

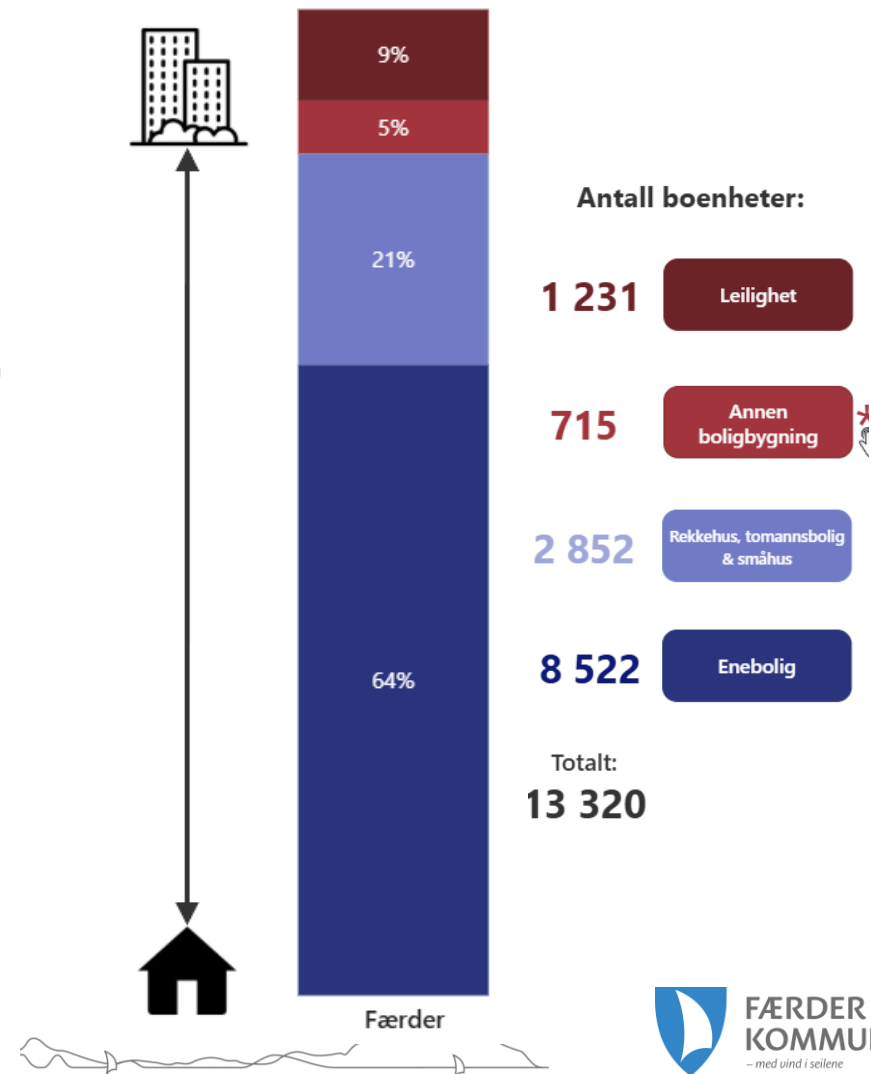
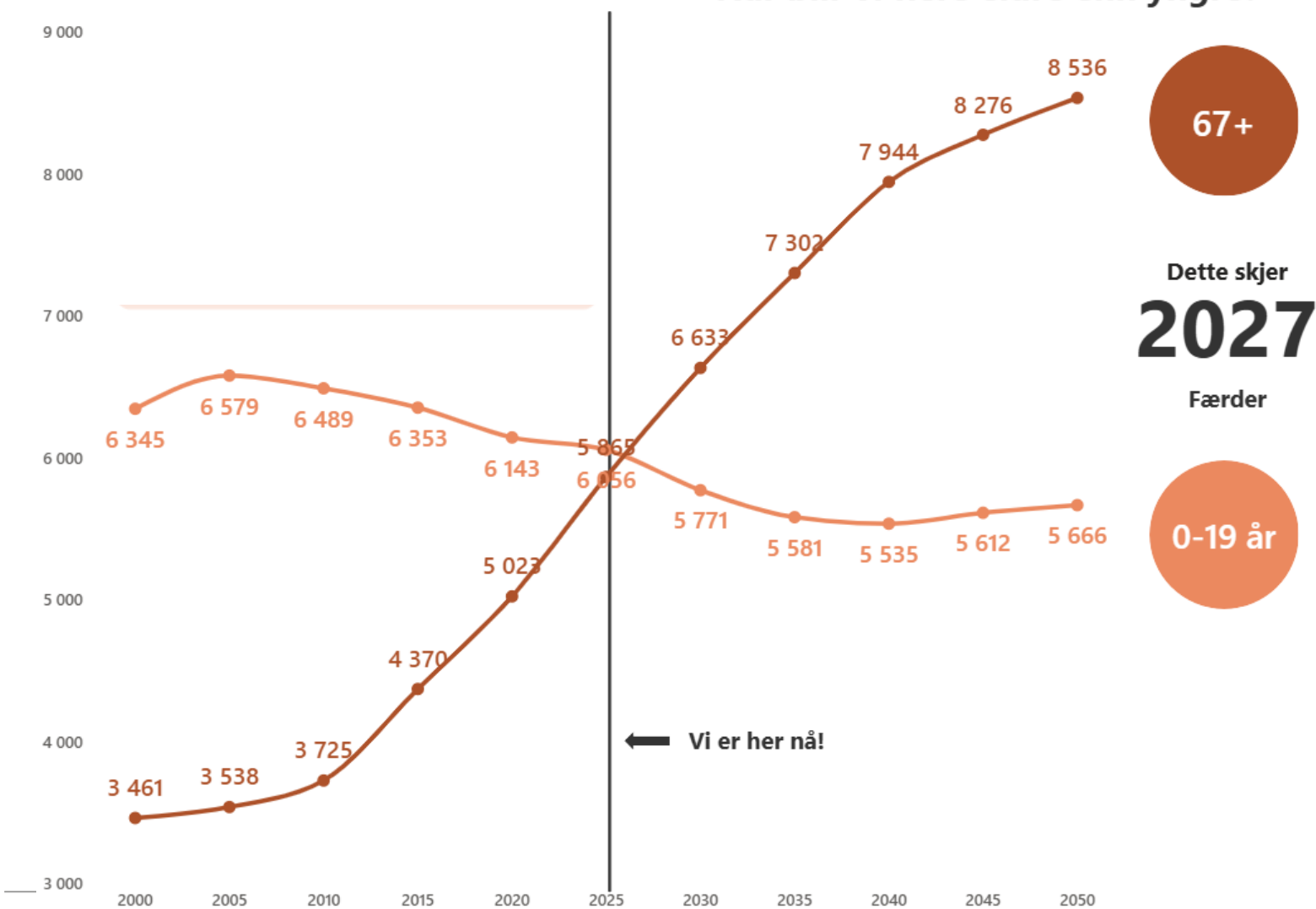
Sosial boligpolitikk

Presentasjon hovedutvalg 02.06.2025



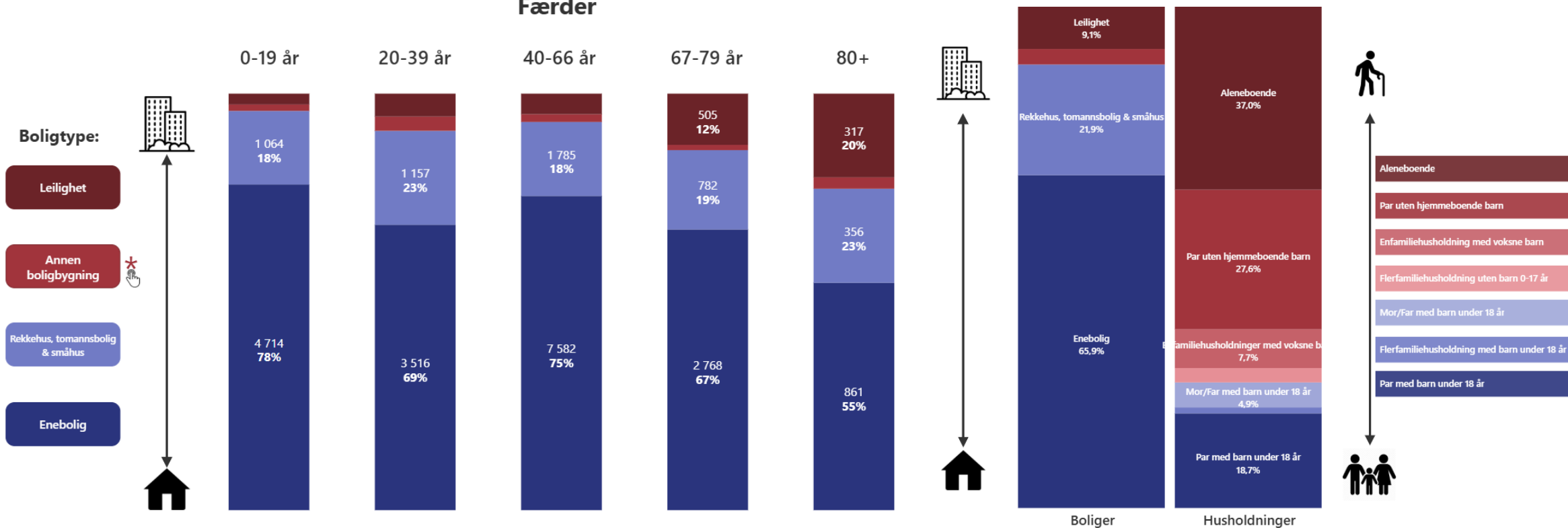
Store utfordringer i framtiden

Når blir vi flere eldre enn yngre?



Store utfordringer i framtiden

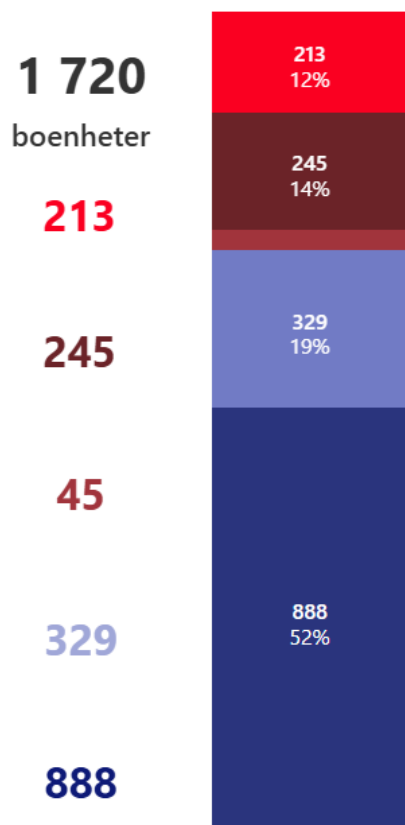
Færder



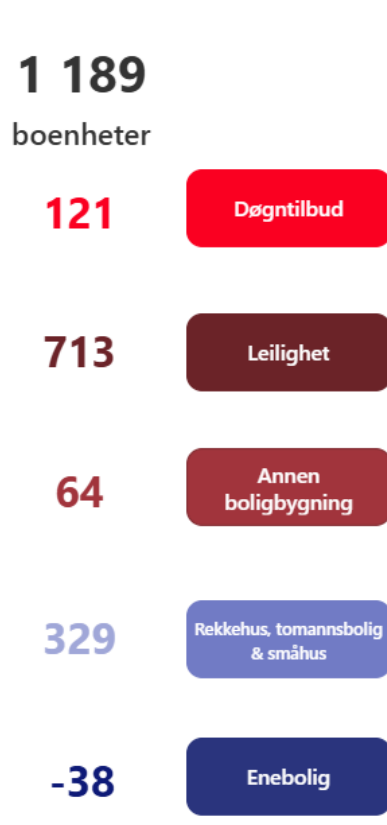
Boligbehovsframskrivning for 67 år + 2040

Boligbehovsframskrivinger for 67+ fra Agenda Kaupang, fordelt på bolig

Framskrevet boligbehov med dagens boligprofil



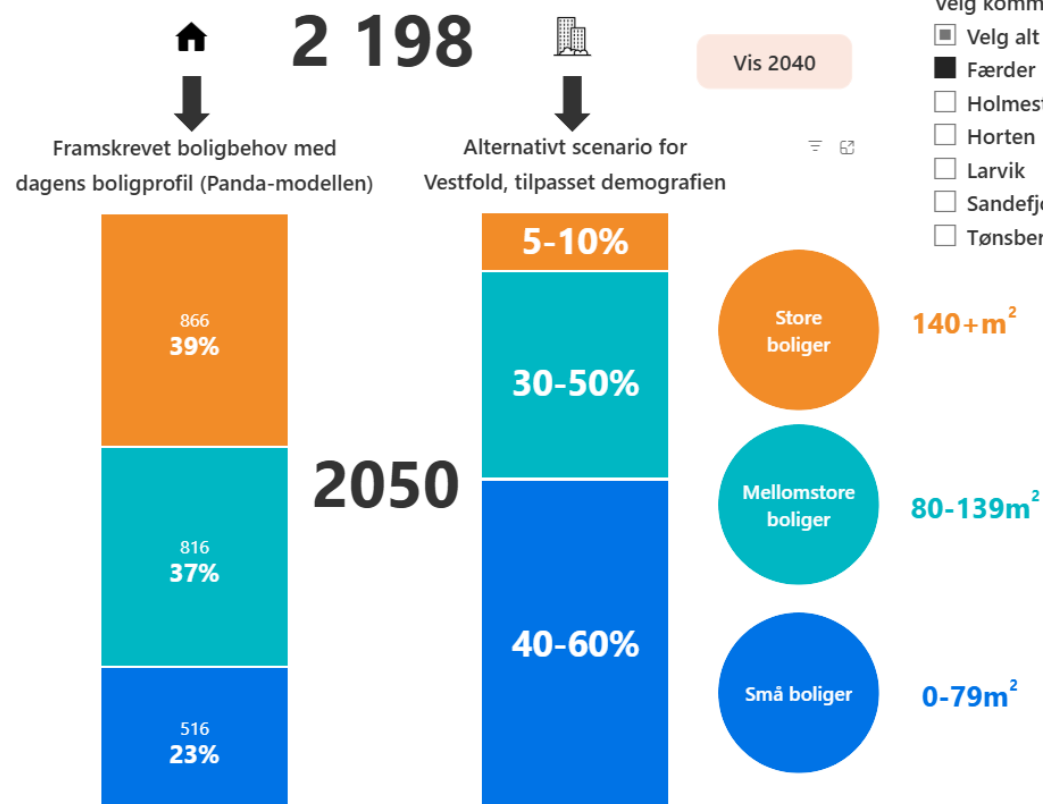
Alternativt scenario: Framskrevet boligbehov tilpasset demografi



- Døgntilbud**
- Leilighet**
- Annen boligbygning**
- Rekkehus, tomannsbolig & småhus**
- Enebolig**

Boligbehovsframskrivning

Framskrevet boligbehov i 2050 fra Pandamodellen, fordelt på boligstørrelser

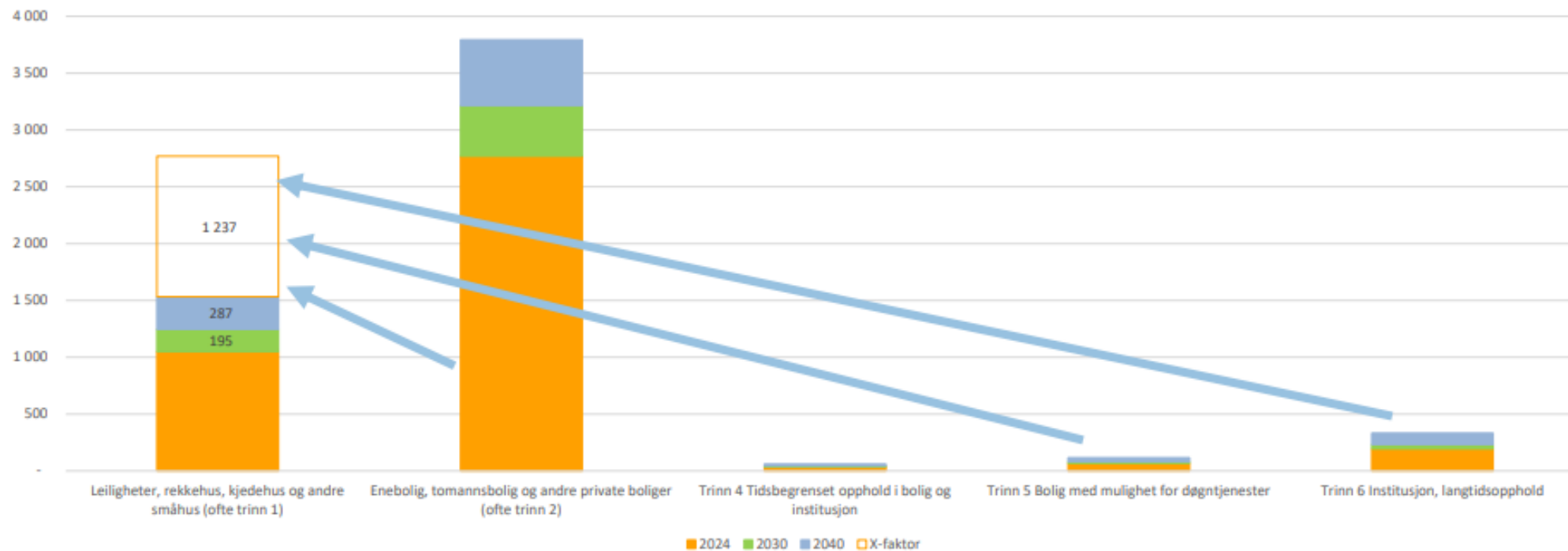


- Velg kommune
- Velg alt
 - Færder
 - Holmestrand
 - Horten
 - Larvik
 - Sandefjord
 - Tønsberg

Det må bygges flere aldersvennlige boliger slik at eldre kan bo lengst mulig hjemme

Eldre innbyggere i Færder vil benytte 1719 flere boliger enn i dag. For å oppnå gevinstene av alternativ profil må en stor andel av de 1237 boenhetene på høyere trinn endres til boligtrinn 1

Oppsummering dagens boliger for eldre og forventet vekst innen 2030 og 2040, 3811 Færder



Pilene viser mulig og ønsket endring i boligsammensetning i framtiden. Ved å tilrettelegge for flere egnede boliger og bomiljø for eldre på trinn 1 i boligtrappen, vil kommunen kunne redusere framtidig behov for høyere trinn i boligtrappen



Hva består det boligpolitiske arbeidet av?

- A. Generell boligpolitikk: boligproduksjon og plan (kommuneplanen)
 - Hvor mange, for hvem og hvor?
 - Virkemidler spesielt gjennom plan, samfunnsplanlegging og eiendomsutvikling
- B. Boligsosialt arbeid: For vanskeligstilte – «rettighetsbasert»
 - Gjennom kommunens tjenester og kommunale boliger
 - Husbanken og NAV
 - «3. boligsektor»
- C. Sosial boligpolitikk: Folkehelse, tjenesteproduksjon, lokalsamfunn,
 - Sosiale boformer, ulike eierskapsmodeller mm.

Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunns mål 1: Økt bolig- og befolkningsvekst:

- «legge til rette for bygging av **2 000 nye boenheter innen 2038**, hvor hovedvekten vil være **leiligheter**. Dette skal bidra til å møte innbyggernes behov for **mer tilpassede boliger**, samtidig som flere **familieboliger frigjøres** og skaper etableringsmuligheter for nyetablerte barnefamilier.»
- Gjennom en aktiv rolle i planleggingen og i **samarbeid med private aktører**, skal vi sørge for at boligbyggingen og infrastrukturen støtter opp om **fremtidens behov** og styrker lokalsamfunnene».
- Strategien vår bygger på en målrettet **prioritering av boligutvikling i og nær sentrumsområdene**, der tjenester og kollektivtilbud er lett tilgjengelige.
- I tillegg skal det legges til rette for **fortetting og utvikling som styrker lokalsamfunnene**, også i søndre del av kommunen, der dette er forenlig med naturhensyn, kulturmiljø og overordnede strategier. Gjennom en aktiv rolle i planleggingen og i samarbeid med private aktører, skal vi sørge for at boligbyggingen og infrastrukturen støtter opp om fremtidens behov og styrker lokalsamfunnene.

Mål og strategier i samfunnsdelen – samfunnsmål 1

- *Mål: Færder er en attraktiv kommune å flytte til og bo i*
- *Mål: **2 000 nye boenheter** innen 2038, for å sikre en stabil demografisk utvikling og få en mer variert boligstruktur.*
 - *Ta en **tydelig, offensiv og løsningsorientert rolle** i møte med utviklere, for å utforske og realisere muligheter utover det som kreves av plan- og bygningsloven.*
 - *Sikre **forutsigbarhet** gjennom klare strategier, mål og rammer for fremtidig utbygging.*
 - *Benytte **kommunale eiendommer** strategisk for å legge til rette for ønsket boligutvikling (strategisk eiendomsutvikling).*
 - *Ha **rask og effektiv plan- og byggesaksbehandling.***
- *Mål: Færder sikrer et mer variert boligtilbud for eldre i kommunen*
 - *Det **må bygges variert.** Nye eneboliger, rekkehus og leiligheter må kunne tilbys dem som ikke ønsker å kjøpe bruktboliger.*
 - *Være en **foregangskommune for utvikling av aldersvennlige boligstrukturer** og etablere et **pilotprosjekt** i samarbeid med private eiendomsutviklere og fremtidige beboere.*
 - *I samarbeid med utbyggere utvikle **et bredt spekter av leiligheter** med ulike konsepter for **eierskap og leie, integrerte fellesfunksjoner , sosiale møteplasser** og løsninger som ivaretar prinsippene for universell utforming.*
 - *Vurdere mulighet for å tilrettelegge for en **3. boligsektor.***

Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunns mål 3: Aldersvennlig samfunn:

- *Færder kommune skal være et **aldersvennlig samfunn** der eldre bor i en bolig i et lokalmiljø det er godt å være gammel i og der alle kan benytte natur, uteområder, ulike aktiviteter og sosiale møteplasser.*
- *Vi **tar alle vare på egen helse**, og pårørende og frivilligheten tar en større rolle når helsen svikter.*
- *Kommunen oppfordrer innbyggerne til å **tilpasse egne boliger** slik at de kan bo trygt hjemme, selv med nedsatt fysisk og kognitiv funksjon.*
- *Det vil være behov for å utvikle flere **nye og varierte boligtilbud** med ulike fellesarealer og support.*
- ***Eksisterende omsorgsboliger oppgraderes** bygningsmessig og med helsepersonell for å imøtekomme økt behov for heldøgns helsetjenester og omsorgstilbud. Helseteknologi tas i bruk der det gir merverdi.*

Mål og strategier i samfunnsdelen – samfunnsmål 3

- **Mål: Eldre i Færder bor i en *tilpasset bolig* i et lokalmiljø der det er godt å leve som gammel.**
 - Oppfordre og bidra til at innbyggerne **tilpasser egne boliger** slik at de kan bo trygt hjemme, selv med nedsatt fysisk og/eller kognitiv funksjon.
 - Samarbeide med boligutviklere om å utvikle **flere varierte boligtilbud** og skape gode bomiljø for eldre i kommunen.
 - **Utvikle eksisterende omsorgsboliger** for å imøtekomme økt behov for heldøgns omsorgstilbud som alternativ til flere sykehjem.
 - Legge til rette for gode nærmiljø, der alle kan benytte natur, uteområder, ulike aktiviteter og sosiale møteplasser.
- **Mål: Eldre tar gode valg for egen alderdom og helse.**
 - Aktivt formidle tilpasset informasjon, råd og veiledning for at eldre skal ta gode valg for egen alderdom og helse.
 - Legge til rette for at eldre er aktive og deltar i frivilligheten.

Arealstrategien om boligpolitikk

Stedsutvikling

- *Legge til rette for **varierte boligtyper og sosial bærekraft** i nye boligprosjekter, gjennom arkitektur og boformer som fremmer deling, felles møteplasser og universell utforming. Utviklingen skal skje i nært samarbeid med eiendomsutviklerne og tilpasses etterspørsel og behov.*
- *Tilrettelegge for bomiljøer og sentrumsutvikling som støtter aldersvennlige samfunn, med god og effektiv levering av kommunale tjenester, og der flest mulig har **gangavstand til hverdagsfunksjoner** i område- og lokalsentrene.*
- ***Styrke områdesentrene** med fokus på boliger, sosiale møteplasser, grønnstruktur, samt handel og kulturelle aktiviteter for alle aldersgrupper.*

Hva består det boligpolitiske arbeidet av?

- A. Generell boligpolitikk: boligproduksjon og plan (kommuneplanen)
 - Hvor mange, for hvem og hvor?
 - Virkemidler spesielt gjennom plan, samfunnsplanlegging og eiendom
- B. Boligsosialt arbeid: For vanskeligstilte – «rettighetsbasert»
 - Gjennom kommunens tjenester og kommunale boliger
 - Husbanken og NAV
 - «3. boligsektor»
- C. Sosial boligpolitikk: Folkehelse, tjenester, lokalsamfunn,
 - Sosiale boformer, ulike eierskapsmodeller mm.

Hva er sosial boligpolitikk?

- Legge til rette for:
 - God folkehelse
 - At flere kan bo lenger hjemme i egen bolig
 - Gode nabolag og lokalsamfunn
 - Større variasjon i boligsammensetting
 - Større variasjon i eierskap og leie
 - Sosiale boformer

Sosiale boformer



«Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og naboskap enn i vanlige boliger» (Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten Temahefte sosiale boformer, 2012)

Fordeler ved sosiale boformer



Redusere ensomhet

En mer sosial boform kan være med å motvirke ensomhet



Bo hjemme lenger

Felleskap med andre, og tilpassede boliger tilrettelegger for at eldre kan bo hjemme lenger.



Delingsøkonomi og bærekraft

Tettere boform legger opp til deling av kvadratmeter og utstyr.



Nabolag og tjenestebytte

Tettere boform med flere fellesarealer og møteplasser bidrar til økt naboskap, samhold og tjenestebytte mellom beboere



Trygghet

Større trygghet og en følelse av tilhørighet med en mer sosial boform.



Inkludering

Større trygghet og en følelse av tilhørighet fra en mer sosial boform.

Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofelleskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021). [Sosiale boformer web.pdf](#)

Varianter av sosiale boformer

Dette er kanskje reelt?

Bofellesskap

Selvstendige boliger med noen felles rom i nær tilknytning til boenhetene.

Kollektiv

Deling av hovedfunksjoner innenfor en bo-enhet (kjøkken, stue, bad)

Serviceboliger

Fullverdige leiligheter med bemannet resepsjon og felles fasiliteter. Beboere kan kjøpe service som vask av leilighet, renseritjeneste og annen praktisk hjelp.

CO-living

Alternativt leiekonsept. Varierer fra å likne på store kollektiv til hotell. Rommene er som regel ikke fullverdige boenheter, men man deler på en rekke funksjoner som kjøkken/bad.

Klyngeleilighet

Leiligheter som deles av flere, hvor hver enkelt har sitt eget soverom m/ minikjøkken. Ellers deles alt.

Boliger m/ fellesareal

Vanlige borettslag eller sameier som har tilleggsfunksjoner som felles vaskerom, treningsrom, smørebod, felleshus ol.

Kilde: Temahefte Nye boligkvaliteter Sosiale boformer - boliger med deling i nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten Oslo kommune (2021)

Delefunksjone i sosiale boformer

Fellesrom ute og inne



Mobilitetsformer



Utstyr



Bofelleskap i Danmark - Erfaring

- Basert på en studietur på i og rundt København.
- Bofelleskap er utbredt i Danmark med ulik grad av deling og integrasjon.
- Bare noen få er basert på et «ideologisk felleskap» – f.eks. økolandsby.
- Ingen tydelige forskjeller i lovverk som muliggjør bofellesskap
- De fleste eksemplene er organisert som sameie, men noen er basert på ordinært leie
- Få eller ingen boligsosiale sammenhenger – ikke vanskeligstilte grupper eller billigere boliger.
- Kanskje en sterkere kultur på fellesskap og deling i Danmark
- Kanskje en mer presset boligmarkedssituasjon rundt København



Bofelleskap for seniorer – Pension Danmark – Leieboliger 50 +

- Pensjonsfondet Pension Danmark utvikler og implementerer pensjonsfondets eget bofelleskapskonsept kalt VIRKE.
- Dette konseptet er rettet mot 50 år pluss – segmentet, siden det er et gap i markedet for bofelleskap for seniorer.
- Mange ønsker å bo i et tett bofelleskap, men det finnes ikke nok boalternativer som dekker dette behovet.
- De forventer å etablere omtrent 500 slike boenheter i løpet av de neste 5 årene

<https://virke.dk/>

Boligfællesskab: Vi holder nytår med fest og farver



Fra stort hus i Skagen til Virke-fællesskab i Køge

17-12-2022

For et år siden rev Kirsten Poulsen telttælene op, solgte sit 150 kvadratmeter store hus i Skagen og flyttede sammen med andre seniorer i boligfællesskabet Broen på Køge Kyst. Her er der bl.a. fællesspisning, filmklub og fredagsbar på programmet.

LÆS HISTORIEN HER



Bofelleskap for seniorer - Mosefundet

Mosefundet, København Bofelleskap for seniorer

Mosefundet er et nytt alment - dvs sosialt boligbyggeri - seniorbofelleskap i Tingbjerg (Kbh), en bydel med sosiale utfordringer. Omkring 40 seniorer har flyttet inn i kompakte boliger med store fellesarealer som gir trygghet og livskvalitet. Beboerne deler hverdag, fellesmåltider og aktiviteter, og bidrar aktivt til nærmiljøet. Prosjektet er del av en større fortetnings- og utviklingsplan for å tiltrekke mer blandede befolkningsgrupper. Mosefundet viser hvordan nye boformer kan styrke både beboerne og et utsatt byområde.



Bofelleskap for seniorer - Mosefundet

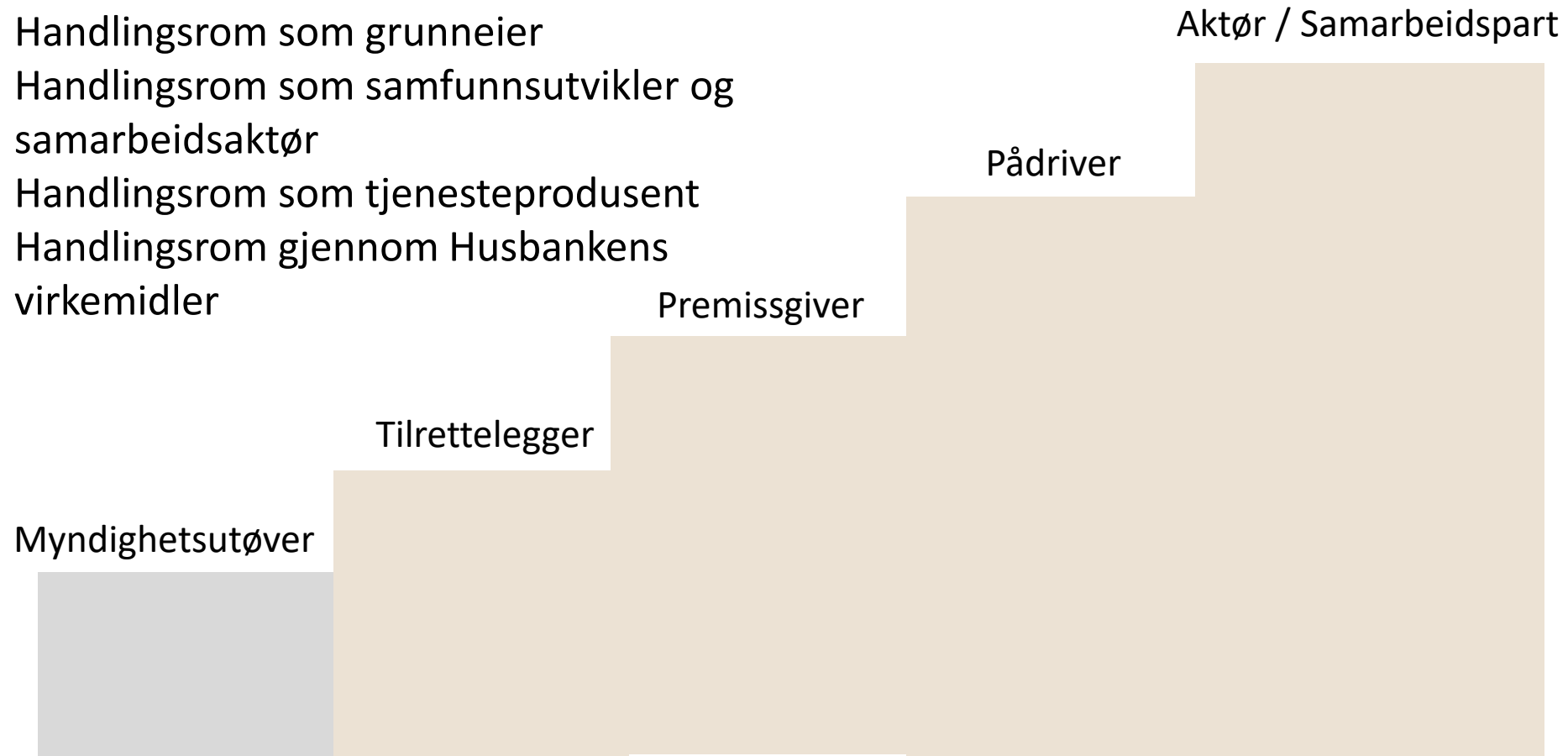
- I en bydel i København, Tingbjerg
- Etterspurte mulige leietakere som kunne tenke seg å bo her, før bygging. Medvirket i utviklingen.
- 23 utleieboliger, eiet av et profesjonell utleieselskap.
- Husleie er på mellom 9000 Dkr og 13 500 Dkr.
- Evig leiekontrakt som er indeksregulert.
- 25 beboere per nå, på mellom 62 og 82 år.
- Leiligheter på mellom 35 og 65 m².
- Et stort fellesrom med kjøkken, flere hobbyrom, vaskeri, takterrasse, to gjesterom, takterrasse og felles utearealer. Innendørs svalgang brukes også som oppholdsrom.
- 20-talls organiserte grupper for aktivitet mm.
- Én felles middag i uka

<https://www.youtube.com/watch?v=LXDQTX6SEdc>



Sosial boligpolitikk - Handlingsrom

- Begrenset handlingsrom i plan- og bygningsloven
- Handlingsrom som grunneier
- Handlingsrom som samfunnsutvikler og samarbeidsaktør
- Handlingsrom som tjenesteprodusent
- Handlingsrom gjennom Husbankens virkemidler



Inspirert av rapporten: «kommunen som aktiv boligpolitisk aktør» Asplan Viak for KS, 2018

Det finnes ulike eierskapsmodeller

Sameie

Borettslag

Leie til Eie

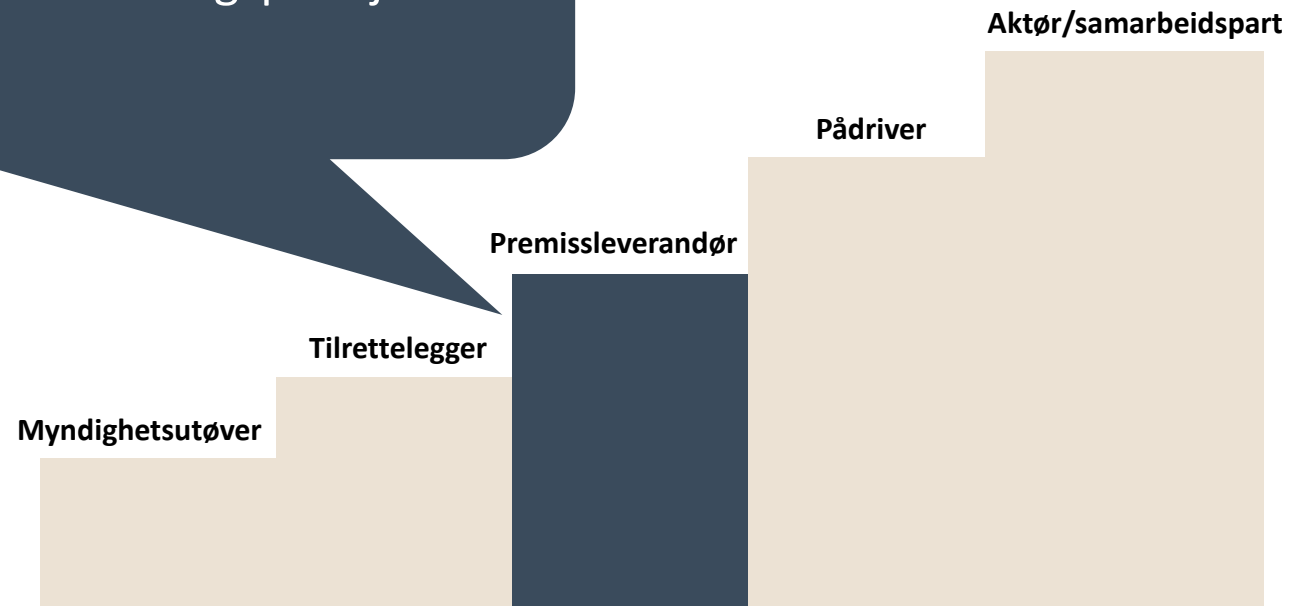
Leie

Valg mellom eie eller
leie i samme prosjekt

Del-eie

Kommunen som premissleverandør: **STRATEGISK** eiendomsforvalter

Der kommunen er grunneier, kan kommunen gå lenger i å styre boligutviklingen enn hva man kan gjennom plan- og bygningsloven, og man har en sterkere forhandlingsposisjon enn kun som reguleringsmyndighet.



Salg av eiendom med vilkår

- **Krav om boliger for ulike beboergrupper**
- Tomt selges med **krav til kvalitet og utforming**
- **Krav til organiseringsform** (borettslag)
- **Krav om tilbakekjøp/leie av omsorgsboliger**
- **Krav om tilbakekjøp av fellesarealer** – bidrar til å redusere salgspris

[Kilde: det gode nabolag bærum - Google-søk](#)

Salg av eiendom med vilkår er en måte for kommunen å sette tydeligere premisser for utviklingen. I tillegg gjennomførte kommunen salg med kvalitetskonkurranse. Konkurranskriterier kan f.eks være bo-konsept, men også pris og erfaring hos utbygger, kan være aktuelle kriterier. Når kommunen er grunneier, og hvis de benytter den muligheten strategisk, kan de i mye større grad å styre premissene for utviklingen.



Salg med kvalitetskonkurranse

- **Benytte konkurranse med vilkår/krav** til visse kvaliteter som utviklere blir vurdert på ifm. med kjøp/salg av kommunal tomt.
- **Konkurranseskriteriene kan f.eks. handle om bo-konsept**



Boligpolitiske tiltak og krav til bygningers utforming:

- Kan omhandle forhold knyttet til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (tilpasning til ulike brukergrupper (ungdom, eldre, ulike type funksjonshemming), krav til energieffektivitet mv.)
- Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- Avtalen kan inneholde organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
- Noen av disse punktene er forhold som kan være relevant ved utbygging / satsning av boliger med et større fellesskap, fordi organisering og drift kan være viktig. En nærmere undersøkelse av hva som i praksis kan avtales, hvilke prosjekter som egner seg for dette ved bygging av sosiale boformer, kan relevant å se nærmere på.
- Kilde: Regjeringen.no Veileder for UBA: [Generelt:](#)

Kommunen som pådriver

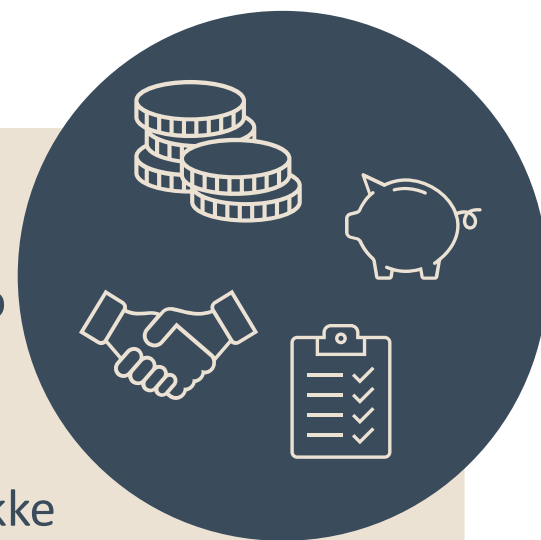
Veilede utbyggere og «selvbyggere»

- Kommunen kan være en pådriver for bedre samhandling mellom kommune og utbyggere
- Det kan f.eks innebære å invitere utbygger inn for å dele kunnskap og ønsker for fremtidig utvikling og evt. også diskutere muligheter for samarbeidsprosjekter?
- Kommunen kan videre ta rollen som koblingspunkt mellom innbyggere og utbyggere. Det har man f.eks gjort i Bergen gjennom BOPILLOT.



Kommunens økonomiske virkemidler

- Bidra med tomt / klargjøring av tomt
- Kjøp av leiligheter til utleie for kommunens egne målgrupper (reduserer risiko hos utbygger)
- Bruk av tilvisningsavtaler i deler av prosjektet – kan bidra til å redusere økonomisk risiko ved bygging hos utbygger (dette gjelder for vanskeligstilte, ikke de som bare ønsker å bo sosialt)
- Etablere søkbare tilskudd til boliginnovasjon som møter politiske målsetninger. Eks. Oslo kommune [Tilskudd til alternative boformer - Oslo kommune](#). Tilskuddet kan f.eks rettes mot bofellesskap for seniorer, deleløsninger, medvirkning med fremtidige beboere
- Det ligger muligheter i kombinasjonsprosjekter av ulike boligformål, hvor deler av prosjektet får tilskudd fra Husbanken



Husbankens virkemidler

Husbanken tilbyr en rekke gunstige lån til prosjekter:

- Lån til boligkvalitet kan gis til enkeltpersoner og utbyggere og omhandler:
 - Oppgradering av eksisterende bolig f.eks til livsløpsstandard
 - Oppføring av nye livsløpsboliger og miljøvennlige boliger
- Lån til utleieboliger til vanskeligstilte (tilvisningsavtaler). Gjennom slike avtaler får kommunen rett til å tilvise bestemte boligsøkere til en andel av boligene i et prosjekt, mens utbygger drar nytte av gunstig finansiering fra Husbanken.
- Startlån: Eldre med svak økonomi kan kjøpe, bli boende eller tilpasse bolig
- Tilskudd til boligtiltak og innovasjon: For nye løsninger rettet mot eldre og sosial bærekraft
- Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem: Til bygging/kjøp/ombygging av omsorgsboliger og sykehjem (inntil 50 %)

Delegården i Bergen

FAKTA:

Delefunksjoner: felleskjøkken, sauna, kontor, nabolagsbar, gjesteleilighet, takterrasse, treningsrom, vaskeri og sykkelverksted. Egen app hvor man kan dele/lage arrangementer

Organiseringsform: Boretslag

Plassering av fellesrom: Fellesarealer er plassert i hver etasje og nabolagskafé i 1 etg. utadrettet mot gate.

Hvem skal bo her: miks av familier, voksne, eldre og yngre førstegangsetablerer.

[Kilde: Delegården- vi bygger fellesskap](#)



Marineholmen i Bergen

FAKTA:

Organiseringsform: Utleie (eies av stiftelsen)

Antall boenheter: 52 seniorboliger og ca. 17 studenthybler

Hvem skal bo her: Eldre og studenter:

Studenthybler kan leies relativt rimelig, mot at studentene bistår med enkelte oppgaver for seniorene. Dette tiltaket er ment å styrke båndene mellom generasjonene og fremme et levende fellesskap. I tillegg vil det bli gjennomført forskning på effekten av denne boformen, for å kunne dokumentere og forbedre livskvaliteten for eldre også i fremtiden.

Området er en del av et større byutviklingsområde.



Kilde bilde: GC-Rieber-Marineholmen-Badstu-Final-3-1-scaled.jpg (2560x1825)

Saltbrygga i Larvik: Otium – bomiljø med fellesskap for godt voksne

- Otium er egne leieboliger for godt voksne som ønsker å bo i et fellesskap.
- 40 leiligheter for utleie. Str. 60-90 m²
- Fellesarealer med felles stue, kjøkken, trimrom, møterom, fotpleie, sykepleie, hage
- Husvert
- Ekstra rom for overnattingsgjester
- Ferdigstilt mars 2021
- 55 beboere
- Fullt utleid
- Utbygger melder om stor interesse for prosjektet

Kilde: Otium – Saltbrygga



Foto: Alfa
Eiendom

«Det gode nabolag» i Bærum

- Tomt selges med **krav til kvalitet og utforming**
- **Salg med krav til organiseringsform** (borettslag)
- Salg med krav om tilbakekjøp av omsorgsboliger **til fast pris**
- **Krav om tilbakekjøp av fellesarealer**, for å redusere salgspris
- **Benytte konkurranse med vilkår** overfor utviklere

Et godt eksempel på dette er «Det gode nabolag» i Bærum. Der hadde kommunen behov for flere omsorgsboliger, men det er også et prosjekt med en tydelig boligmiks og et samarbeid med Husbanken. Ved salg av en konkret eiendom satte kommunen en rekke krav til utviklingen, bla. om hvem som skulle bo der, hvordan det skulle organiseres og hvordan det skulle driftes.

[Kilde: det gode nabolag bærum, Google søk](#)



Antall boenheter: Ca. 65 (vanlige leiligheter, omsorgsboliger, rimelig boliger til førstegangskjøpere, familieboliger)

Kilde: Fra presentasjon av Henrik Tune SPG, Regional samling 03.09.24

Mangfold av boliger

ANTALL	BOLIGTYPER	POTENSIELLE BEBOERE
34	LEILIGHETER I ÅPENT MARKED (2- TIL 4-ROMS)	ORDINÆRE KJØPERE
16	OMSORGSBOLIGER (2-ROMS)	OMSORGS- OG TILRETTELEGGINGSBEHOV
12	RIMELIGE BOLIGER (2- OG 3-ROMS)	FØRSTEGANGSETABLERERE
3	FAMILIEBOLIG (DUPLEX, 4-ROMS)	STARTLÅNSMOTTAKERE
	FELLESAREAL	

