjennom politiske vedtak. Boliger som bygges eller kjøpes i kommunal regi skal ha lavest mulig følgekostnader for leietakere eller fremtidig eier, både når det gjelder vedlikehold og løpende kostnader, som strømgifter. En av oppgavene til Tromsøbolig KF vil være å sørge for at kommunen disponerer en *tilstrekkelig mengde* utleieboliger av god kvalitet. Mengden boliger er avgjørende, ikke bare for å sikre at vanskeligstilte har trygge boliger å bo i, men også fordi det vil kunne avlaste det ordinære boligmarkedet. Dette vil på sikt kunne redusere leieprisene. Det er også mulig å tenke seg at utleie gjennom ideelle aktører vil ha samme effekt. Gitt Tromsøs status som studentby, vil i tillegg mer bygging av rimelige studentboliger virke prisdempende. Det er flere aktører som bygger og utvikler studentboliger. Det offentlige har en særskilt rolle med for eksempel tilgjengeliggjøring av tomter og veiledning i planprosess.



Selv om kommunen ønsker at innbyggerne skal ha bedre tilgang på gode utleieboliger, er det utfordrende å bruke arealplanleggingen som verktøy for å stimulere til bygging av slike boliger i privat regi. En bolig skal bygges på arealer regulert til boligformål med de krav dette medfører. Det betyr at kommunen ikke kan kontrollere at boligen nyttes til utleie, da hver enkelt boenhet kan selges i markedet. Alternativet er å tillate bygging på arealer regulert til næringsformål med lignende forutsetning som hoteller. I et slikt tilfelle vil det ikke være mulig å selge enhetene fordi de per definisjon ikke regnes som boliger, og det heller ikke kan stilles juridiske krav til at de oppfyller kvaliteter som forbindes med bolig. En sikrere tilnærming til å øke volumet og kvaliteten på utleieboliger, er å gjøre dette gjennom strategisk kommunalt eierskap. Leieboliger for vanskeligstilte ivaretas av Tromsø bolig KF, men kommunen har også et handlingsrom til å drive utleie for andre grupper gjennom kommunens boligvirksomheter. Innrettingen av kommunalt eierskap vedtas politisk.

Strategiske grep for å gjøre leie til et trygt og godt alternativ

2.1) Tromsø kommune skal øke antall leieboliger gjennom kommunalt eierskap

2.2) Kommunen skal utrede bruk av merkeordninger for å sikre kvalitet i leieboliger

Vi vil ha riktige boliger på rett sted

Riktig bolig – for hvem?

Tromsø har i lang tid nytt godt av en folketilvekst som har ligget vesentlig høyere enn forventet i henhold til SSBs hovedalternativ for befolkningsframskrivinger. Fra tusenårsskiftet og frem til 2018 har kommunen i gjennomsnitt vokst med omkring 900 nye innbyggere årlig. De siste fire årene har veksten flatet ut, og ifølge befolkningsprognoser er dette en trend som vil fortsette. Ved inngangen til 2023 hadde kommunen om lag 78.000 folkeregistrerte innbyggere. Vi vet at det reelle folketallet er noe høyere enn dette, grunnet studenter, sesongarbeidere og andre som bor og oppholder seg i Tromsø midlertidig.

Kommunens befolkning består i dag av en høy andel unge voksne i aldersgruppen 20-39 år. Det vitner om en vital befolkning med mange i arbeidsfør alder. Frem mot 2050 står vi imidlertid overfor et tydelig skifte: Vi vil bli langt flere eldre, også i de eldste aldersgruppene, mens antallet barn og unge vil holdes relativt stabilt. For kommunen betyr dette et økende behov for helse- og omsorgstjenester, samtidig som vi blir færre til å levere disse tjenestene. De forventende endringene i befolkningen påvirker kommunens fremtidige boligbehov både når det gjelder hvor mange og hvilke typer boliger vi vil trenge.

På nåværende tidspunkt er det omkring 40.000 boenheter i Tromsø, og i snitt er vi 2,03 personer i hver husholdning. Til tross for at den største andelen av husstandene, 44 %, bor alene, betegnes gjerne Tromsø som «eneboligbyen». Eneboliger er nemlig boligtypen vi har mest av. Dette indikerer noe dårlig samsvar mellom eksisterende boligmasse og reelt boligbehov i befolkningen. Større variasjon i boligtyper har lenge vært et ønske i kommunen, og over tid ser vi at sammensetningen av den totale boligmassen har endret seg: fra 2015-2022 har andelen eneboliger sunket med 5 %, mens andelen leilighetsblokker har økt fra 22 til 28 %.

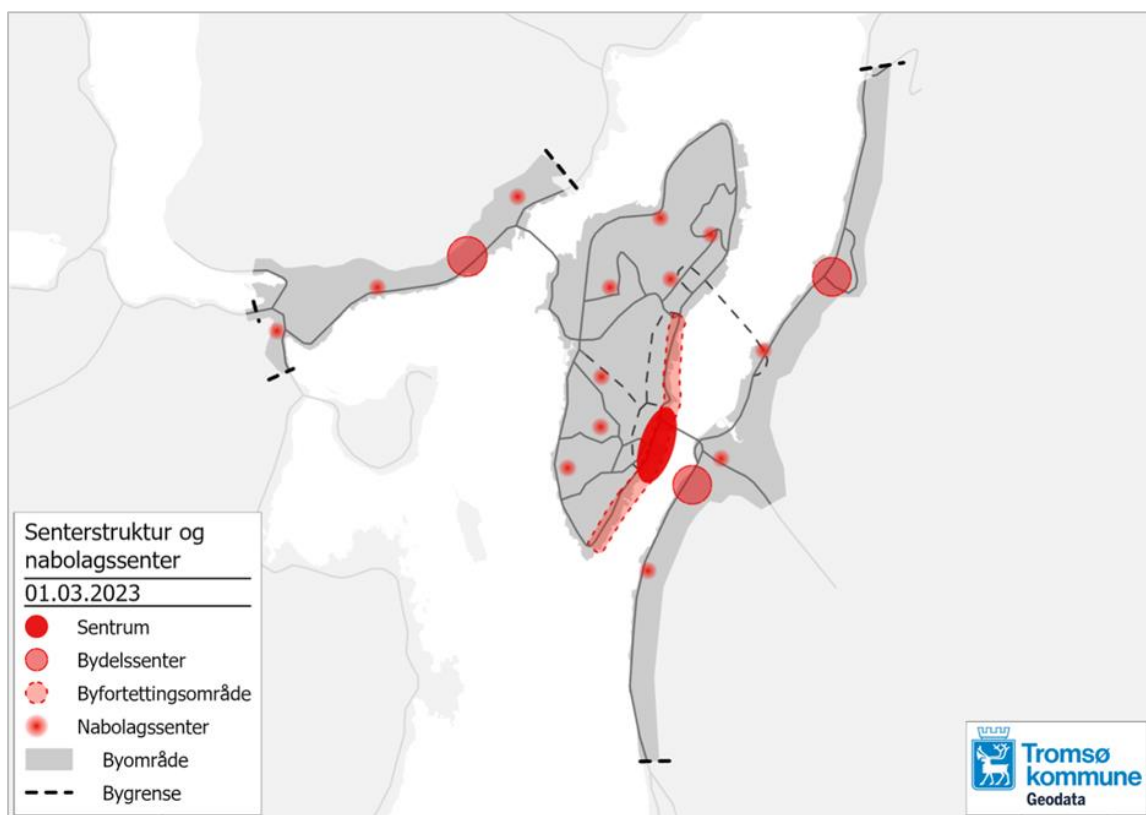
Rett sted

Hensynet til bærekraft er avgjørende for hvor og hvordan vi skal bygge boliger fremover. I forslag til ny arealplan foreslås en byutviklingsstrategi som skal bidra til at by- og boligutvikling skjer på en



måte som ivaretar hensyn til klima og sosial bærekraft. Boligbygging skal for eksempel prioriteres i områder hvor det er enkelt å velge gange, sykkel og kollektiv som transportmiddel, og i områder som styrker eksisterende bystruktur og best bidrar til å dekke etterslep i offentlig infrastruktur. Dette gjelder blant annet oppgradering av vei- og vannsystem, spesielt i områder som den seneste tiden har hatt stor boligbygging.

Byutviklingsstrategien viderefører et mangeårig fokus i kommunen på å utvikle en kompakt by. I en kompakt by har innbyggerne enkel tilgang til det de trenger i hverdagen i kort avstand fra hjemmet. Dette reduserer behovet for personbil, og gjør det lettere å velge andre og mer miljøvennlige transportformer. Tromsø har et godt grunnlag for å fortsette denne utviklingen, i og med at flere offentlige tjenester og funksjoner allerede er etablert i de fleste bydelene. Ifølge forslag til ny arealplan skal den eksisterende byen styrkes ved å utvikle flerfunksjonelle sentre i utvalgte bydeler gjennom en senterstruktur. Områdene som omfattes av senterstrukturen er de som er prioritert for utbygging på sikt.

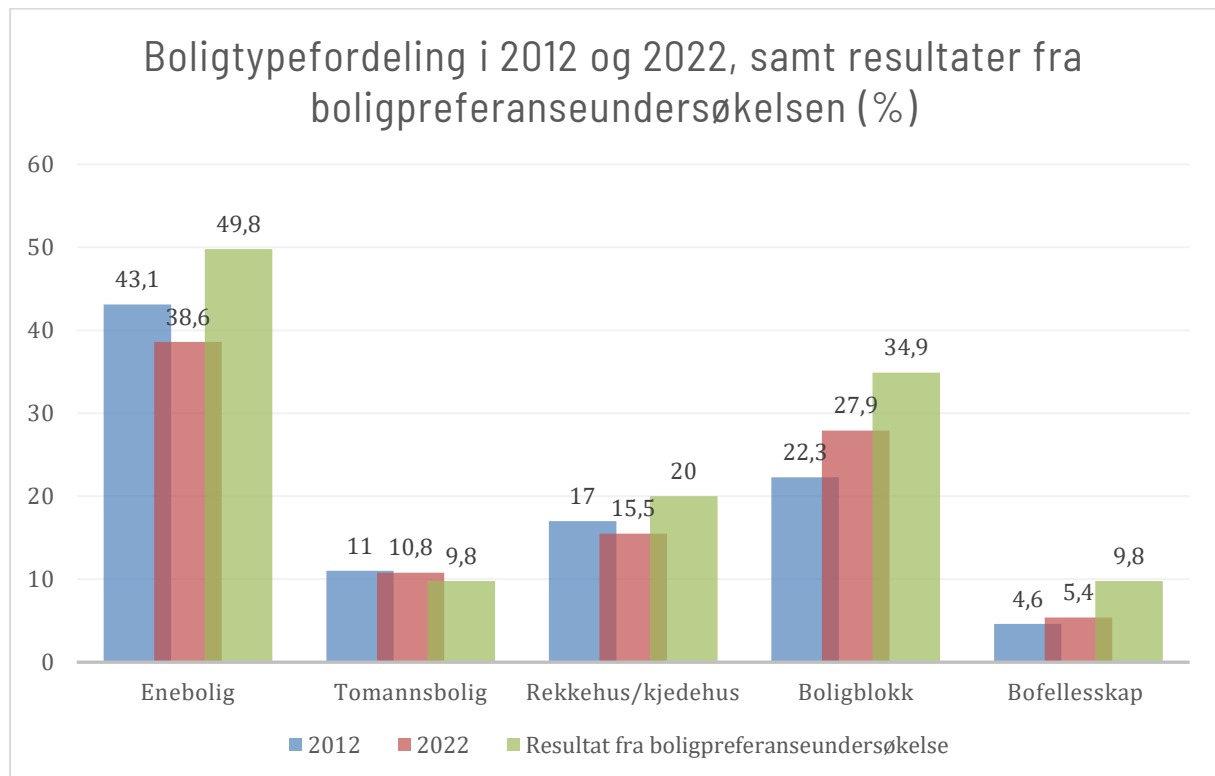


Arealplanen fremholder at Tromsø sentrum og de lokale bydelsentrene på Slettatorget, Tromsdalen og i Kroken skal ha et tilbud av boliger for hele livsløpet, offentlig og privat tjenesteyting, næring som dagligvare og innslag av arbeidsplasser, samt møteplasser i hverdagslivet lokalisert i gangavstand. Utbygging skal i hovedsak skje gjennom fortetting, transformasjon og gjenbruk av områder. Siden sentrum og bydelsentrene skal romme flere funksjoner enn kun boliger, vil fortetting kreve andre tilnærminger enn fortetting i øvrige boligområder i kommunen, både med tanke på bokvalitet, planlegging og gjennomføring. På sikt er det ønskelig at også nabolagssentrene skal ha tilsvarende funksjoner som bydelsentrene.

Planforslaget anbefaler også å stramme inn fortetting i etablerte boligområder innenfor byområdet. Eventuell ny utbygging skal vektlegge ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier slik at stedskvalitetene bevares, og vil i noen tilfeller utløse krav om reguleringsplan. Områder utenfor bygrensen har lengre avstander til offentlige tjenester og andre



hverdagsfunksjoner, og innbyggere som bor her vil i større grad være avhengige av personbil. Det er ønskelig å begrense antall nye boliger her, og det tillates kun småhusbebyggelse.



Diagrammet viser ulike boligtyper som andel av total boligmasse, og andel av befolkningen som ønsker å bo i de ulike boligtypene.

Boligpreferanseundersøkelsen til Tromsø kommune viser at innbyggernes preferanser samsvarer godt med de boligområdene og boligtypene som allerede finnes eller skal bygges. Det er imidlertid noen tydelige avvik. Nær halvparten av befolkningen har uttrykt at enebolig er en boligtype de ønsker å bo i, mens i overkant av en tredjedel har svart at leilighet i blokk er en boligtype de ønsker. Til sammen 38% oppga at rekkehus, kjedede boliger og tomannsbolig var ønskede boligtyper. Preferansefordelingen viser at det er en viss fleksibilitet med hensyn til å tilrettelegge for ønskede boligtyper, da mange innbyggere oppgir flere enn én type. Ønsket om leilighet i blokk tyder på at Tromsø ikke er helt ferdige med bygging av dette, til tross for at blokkleiligheter er den boligtypen det har blitt bygd mest av i nyere tid.

Når vi sammenligner boligtypepreferanser med faktisk boligtypefordeling i Tromsø, ser vi at ønsket om enebolig ikke samsvarer med utviklingen i boligmassen. Denne viser at andelen eneboliger synker, samtidig som mange innbyggere ønsker seg nettopp denne boligtypen. Dette er dog en naturlig utvikling i boligmassen, ettersom fortetting i byområdet legger opp til mer effektiv arealutnyttelse enn det en oppnår gjennom frittstående eneboliger.

En betydelig del av innbyggerne som ønsker seg enebolig har også oppgitt rekkehus, kjedede boliger eller tomannsboliger som preferanse. Da dette er mer arealeffektive boligtyper, vil det være et større potensial for å imøtekomme behovet for disse. De har også en del av de boligkvalitetene som vanligvis forbindes med frittstående eneboliger. For fremtidig arealplanlegging vil det være hensiktsmessig å se på løsninger som imøtekommer befolkningens boligpreferanser samtidig som vi hensyntar fortettingsprinsippet og øvrige samfunnsbehov.

Rett boligtype i alle bydeler

Prognoser om lavere befolkningsvekst tilsier at det ikke vil være behov for å øke byggetakten på boliger. Boliggetterspørsmål styres imidlertid ikke kun av demografi, men eksempelvis også av investeringer i utleiebolig og sekundærbolig, samt tomteutvikling for videresalg. Det er derfor fornuftig å opprettholde en årlig tilførsel av nye boliger. Endring i etterspørsmål gjør at vi kan tenke nytt om hvilke boliger som skal bygges. Når vi ikke må bygge for volum, kan vi fokusere mer på kvalitet i boliger og bomiljø, og på transformasjon av allerede eksisterende bygg.

En større andel eldre i befolkningen gjør at boligene som skal bygges må kunne tilpasses nye behov med enkle grep. Slik kan innbyggere bli boende i eget, tilpasset hjem lengst mulig, noe som er gunstig fra et omsorgsperspektiv. Innbyggere har mulighet til å søke lån fra Husbanken til tilpasning av egen bolig. For eksisterende boliger kan også økt fokus på ombygging bidra til å møte et endret boligbehov. Sett i sammenheng med tendensen til økt ensomhet i befolkningen, gjør en økende andel aleneboende at kvalitet i bolig og bomiljø blir spesielt viktig.

Det overnevnte kan peke på et voksende behov for boliger og nærmiljø som fremmer sosial bærekraft. God bokvalitet og gode bomiljøer er viktig, både for den enkelte innbygger, for Tromsøs attraktivitet og samfunnets helhetlige bærekraft. Ny senterstruktur legger opp til at vi vil komme til å bo tettere i bysentrum, bydels- og nabolagsentre. Da er det særlig viktig å ivareta god bokvalitet. Dette innebærer eksempelvis at det tas estetiske og arkitektoniske hensyn i utbyggingen, og at det planlegges for en robust og mangfoldig bebyggelse. Det handler også om å legge til rette for varierte byrom og inkluderende, sosiale møteplasser, som kan brukes hele året. Sosiale møteplasser i hverdagslivet har positiv innvirkning på folkehelse og livskvalitet. Det samme har gode forbindelser og enkel tilgang til naturen, til både fjell og fjære, som er en unik kvalitet ved nærmiljøet til de fleste av Tromsøs innbyggere. Dette er viktig å ivareta. I en arktisk by er det også viktig å sikre solrike uteområder og tilgjengelige byrom, hvor blågrønne strukturer blir prioritert.

Gjennom livet vil skiftende livssituasjoner stille ulike krav til hjemmet, og ulike behov vil gjøre seg gjeldende. Dette handler for eksempel om størrelse på boligen, antall soverom, lagringsplass, nærhet til ulike funksjoner og forskjellige preferanser til uteområder. En og samme bolig vil vanskelig kunne dekke alt. Det er derfor ikke en målsetting å forbli i samme bolig hele livet, men det skal være mulig å bytte bolig uten å måtte flytte fra nærmiljøet. Derfor må det finnes varierte boligtyper i bydelene våre – både for enslige, familier og beboere i kommunalt disponerte boliger, og flere av disse må være universelt utformet. Varierte boligtyper bidrar til bolyst og et aldersvennlig samfunn. Variasjon i boligstørrelser kan bidra til mer stabile bomiljøer, da en for stor andel småleiligheter erfaringsmessig fører til høy flyttehyppighet. Et bredt utvalg av ulike boliger innenfor samme område, gir mulighet for å leve hele livet i samme bydel.

I dag har kommunen en god variasjon i den totale boligmassen, men flere områder har en ensidig boligstruktur. Prognosene tilsier lavere boliggetterspørsmål fremover, så dette kan ikke kun løses gjennom å bygge mer. På lang sikt vil økt fortetting og transformasjon i bydels- og nabolagssenter bidra til mer variasjon i områder som i dag preges av samme boligtype. Likevel er det også viktig at vi ser på mulighetene i den eksisterende boligmassen. Vi vet for eksempel at barnefamilier utgjør 30% av husholdningene i Tromsø, mens eneboligandelen utgjør 39% av boligmassen, og er synkende. Behovet for eneboliger kan som nevnt imøtekommes gjennom mer arealeffektive boligtyper som innehar "eneboligkvaliteter", men det ligger også et uforløst potensial i at vi allerede har en stor andel eneboliger i Tromsø. Dette byr imidlertid på en utfordring: Boligundersøkelsen viser at de som er minst tilbøyelig til å flytte på kort sikt, er personer i aldersgruppen 60 år og eldre som bor i eid enebolig. Samtidig er det en overvekt av voksne med hjemmeboende barn som ønsker å flytte til nettopp enebolig.

For å bidra til at flere skal kunne bo i riktig bolig, må kommunen tilrettelegge for økt mobilitet i



segmentene av boligmarkedet hvor boligtypen ikke samsvarer med livssituasjonen, og mer effektivt vil kunne dekke andre innbyggers behov. Dette kan gjøres ved å kartlegge hva som gjør at mennesker velger å bli boende i boliger som ikke typisk forbindes med livssituasjonen, og legge dette til grunn for fremtidig boligplanlegging i mer arealeffektive boligtyper.

Klimavennlige boliger

Den mest klimavennlige boligutviklingen er å ta vare på og gjenbruke den boligmassen vi allerede har. Fra et bærekraftperspektiv er fleksibilitet og gjenbruk to sentrale stikkord. Selv om boligtypene vi bygger i dag kan stemme overens med nåværende preferanser, kan det være at de betingelsene vi legger til grunn endrer seg over tid. Dette gjelder ikke bare befolkningsframskrivninger og demografi, men også øvrige utviklingstrekk som næringsvirksomhet, turisme og konsekvenser av geopolitikk. Kommuneplanlegging er langsiktig, og både innbyggere og kommunen som organisasjon vil være tjent med at boligmassen som bygges i dag, lett kan omgjøres og benyttes til andre formål hvis behovet skulle melde seg i fremtiden. På kortere sikt er transformasjon av allerede etablerte områder for å heve eller tilføre nye bokvaliteter også et godt grep for å få riktige boliger på rett plass.

Strategiske grep for å få riktige boliger på rett sted

3.1) Kommunen skal stimulere til mobilitet i boligmarkedet som frigjør boliger og gjør at flere får bo i boligtypen de etterspør

3.2) Innbyggere forberedes på å tilrettelegge for alderdom og/eller redusert fysisk mobilitet i eget hjem

3.3) Kommunen skal se befolkningens boligtypepreferanse og ny senterstruktur i sammenheng. Det stilles kvalitetskrav og krav til flerfunksjonalitet i utviklingen av disse områdene

3.4) Tromsø kommune skal bruke transformasjonsprosjekter for å styrke bokvalitet i allerede etablerte boområder

3.5) Tromsø kommune skal ta i bruk virkemidler for å stimulere til klimasmart boligutvikling som gjør det enklere for innbyggere å ta miljøvennlige valg

3.6) Kommunen skal øke andelen universelt utformede boliger i alle bydeler

Vi vil legge til rette for morgendagens boformer

Morgendagens boformer i Tromsø vil sannsynligvis se annerledes ut enn de gjør i dag. Dette skyldes både mer helhetlige måter å «tenke» bolig på, og miljø- og tekniske krav. For morgendagens boformer er ikke bolig bare det å ha et tak over hodet – det er også en erkjennelse av at måten vi bor på har innvirkning på folkehelse og mangfold. Bolig er også sentralt i klimavennlig planlegging, innbyggerinvolvering og nabolagsutvikling.

De siste ti årene har det vokst frem nye beboer- og interesseorganisasjoner og pilotprosjekter som utfordrer og innoverer måten vi bor og bygger på. I takt med at boliger blir mindre og mer kompakte, har for eksempel fellesområder og sosiale møteplasser blitt trukket frem som en viktig løsning, både fra et miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftperspektiv. Seniorboliger med sosiale møteplasser og nærhet til dagliglivets funksjoner legger for eksempel til rette for økt livskvalitet og trygghet, som kan avlaste eller utsette behov for kommunale tjenester. Økt oppmerksomhet rundt sosiale møteplasser i boliger kan også bidra til å forebygge ensomhet i resten av befolkningen. Andre beboergrupper, som selvbyggere eller de som ønsker å bo i mikrohus, legger stor vekt på fleksibilitet, og ønsker selv å være med å styre eller drive byggeprosjekter slik at de blir tilpasset deres behov. Samtidig er ikke alternative boformer kun fysisk: det kan også omfatte nye eieformer, som deleierskap eller andre former for ideelle eller ikke-kommersielle løsninger.

Det er usikkert hvilken effekt de overnevnte boligtrendene vil ha på det totale boligmarkedet i Tromsø. Mikrohus, selvbygging og sosiale boformer med fellesarealer er ikke for alle, og potensialet for oppskalering for å møte et omfattende *boligbehov* er dermed begrenset. Likevel ser kommunen



det som verdifullt å ta hensyn til disse i boligplanleggingen vår. Å tilrettelegge for et mangfold av boligløsninger og eierskapsmodeller trenger ikke å bety volum. Målet kan også være å gi flere muligheten til å velge boligformer som passer egen livssituasjon. Dette er å ta mangfoldsbegrepet på alvor.



Private utbyggere kan ikke forventes å ta eneansvar om å utvikle alternative boformer. Ny forskning viser at det er både viktig og riktig av kommunen å ta en ledende rolle som pådriver for alternative boligløsninger, gjennom å legge til rette for eller selv skape gode forbildeprosjekter. Andre aktører er allerede i gang med denne typen tenking, og Vervet og Inga Sparboes Veg er gode eksempler på boligprosjekter som utfordrer de tradisjonelle bo- og leveformene.

Spesielt attraktive forbildeprosjekter er de som bidrar til å løse utfordringer knyttet til utenforskap, folkehelse, eldreomsorg, nedbygging av natur, fortetting med kvalitet, og midlertidige, akutte boligbehov. Som vi så under koronapandemien og da kommunen plutselig måtte rigges for å bosette et høyt antall flyktninger, kan boligbehovet endre seg raskt. For å være bedre forberedt på uventede situasjoner, også med tanke på klimakrisen og økte krav til miljømessig bærekraft i boligbyggingen, vil det være en fordel å ha testet ut nye løsninger og modeller på forhånd. Slike forbildeprosjekter kan sette en ny standard for hva vi forventer av boligene våre. På sikt ser vi for oss at flere av løsningene i dagens forbildeprosjekter vil være naturlige deler av morgendagens boliger.

Strategiske grep for å tilrettelegge for morgendagens boligformer

4.1) Kommunalt eide foretak og selskaper skal stå i spissen for nyskapende, bærekraftig boligutvikling i Tromsø kommune

4.2) I nye boligprosjekter skal kommunen være en pådriver for å teste ut nye boligløsninger

4.3) Tromsø kommune skal teste ut verktøy som synliggjør sosial og miljømessig bærekraft i boligbygginga

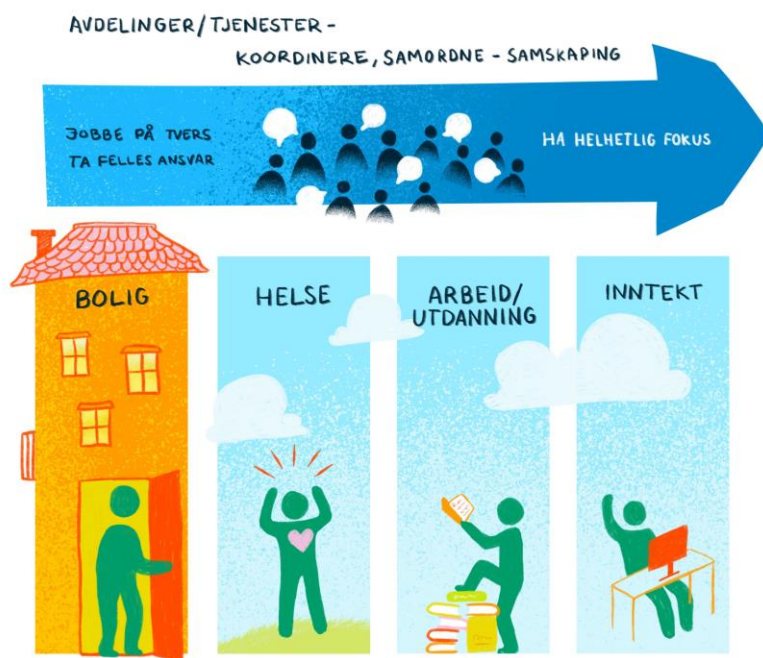
4.4) Ved eventuelle målkonflikter mellom bærekraftdimensjonene, skal sosial bærekraft tillegges spesiell vekt om levekårsdataene i et område tilsier dette

Vi vil jobbe forebyggende og helhetlig for trygge og stabile boforhold

De fleste innbyggerne i Tromsø kommune bor trygt og godt. Personer og familier som av ulike årsaker ikke klarer å skaffe seg eller beholde bolig, skal få hjelp fra kommunen. Forebyggende innsats for å motvirke at innbyggere kommer i vanskeligstilte situasjoner på boligmarkedet skal prioriteres. Mange som er vanskeligstilt på boligmarkedet har sammensatte hjelpebehov og trenger helhetlig og samordnet bistand. Boligsosiale utfordringer er ofte ikke bare relatert til lav inntekt, men også til helseproblemer, redusert funksjonsevne, rus og diskriminering. Å ha en adresse er ofte også en forutsetning for å kunne motta nødvendige velferdstjenester. Bolig er grunnleggende viktig også fra et folkehelseperspektiv.

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021 -2024), *Alle trenger et trygt hjem*, løfter frem tre prioriterte satsingsområder: Nullvisjon for bostedsløshet, barn og unge skal ha gode boforhold, og personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne bestemme hvor og hvordan de skal bo. Disse målsettingene er i tråd med uttrykte økonomiske satsinger i kommunens fireårige budsjett, også kalt Handlingsprogrammet (2023-2026).

Ny lov om kommunens innsats på det boligsosiale feltet tydeliggjør og skjerper kommunens ansvar overfor innbyggere som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde bolig. Hjelpebehovet vil være ulikt, og kommunes virkemidler og bistand må tilpasses den enkeltes forutsetninger. I tilfeller der familier eller personer har sammensatte hjelpebehov, kreves ofte en helhetlig tilnærming og tverrfaglig innsats med søkelys på alle fire velferdspilarene i menneskers liv: bolig, helse, arbeid/utdanning og inntekt. Trygge, varige boforhold gir stabilitet og rammer for å kunne ta imot og nyttiggjøre også annen hjelp. Boligforholdene skal derfor prioriteres først.



Et prioritert satsingsområde i kommunens handlingsprogram for 2023-2026 er å skape gode oppvekstvilkår for barn og unge. Vi vet at barn og unges oppvekstvilkår påvirker forutsetningene for mestring senere i livet. Derfor må kommunens innsats handle om mer enn *boligsituasjonen* til barn og unge, og perspektivet må være langsiktig. Kommunen skal jobbe helhetlig og fremtidsrettet for å motvirke at vanskelige levekår for barn og unge fortsetter inn i deres voksne liv og går i arv.

Tromsø kommune skal legge til rette for at personer med nedsatt funksjonsevne ivaretas på samme måte som andre på boligmarkedet. Mangel på tilpassede boliger gjør bistanden utfordrende, og det er ikke alltid mulig å få til godt tilpassede løsninger. For eksempel må rullestolbrukere ha tilstrekkelig plass for å ta seg frem til, og i boligen. Et viktig grep her er derfor å sørge for at flere av de

kommunalt disponerte boligene blir universelt utformet. Dette skal bidra til å sikre at flere får en bolig med tilfredsstillende kvalitet, og forebygge uheldige konsekvenser av dårlige boforhold. Høsten 2022 vedtok kommunestyret en ny boligplan for personer med utviklingshemming, som blant annet viser til kommunale forpliktelser samt prinsipper for boligløsninger og tjenestetilbud for denne gruppen. De konkrete boligprosjektene og tiltakene herfra må følges opp i kommunens investeringsbudsjett.

Kommunen skal også jobbe for at ingen skal være bostedsløse. Det kan være ulike årsaker til at mennesker blir bostedsløse, men som oftest er årsakene sammensatte, og økonomi vil alltid være en faktor. Uavhengig av årsak, har alle rett til midlertidig bolig i en nødsituasjon for å få tak over hodet. Denne rettigheten reguleres gjennom lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, og forvaltes av NAV. Personer med alvorlige rus- og psykiske lidelser har større risiko for å bli bostedsløse. De blir ofte boende over lengre tid i midlertidige boliger, selv om boligbehovet er av varig karakter. I Tromsø skyldes dette hovedsakelig at kommunen mangler egnede boliger. Mange av disse personene blir ofte gjengangere i boligkøen, og må søke på nytt etter utkastelser, institusjonsopphold, eller andre årsaker. Forebygging er essensielt for å motvirke tilbakevendende boligproblemer. Generelt har mange av de som tildeles midlertidig bolig i dag behov for varig bolig.

Forebygging og tiltak for å motvirke at innbyggere kommer i vanskeligstilte situasjoner må skje på flere nivå. Noen av de største byene i Norge har over tid opplevd uheldig opphopning av levekårsutfordringer i enkelte boligområder. I boligområder med store levekårsutfordringer, scorer innbyggere dårligere på indikatorer knyttet til utdanning, sysselsetting og inntekt sammenlignet med befolkningen som helhet. Ofte er bruken av sosiale tjenester og økonomiske ordninger i områdene høye. Geografisk konsentrasjon av levekårsproblem er en typisk storbyutfordring, men vi ser også tendenser i mindre byer. I tillegg til opphoping av levekårsutfordringer i noen områder, har disse byene gjerne andre områder som karakteriseres av særlig høy levestandard. Dette gjør gapet større, og levekårsforskjellene voksende. Derfor blir det særlig viktig å motvirke denne type skiller, og jobbe for bomiljø preget av mangfold.

Per i dag er ikke opphoping et stort problem i Tromsø, men vi ser økt grad av det i noen områder. Tromsø har gode muligheter for å kunne forebygge begynnende opphoping. Stavanger og andre større byer som deltar i statens områdesatsing, har fått til positive endringer gjennom denne måten å jobbe på. I områdesatsingene jobbes det helhetlig med de konkrete utfordringene hvert enkelt område har. Ved deltakelse i statens områdesatsinger får kommunene tilgang på flere virkemidler og erfaringsdelinger med de andre kommunene.

Tromsø kommune vil forebygge og håndtere levekårsutfordringer gjennom helhetlig, koordinert og individuelt tilpasset bistand, der stabilitet i boforhold kommer først. På samfunnsnivå skal kommunen jobbe for mangfold i bomiljø og motvirke opphoping. Ved å sette bolig først i den helhetlige innsatsen for vanskeligstilte vil *nok og riktige* kommunale boliger være avgjørende for å oppnå målene. Behovsplan for bygg og boliger (2020-2030) belyste et behov for mer enn 1000 kommunalt disponerte boliger frem mot 2030. Behovet er stort, og det må jobbes systematisk med dette ettersom ikke alle boligene kan realiseres på en gang. Det må derfor gjøres en helhetlig vurdering i ulike tjenestenivå av hvilke boligtyper det er størst behov for å fremskaffe først.

Ved valg av konkrete løsninger bør det etterstrebes at flest mulig kommunalt disponerte boliger integreres i ordinære bomiljø. Dette vil bidra til integrering av de personene som bor i boligene, noe som er særlig viktig for barnefamilier. Ikke alle leietakere kan bo integrert, og da må vi søke andre



løsninger av boliger som etableres mer for seg selv, for eksempel i småhus, i mindre bofellesskap og/eller med tjenestebase i nærheten. Et viktig prinsipp er å unngå å samle ulike brukergrupper i større bomiljø med bare kommunalt disponerte utleieboliger, da dette erfaringsmessig skaper ustabile og utrygge bomiljø, som også kan oppleves stigmatiserende for beboerne.

Strategiske grep for trygge og stabile boforhold

5.1) Tromsø kommune skal jobbe forebyggende og helhetlig for å motvirke at innbyggere kommer i en vanskeligstilt situasjon på boligmarkedet

5.2) Tromsø kommune skal gi helhetlig og koordinert bistand til unge voksne med nedsatt funksjonsevne og til familier og unge i vanskeligstilte situasjoner, og bolig skal prioriteres først

5.3) Tromsø kommune legger til grunn en nullvisjon for bostedsløshet

5.4) Boligpolitiske virkemidler skal innrettes for å prioritere barn og unges oppvekstsvilkår

5.5) Tromsø kommune skal prioritere mellom uttrykte behov for kommunalt disponerte boliger i boligsosial handlingsplan

5.6) Tromsø kommune skal motvirke levekårsutsatte bomiljø

Vi vil bruke kommunalt eierskap til å oppnå boligpolitiske mål

I nyere tid har det vært mye utvikling innen boligorganiseringen i Tromsø kommune. Flere kommunalt eide boligvirksomheter er opprettet med spesifikke formål. Et av disse er Arnestedet AS, som primært driver med kommersiell boligutvikling. Kommunen utøver styring gjennom eierskap, og Arnestedet skal blant annet bidra til å oppnå målene for sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft som er fastsatt i kommunens overordnede planverk. Dette kan eksempelvis være å bygge kommunalt disponerte boliger. I kommunen finnes også Stiftelsen Kommunale Boliger, som forvalter flere hundre utleieboliger særlig rettet mot unge og vanskeligstilte mennesker. Stiftelsen drives etter selvkostprinsipp, og boligene leies ut til personer som har krevende forutsetninger for å leie bolig på egenhånd. Stiftelsens rolle og innretning i fremtiden er under vurdering, og det er sannsynlig at disse boligene på sikt vil forvaltes av kommunens nye boligforetak.

Det er mange ulike aktører som jobber med boligrelatert arbeid i Tromsø kommune, og det er behov for bedre samordning av disse. Dette gjelder blant annet koordinering av områder som boligtildeling, utbygging av boliger, vedlikehold av boligmasse, ytelse av helsetjenester i eget hjem og andre velferdsordninger. En start på dette arbeidet er opprettelsen av Tromsøbolig KF. Dette boligforetaket skal bidra til å effektivisere og skape et helhetlig fokus på eierskap, forvaltning, drift, vedlikehold og nyanskaffelser av boliger til sosiale formål. Organiseringen av dette er fremdeles under utarbeidelse, men Tromsøbolig KF blir et viktig virkemiddel for å gi innbyggerne trygge og gode boliger, på laveste effektive omsorgsnivå. Dette gjelder både ordinære utleieboliger og særlig tilrettelagte boliger med og uten personalbaser. Etableringen av boligforetaket gjør også at øvrige aktører ikke trenger å avklare ansvar for anskaffelse og eierskap av boliger, men heller får konsentrere seg om å være der for mennesker som har behov for tjenester i sårbare faser av livet.

Det er ikke bare kommuner som har anledning å bygge boliger kommunen kan nyttiggjøre seg av. Private aktører har for eksempel anledning til søke lån fra Husbanken for å bygge boliger til utleie hvis kommunen har lyst ut et behov for flere utleieboliger for vanskeligstilte (tilvisningsavtale). Kommunen opplever imidlertid at kunnskapen om prosesskrav og ulike brukergruppers behov er noe begrenset utenfor kommuneorganisasjonen. Det samme gjelder Husbankens økonomiske virkemidler. Private næringsaktører kan ha interesse av å bygge slike boliger, og det kan i noen situasjoner være fordelaktig for en kommune dersom dette gjøres på riktig måte. Kjennskap til når ulike krav inntreffer og hvordan økonomiske tilskudd og lån fra Husbanken utløses er derfor avgjørende.



Strategiske grep for å nå boligpolitiske mål gjennom kommunalt eierskap

6.1) Kommunen skal sørge for bedre samordning av boligvirksomheter i kommunalt eie

6.2) Tromsø kommune skal sørge for verdibevarende vedlikehold av kommunalt disponerte boliger og gjennomføre bærekraftige anskaffelse av nye boliger ved hjelp av Husbankens virkemidler

6.3) Kommunen inntar en veiledende rolle mellom Husbanken og privat næringsliv med hensyn til realisering av kommunalt disponerte boliger

Vi vil skape bedre samspill mellom innbygger, utbygger og kommune

Boligplanlegging er langsiktig arbeid, og vi er nødt til å gjøre justeringer underveis. Uavhengig av dette er et godt samspill mellom kommune, stat og sivile aktører avgjørende for å lykkes. Staten er en viktig premissgiver for boligpolitikken gjennom å fastsette boligpolitiske målsettinger og stå for lovgivning og økonomiske virkemidler, blant annet gjennom Husbanken. Private aktører som boligbyggelag, entreprenører, utbyggere og enkeltpersoner, eier, finansierer, bygger og forvalter det meste av boligmassen. Kommunene er planmyndighet, og skal lage arealplaner og forvalte Plan- og bygningsloven ovenfor private og andre offentlige aktører. I tillegg har kommunen en rolle som tjenestetilbyder ovenfor innbyggerne. Disse rollene kan oppleves som uforenlige med kommunens rolle som samfunnsutvikler, hvor bærekraftig vekst og utvikling står i høysetet. Hvordan de ulike rollene utspilles ovenfor innbyggere og utbyggere er derfor av stor betydning. Tromsø kommune er opptatt av at alle rollene skal ivaretas i møtet med innbyggere som skal bo i boligene og aktørene som står for realiseringen av nye boliger i kommunen.



Bedre samsvar mellom kommunens ønsker for byutviklingen, innbyggernes behov og boligaktørers vilje til å realisere nye boliger vil være avgjørende for å sikre tilstrekkelig byggetakt og god kvalitet, både i boligene og i bomiljøene. For kommunens del må det legges til grunn noen prinsipper for hvilke forslag til utbygging som skal prioriteres. På denne måten kan vi sikre at de mest bærekraftige planforslagene blir prioritert. For utbygger betyr dette kortere vei fra planforslag til bygging. For innbygger vil det bety tilgang på boliger som er bedre tilpasset behovene. For kommunen vil det bety frigjøring av kapasitet gjennom å bruke mindre ressurser på behandling av planforslag som ikke er i tråd med gjeldende planverk.

For å få til et best mulig samspill, er det viktig at kommunen opptrer forutsigbart og tydelig overfor de som ønsker å drive med boligutvikling. En måte å øke forutsigbarheten i fremtidig planarbeid på, er involvering og medvirkning i en tidlig fase, før behandling av planforslag eller oppstart av reguleringsplaner. Ved å involvere næringsaktører og innbyggere i prosesser hvor kommunen uttrykker ønsket utvikling for større områder som skal prioriteres utbygget, vil forventningsavklaringer kunne gjøres allerede i fasen før selve planarbeidet påbegynnes. Kommunen ønsker at private aktører bidrar med løsninger som vektlegger sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft, og sikrer en variert boligmasse med høy kvalitet, samtidig som føringene for langsiktig byutvikling ivaretas.

Strategiske grep for bedre samspill

7.1) Tromsø kommune skal ivareta rollene som både planmyndighet og samfunnsutvikler i møtet med bolignæringen og innbyggere

7.2) Tromsø kommune utvikler og implementerer kriterier for hvordan bærekraftige planforslag kan gis prioritet i kommunens plansaker

7.3) Tromsø kommune oppretter et byutviklingsforum for økt samskaping mellom aktørene i boligmarkedet



STRATEGIER OG MÅLEINDIKATORER

VI VIL GJØRE DET MULIG FOR FLERE Å EIE EGEN BOLIG

1

- Innen 2030 har andelen husholdninger som eier bolig i Tromsø kommune økt fra dagens 69% til 76% som er gjennomsnittsnivået på landsbasis.

VI VIL AT LEIE SKAL VÆRE TRYGT OG GODT ALTERNATIV

2

- Innen 2030 har mer enn 50% av private utleiere tatt i bruk sertifiseringsordninger for utleieboliger.

VI VIL HA RIKTIGE BOLIGER PÅ RETT STED

3

- Innen 2030 har andelen innbyggere som oppfatter at de bor i en bolig som passer godt til egen livssituasjon, økt fra dagens 73% til minst 85%.

VI VIL LEGGE TIL RETTE FOR FREMTIDENS BOFORMER

4

- Innen 2030 er det satt i gang minst fem forbildeprosjekter
- Innen 2030 vurderes fellesarealer, deleløsninger og sosiale møteplasser som integrerte deler av alle nye boligprosjekter (både nybygg og transformasjon).

VI VIL JOBBE HELHETLIG FOR TRYGGE OG STABILE BOFORHOLD

5

- Innen 2030 er antallet barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt redusert med 50%, fra 131 til 65.
- Innen 2030 har områdesatsning (gitt innvilget statlig støtte) ført til bedre levekår i områder med dokumenterte levekårsutfordringer.

VI VIL BRUKE KOMMUNALT EIERSKAP TIL Å OPPNÅ BOLIGPOLITISKE MÅL

6

- Innen 2030 har kommunen hevet gjennomsnittlig standard på kommunalt disponerte boliger fra tilstandsgrad 2,5 til tilstandsgrad 1,9.

VI VIL SKAPE BEDRE SAMSPILL MELLOM INNBYGGER, UTBYGGER OG KOMMUNE

7

- Innen 2030 er kriterier for bærekraftige planforslag utarbeidet og implementert, og planforslag som møter kriteriene blir prioritert.
- Innen 2030 oppleves byutviklingsforumet som en velfungerende samskappingsarena.