

Leieboerforeningen

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
22/3924 - 8

Saksbeh.:  
Kaja Freundt, 456 14 647

Dato:  
04.05.2023

## Høring - Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2024-2033

Byrådsavdeling for arbeid, integrering og sosiale tjenester ber om innspill til arbeidet med *Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2024-2033*. Innspill kan omhandle både bakgrunns materialet og mulige strategier for å møte boligbehovet. Fristen for å gi innspill er 23.06.2023.

Innspill sendes inn elektronisk til [postmottak@byr.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@byr.oslo.kommune.no). Merk gjerne høringssvaret med saksnr: 22/3924

Eventuelle spørsmål til høringen kan sendes til spesialrådgiver Kaja Freundt på e-post [kaja.freundt@byr.oslo.kommune.no](mailto:kaja.freundt@byr.oslo.kommune.no)

### Bakgrunn

Bystyret vedtok 20.10.2021 i sak 145/21 *Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2021-2030*. Planen skal rulleres annet hvert år. Velferdsetaten har på oppdrag fra byrådsavdelingen utarbeidet vedlagte bakgrunns materiale til arbeidet med temaplanen for 2024-2033. Innspillene omfatter en vurdering av maksgrense for andelen av kommunale boliger per delbydel som virkemiddel, en gjennomgang av Oslo kommunes botilbud til vanskeligstilte, utviklingen av kommunalt eide boliger på 2000-tallet, det kartlagte behovet for kommunale boliger i 2023 og en fremskriving av behovet for kommunale boliger frem mot 2030. Det er flere målgrupper som trenger en kommunal bolig. Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov ble fremmet sammen Tilleggsinnstillingen 2021, og den kommende rulleringen av planen vil også inkludere kommunale boliger til personer med psykiske helseproblemer, personer med funksjonsnedsettelse og personer med psykisk utviklingshemming.

Boligbehovskartleggingen som bydelene i Oslo gjennomførte i uke 48 i 2022 gir et øyeblikksbilde av hvor mange husstander som har et behov for kommunal bolig, hva slags type bolig de trenger og hvilken bydel de tilhører. Kartleggingen registrerte 2 507 husstander med behov for å leie kommunal bolig. Boligbehovskartleggingen angir brutto boligbehov. Det finnes ingen sikker metode for å angi et presist netto boligbehov. Forventet antall boliger som Boligbygg Oslo KF klargjør for ny utleie i løpet av et år gir et estimat for hvor mange som vil få dekket sitt boligbehov via eksisterende kommunale boliger. Med dette estimatet lagt til grunn har kommunen et netto boligbehov på omtrent 950 boliger i 2023. Det er imidlertid usikkert om de boligene som ledigstilles møter behovet til de som trenger en bolig.

I boligbehovskartleggingen ble det registrert 309 husstander med rusproblemer og 573 med samtidige rus- og psykiske helseproblemer som også har et behov for kommunal bolig, til sammen 882 husstander. Av disse 882 har 438 behov for en samlokalisert bolig med delvis bemanning eller døgnbemanning. I tillegg er det behov for samlokaliserte boliger til andre målgrupper. Kommunen har få samlokaliserte boliger, og behovet for samlokaliserte boliger vil derfor i enda mindre grad enn behovet for ordinære boliger dekkes av de kommunale boligene som klargjøres til ny utleie i løpet av et år.

Det fremtidige behovet for boliger til vanskeligstilte henger sammen med antallet av vanskeligstilte på boligmarkedet. Fremskrivinger vil alltid være beheftet med usikkerhet, samtidig som de gir et nyttig bilde av utfordringene som kommunen vil stå ovenfor i årene som kommer. Fremskrivingen i vedlegget er basert på Oslo kommunes befolkningsframskriving og andelen av befolkningen som er antatt å være vanskeligstilt på boligmarkedet. Det er i dag 18,9 kommunale boliger per 1 000 innbyggere i Oslo. Dersom dagens andel på 18,9 boliger per 1 000 innbyggere skal opprettholdes, må det skaffes om lag 700 flere kommunale boliger i løpet av perioden 2023–2030. Det tilsvarer i overkant av 100 nye boliger i gjennomsnitt hvert år frem mot 2030. Dette tallet omfatter også noen av målgruppene som dekkes av Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov.

Det er med andre ord et stort udekket behov for kommunale boliger, især samlokaliserte boliger, og fremskrivingen viser at behovet vil øke ytterligere frem mot 2030.

I tillegg skal Oslo kommune bosette 2 000 flyktninger i 2023. Kommunen forventer en forespørsel om å bosette flere flyktninger i 2023. Mange av disse kan i utgangspunktet leie privat bolig, men det er en tid med krevende forhold på det private leiemarkedet. Mange flyktninger vil derfor måtte bosettes i kommunale boliger. Byrådsavdelingen jobber sammen med andre aktører for å fremskaffe boliger særskilt for flyktninger.

### **Strategier for å møte boligbehovet**

Boligbehovskartleggingen og gjeldende temaplan viser et behov for å skaffe flere boliger til vanskeligstilte. Det er flere strategier som kan bidra til å øke antallet kommunale boliger. Byrådsavdeling for arbeid, integrering og sosiale tjenester trekker frem følgende strategier og ber om innspill.

#### **Behovet for ordinære kommunale boliger skal dekkes gjennom kjøp**

Behovet for ordinære kommunale boliger skal primært dekkes gjennom kjøp av boliger, enten enkeltstående boliger beliggende i borettslag og sameier, eller kjøp av hele bygårder. Boligbygg Oslo KF er kommunenes aktør for kjøp og forvaltning av boliger. Boligbygg kjøper boliger innenfor den budsjetttrammen som bystyret vedtar. Bydelene har forskjellige behov for kommunale boliger både ut ifra hvilket antall boliger de har i dag og behovene i bydelenes befolkning. Det er behov for både små og store boliger, fordelt over hele byen. Det er en målsetning om spredning av kommunale boliger. Boligbygg kjøper primært nye boliger i delbydeler med lav andel av kommunale boliger. Ved kjøp av nye kommunale boliger skal bydelenes behov veie tungt når det gjelder størrelse og boligtype.

Det er det økonomiske handlingsrommet som avgjør hvor mange nye boliger kommunen kan kjøpe. I 2023 bortfalt Husbankens tilskudd til kjøp av kommunale utleieboliger. For å dekke opp for deler av bortfallet vedtok bystyret i Tilleggsinnstillingen 2023 å øke investeringstilskuddet fra bykassen, som tidligere har finansiert 25 % av boligens kjøpesum. Den totale tilskuddsrammen økte ikke, hvilket gjør at kommunen får kjøpt langt færre boliger.

#### **Samlokaliserte boliger skal bygges av kommunen**

Det er et stort behov for ulike typer av samlokaliserte boliger med og uten personalbase. Dette er boligtyper som er vanskelig å fremskaffe i det ordinære markedet, og hovedstrategien for å øke antallet av samlokaliserte boliger, er derfor å bygge i egenregi.

De siste årene har det vist seg krevende å få bygget nye samlokaliserte boliger. Utfordringene handler blant annet om høye kostnader, få tilgjengelige tomter og krevende prosesser for investeringsprosjekter. Oslo kommune gir tilskudd til egne byggeprosjekter på 25 % av investeringsbeløpet. Det har vært vanskelig å gjennomføre prosjektene innenfor denne økonomiske rammen. Dette skyldes også at regjeringen ikke har satt av midler til Husbankens tilskudd til omsorgsboliger for 2023.

Oslo kommune eier flere ubebygde tomter, og noen av disse brukes til å bygge kommunale boliger til vanskeligstilte. Byggeprosjektene krever samarbeid på tvers av kommunens sektorer og virksomheter. Foreløpige erfaringer fra arbeidet med bosetting av flyktninger viser at kommunen har et potensiale for å kunne gjennomføre byggeprosjekter på kortere tid og dermed øke antallet av tilgjengelige boliger. Planlegging av bruken av kommunens tomter er en kompleks prosess, hvor mange hensyn skal ivaretas. Arbeidet krever kunnskap både om tomtene, om målgruppen man skal bygge for og om hvordan man kan koble disse. I tillegg til å utnytte eksisterende kommunale tomter kan det være et potensiale i kjøp av nye tomter.

De senere årene har fremskaffelse og etablering av kommunale boliger til vanskeligstilte tatt for lang tid og delvis ikke blitt realisert. Det er etablert en sentral bestillerfunksjon for boliger til vanskeligstilte i byrådsavdelingen som et toårig pilotprosjekt. Bestillerfunksjonen skal samle kompetanse og ressurser for å drive prosessene for prosjektinitiering og utredning på en raskere måte. Det er fortsatt utfordringer knyttet til tilgang på egnede tomter, samt høye kostnader til bygging, forvaltning, drift og vedlikehold.

Boligsosiale hensyn skal være en integrert del av kommuneplanen. Den nye Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet presiserer dette. I Oslo kommune jobbes det med ny arealdel til kommuneplanen. Mål og strategier i kommuneplanen skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i boligbehovet.

#### Kommunen skal samarbeide mer med private boligaktører

De store boligprosjektene i Oslo er i privat regi. Tilvisningsavtaler er et virkemiddel som kan gi flere tilgjengelige boliger for vanskeligstilte. En tilvisningsavtale innebærer at bydelene kan henvise sine boligsøkere til den private utleieren i inntil 40 % av boligene i det aktuelle boligprosjektet. Utleier vil kunne få inntil 80 % lånefinansiering fra Husbanken til et prosjekt hvor det er inngått tilvisningsavtale med kommunen. Det kan være en god ordning for både utleier og kommunen. Utleier får lånefinansiering på gode vilkår fra Husbanken, og kommunen får tilgang til gode boliger til vanskeligstilte.

Kommunen jobber sammen med Kommunal- og distriktsdepartementet, Husbanken og Norsk eiendom for å inngå flere avtaler om slike boliger. For å kunne benytte slike avtaler på en optimal måte krever det kunnskap om ordningen og god oversikt over opplysninger om boligene og beboerne.

#### Ledig kommunal bygningsmasse skal vurderes for boligformål

Gjennom arbeidet med bosetting av flyktninger, jobbes det med å ta i bruk kommunal bygningsmasse som opprinnelig ikke er boliger. Nedlagte sykehjem og andre institusjoner er eksempler på slik bygningsmasse som kan omdannes til boliger. Erfaringsvis kan dette gi mange boliger med lav ressursbruk. En slik omdanning kan utredes og vurderes også for andre målgrupper enn flyktninger.

Det er flere utfordringer knyttet til slik omdanning. Tomtene må omreguleres til boligformål og bygningsmassen kan være utdatert og kreve større endringer for å kunne benyttes som boliger. Omdanning krever at det jobbes tettere mellom kommunens sektorer. Erfaringer fra arbeidet med flyktninger viser at det kan gi raskere prosesser dersom alle involverte parter er med tidlig i prosessen. En annen måte å omdanne bygningsmasse på er å vurdere andre målgrupper for allerede eksisterende boligbygg, som for eksempel samlokaliserte boliger.

## Rett bolig til rett husstand

Siden behovet for kommunal bolig er større enn antall tilgjengelige boliger, er det nødvendig å sikre at de med størst behov får leie kommunal bolig. Leiekontraktene gis for et begrenset tidsrom. Kommunen bistår innbyggere med å finne egnet bolig på det private leiemarkedet og har flere virkemidler for å bidra til at folk kan kjøpe egen bolig. Startlån og tilskudd kan brukes for å bistå de som bor i kommunal bolig, men er klar for å kjøpe egen bolig. Kommunen har økt innlånet av startlån og lagt om ordningen med tilskudd for at flere skal kunne kjøpe egen bolig. Boplan er et verktøy bydelene bruker for å bistå kommunale leietakere med videre boligplanlegging, og Velferdsetaten er i ferd med å gjennomgå dagens modell med sikte på å styrke verktøyet.

Med vennlig hilsen

Bente Thorsen Fagerli  
kommunaldirektør

Anne Folkvord  
seksjonssjef

Vedlegg:

Bakgrunnsmateriale fra Velferdsetaten til temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2024-2033

Mottakere:

Beboerrådet Boligbygg			
Boligbygg Oslo KF	Postboks 493 Sentrum	0105	OSLO
Bydel Alna	Postboks 73	1001	OSLO
Bydel Bjerke	Postboks 13 Økern	0508	OSLO
Bydel Frogner	Postboks 2400	0201	OSLO
Bydel Gamle Oslo	Postboks 9406 Grønland	0135	OSLO
Bydel Grorud	Ammerudveien 22	0958	OSLO
Bydel Grünerløkka	Postboks 2128 Grünerløkka	0505	OSLO
Bydel Nordre Aker	Postboks 4433 Nydalen	0403	OSLO
Bydel Nordstrand	Postboks 98 Nordstrand	1112	OSLO
Bydel Sagene	Postboks 4283 Nydalen	0401	OSLO
Bydel St. Hanshaugen	Postboks 6999 St. Olavs plass	0130	OSLO
Bydel Stovner	Karl Fossums vei 30	0985	OSLO
Bydel Søndre Nordstrand	Postboks 180 Holmlia	1203	OSLO
Bydel Ullern	Postboks 43 Skøyen	0212	OSLO
Bydel Vestre Aker	Sørkedalsveien 150 A	0754	OSLO
Bydel Østensjø	Postboks 39 Bogerud	0621	OSLO
Det sentrale eldreråd	Rådhuset	0037	OSLO
Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Husbanken, Hovedkontoret Leieboerforeningen Norsk Forbund for Utviklingshemmede			
Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken og Sosial- og eldreombudet i Oslo Pårørendesenteret i Oslo	Lille Grensen 7	0159	OSLO

Mottakere:

RIO Rusmisbrukernes

Interesseorganisasjon

Rådet for flerkulturelle minoriteter Rådhuset

0037

OSLO

Rådet for kjønns- og Rådhuset

0037

OSLO

seksualitetsmangfold i Oslo  
kommune

Rådet for personer med Rådhuset

0037

OSLO

funksjonsnedsettelse

Sentralt Ungdomsråd i Oslo

(UngOrg)