

OPPSUMMERING AV KUNNSKAPSGRUNNLAGET

BOLIGPOLITISK KOMMUNEDELPLAN FOR MOSS KOMMUNE



Innhold

Innledning.....	2
Hva er boligpolitisk kommunedelplan?	2
Hvordan har vi skaffet kunnskap?	2
Medvirkning i innsiktsfasen	2
Rapporter, kartlegginger og notater	6
Moss som et attraktivt sted å bo – for alle	6
Befolkning og boligbehov	6
Bomiljøkvalitet	7
I Moss er alle inkludert og opplever tilhørighet, trygghet og mestring.	9
Levekårsrapporten	10
Behov og virkemidler i det boligsosiale arbeidet i kommunen	10
I Moss har alle mulighet til å leve å bo selvstendig	12
Boligmarkedet	12
Omsorgsbygg	14
Framtidig behov for omsorgsboliger og sykehjem	17
Framtidig behov for samlokaliserte boliger	19
Boligpolitiske bidrag til å redusere utslipp	21
Klimavennlig boligbygging	21
Framtidens boliger og bo-konsepter i et bærekraftperspektiv	22
Kommunens roller og boligpolitiske virkemidler – samordnet innsats.....	25
Organisering av boligarbeidet i kommunen	25
Tredje boligsektor	27
Kartlegging av kommunens tomter og bygg	31

Innledning

Et kunnskapsgrunnlag skal gi grunnlag for forståelse, videre læring eller være et grunnlag for beslutninger. Kunnskapsgrunnlaget skal være relevant for det man skal utarbeide. Kunnskapsgrunnlaget for en helhetlig boligpolitikk i Moss består av oppdatert innsikt i lokal situasjon og behov. Hver utredning peker på utfordringsbildet og gir anbefalinger som skal tas inn i planforslaget.

Hva er boligpolitisk kommunedelplan?

Boligpolitisk kommunedelplan for Moss skal være et styringsverktøy for en helhetlig og strategisk boligpolitikk. Med dette mener vi at planen skal samle arbeidet kommunen gjør i dag, i ett felles dokument. Boligpolitikken omhandler både generell og sosial boligpolitikk, og ved å se helhetlig på utfordringer og behov i boligsektoren kan vi få et verktøy som hjelper oss å jobbe for gode levekår og folkehelse, utjevne sosiale forskjeller, verdiskaping, kompetanse, og sikre at kommunens utvikling skjer i tråd med hensyn til miljø og klima.

Hvordan har vi skaffet kunnskap?

For å få dette til har vi først skaffet oss oversikt over hvordan Moss kommune jobber med boligpolitikk og boligsosialt arbeid i dag. Vi har samlet kommunens styringssignaler i forhold til bolig fra planer og enkeltvedtak, og skaffet oss oversikt over kommunens samlede boligbehov. Dette grunnlaget gir oss grunnlag for å si noe om hvordan kommunen kan styrke seg som boligpolitisk aktør, gjennom rollene som premissleverandør, myndighetsutøver, pådriver, samfunnsaktør og tjenesteyter, slik som målsettingen i planprogrammet sier. I tillegg til kommunens vedtatte overordna mål og veivalg, bygger kunnskapsgrunnlaget på gjeldende nasjonale og regionale føringer og forventninger, samt FNs bærekraftsmål (gjort gjeldende for kommunens planer gjennom kommuneplanen). Forslag til boligpolitisk plan redegjør nærmere for hvilke dokumenter som er særskilt relevante og hvordan disse gir føringer for boligpolitikk.

På noen områder har vi sett behov for å få dypere innsikt. Vi har sett på forskningsdokumenter og veiledere fra mange ulike instanser, og vi har støttet oss til andre kommuners arbeid. For å få grep om de lokale utfordringene har vi kartlagt og utarbeidet notater om de tema planprogrammet pekte på som viktige, i tillegg til at det er gjennomført en evaluering av gjeldende boligsosial handlingsplan. Dokumentene oppsummeres i denne rapporten, og vedlegges planen.

For å vise koblingen til kommuneplanens samfunnsdel har vi valgt å strukturere dette dokumentet etter de tre hovedmålene i Kommuneplanens samfunnsdel som er særlig relevante for en helhetlig boligpolitikk.

- *Moss er en attraktiv bo- og besøkskommune.*
- *I Moss er alle inkludert og opplever tilhørighet, trygghet og mestring.*
- *I Moss har alle mulighet til å leve og bo selvstendig.*
- *I Moss tar vi nødvendige grep for å redusere utslipp av klimagasser med 60 %, sammenlignet med 2016, innen 2030.*

Med bakgrunn i disse målene mener vi at boligpolitisk kommunedelplan skal kunne brukes for å definere ambisjonsnivå, omfang og typologi i den fremtidige boligbyggingen. Ambisjonen bør omfatte den boligsosiale utviklingen. Vi kan angi hvilke virkemidler kommunen kan og bør ta i bruk og avklare kommunens engasjement og styring i forhold til det private markedet.

Medvirkning i innsiktsfasen

Frokostmøter

Prosjektgruppen for Boligpolitisk kommunedelplan har arrangert tre frokostmøter med boligrelaterte tema. Møtene ble innledet med et fagforedrag. Deretter åpnet vi for dialog på ulike måter. Møtene var godt besøkt og hadde engasjerte deltakere. Resultater er innarbeidet i de ulike notatene som oppsummeres i dette dokumentet.

Frokostmøte 1 - Kommunes roller og handlingsrom (9.9.22)

Det første frokostmøtet handlet om kommunens roller og handlingsrom. Forsker Berit Nordahl ved OsloMet fortalte oss om nye behov – at grupper av boligsøkere prises ut av markedet og at vi har en boligmasse som ikke er tilpasset demografisk utvikling. Nordahl bekreftet at det er behov for nye boformer og nye økonomiske modeller og påpekte at dette også handler om verdivalg og en bevisst holdning til hva som er kommunens ansvar: de kommunen skal ta ansvar for, de kommunen kommer til å skulle ta ansvar for og de som kommunen eventuelt bør ta et ansvar for.

Læringspunkter:

Kommunen må vite hva den vil oppnå, og jobbe strategisk og målrettet mot dette. Dette krever satsing og god organisering av bolig- og eiendomstjenestene.

Kommunen trenger jevnlig oppdatert kunnskap om status og behov:

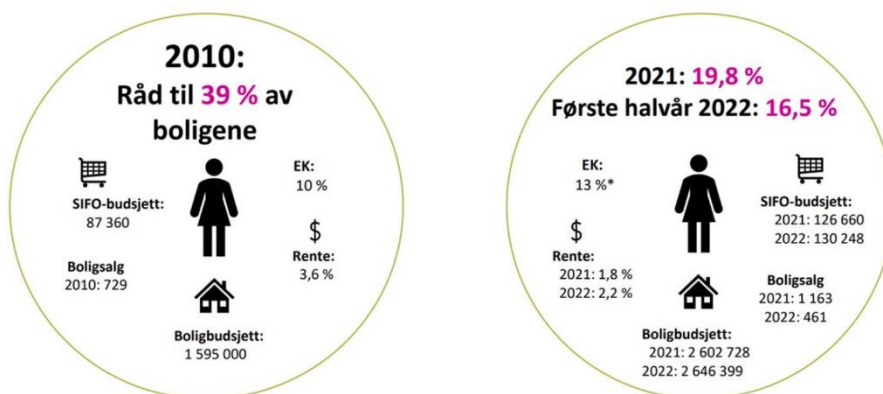
- Kjenn dine lokale boligmarkeder, ha kunnskap om prisvariasjon, opphoping og mangfold
- Kjenn dine boligpolitiske utfordringer og etabler gode arenaer for informasjon- og kunnskapsdeling

Frokostmøte 2 - Boligmarkedet i Moss (1.3.23)

I dette frokostmøtet fikk vi innsikt i førstehjemsindeksen som Norske boligbyggelag (NBBL) har utformet. Indeksen forteller oss blant annet at andelen boliger en førstehjemskjøper i Moss har tilgang til synker, og at den synker noe raskere i de mest attraktive bydelene – de med sjøutsikt. Vi fikk også presentert Vansjø boligbyggelags (VBBL) visjoner for fremtiden. Det lokale boligbyggelaget jobber nå mot å ta mer aktiv del i boligutviklingen i kommunen, de jobber med å kunne tilby leie-til eie løsninger i nye prosjekter, og samarbeider med en tilbyder av boliger med fellesarealer.

Figur 1 Andel av boliger i Moss en singel førstehjemskjøper har råd til ifølge NBBLs førstehjemsindeks.

Hentet fra NBBLs hjemmeside



Et av planprogrammets mål sier at planprosessen skal resultere i at offentlige aktører og utbyggere/eiendomsutviklere er bevisste på målkonflikter og mulige løsninger. For å legge til rette for dette inviterte vi bolig- og eiendomsutviklere som har prosjekter i Moss kommune om blant annet det lokale boligbehovet; Hvem bygges det for? Hvordan ser fremtidens mosseboliger ut - bygges de? Hvordan kan vi sammen legge til rette for riktige boliger på rett sted fremover?

Paneldeltakerne bidro med diskusjon om bransjens samfunnsansvar uten å enes, men deltakerne var enig i at reguleringstakt var viktig, altså at det reguleres nok boliger. De var villige til å være med på å svare ut

kommunens behov, men dette forutsetter at kommunen har, og deler kunnskap om dette med bransjen. Dersom kommunen skal stille krav i plan- og byggesak må disse være tydelige. God dialog og arenaer for å gjennomføre denne dialogen ble trukket frem som viktige momenter.

Frokostmøte 3 – 4.5.23 Bomiljøkvalitet

I frokostmøte 3 tok prosjektgruppen for seg planens mål om å ha en strategi og tiltak som gir «gode bokvaliteter, vakre, attraktive og aktivitetsvennlige bo- og nærmiljø som det er godt å være i for alle», herunder barnefamilier, eldre, unge, nyetablerere, innbyggere med usikker eller lav inntekt. Dette handler om mange ting, og målet var å få innblikk i gode eksempler og gode løsninger med hensyn til klimamål, bolig til alle, fortetting og det gode nabolag. Møtet ble innledet med foredrag av seniorforsker Karin Høyland ved Sintef Community. Hun fortalte om stedsutvikling i lys av ulike brukerperspektiv (barn, eldre, personer med demens, personer med andre funksjonshindringer) Hun ga oss også eksempler på hva som er bygningers brukskvalitet og arkitektur som fremmer livskvalitet og folkehelse. Deretter hørte vi Arkitekt Nora K. Nordhaug. Hun snakket engasjerende om å planlegge for trivsel, og viste eksempler på hvordan utearealer som gir rom for at mennesker møtes gir kvalitet til bomiljøer.

Figur 2 Bomiljø og folkehelse, hentet fra Folkehelseinstituttet



Workshop

I forlengelsen av frokostmøte nr. 3 arrangerte prosjektgruppen en workshop for ansatte, politikere, bransje og interesse-foreninger. Karin Høyland deltok, og bidro med perspektiver på bomiljøkvalitet før gruppearbeidene.

Fokusspørsmålet for workshopen var:

«På hvilke måter kan vi skape steder å bo som bidrar til at dagens og framtidens innbyggere kan være aktive, ha sanselige opplevelser, lære, etablere relasjoner, kunne bidra til fellesskapet, og hvor de fysiske omgivelsene kan bidra til god livskvalitet?»

Deltakerne jobbet med hva bomiljøkvalitet var for dem, og hvordan vi bør sikre bomiljøkvaliteter ulike steder i Moss. Hvilke elementer er viktig å ivareta, foredle eller tilføre ulike steder i Moss?



Figur 3 Utsnitt av ulike bomiljø i ulike klima

Studietur

Heldagsstudietur med prosjektgruppen og politikere. Det ble gitt foredrag om Oslo's byutvikling, hvordan bygge byen innenfra og ut, om hvorfor byutvikling i Moss starter med juss og hvordan Oslobolig bidrar til at flere kan eie bolig i Oslo. Vi befarte både nye og eksisterende bomiljø med ulike eksempler på fortetting, og så på sosiale bærekraft-prosjekter på Tøyen og Gamle Munch.

Læringspunkter var blant annet at høy tetthet krever rom og luft, at gode fellesarealer trenger funksjonsblanding, gode materialer og grønne og blå strukturer, at byggenes utforming påvirker opplevelsen av rommet, men at livet mellom husene er det som skaper tilknytning til et sted. Igjen er god dialog og tydelige ambisjoner om kvalitet fra kommunen ansett å være suksessfaktorer. På Tøyen lærte vi om hvordan det å slippe innbyggerne til tykk? samskaping¹ gir merverdi, og at å legge til rette for midlertidig innhold i tomme hus stimulerer til initiativ fra beboerne og skaper nabolagseffekter.

Intervju av meglere om boligmarkedet

I boligplanarbeidet har prosjektgruppen blitt bistått av en student fra NMBU i praksis. Studenten har utarbeidet og gjennomført intervjuer og skrevet notat om boligmarkedet. Høsten 2023 gjennomførte studenten intervjuer med lokale eiendomsmeglere med mål om få innsikt i det lokale boligmarkedet. Funnene er innarbeidet i notatet om boligmarkedet.

Intervju av tilflyttere om boligpreferanser

Høsten 2023 gjennomførte studenten intervjuer med nye tilflyttere til Moss med mål om få innsikt i tilflytternes boligpreferanser. Funnene er innarbeidet i notatet om bomiljøkvalitet.

Digital spørreundersøkelse om bomiljø

Våren 2023 utarbeidet og iverksatte studenten en digital spørreundersøkelse, med fokus på å nå ut til ungdom og unge voksne.

Noen hovedpunkter fra spørreundersøkelsen:

- Møteplasser og aktiviteter:
 - Besvarelsene opplyser om behov for møteplasser og lekeplasser, særlig i områdene på Halmstad, Ekholt, Åvangen, Mosseskogen / Grindvold og Kambo. Dette er boligområdene som omkranser sentrum i sør og nord. Kveldstilbud på skoler og idrettsanlegg trekkes særlig frem. «Tilgang på aktiviteter» scorer lavt på å ha betydning for hva som er et godt område å bo i. Samtidig er møteplasser ønsket over store deler av byen. Dette kan forklares med at det er tilstrekkelig e idretts- og aktivitetstilbud, men at det mangler mer uformelle steder å møtes. Mange ønsker seg innendørs møteplasser.
- Trafikksikkerhet:
 - Trafikksikkerhet trekkes frem som særlig viktig for de som bor på Kambo. De ønsker tryggere skolevei, redusert hastighet, og flere fotgjengerfelt. I tillegg til møteplasser engasjerer denne kategorien flest aldersgrupper. Områder med lenger avstand til sentrum ønsker et forbedret busstilbud, det foreslås et eget busstilbud for ungdom på kveldstid og eldre på dagtid. Mange trekker frem behov for gang- og sykkelstier og et ønske om å redusere bilens fremkommelighet og hastighet i nabolag. Det er ønske om bedre forbindelser mellom ulike bydeler og områder.
- Grøntområder:
 - Å ha tilgang til grønntområder scorer høyest på betydning for bomiljøkvalitet. Få oppgir å mangle tilgang til grønntområder, men mange peker på behov for bedre vedlikehold av allerede eksisterende områder.
- Tilhørighet:

¹ Tynn samskaping kjennetegnes ved at innbyggere og samfunnsaktører inviteres inn som autoritative og likeverdige samarbeidspartnere over en gitt periode. Tykk samskaping er et likeverdig og kontinuerlig samarbeid om å utvikle, gjennomføre og evaluere velferdsytelser i en samlet verdikjede. Modellen er beskrevet i planen Levekår og livskvalitet i et livsløpsperspektiv og i Slik lever vi hele livet i Moss

- De fleste respondentene mener at deres boligområde passer til mange ulike grupper i samfunnet, og flesteparten oppfatter at de selv passer inn i området de bor i.

Dialogmøter med bolig- og eiendomsutviklere

Slike møter har vi kalt «Boligkaffe» og premisset for møtene er uformell dialog og informasjonsutveksling, det har derfor ikke blitt ført referat fra disse møtene. Læringspunkt fra møtene er at det er behov for flere arenaer hvor utbyggere og boligutviklere kan møte kommune for å snakke sammen om behov og løsninger. Det er behov for økt eiendomskompetanse og en mer aktiv tilnærming til samarbeid fra kommunens side. I boligplanarbeidet har prosjektgruppen sett behov for en strukturering av hvordan kommunen møter bransjens initiativ, og hvordan kommunen samhandler internt om de mange henvendelsene som kommer, slik at vi blir rustet til å agere på initiativ som svarer ut behov innbyggerne våre har.

Rapporter, kartlegginger og notater

Vi har utarbeidet egne rapporter, kartlegginger og notater om følgende tema:

Boligbehov opp mot befolkningsutviklingen i Moss

Det lokale boligmarkedet

Bomiljøkvalitet

Behov og virkemidler i det boligsosiale arbeidet i kommunen med evaluering av boligsosial plan

Fremtidig behov for samlokaliserte boliger (Plan for omsorgsbygg)

Fremtidig behov for sykehjem og omsorgsboliger (Plan for omsorgsbygg)

Framtidens boliger og bokonsepter i et bærekraftperspektiv

Tredje boligsektor

Kartlegging av kommunens tomter og bygg

Kartlegging av virkemidler

Moss som et attraktivt sted å bo – for alle

Planprogrammet påpeker hvordan boligpolitikk er vevd sammen med areal- og velferdspolitik og at planarbeidet skal ta sikte på å koble sammen virkemidler på ulike områder. Kommunen erkjenner i planbestillingen at det er behov for en helhetlig strategi for boligbygging og transformasjon som både ivaretar veksten og gir gode bokvaliteter, sikrer vakre, attraktive og aktivitetsvennlige bo- og nærmiljø som det er godt å være i for alle. Dette synet har blitt styrket gjennom kunnskapsinnhenting.

Befolkning og boligbehov

Moss er blitt et attraktivt sted å flytte til. De siste seks årene er det innflyttingen fra Oslo og andre kommuner i Viken som har bidratt mest til befolkningsvekst. Innvandringen har i noe mindre grad bidratt, med unntak av i årene 2022 og 2023. De siste to årene har befolkningsveksten vært enda høyere enn forventet. Allerede merkes en utvikling med en aldrende befolkning og fødselsunderskudd. Barnebefolkningen i Moss er forholdsmessig noe lavere enn i landet.

Moss kommune har anvendt to alternative framskrivningsmodeller i Kompas, (kommunens plan og analyseverktøy). Den ene er basert på historisk trend med flytting, den andre med forutsetning om boligbygging (boligbyggeprogram fra 2022) og boligtilbud. Alternativet med boligbygging viser en noe høyere vekst enn trendalternativet og en noe større andel barn og unge.

Framskrivningene fra 2023 viser at vi blir et sted mellom 6700 og 8400 flere innbyggere ved utgangen av 2035. Boligbehov basert på denne befolkningsveksten i denne perioden er estimert til mellom 3800 og 4700 nye boliger. Dette skal hovedsakelig skje som fortetting rundt knutepunkt. Innsikt i boligmarked, kjøpekraft og preferanser er sett i sammenheng med kunnskap fra levekårskartleggingen fra 2022 og boligstatistikk, for å

kunne si mer om hvor veksten trolig vil komme, hvilke boliger og boligtyper det vil være behov for hvor, og hvordan kan vi oppnå gode levekår i boligområdene.

Det vil bli størst vekst i skolekretsene Verket, Melløs, Halmstad og Nøkkeland. I disse områdene er det regulert og bygges mange boliger. Det er i hovedsak leiligheter som bygges, men dette bidrar likevel til å opprettholde barnebefolkningen, da de som flytter inn i leilighet frigir annen bolig i eksisterende boligområder til barnefamilier. Dette, kombinert med at vi ser en økning i aleneboende, og at gruppen «par uten hjemmeboende barn» blir flere som følge av demografisk utvikling, tilsier at behovet for leiligheter fortsatt vil være stort (3500 – 3600 nye boliger). En økende aldrende befolkning, kombinert med færre i arbeidsfør alder, som følge av mindre barnekull gjennom 80- og 90-årene gjør at det er og blir et stort behov for aldersvennlige boliger og boligområder. Slike boligtyper er det behov for i hele kommunen. Det er minst barneandel og størst barneutflytting i sentrumsområdet. Dersom man vil legge til rette for flere barnefamilier sentralt, bør det bygges flere større boliger på bakkeplan i sentrumsområdet eller flere rekkehus/bygg under tre etasjer, fortrinnsvis nært sentrum og områdesentre.

I Moss kommune utgjør vedtatte reguleringsplaner, planer under arbeid og framtidige planer et byggevolum som dekker boligbyggebehovet fram til 2035 og lenger. Dette tilsier at kommunen bør se på virkemidler for å sikre at utviklingen gir rett type boliger og gode, sunne bomiljø. Fordi boligbyggingen også har store konsekvenser for utvikling av sosial og teknisk infrastruktur, som gir økte utgifter og investeringsbehov for kommunen, kan det være riktig å styre *hvor* utviklingen skjer *når*. På den måten kan vi lettere sørge for at boligområdene som utvikles kan levere de tilbud og den kvalitet vi ønsker for innbyggerne våre, og virke positivt på deres mulighet til inkludering, mestring og trygghet.

Småhusbebyggelse med rekkehus og boligbygg med inntil tre etasjer brukes av alle aldersgrupper og bidrar til et fleksibelt boligtilbud, forutsatt at boligene er praktiske og tilrettelagt med tilgjengelighet og i universelt utformet bomiljø.

Framtidens boligsammensetning bør være så fleksibel som mulig og med variasjon i størrelser og antall rom for en befolkning i endring. Boligsammensetningen bør være slik at en har mulighet til å bli boende i samme område eller skolekrets ved flytting, og den fysiske tilretteleggingen bør sørge for at de etterspurte kvalitetene er tilgjengelig for alle, uavhengig av økonomi.

Hva har vi behov for?:

- Variasjon i boligtyper og størrelser
- Aldersvennlige boliger, nabolag og nærmiljø
- Tilgjengelige boliger og universelt utformede områder
- Sentral boligbygging ved viktige funksjoner
- Nok boliger til enslige og familier

Bomiljøkvalitet

Moss kommune skal sørge for effektiv bruk av areal gjennom fortetting for å bidra til miljømessig bærekraft. Boligpolitikken skal også bidra til sosial bærekraft, noe som innebærer gode levekår, god helse og livskvalitet. Bomiljøkvalitet er derfor et viktig tema i boligpolitikken. Regjeringen påpeker at det er vanskelig å forene høy tetthet og bokvalitet, det kreves høy kvalitet i planleggingen, utformingen og prosjekteringen. Kommunen har ansvar, virkemidler og handlingsrom, men har behov for å tydeliggjøre hva kommunen skal legge i begrepet bomiljøkvalitet. Notatet vektlegger brukerperspektiv, hvilke behov som er viktig å ivareta for innbyggere på individnivå og lokalsamfunnsnivå.

Det skal bygges mye i Moss og det som bygges skal stå i flere generasjoner, gjennom tider med endringer i befolkningens behov og hverdagsliv. Frem til 2035 og lenger har Moss behov for en boligmasse egnet for en aldrende

befolkning og flere aleneboende, samtidig som vi har barnefamilier i bolig-kø og unge i etableringsfasen som vil flytte til Moss.

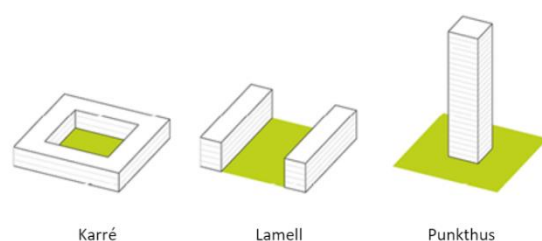
Behovene er knyttet til bygde omgivelser som fremmer helse og livskvalitet i ulike aldersgrupper, livsfaser og -situasjoner. Alle trenger sol, lys og god luft, natur, fred og ro, steder å møtes eller trekke seg tilbake. Små barn trenger lek nær boligen. Større barn trenger utfoldelse i nærmiljøet. Ungdom trenger trygge steder å møte jevnaldrende. Eldre trenger tilgjengelige boliger og nærmiljø, aktivitet, sosialt liv og tilgjengelige tjenester.

Fem viktige sider ved livskvalitet handler for det første om å ta inn og oppleve omgivelsene gjennom sansene, som natur, trær og estetiske opplevelser. Omgivelsene bør gi mulighet til å være fysisk aktiv. Det tredje punktet handler om å gi rammer for læring, utfordringer og mestring. For det fjerde er det viktig å møtes, bygge relasjoner, knytte bånd og *høre til* et fellesskap. Til sist bør omgivelsene støtte hver enkeltes behov for å være med og *bidra til* fellesskapet og oppleve å bli verdsatt, noe som igjen er avhengig av å knytte bånd.

Mossesamfunnet har geografiske ulikheter i levekår. I bydelene ser vi tendenser til levekårsforskjeller mellom Sjøhagen og de eldre boligområdene i Nordre Bydel, og vi ser at Halmstad kan få behov for å styrkes som områdesenter. Samfunnet trenger bomiljø som ivaretar nabofellesskap og bydelsfellesskap, bedre og likere levekår for et mangfold av innbyggere. Lokalsamfunnet trenger stabile bomiljø, spesielt for barn og ungdom. Boligsammensetningen bør være slik at en har mulighet til å bli boende i samme bydel, sted, eller skolekrets dersom man må bytte bolig. Kommunen har oversikt over bolig- og befolkningsstrukturen i bydelen eller skolekretsen det skal bygges i. Det gir grunnlag til å vurdere hvilke typer boliger som trengs i et utbyggingsområde for å skape en god variasjon i boligtyper og -størrelser. Utleieboliger for barnefamilier bør ligge i barnevennlige områder som oppleves som trygge. Variasjon i boligtilbudet, trygghet og tilhørighet er også noe som eldre setter pris på. Flere ønsker fellesskapsløsninger lignende Rygge Seniorbo på Halmstad. Andre ønsker et mangfold av boliger og boligområder som inviterer til møter og møteplasser på tvers av livsfaser.

Fortetting må gjøres med kvalitet. God tetthet gir intime byrom med karakter og stedsfølelse, samt beskyttelse mot vær og vind, og små avstander for myke trafikanter, som igjen gir lave hastigheter og mer liv i gatene. Byrommene og uterommene må være mer enn restarealene mellom bygningene, og de må struktureres hierarkisk fra offentlig, halvoffentlig, halvprivat og private rom. Karrébebyggelse ² kan gi gode byrom og arealutnyttelse. Den menneskelige skalaen er en god målestokk for utforming av bebyggelsen. Boligtypologier som Karré, Lamell og Punkthus ³ har alle sine styrker og svakheter som bør vurderes mot ønsket bomiljøkvalitet og tilpasses topografien.

Figur 4 Bygningstypologier hentet fra Spacescape.se



Kilde: <https://www.spacescape.se/teori/sa-mater-vi-stad/tillgangsanalyser/>

Hva har vi behov for?:

- En omforent og avklart forståelse av hva som legges i bomiljøkvalitet
- Analysere boligsammensetning, befolkningsstruktur og levekår i områdene det skal bygges i ved oppstart av en planprosess, sørge for variasjon i boligtyper og boligstørrelser som bidrar til stabile boområder

² Karrébebyggelse, ofte omtalt som kvartalsstruktur, er bygninger som danner et indre lukket gårdsrom. Bygningene følger gatelivet, står vegg i vegg og danner en sluttet form

³ Bygningstypologiene og hvordan disse påvirker byrommet er beskrevet i Notat om bomiljøkvalitet

- Analysere kvaliteter i prosjektet og omgivelsene og sette mål som prosjektene skal nå.
- Kriterier for bolig- og bomiljøkvaliteter fra oppstart av planer til gjennomført bygging, eksempelvis kvalitetsprinsipper, kvalitetsprogram eller veiledere
- Ta i bruk handlingsrommet i lovverket – Plan og bygningsloven og Byggeteknisk forskrift (TEK17)
- Dialog og medvirkning, herunder bransjedialog
- Pilotprosjekter/konsepter
- Vurdere utbyggingsrekkefølge som tilpasses kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur.
- Tverrfaglig samarbeid for å sikre at etablering av offentlige tjenester og infrastruktur bygger oppunder kommunens overordna mål
 - Lokaliseringskriterier for offentlig byggeri
 - Boligtypeprogram

I Moss er alle inkludert og opplever tilhørighet, trygghet og mestring.

De aller fleste ønsker å bo i sine hjem og klare seg selv så lenge som mulig. Det er bærekraftig å legge til rette for mest mulig fleksible bolig- og oppfølgingstjenester i et livsløpsperspektiv.

En del innbyggere har ikke mulighet til å skaffe seg et godt hjem på egen hånd. Det kan være medisinske, sosiale, økonomiske og andre årsaker til det. Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Noen står uten bolig eller står i fare for å miste boligen, mens andre igjen bor i en uegnet bolig eller i dårlig bomiljø. I Moss er det et særskilt behov for et differensiert boligtilbud for personer som har en kombinasjon av rusavhengighet og psykisk lidelse.

En stor andel av de som leier bolig har lav inntekt. Mange med lav inntekt har innvandrerbakgrunn. Det private utleiemarkedet bærer til dels preg av dårlige og dyre boliger. Flere bor trangt. Dette rammer i stor grad barnefamilier. Belastningen med dårlige og ustabile boforhold er ekstra stor for barn og unge. Barn og unge som stadig må flytte kan miste venner, nettverk og tilhørighet, noe som er viktig for en god oppvekst, skole- og utdanningsløp.

I Moss har vi bestemt gjennom kommuneplanen at alle skal ha mulighet til å bo trygt i eget hjem så lenge som mulig. Det vanlige i Norge er at man eier boligen sin. For de fleste av oss er målet å bo i en bolig tilpasset behovene våre, i et område vi har tilhørighet til. Som kommune bør målet være at alle boområdene våre tilbyr disse mulighetene for flest mulig av innbyggerne våre. Når de store etterkrigs-barnekullene nå blir eldre, kombinert med at vi som befolkning lever lenger enn tidligere, øker antall eldre i kommunen. Antall personer med demens øker når det blir flere eldre som lever lengre. Det er nødvendig å tilpasse kommunens helse og omsorgstjenester til den demografiske utviklingen slik at eldre kan bo trygt hjemme så lenge som mulig. Tilgangen på helsepersonell øker ikke tilsvarende som den eldre befolkningen og omsorgsbyrden målt som andel eldre per innbyggere i yrkesaktiv alder øker. Den demografiske utviklingen med flere eldre som har behov for helse og omsorgstjenester kan ikke møtes ved å øke antall ansatte i helse og omsorgstjenestene. Agenda Kaupang har sett på boligbehovet for eldre med Nittedal kommune som eksempel. De viser at kommunens boligprofil påvirker behovet for helse og omsorgstjenester, og at det er flere måter å løse boligbehovet for disse gruppene. (Holbæk, Stephansen, & Kjøniksen, 2023) Det er hensiktsmessig at eldre bor i egnede boliger, at de har mulighet for sosial deltagelse og aktiviteter i nærmiljøet. Det er stor byggeaktivitet og mange store utbyggingsprosjekter i kommunen, men vi har tatt i bruk få verktøy for å styre hva slags type boliger som bygges. Ved å få oversikt over boligbehovet generelt og boliger for de som kommunen har direkte ansvar for å skaffe bolig til, vet vi mer om hvor skoen trykker.

Vi har sett på fremtidig behov for omsorgsboliger og boliger kombinert med ulike tjenester, og hvordan vi skal oppnå trygghet og tilhørighet gjennom stabile boforhold for barn og unge.

Levekårsrapporten

I planstrategien for Moss kommune (2020 – 2024) ble det vedtatt å gjennomføre kartlegginger av levekår. I slike kartlegginger ser man spesielt på sosioøkonomiske indikatorer som inntekt, sysselsetting og utdanning. Dataene gir grunnlag for å vurdere målrettet innsats, prioritere tiltak og ressurser, områdesatsing og stedsutvikling med mål om å bedre levekår og reduserte levekårsforskjeller. I boligpolitisk sammenheng vil levekårsoversikten for eksempel gi grunnlag for å vurdere tildeling og lokalisering av ulike boligtilbud. Dette er viktig fordi det er sammenheng mellom boligvalg og bruk av helse- og omsorgstjenester. Flere eldre vil ha mulighet til å leve selvstendig og aktive liv om de bor i en egnet bolig enn en bolig som er uegnet og har u hensiktsmessig beliggenhet. (Holbæk, Stephansen, & Kjøniksen, 2023).

Hovedutfordringene i Moss:

- Barnefattigdom
- Lavt utdanningsnivå
- Levekårsutfordringer i enkelte områder
- Økende forskjeller mellom områder

Hva har vi behov for?:

- Strategisk nærmiljøutvikling
- Skolen som møteplass og arena for lokal aktivitet
- Koordinering av oppfølging av Kommuneplan for levekår og livskvalitet og Leve hele livet
- Kompetanseheving: Bolig som driver for ulikhet vs. bolig og nærmiljø som fremmer av livskvalitet
- Sikre gode bomiljø gjennom regulering og retningslinjer for bomiljøkvalitet
- Bygge oppunder fungerende bomiljø
- Strategisk kjøp av areal og /eller boliger for å sikre mangfold og utvikle områder gjennom samskaping, og kunne tilby boliger i hele kommunen, også i områder med sterk prisvekst, (søke områdesatsmidler f.eks.)

Behov og virkemidler i det boligsosiale arbeidet i kommunen

Erfaringer og kartlegging i kommunene i Norge viser at godt boligsosialt arbeid krever innsats på tvers av sektorer og fagområder. Boligsosialt arbeid handler om å forebygge boligsosiale utfordringer og sørge for at innbyggere i kommunen som er vanskeligstilte på boligmarkedet, får bistand til å skaffe seg og beholde egnet bolig i et trygt og godt bomiljø.

I Moss er det tatt tydelige, strategiske grep innenfor det boligsosiale arbeid. Kommunen etablerte en boligsosial avdeling i 2013. Boligsosial avdeling sine hovedoppgaver er planlegging, systematisering og organisering av det boligsosiale arbeidet i kommunen, samt koordinering, administrering og forvaltning av statlige og kommunale økonomiske og sosiale boligsosiale virkemidler.

Evaluerings

Housing First team og miljøvaktmester teamet er eksempler på tjenester som bistår boligsøkere og beboere slik at de blir bedre i stand til å mestre sitt boforhold. Tilstrekkelig antall egnede boliger og boligtyper, helhetlige tjenester og bo oppfølging er andre viktige og nødvendige virkemidler. Bostøtte, kommunal depositumsgaranti samt Startlån til kjøp av egen bolig er eksempler på økonomiske virkemidler. Erfaring viser at bistand og tjenester til å mestre boforholdet og målrettet arbeid med startlån gir gode resultater og bidrar til at flere vanskeligstilte blir i stand til å leie og eie egen bolig.

Samtidig viser evalueringen av det boligsosiale arbeidet at noen utfordringer øker i Moss, og man ser at press i boligmarkedet gjør det vanskeligere for flere å skaffe seg egnet bolig på egenhånd. Økte boligpriser gjør blant annet at flere trenger kommunens hjelp. Særlig utsatt er barnefamilier og innbyggere med sammensatte utfordringer. Tilbud om startlån med god veiledning og oppfølging, er til god hjelp, men det har blitt vanskeligere for flere å komme i posisjon til å kjøpe, selv med startlån. Prisnivået er en utfordring, da livsoppholdssatsene til NAV i mange tilfeller ikke tilsvarer husleie. Dette innebærer at noen områder blir utilgjengelig for noen innbyggere, og at man kan få en opphopning av vanskeligstilte i allerede utsatte områder. Å øke NAVs satser er ikke umiddelbart en god løsning, da dette ikke bidrar til at mottakeren blir satt i stand til å eie bolig over tid. I denne sammenheng vil påvirkning av markedspris og økt satsing på startlån kunne være virkemidler med mer stabiliserende effekt på individet og for nabolagene. Å løse disse utfordringene krever enda sterkere søkelys på intern samhandling og utarbeidelse av felles mål og definisjoner. Et steg på veien er å ta i bruk KOBO som felles fagsystem, slik at man får en felles oversikt over den kommunale boligmassen og økt effektivitet i boligtildelingen. I tillegg til dette ser man at det er behov for å jobbe målrettet med anskaffelse av boliger og tildelings- og tilvisningsavtaler i nye og eksisterende bomiljøer, og legge til rette for inkluderende og stabile oppvekstmiljø. Dette arbeidet skjer i mange avdelinger i kommunen i dag og samhandling rundt disse oppgavene må styrkes i forhold til i dag. Det er viktig å finne bedre måter å samarbeide på slik at tiltakene vi gjennomfører drar i samme retning.

Utfordringsbildet

Til tross for at kommunen har tatt gode og fungerende strategiske og organisatoriske grep innenfor det boligsosiale feltet viser evalueringen enkelte utfordringer. Årsaken til dette er blant annet at det er mange instanser som har ansvar og oppgaver innenfor det boligsosiale feltet. Når det kommer til planlegging og utføring av boligsosiale tjenester, virkemidler og oppgaver, er det derfor viktig med styrket intern samhandling. Enheter og avdelinger må samhandle, samarbeide og sørge for at målgruppen vanskeliggstilt på boligmarkedet har tilgang på og får et helhetlig og treffsikkert boligsosialt tjenestetilbud.

Moss kommune har de siste årene sett en betydelig økning av antall søkere til kommunal bolig. Det er også flere som i en periode har behov for midlertidig bolig. Årsakene er mange og sammensatte, men en presset økonomisk situasjon og et økt press i boligmarkedet er noen av grunnene til at det er vanskeligere for flere å selv skaffe seg og beholde egnet bolig gjennom det private leiemarkedet. Særlig utsatt er barnefamilier og innbyggere med sammensatte utfordringer. Andre eksempler på utfordringer knyttet til det boligsosiale arbeidet i Moss kommune er naboklager og bekymring fra bomiljøer, uegnete boliger og boliger som ikke er tilpasset beboernes behov og utfordringer og manglende tjenester og oppfølging knyttet til boligsituasjonen.

Kartleggingen som er gjennomført viser at det i Moss kommune per 2023 mangler følgende boligtyper:

- Kommunale boliger og tildelingsboliger som er egnet for personer og familier med funksjonshindringer
- Kommunale boliger og tildelingsboliger for barnefamilier
- Kommunale boliger til midlertidig og akutte boligbehov (nødboliger og andre midlertidige tilbud)
- Boliger og bomiljøer som er tilpasset innbyggere med sammensatte behov

Hva har vi behov for?:

- At flest mulig får tilgang til egnet bolig og på sikt mulighet for å klare seg selv og eie egen bolig.
- En differensiert boligportefølje tilpasset boligsøkernes behov, inkludert småhus, nødboliger og akutte boligbehov
- Økt bruk av tilvisnings- og tildelingsavtaler med private utleierytbyggere

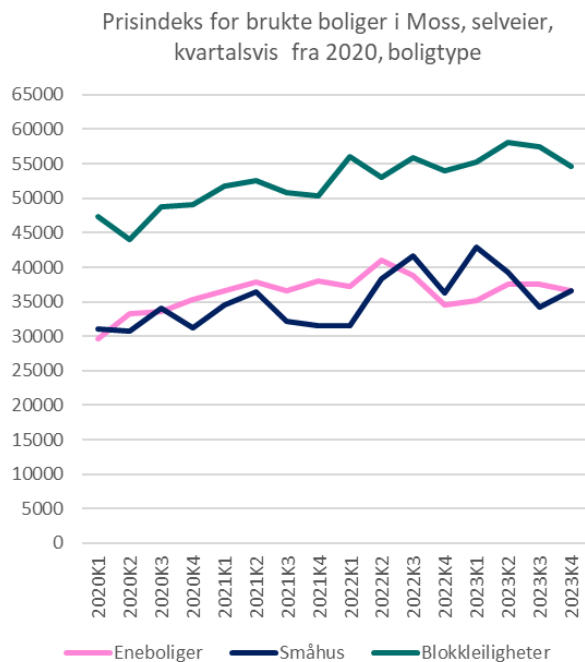
- Styrket booppfølgingstilbud og metoder for nær- og bomiljøarbeid Felles mål og forståelse av utfordringene - en mossevariant av modell for tilpasset bolig og tjenestetilbud til de ulike brukergruppene (Oslomodellen)
- Styrket samarbeid for helhetlige, koordinerte og bærekraftige bolig- og tjenestetilbud
- Utvikle metode for bruker- og beboermedvirkning knyttet til tjenester innenfor det boligsosiale feltet

I Moss har alle mulighet til å leve å bo selvstendig

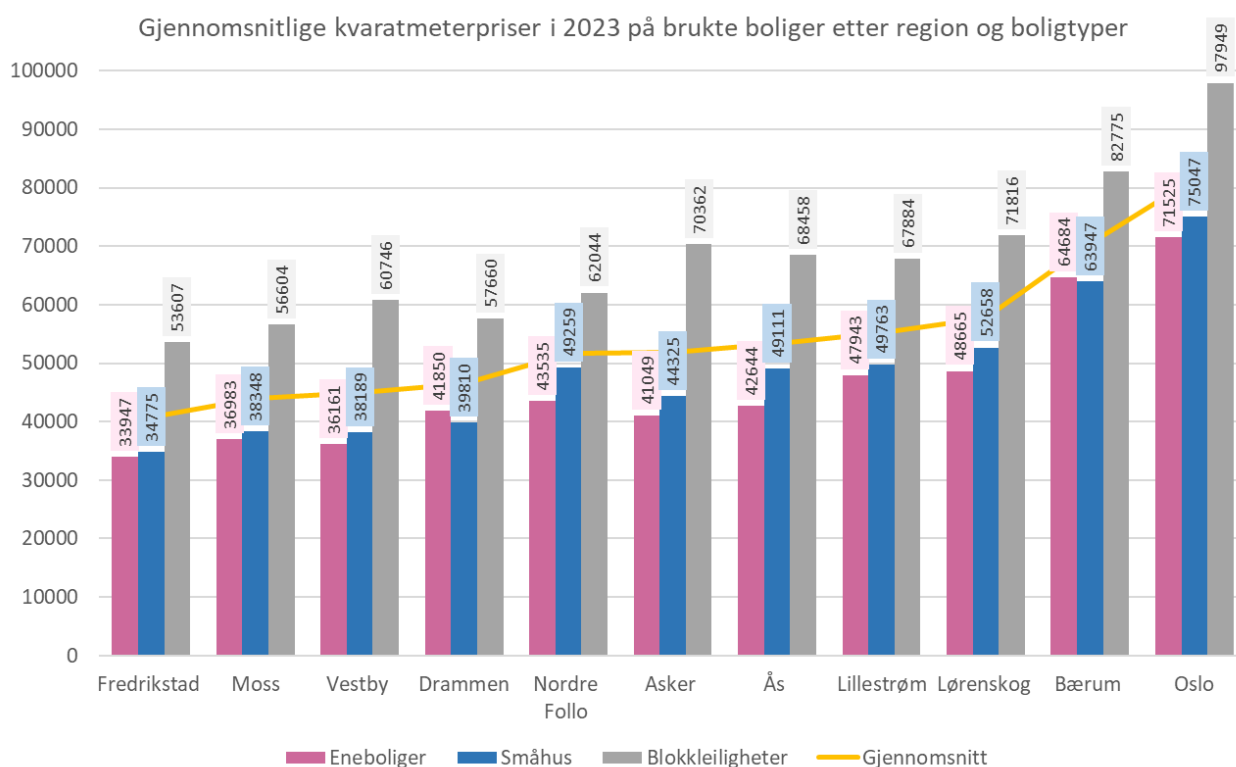
Boligmarkedet

I kunnskapsgrunnlaget har vi sett nærmere på det lokale boligmarkedet. Vi har sett på boligprisutvikling - statistikk, og intervjuet meglere. Boligmarkedet i Moss er preget av nærhet til Oslo. Prisene har over tid vært økende, og vi ser konsekvensen av kortere reisetid til Oslo i denne utviklingen. Tilflyttingen skjer først til attraktive områder, og sjøutsikt har over tid vært særlig drivende på pris. Sjønære områder har høyest gjennomsnittspris også i Moss. De samme områdene har høyest utdannings- og inntektsnivå og det er en klar korrelasjon mellom utdanningsnivå, inntekt og gjennomsnittlig salgspris på boliger. Over tid kan dette forsterke forskjellene i boligprisnivået, som igjen gir økte hindringer for intern sosial mobilitet og økende homogenitet i boligområder. I byområdet ser vi dette særlig mellom sentrum og Jeløy. Markedet/Meglerne merker en aldrende kjøpegruppe med god økonomi, men det kan se ut til at en del blir boende i sine store eneboliger på grunn av høye priser på nye leiligheter

Andelen førstegangskjøpere som kommer seg inn på boligmarkedet går også ned i Moss, fra 39% i 2010 til 19,8% i 2021 og 16,5% i 2022. At det bygges tilstrekkelig antall leiligheter påvirker både tilbudet av boliger totalt, i tillegg til at det frigjør boligkvadratmeter i ene- og tomannsboligsegmentet, som gjøres tilgjengelig for barnefamilier.



Figur 5 Boligprisutviklingen for brukte boliger kvartalsvis fra 2020 til tredje kvartal 2023. Kilde: SSB. Tabell 05963. Selveierboliger, etter statistikkvariabel, region, boligtype og kvartal



Figur 6 Kvadratmeterpris på brukte boliger. Kilde SSB. Tabell 06035

Å øke attraktiviteten i eksisterende boligområder, samt å sørge for gode og stabile skolekretser kan bidra til å motvirke slike forskjeller. Dersom man samtidig sørger for variasjon og målretta kvalitet i nye byggeområder, kan man oppnå mangfold og tilgang til de goder som fremmer livskvalitet og folkehelse. I Moss har vi også tilflytting som følge av befolkningsvekst. Dersom ikke tilbudet av boliger øker tilsvarende, kan det skape press på boligmarkedet som bidrar til vekst i boligprisene. I Moss kommune har vi regulert tilstrekkelig areal til boligformål for å dekke forventet vekst. Da blir det viktig at kommunen selv og/ eller i samarbeid med andre tar i bruk virkemidler som bidrar til å styre og samskape utviklingen av disse områdene for å kunne nå målene vi har

satt for mossesamfunnet. Variasjon i boligtyper, samt å sikre bomiljøkvaliteter er virkemidler som kan bidra til å sikre dette. Det kan også være riktig å styre boligutvikling ved å definere en rekkefølge for når ulike områder skal bygges ut, i takt med kommunens mulighet for å etablere sosial og teknisk infrastruktur, slik at det bygges stabile og velfungerende boområder.

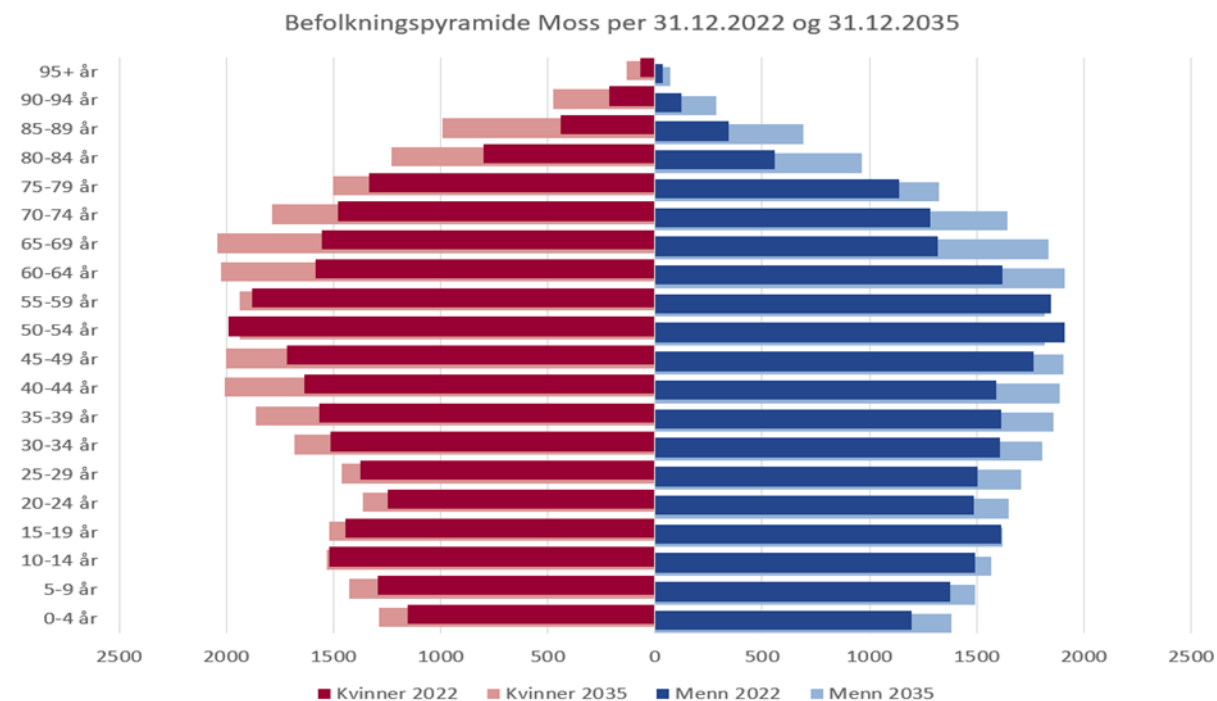
Hva har vi behov for?:

- Styring av hva som bygges hvor
- Styrke markedssvake områder
- Ombruk og transformasjon - utnytte eksisterende bygningsmasse bedre
- Lokaliseringsprinsipper
- Tydelige signaler om kommunes behov og ønsker i dialog med utbyggere
- Stimulere delingsløsninger
- Stimulere nye eieformer
- Kjøpe tomter, bygg, eller boliger i områder hvor spesifikke behov utpeker seg
- Eiendomsstrategi
- Utøve aktivt eierskap

Omsorgsbygg

Plan for omsorgsbygg er en del av kunnskapsgrunnlaget til Boligpolitisk kommunedelplan. I planen er det gjennomført utredning av fremtidig behov for omsorgsbygg. Dette er boliger og heldøgnsstilbud til innbyggere i kommunen som mottar helse og omsorgstjenester, og omfatter plasser med heldøgnsomsorg til eldre, samlokaliserte boliger til personer med funksjonshindringer, samlokaliserte boliger til personer med psykiske lidelser og /eller ROP lidelser og avlastningsinstitusjon. Kommunalområdet Helse - og mestring har parallelt med Boligpolitisk kommunedelplan arbeidet med Plan for omsorgsbygg, og planene har felles kunnskapsgrunnlag.

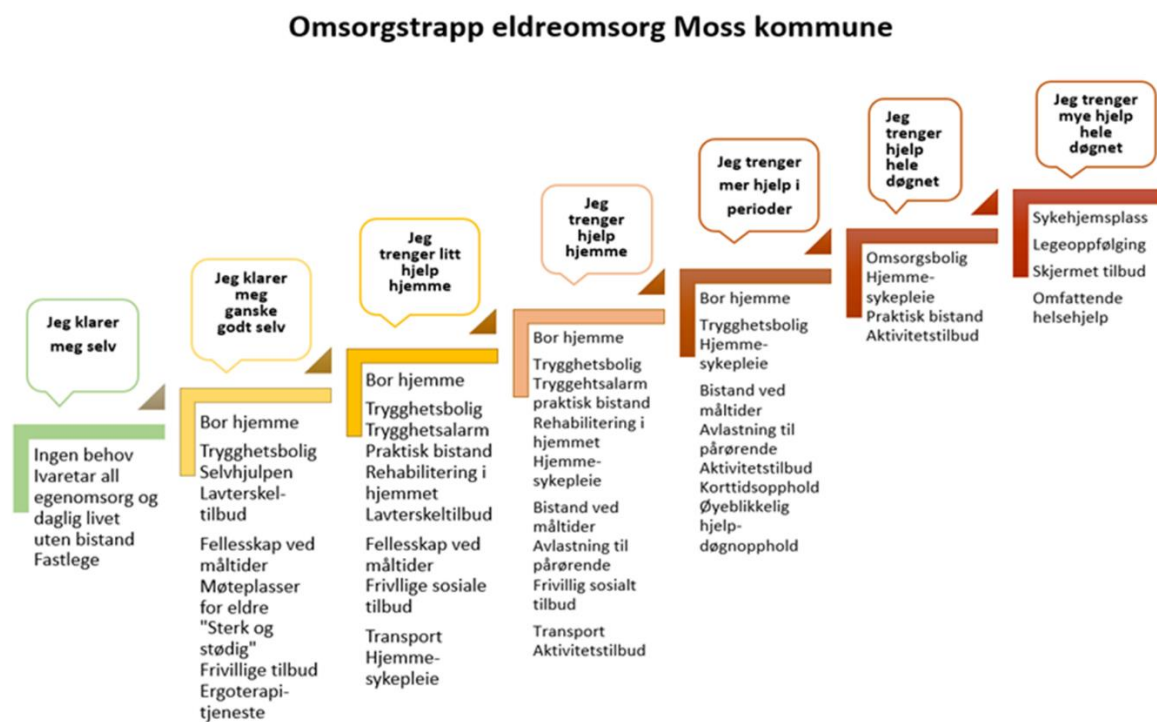
Den demografiske utviklingen i Moss innebærer at vi blir flere eldre de neste årene. Samtidig er den generelle helsen i befolkningen god og vi lever stadig lenger. Det finnes ingen klar definisjon på når man betegnes som «eldre». Det er stor variasjon i aldring, noen er «spreke» når de er i 90 års alderen og noen er «skrøpelige» når de er i 60 årene. Ofte brukes pensjonsalder som definisjon på når man er «eldre», og eldrefasen deles ofte i yngre-eldre (65-79) og eldre-eldre (80+). Det er særlig de eldre-eldre som får helseproblemer og funksjonstap og som derfor har behov for helse- og omsorgstjenester. Folkehelseinstituttet konkluderer i sine undersøkelser allikevel med at økt levealder ikke har ført til et økt behov for helsetjenester hos den enkelte innbygger. Det kan se ut som om eldre får aldringsrelaterte funksjonsnedsettelse senere i livet enn tidligere, og at innbyggere derfor er eldre før de har behov for kommunale helse- og omsorgstjenester.



Figur 7 Alderspyramide for Moss som viser forskjellen mellom antall kvinner og antall menn i de ulike aldersgruppene for årene 2022 mot 2035

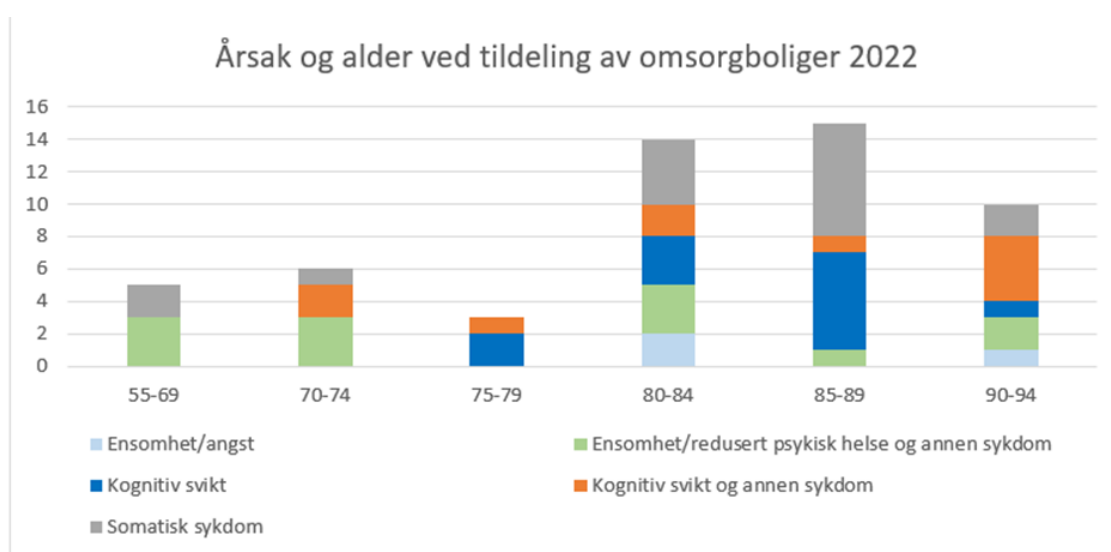
Demens er en sykdom der de fleste som rammes vil ha behov for helse og omsorgstjenester, og mange vil ha behov for heldøgntjenester. Sannsynlighetene for å få demens øker med alder og rundt halvparten av innbyggerne over 90 år vil få en demenssykdom. Når antall eldre i alderen 80 år og over øker vil derfor antallet personer med demens i befolkningen også øke.

«Bu trygt heime» reformen og innsikt fra «Slik lever vi hele livet i Moss» viser at svært mange av de eldre i Moss er opptatt av å klare seg selv samtidig som at de har behov for trygghet. For å forebygge behov for omfattende helse- og omsorgstjenester er det nødvendig at eldre kan bo i boliger som er tilpasset redusert mobilitet og funksjonsnivå, som f.eks. fravær av trapper, slik at de kan bli boende hjemme så lenge som mulig. En hensiktsmessig boligutvikling som bidrar til et aldersvennlige samfunn vil bidra til å redusere behovet for helse- og omsorgstjenester.



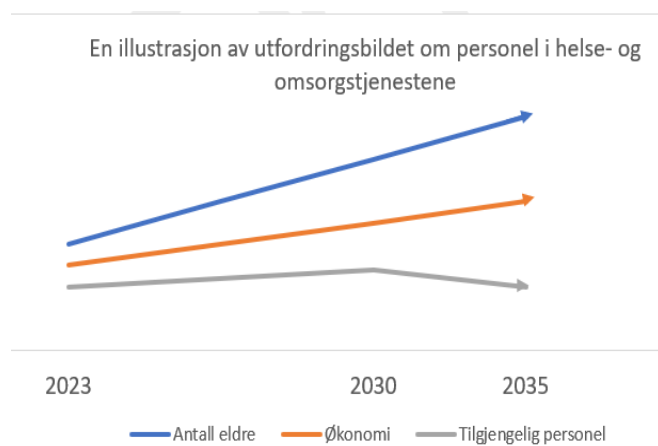
Figur 8 Omsorgstrappen viser mulig boligbehov sett i forhold til hjelpebehov

Heldøgns omsorgstilbud som sykehjem og omsorgsboliger for eldre ligger øverst i omsorgstrappa og er de mest ressurskrevende helse og omsorgstjenestene i kommunen. Samtidig ser vi at flere beboere som flytter inn i en omsorgsbolig vil kunne bo trygt og godt på et lavere nivå i boligtrappa og omsorgstrappa. Dette gjelder særlig beboere med ensomhet og angst problematikk og somatisk sykdom. Et godt alternativ vil være trygghetsboliger som tilbyr fellesskap med andre beboere, sosiale aktiviteter og tilbud om felles måltider. I tillegg er det nødvendig å utvikle tjenestene i hjemmet slik at behovet for heldøgntjenester utsettes.

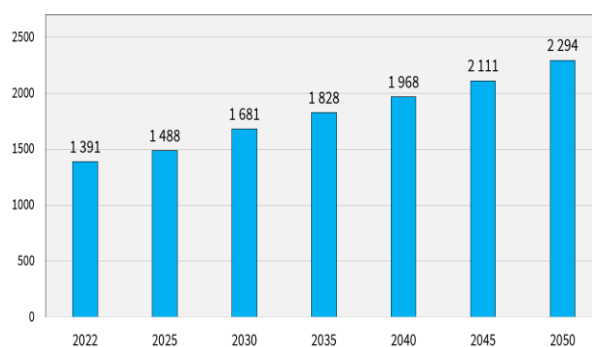


Figur 9 Årsaker ved tildeling av omsorgsboliger 2022

Helsepersonellkommisjonen leverte i 2023 en rapport om helsepersonell situasjonen i Norge, NOU 2023:4 Tid for handling – Personellet i en bærekraftig helse- og omsorgstjeneste. Kommisjonen beskriver godt det utfordringsbildet som helse og omsorgstjenestene står ovenfor. Tjenestene er avhengig av tilstrekkelig og kompetent personell for å kunne tilby gode helse- og omsorgstjenester til innbyggerne. Samtidig vil antall innbygger som er 80 år og eldre øke. Dette innebærer en situasjon der det vil være en økning i antall innbyggere som har behov for hjelp samtidig som at det blir færre personell til å gi den hjelpen. Moss vil i likhet med resten av Norge få betydelige utfordringer med tilgangen på personell. KS har utarbeidet en oversikt over behovet for helsepersonell i Moss i årene fremover. Dersom kommunen viderefører den tjenesteprofilen som den har i dag, så vil behovet for helsepersonell øke med ca. 50 % de neste 10 årene og dobles innen 2050.

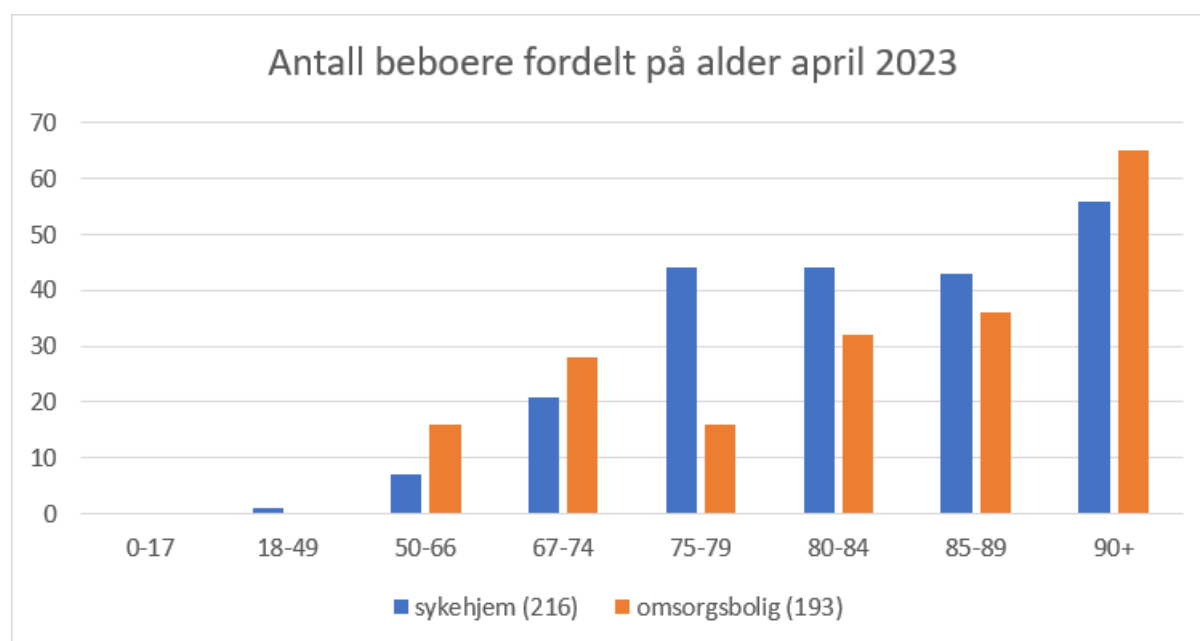


Årsverk helse- og omsorgssektoren 2022 - 2050, Moss kommune



Framtidig behov for omsorgsboliger og sykehjem

Sykehjem og omsorgsboliger med heldøgns tjenester er helse- og omsorgstjenester som er helt øverst i omsorgstrappa. Tjenestene er de mest resurskrevende helse og omsorgstjenestene i kommunen både når det gjelder økonomi og personell. Kommunen har totalt 472 heldøgns plasser fordelt på sykehjemsplasser, leilighet i omsorgsboliger og korttidsplasser på institusjon og i omsorgsbolig. Gjennomsnittsalderen for beboerne som flytter til sykehjem eller omsorgsbolig er 84 år.



Leilighet i omsorgsbolig og plass på sykehjem tildeles personer som ikke kan bo hjemme med hjelp fra hjemmetjenesten og er et tilbud øverst i både boligtrappa og omsorgstrappa. Rundt 70 prosent av beboerne i sykehjem og omsorgsboliger har en demenssykdom. Ved en gjennomgang av årsak til tildeling omsorgsboliger i 2022 ser vi at flere eldre med ensomhet og angst problematikk ikke mestrer å bo hjemme og må flytte inn i en omsorgsbolig.

I stortingsmeldingen Morgendagens omsorg ble trygghetsboliger fremmet som et alternativt botilbud i kommunen i tillegg til sykehjem og omsorgsboliger, og regjeringen har fulgt opp dette ved å sette utvikling av trygghetsboliger som et innsatsområde i Hurdalsplattformen. En trygghetsbolig er en tilrettelagt bolig for eldre. Boligen består av individuelle leiligheter og fellesarealer, og er bemannet med en trygghetsvert. Beboere har tilbud om felles sosiale aktiviteter og måltider i fellesområdene. Helse- og omsorgstjenester gis fra kommunes hjemmetjenester.

Trygghetsboliger legger til rette for sosialt fellesskap som bidrar til å redusere ensomhet og opprettholde god ernæring og kognitive funksjoner hos eldre. Tilbudet er i nedre del av omsorgstrappa og boligtrappa, og tilbudet vil bidra til å redusere og utsette behovet for heldøgntjenester.

Oslo kommune er den kommunen i nærheten som har utviklet dette tilbudet i størst grad. Tilbudet er kjent som Omsorg+. I Moss er det et privat tilbud om trygghetsboliger med 22 utleieleiligheter.

Det har tidligere vært vanlig å beregne behov for sykehjem og omsorgsboliger ut ifra en dekningsgrad for personer over 80 år. Med en økning i levealderen og flere eldre som blir stadig friskere, er ikke en dekningsgrad for personer over 80 år lenger en anbefalt måte å beregne behov for heldøgntjenester til eldre. Kaupang AS og KS vurderer i sin rapport «Heldøgns omsorg – kommunens dekningsgrad» fra 2016 at det ikke er hensiktsmessig å utarbeide en veiledende norm for dekningsgrad for alle kommuner. Når behovet for heldøgntjenester skal beregnes må andre forhold i kommunen som geografiske forhold, forebyggende tjenester til eldre, hjemmetjenestenes tilbud og egnede botilbud tas hensyn til i tillegg til antall eldre.

For å bistå kommunene med å fremskrive behovet for heldøgntjenester til eldre har KS sammen med Helseøkonomisk analyse AS utviklet et framskrivningsverktøy som kan benyttes til å estimere behovet for kommunale heldøgntjenester fram mot 2050. Verktøyet legger til rette for å ta hensyn til forutsetninger som forventet befolkningsvekst og innretning på hjemmetjenestene i kommunen. Verktøyet benytter statistiske beregninger fra historiske KOSTRA tall (2010 – 2017) og framskrivningsdata fra SSB.

Ved beregning av behovet for Moss kommune er følgende forutsetninger lagt til grunn:

- De eldre blir friskere og behov for omfang på hjemmetjenester hos den enkelte bruker er uendret
- Hjemmetjenestene øker produktiviteten slik at behovet for heldøgnsomsorg reduseres med 1%
- Kommunen vil øke bruken av velferdsteknologi

Framskrivningsverktøyet er et hjelpemiddel til å støtte strategiske diskusjoner. Beregningen for Moss kommune viser at det er behov for en økning på rundt 70 heldøgns plasser i Moss kommune.

	Plasser	Merknad
Kapasitet 2024 – 2025	548 plasser	Inkludert 28 nye plasser på Peer Gynt Helsehus
Behov 2035	619	
Økt behov 2035	71	

Oversikt over kommunens omsorgsboliger for eldre:

Omsorgsbolig	Antall leiligheter	Teknisk stand tilfredsstillende	Bygget er egnet til formålet
Ekholt omsorgsbolig	22	Ja	Ja
Eskelunden omsorgsbolig	25	Ja	Ja
Melløs omsorgsbolig	57	Ja	Ja
Eddaveien omsorgsbolig	26	Ja	God standard, men mangler områder som lager, skyllerom, garderober m.m.
Rosnes omsorgsbolig	26	Ja	Ja
Skoggata omsorgsbolig	52	Ja	Ja
Grindvold omsorgsbolig	48	Ja	Ja
Totalt	256		

Oversikt over kommunens sykehjemsplasser:

Sykehjem	Antall rom	Teknisk stand tilfredsstillende	Egnet til formålet
Orkerød sykehjem	88	Ja	Ja
Ekholt sykehjem	88	Ja	Ja
Melløs sykehjem	45	Ja	Ikke optimalt til formålet.
Peer Gynt Helsehus *	43	Ja	Ja
Totalt	264		

*Kommunale akutte døgnplasser (KAD) ikke inkludert i oversikten

Oppsummering:

- Antall eldre og antall personer med demens vil øke i årene fremover
- Beregningene viser at Moss kommune vil ha behov for rundt 70 nye heldøgns plasser i 2035.
- For å redusere og utsette behovet for heldøgns tjenester må tjenestene dreies til forebyggende tjenester nede i omsorgstrappa og velferdsteknologiske løsninger må tas i bruk i større grad.
- Tilbud om trygghetsboliger vil kunne redusere behovet for heldøgns omsorgsplasser.
- De som ønsker det, skal kunne bo trygt hjemme så lenge som mulig og mestre egen hverdag.
- Antall helsepersonell vil ikke øke tilsvarende som antall eldre i kommunen, så det økte behovet for tjenester kan ikke planlegges med en økning i ansatte i tjenestene.

Hva har vi behov for?:

- Utvikle og ta i bruk velferdsteknologiske løsninger
- Tilrettelegging i egen bolig, flere funksjonelle leiligheter, seniorboliger og trygghetsboliger
- Aktivitetstilbud og møteplasser som bidrar til å redusere ensomhet
- Forebygge de tre alderdomsordene (kognitiv svikt – ernæring – fall)
- Tjenester i hjemmet må tilpasses personer med demens som bor hjemme, f.eks. ved å jobbe i team

Framtidig behov for samlokaliserte boliger

Samlokaliserte boliger er et tilbud til innbyggere som har omfattende behov for oppfølging og tilstedeværelse av personell, og som ikke mestrer å bo i egen bolig uten bistand. Beboerne har behov for at det er personell til stede fra en personalbase som er lokalisert i eller i nærheten av boligen. De fleste som bor i en samlokalisert bolig er personer med funksjonshindringer eller personer med psykiske lidelser, rus utfordringer og/eller ROP

lidelser, og som har behov for tett oppfølging, trygghet og stabilitet. Boligene kan være på kommunale ledigheter og borettslag eller sameier der beboer eier egen leilighet.

I Moss kommune er det 163 samlokaliserte leiligheter hvorav 47 er selveier leiligheter og 116 er kommunale leiligheter.

Det anbefales at kommunen etablerer 10 nye leiligheter, dvs. en samlokalisert bolig, til personer med funksjonshindringer i planperioden. Estimert turnover er beregnet ut ifra hvor mange boliger som har hatt turnover og er tildelt ny bruker de siste 2-3 årene. Innenfor fagområdet personer med funksjonshindringer er det en turnover på 2-3 boliger i året.

Estimert behov 2023 - 2035 - samlokaliserte boliger til personer med funksjonshindringer	antall
Personer på venteliste pr november 2023	6
Tjenestekjøp som bør overføres til kommunalt tilbud	4
Estimert antall nye brukere i perioden (nye brukere, innflytting til kommunen og kjente brukere med nye behov)	25
Totalt estimert behov 2023 - 2035	35

Totalt estimert turnover og ledighet i perioden, ca. 2-3 leiligheter i året	-25
Estimert økt behov 2023 - 2035	10

Det anbefales at kommunen etablerer 16 - 20 nye leiligheter, dvs. 2 nye samlokaliserte boliger til personer med psykiske lidelser, rus utfordringer og/eller ROP lidelser i planperioden. Det anbefales samtidig at Området Jeløy og Bjerget avvikles som samlokalisert bolig. Estimert turnover er beregnet ut ifra hvor mange boliger som har hatt turnover og er tildelt ny bruker de siste 2-3 årene. Innenfor fagområdet psykisk helse og rus er det en turnover på ca. 1-2 boliger i året.

Fire av leilighetene bør være et tilbud om midlertidig opphold for brukere som bor i eget hjem med tjenester, og som har behov for et kortere opphold for en periode.

Estimert behov - samlokaliserte boliger til personer psykiske lidelser eller rus/ROP lidelser 2023 - 2035	Antall
Personer på venteliste pr september 2023	3
Tjenestekjøp som bør overføres til kommunalt tilbud	6
Erstatte område Jeløy og Bjerget	9
Estimert antall nye brukere med behov i perioden (kjente brukere med nye behov, innflytting og nye brukere)	14
Behov for korttidsplasser	4
Totalt estimert behov 2023 - 2035	36

Totalt estimert turnover og ledighet i perioden, ca. 1-2 leiligheter i året	-20
Estimert behov 2023 - 2035	16

Oppsummering:

- Det forventes ikke økning i behovet for boliger med heldøgntjenester for personer med psykiske lidelser.
- Det er en økning hos barn og unge med autismeforstyrrelser som vil medføre en økning i antall brukere som har behov for å bo i en samlokalisert bolig.
- Det er en dreining innenfor spesialisthelsetjenesten der pasientene skrives ut raskere og det stilles større krav til de kommunale tjenestene
- Det bør etableres leiligheter med tilbud og midlertidig/korte opphold
- Behov for samlokaliserte boliger må sees i sammenheng med tjenester som gis til personer som bor hjemme

Hva har vi behov for?:

- Det bør etableres flere samlokaliserte boliger for å dekke et økende behov og erstatte uhensiktsmessige tilbud.
- Videreutvikle gode tilbud til brukere som bor i egne hjem for å redusere behovet for å bo samlokalisert.
- Moss kommune bør utarbeide en matrise for å sikre at brukere som bor i samlokaliserte boliger kan fungere sammen og at det tildeles bolig med rett tjenestetilbud til de enkelte brukerne, og at brukere som ikke har behov for å bo samlokalisert få tildelt egnet bolig med rett tjenester i hjemmet.

Boligpolitiske bidrag til å redusere utslipp

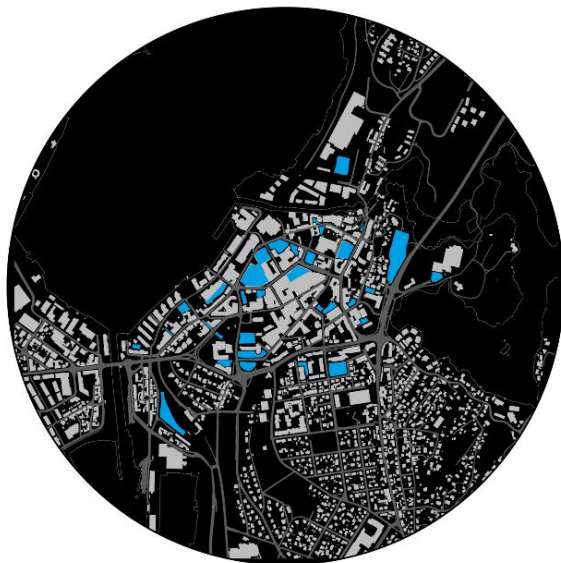
Bygg- og eiendomssektoren har lave direkte klimagassutslipp. Disse kommer fra byggeplassarbeid og fossil oppvarming av bygg. De indirekte utslippene er likevel store, og over 50 % av utslippene i et byggs livsløp er knyttet til produksjon og transport av materialer til bygget. I Norge står bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen bak ca. 16 % av de totale klimagassutslippene.

Av årlige utslipp fra byggesektoren kommer ca. 70 % fra nybyggsaktivitet, selv om tilfanget av nybygg kun er 1-2 % i året. Et viktig tiltak for å kutte klimagassutslipp er å gjenbruke eksisterende bebyggelse framfor å bygge nytt, fordi nybygg gir størst utslipp. I tillegg er det viktig å ombruke flere materialer, velge løsninger og byggematerialer som gir lave utslipp i et livsløpsperspektiv, ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser og energieffektivisere eksisterende bygg.

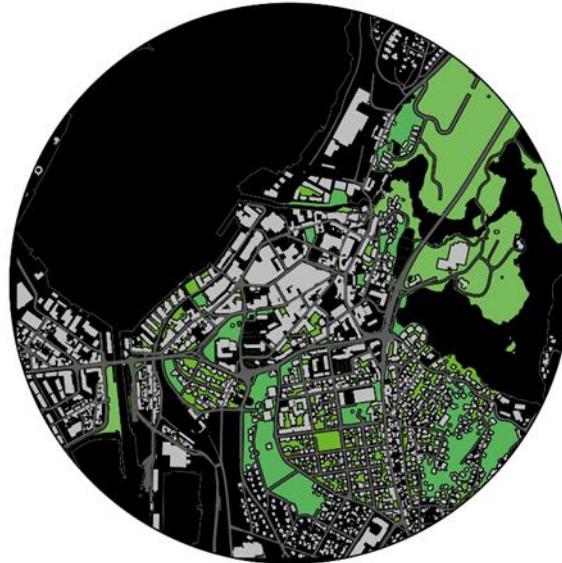
Klimavennlig boligbygging

For å redusere utslipp legges vekt på utbygging i form av fortetting og transformasjon i by- og områdesentrene. Det gir boliger med god tilgang til servicefunksjoner og aktivitetstilbud. Samtidig er det utfordrende å unngå støy, forurensning, trafikk og sikre god tilgang til grønne lunger og rekreasjonsområder. God kvalitet på boligområder og nærmiljøtilbud i hele kommunen er viktig for å motvirke sosiale ulikheter og dårlige levekår.

Det blir viktig at den fremtidige boligutviklingen skjer i tråd med Klimaplanen og Naturmangfoldplanen. Dette betyr at vi er nødt til å fortette i områdesentrene våre, hvor innbyggerne har tilgang til kollektiv, tjenester, service og aktiviteter. Uterom i nye prosjekter må henge sammen med de eksisterende grøntstrukturene og beboerne må ha god tilgang til felles friluftsområder. I Moss kommune er det et stort potensial for fortetting og transformasjon av allerede bebygde områder. Det er viktig å utvikle slike områder først, i stedet for å bygge ned



Figur 11 Sentrum av Moss med bygninger og parkering/harde flater markert



Figur 10 Sentrum av Moss med bygninger og grønne struktur marker

andre arealressurser. Særlig i sentrumsområdene har Moss kommune mange «grå» arealer med et fortettpotensial. Det legges til rette for en slik utvikling i arbeidet med ny Sentrumsplan for Moss og i ny Kommunedelplan for Halmstad. Det blir viktig å jobbe med tilsvarende prinsipper ved videre utvikling i Nordre bydel, som ikke har tilsvarende planarbeid på gang (Kambo har områderegulering fra 2016).

Det vises også til avsnittet om bomiljøkvaliteter, hvor sammenhengen mellom klimatiltak og bomiljøkvaliteter omtales: Hvordan sørge for fortetting og samtidig sikre gode bomiljøkvaliteter, og tilgang til grønne lunger og natur, med fokus på overvannshåndtering, lek og opphold, natur og uteromskvalitet.

Hva har vi behov for?:

- Arealnøytralitet – transformere, bygge om og ta i bruk eksisterende bygningsmasse til nye formål
- Variasjon og mangfold i boligtilbudet. Sosial bærekraft. Møteplasser. Tilgang til grønnstruktur.
- Klima – utnytte eksisterende bygningsmasse bedre
- Miljøteknologiske løsninger
- Gjenbruke av materialer og interiør, velge klimavennlige byggematerialer, fossilfrie anleggsplasser.
- Energieffektivisere eksisterende bygg.

Framtidens boliger og bo-konsepter i et bærekraftperspektiv

Moss kommune er i vekst. Vi vet at demografien er i endring, og vi får endra behov, økonomisk, sosialt og miljømessig. Vi blir flere aleneboende i alle aldersgrupper, som kan dra fordeler av andre måter og bo på enn de tradisjonelle. Vi har sett på hvilket behov og mulighetsrom Moss har til å utvikle miljøvennlige, sosiale og økonomisk bærekraftige boligløsninger. Innsikt om boligpreferanser blant eldre i prosjektet Leve hele livet ga oss et godt utgangspunkt for å vurdere behov blant denne store gruppen. Videre har vi intervjuet tilflyttere om deres boligpreferanser, kartlagt hvilke løsninger og tilbud som finnes i Moss, kartlagt og hatt dialogmøter med ulike aktører som tilbyr boligløsninger innenfor disse kategoriene og initiert behov- og kunnskapsdeling i åpne

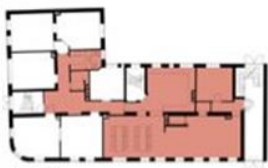
frokostmøter. Når det gjelder den eldre delen av befolkningen forteller planen «Slik lever vi hele livet i Moss» oss at aldersvennlige boliger er viktig. Eldre vil bo hjemme lengst mulig, men ønsker å bo trygt og klare seg selv. Mye av den eksisterende boligmassen i Moss er ikke tilrettelagt for dette og det mangler for eksempel heis. I noen nyere boligbygg har ergoterapitjenesten erfaringer med at det ikke lar seg gjøre å installere hjelpemidler uten behov for bygningsmessige tilpasninger, som ofte er kostbare for beboeren. Med et aldersvennlig fokus i plan og byggesaksbehandling kan man unngå slike situasjoner.

Hva har vi behov for?:

- Boliger med fellesarealer og delingskultur
- Definisjoner og begrepsavklaringer – hva mener vi i Moss? Hvilke alternative boformer og hvilke alternative boligetableringsmodeller?
- Legge til rette for å teste alternative boformer (sosiale boformer med høyere grad av deling, nye former for boligetablering, ta i bruk reguleringsbestemmelser med krav om fellesarealer for bygg med flere boenheter). BoLab?
- Inngå forpliktende samarbeid med utviklere som leverer nye løsninger
- Pådriv (delta i ordskiftet, speed-date, andre arrangementer).

Bofellesskap, boliger med fellesløsninger

Kollektiv



By: Tore Wiger

Boenhet der man deler en eller flere hovedfunksjoner med andre, som kjøkken, bad og stue. Soverommet er privat, og i noen tilfeller har man også eget bad og/eller kjøkken. En slik boform er mest kjent som studentbolig på grunn av de økonomiske fordelene det gir.

Foto: Tore Wiger

Bofellesskap



Denne boformen sørger for mer selvstendighet med fullverdige leiligheter med alle funksjoner. I tillegg er det noen fellesarealer med oppholdsrom i tilknytning til boligen. Det er også vanlig med noe samhandling mellom beboerne i hverdagen.

Modellen tar som utgangspunkt 10-15% av det private arealet for å gi det til fellesarealene.

Foto: Sindre Ellingsen, doga.no

Serviceboliger



Boformen består av fullverdige leiligheter med bemannet resepsjon og felles fasiliteter. Fra servicepersonell kan man kjøpe ekstra tjenester. Slike konsepter treffer ofte eldre voksne og oppleves ofte som trygt, sosialt og uten mye ekstra husarbeid.

Det krever et relativt stort antall leiligheter for at det skal lønnes seg økonomisk. Fellesarealene utgjør 3-4% av det private arealet, og er på minimum 300 kvadratmeter. I Norge har Selvaag stått for flere slike prosjekter.

Foto: Kolbotn omsorgsboliger

Co-living



Dette er serviceboliger rettet mot en yngre målgruppe.

Det er som regel utleie av leiligheter som ikke er fullverdige og ligner derfor på et stort kollektiv eller hoteller.

Slike konsepter har blitt populære i større metropoler som London og New York, men det er ingen slike tilbud i Norge foreløpig. Dette er sett på som et bidrag bolig mangfoldet, men som ikke bidrar til den sosiale boligbyggingen.

Foto: Zoku loft i Amsterdam

Fellesrom

BOB tar borettslag til nye høyder



Dette brukes ofte i helt ordinære borettslag eller sameier. Her deler de tilleggsfunksjoner som for eksempel vaskerom eller utleielokaler.

Foto: Bergen og omegn boligbyggerlag

Mikrohus

Mikrohus er ikke et nytt fenomen, og det finnes utallige eksempler på boliger og boformer – både nye og gamle, som kan falle innenfor kriteriene for et mikrohus. Et mikrohus er enkelt sagt en bygning som inneholder de funksjoner

man trenger i en bolig, på svært begrenset plass. I denne sammenhengen tar vi utgangspunkt i Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) sin definisjon for mikrohus, som begrenser maksimalt bruksareal til 30m²BRA. Innenfor dette arealet skal man ha alle boligfunksjoner, som kjøkken, bad og soverom. I tillegg må man forholde seg til byggtekniske krav til bolig (TEK17). Selv om det kan finnes mange måter å bo på liten plass, ser vi det som hensiktsmessig å omtale mikrohus etter direktoratets definisjon i denne sammenhengen, da dette innebærer en viss standard på boligen. I 2023 ble det vedtatt å forenkle reglene for etablering av mikrohus etter denne definisjonen. [Disse reglene trådte i kraft 1.7.2023.](#)

I Moss opplyser byggesak at de har jevnlig henvendelser om mikrohus, men at det per 2023 ikke er gitt tillatelse til denne typen bolig. De aller fleste henvendelsene dreier seg om hvor slike boliger kan settes opp, og om kommunen har tomter tilgjengelig. Dette tilsier at det finnes et potensiale i Moss for denne boformen, dersom det legges til rette for det. Kan man for eksempel tenkte alternativt om midlertidig bruk av arealer som er i påvente av ny utvikling?

fordeler	mulighetsrom
Miljømessige fordeler Økonomisk, for den enkelte beboer	Ofte ikke varig bolig – dekker et behov for en midlertidig periode. Studentvennlig Kommunen kan tillate tidsbegrenset bruk/benytte midlertidige arealer. Noe uoversiktlig marked med hensyn til leverandører – mange produsenter og tilbydere av selve bygget, få aktører som jobber med tomter- / tilrettelegging for plassering av bygg
utfordringer	
Ressurskrevende - selvbyggere – <i>tilkobling til vann- og avløp, eller aksept for andre løsninger</i> Tomteønskene gjerne ikke realiserbare, da de befinner seg i naturområder som ikke er avsatt til bolig. Lite kunnskap i kommunen	

Kommunens roller og boligpolitiske virkemidler – samordnet innsats

Boligpolitikk er sammensatt og griper inn i flere samfunnsområder. Det speiler også bredden i mulige virkemidler som kan tas i bruk og utvikles. Statens og kommunenes rolle i boligpolitikken har endret seg gjennom tiår. Det er behov for en gjennomgang av kommunens rolle i samspill med andre aktørers roller og virkemidler i boligpolitikken. Vi har sett på virkemidler på individnivå og samfunnsnivå; økonomiske virkemidler, arealplanlegging med tomtearealer, styring av utbyggingstakt og bomiljøkvaliteter, eiendomsstrategi og kommunale bygg og botilbud. Samordning av virkemidler i samarbeid med utbyggere, utleiere, statlige og regionale aktører, blant annet leie til eie-modeller beskrives også. Dette er presentert som en kartlegging i et eget skjema. I tillegg er det presentert en rekke boligsosiale virkemidler i rapporten om boligsosialt arbeid. Vi har presentert noen samarbeidsløsninger som beskrives som suksessfulle for partene i avsnittet om tredje boligsektor nedenfor.

Organisering av boligarbeidet i kommunen

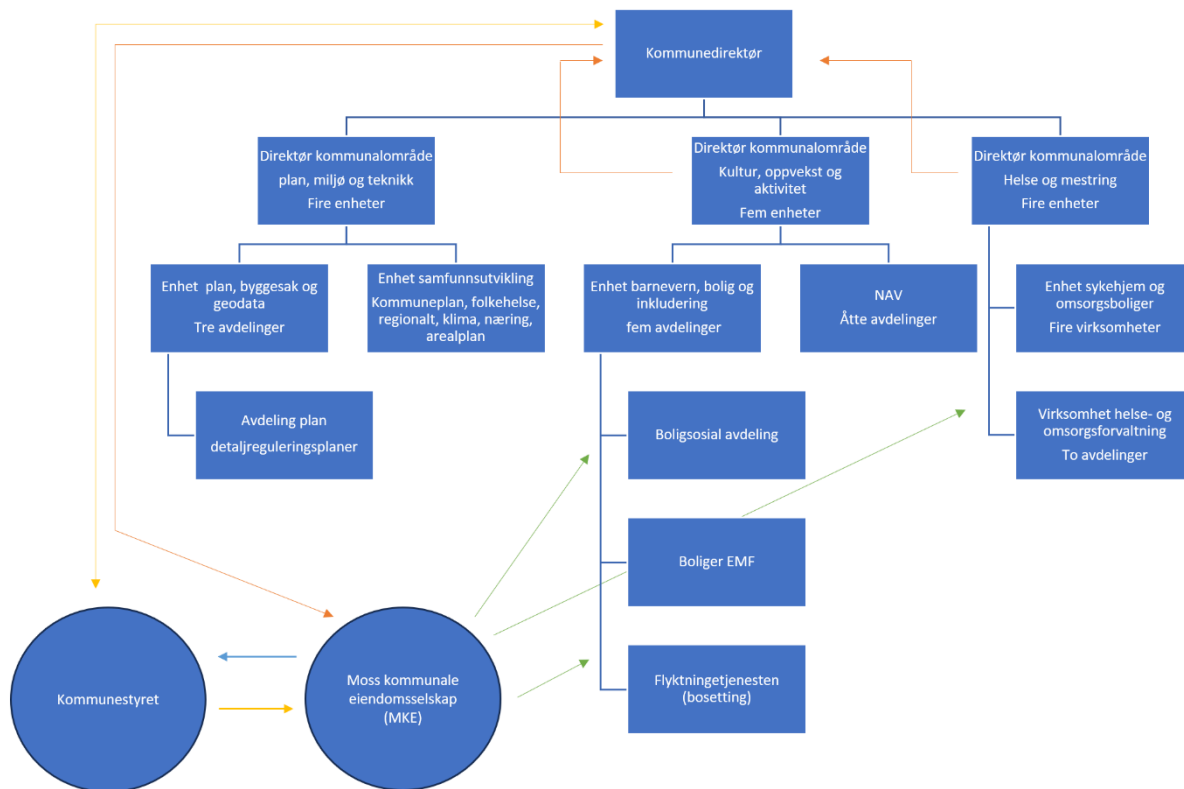
Kommunens pågående boligarbeid gjennomføres i ulike sektorer, hvor oppgaver etter boligsosial lov i hovedsak skjer i Boligsosial avdeling og i NAV under kommunalrområdet Kultur, Oppvekst og Aktivitet. Forvaltning og drift

knyttet til bolig skjer i et eiendomsselskap organisert som kommunalt foretak med politisk styre (KF), mens planlegging etter plan- og bygningsloven ligger til kommunalområdet Plan, miljø og teknikk.

Moss var tidlig ute med å samle flere oppgaver og tjenester i egen boligsosial avdeling. Hensikten var å gi helhetlige og koordinerte boligtjenester og med god måloppnåelse i boligarbeidet. Det har langt på vei gitt gode resultater i praksisfeltet i boligarbeidet, forvaltningen og bygging av boliger med omsorgstjenester. I evalueringen kommer det fram forbedringspotensialer når det gjelder mer langsiktige og strategiske veivalg i boligpolitikken, som for eksempel å vurdere framtidige investeringsbehov opp mot framtidige boligbehov, lokaliseringsprinsipper og mulighetsrom.

Boligsosial avdeling skal løse store utfordringer for innbyggere med komplekse behov, samhandle med andre aktører som NAV og Husbanken, saksbehandle, veilede og utrede kommunens behov for bestilling til kommunens eiendomsforetak. Forvaltning av kommunens bygg og eiendom er lagt til et kommunalt foretak som jobber i et «bestiller – utfører»-system.

Boligbehovet for eldre, syke og funksjonshindrede utredes i kommunalområdet Helse og mestring, som bestiller til eiendomsselskapet. Kommuneplanen er det eneste styringsverktøyet kommunen har for den øvrige boligproduksjonen, men den angir ikke rekkefølgekrav for utbygging i tråd med boligbehovet. Kommunen regulerer ikke selv, og det er dermed kommuneplanens arealdel som i praksis ligger til grunn for boligproduksjonen. Eiendomsselskapet (MKE) styres politisk. (Moss kommune, 2020). Boligbehov og boligsosiale behov kan med fordel bedre tydeliggjøres i kommuneplanens arealdel.



Oversikt over kommunens boligarbeid. Pilene viser gangen i en boligfremskaffelse i grove trekk. Avdelingene uttrykker et behov til direktør. MKE utreder, utarbeider mulighetsstudier og gir faglig vurdering etter behov. Direktørene lager sak til politisk ledelse, politisk ledelse fattet vedtak, bestilling går til MKE. MKE leverer på behov.

Figur 12 Organisering av boligarbeidet i Moss kommune Egen figur.

Tredje boligsektor

Hva er tredje boligsektor?

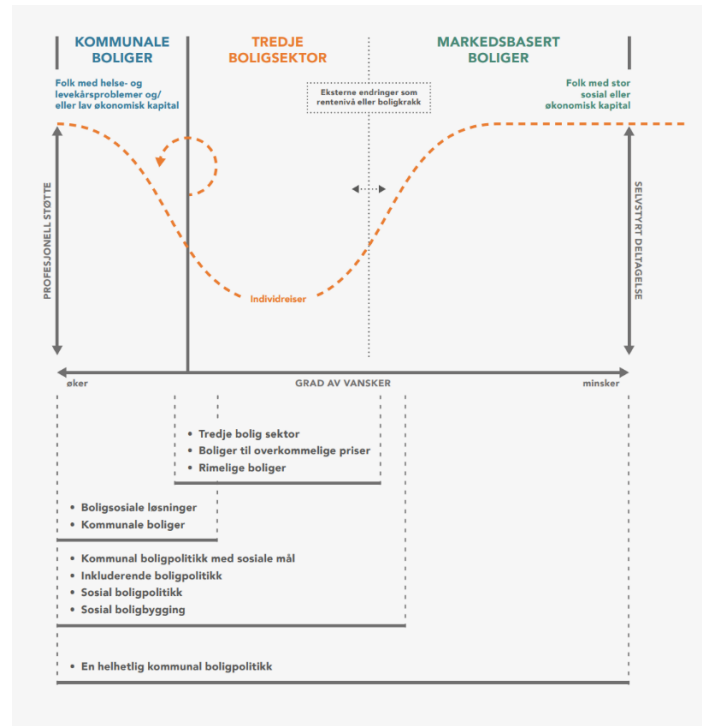
Tredje sektor ligger mellom private løsninger for eie og leie, og kommunale løsninger for vanskeligstilte. Den omfatter ikke-kommersielle løsninger der boutgiftene er lavere enn markedspriser. Oslo kommune definerer det slik i sitt kunnskapsgrunnlag om tema ble «tredje boligsektor» definert slik: «Tredje boligsektor tilbyr boliger som ligger mellom det kommersielle markedet og de kommunale tilbudene og kan omfatte både eie- og leieboliger. Sektoren er preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet, rim/eligere tilgang til bolig og en god miks av beboere både i de enkelte nabolag og i byen som helhet. (..)» (Oslo kommune)

Målgruppen for en slik sektor er mangfoldig, men mange forskere tar utgangspunkt i en slags tredeling av gruppen med et boligbehov. Berit Nordahl skiller mellom de som kvalifiserer for økonomisk bistand (boligsosiale virkemidler), de som kvalifiserer for lån i private banker (eller har foreldrebank), og de som ikke kvalifiserer for lån eller økonomisk bistand. Dette kalles for «mellomgruppen». (Oslo Met) (Nordahl)

I noen tilfeller defineres også kommersielle løsninger som «tredje boligsektor». Dette omfatter vanligvis ulike finansieringsløsninger, som deleie, leie til eie og leie før eie. Dette er løsninger som tilbys av enkelte større boligutviklere og forutsetter en utvikler som har mulighet til å eie og finansiere den delen av boligen beboeren ikke har kjøpt enda (deleie) eller garantere for den delen av et boliglån som ikke er nedbetalt/ dekkes av husleien (leie til

eie). Slike løsninger garanterer imidlertid ikke for at totalprisen for boligen er lavere enn markedspris, men det vil gjøre inngangen til boligmarkedet lettere for noen.

Figur 13 Oslo kommunes illustrasjon av forholdet mellom boligsektorene



Oslobolig

I Oslo kommune er en inngang til rimelige boliger opprettelsen av Oslobolig. Oslobolig eies av Oslo Kommune, OBOS, NREP og Bane NOR Eiendom. Dette selskapet kjøper boliger, som de deretter «spleiser på» med den som ønsker boligene. Kjøperen eier da halvparten av boligen, og betaler i tillegg et månedlig beløp basert på markedsleie for den av boligen man ikke eier, basert på markedsleie. Moss kommune kan vurdere å undersøke mulighetene for et tilsvarende samarbeid i større utviklingsprosjekter hvor for eksempel Bane Nor Eiendom er part.

I andre kommuner har man en tomtereserve som setter kommunen i stand til å sikre utbygging av prisvennlige boliger gjennom avtaler og vilkår ved salg av tomter. Det finnes ulike varianter av slike innganger, med noe ulik struktur og organisering. Flere eksempler presenteres i avsnittet om virkemidler.

Sandnes-modellen

Sandnes kommune har etablert et tomteselskap med formål om å hjelpe førstegangsetablerere inn på boligmarkedet. Tomteselskapet arrangerer prosjektkonkurranser, hvor de inviterer utbyggere til å komme med tilbud på kommunale tomter klare for utbygging og med gitte kriterier. Salget foregår gjennom trekning, med visse vilkår for deltakerne. En slik løsning forutsetter at kommunen eier tomter som er egnet for boligbygging og tilstrekkelig attraktive til at vilkårene kan møtes.

Hjølpin

Hjølpin er et samarbeid mellom Boligbyggelaget Midt og Stiklestad eiendom AS. Her utvikler og bygger aktørene boliger som deretter selges cirka ti prosent lavere enn ordinær salgspris. Prisreduksjonen regnes som egenkapital ved opptak av lån. Kommunen går inn med startlån til de kjøperne som ønsker, og kvalifiserer for dette.

Videresalg reguleres gjennom avtale mellom kjøper og boligbyggelaget. Avtalen gir boligbyggelaget tinglyst rett til å kjøpe leiligheten tilbake ved et eventuelt salg. Kjøpes leiligheten tilbake av boligbyggelaget får kjøperen tilbake opprinnelige salgspris regulert i henhold til Eiendom Norges boligprisindeks for Midt-Norge. Dersom boligbyggelaget ikke kjøper leiligheten slettes heftelsen om forkjøpsrett og boligen kan selges fritt.

Utfordringsbildet

Boligmarkedet i Moss står overfor utfordringer. Prisveksten er høy, gjeldsgraden er bekymringsfull, og mange sliter med høye boutgifter. Folk med vanlig eller lav inntekt har problemer med å få tilgang til rimelige boliger. I Moss, er andelen tilgjengelige boliger for denne gruppen begrenset, som følge av en attraktiv beliggenhet nær Oslo og nær sjø, som begge deler er prisdrivende. Moss har også lav tilgang til gode utleieboliger og relativt høye utleiepriser.

Moss kommune må sikre at boligutviklingen ikke bidrar til økt ulikhet og segregering. Målet bør være å gi alle, uavhengig av inntekt, tilgang til gode, rimelige og trygge boliger. Denne sektoren skal være regulert av kommunen og det offentlige, med sikte på å sikre folk flest med vanlig og lav inntekt tilgang til rimelig, god og trygg bolig. Stadig flere rapporter peker på et økende antall mennesker som ikke har tilgang til egnet bolig. I Moss er det en særlig utfordring med barnefamilier i dårlig bosituasjon. Dette har følgeeffekter som forsterking av levekårsutfordringer, økende forskjeller. Boligforsyningen over tid har skapt grunnlag for ulikhet i inngangen til boligmarkedet.

Moss kommune har begrenset med attraktive tomteressurser. Dette betyr at vi enten må kjøpe tomter målrettet for dette behovet og /eller se på andre modeller for å eventuelt etablere en tredje boligsektor. I større bykommuner finner det flere eksempler på boligsameier eid av stiftelser. Dette gir mulighet for å regulere boligprisene og fungerer godt for noen grupper. Et eksempel på dette er Friis gate 6 i Oslo, hvor beboerne deler fellesrom som kjøkken, stue, treningsrom med mer – i tillegg til sine egne private leiligheter. Boligbygget er organisert som et borettslag og ble bygd og er eid av Ungdommens boligbyggelag (USBL). (Lotteri- og stiftelsestilsynet, 2023) (USBL, 2020) Dette innebærer strategisk anskaffelse av boligtomt eller bygg og opprettelse av selskap. De fleste kjente eksempler er et samarbeid mellom flere parter, inkludert kommunen.

Hva kan vi gjøre i Moss?

Moss mangler grunnlag for de mest offensive kommunalt initierte boligprosjektene, fordi dette krever en base av attraktive tomter eller ledige bygg. Det innebærer i så fall en målrettet politikk for anskaffelse av relevante objekter. Moss kommune kan initiere samarbeid med lokale krefter, som lokale banker, lokale grunneiere og /eller eiendomsutviklere med langsiktige planer i vårt distrikt. Moss kommune kan påberope seg forkjøpsrett dersom leiegårder kommer for salg, for deretter å initiere en stiftelsesbasert eierform i etterkant. Dette avhenger selvsagt av markedspris for et slikt objekt, og vil kreve investeringer. Sett i sammenheng med kommunens andre plikter og oppgaver er det krevende å prioritere utover de man har plikt til å hjelpe. I et langsiktig perspektiv kan likevel investering i en tredje boligsektor være lønnsomt, da det kan hjelpe innbyggere inn på et presset boligmarked istedet for at de blir avhengig av boligsosiale tiltak for å bo. Kommune n bør også undersøke de mulighetene vi har for å ta i bruk tomter og bygg som i dag har begrenset verdi fordi de ikke er i bruk. Kartlegginga av tomter og bygg viser et begrenset, men mulig potensiale i noen områder, men dette må vurderes opp mot behovet som er identifisert for omsorgsbygg og boligsosiale utfordringer.

Mer om boligkjøpsmodeller

Det er et boligpolitisk mål at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Det kan være ulike årsaker til at det kan være vanskelig å få lån, eller tilstrekkelig lån til å kunne kjøpe en bolig i det ønskede markedet. Noen har ikke klart eller klarer ikke å spare opp tilstrekkelig egenkapital som oppfyller bankenes egenkapitalkrav, andre har for lav inntekt til å kunne betjene et banklån og for noen er det vanskelig å oppfylle både egenkapitalkravet og inntektskravet. Det er flere ulike varianter av boligkjøpsmodeller. De fleste tilbys av private aktører, for eksempel OBOS, Selvaag, NORDr med flere. Noen modeller retter seg mot særskilte grupper som for eksempel førstegangskjøpere eller barnefamilier med lav inntekt. Boligkjøpsmodellene er best egnet for kjøp av borettslagsandeler, da eierseksjoner blir som regel for dyre for målgruppen. Denne typen modeller tilbys ofte av

kommunale aktører i samarbeid med private aktører eller boligbyggelag, for eksempel tilbyr Oslobolig både deleie og leie til eie.

Det er foreslått endringer i borettslagsloven og lov om eierseksjoner som skal legge til rette for boligkjøpsmodeller. I forslaget foreslås det minstevilkår og hva avtaler om deleie og leie til eie skal være. Forslaget er på høring pr. februar 2024.

Leie til eie- modeller er som oftest en avtale om leie av bolig, hvor leietaker gis en rett til å kjøpe boligene innenfor en forhåndsbestemt, tidsavgrenset periode.

Deleie - tilbys som oftest som en avtale mellom to parter om delt eierskap for boligen. Den parten som skal bruke boligen må eie minst 50% og ha bruksrett til hele boligen.

MKE har skrevet et notat som utreder om modellene «leie til eie» eller «deleie» kan være et egnet boligsosialt virkemiddel for at flere kan komme i posisjon til å kjøpe en bolig. Dette notatet inngår i kunnskapsgrunnlaget.

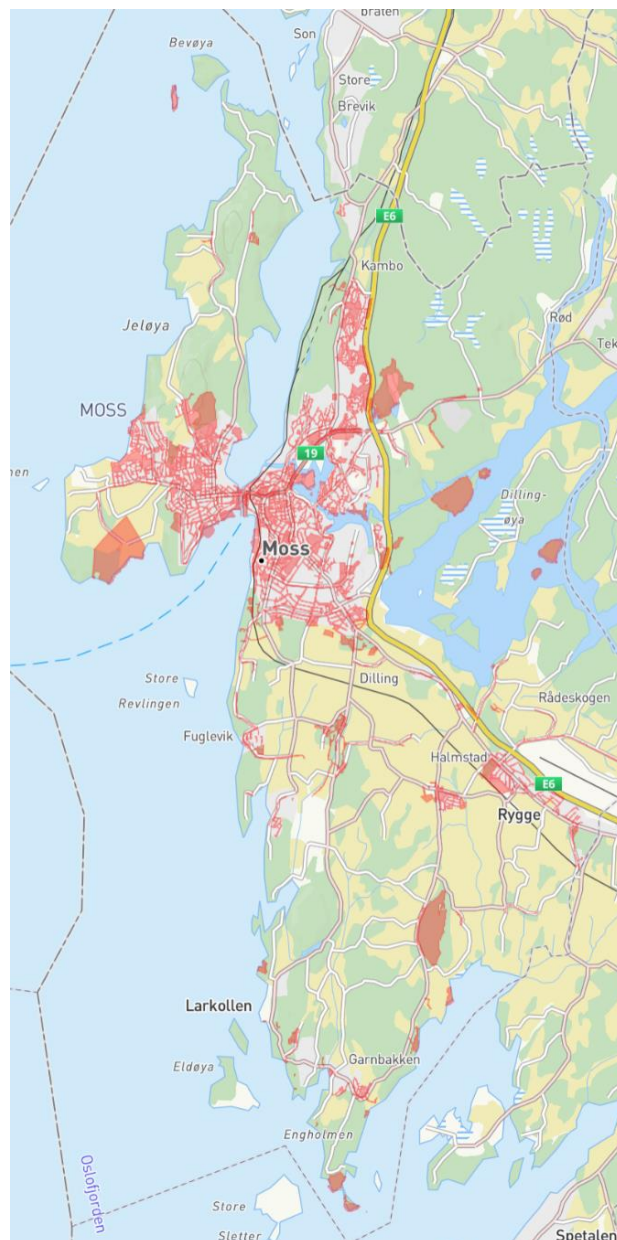
Hva har vi behov for:

- Stimulere variasjon i pris på ulike typer boliger og et variert i tilbud i alle boområder
- Stimulerer flere tilgjengelige boligtyper
- Strategisk arbeid med boligfeltet: hvem, hva, hvor?
- Utrede kostnader og juridiske implikasjoner for økonomisk samarbeid med lokale banker (stiftelser)
- Inngå samarbeid med VBBL og eventuelt OBOS
- Konkurranser om vakante kommunale bygg – ala Union Hausmannskvartalet
- Aktiv tomtepolitikk
- Metodikk for å synliggjøre verdien av fellesarealer
- Økt kompetanse om prosjektøkonomi, eiendomsutvikling og avtaleverk
- Kommunen aktivt inn i boligutviklingen gjennom samarbeid og avtaler
- Ta mer risiko – ha arealreserve, regulere selv, samarbeide tettere med private

Kartlegging av kommunens tomter og bygg

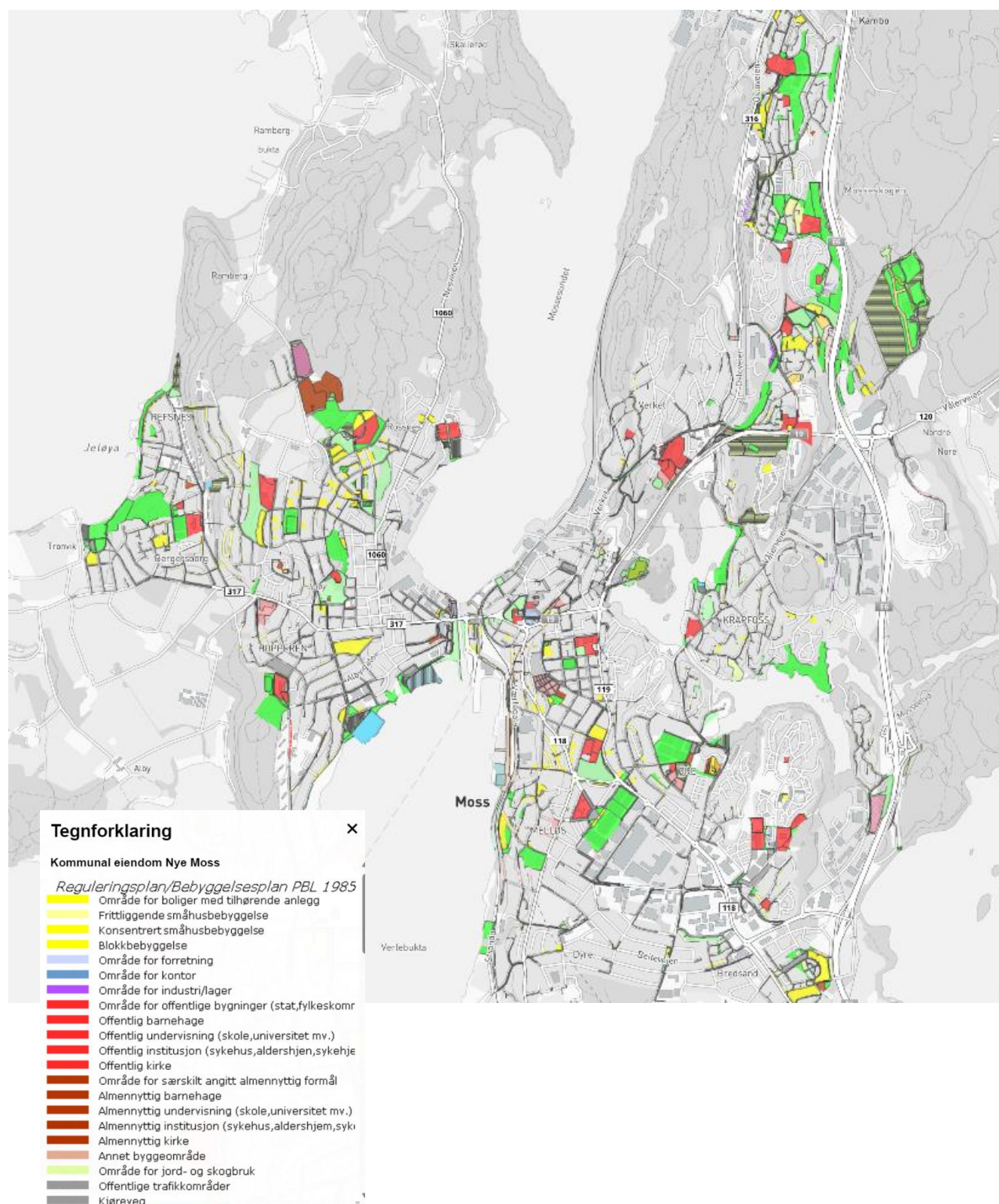
Moss kommune eier mye areal i kommunen, men en betydelig andel av arealet består av friområder (NLF), eiendom med offentlige institusjoner som skoler, idrettsanlegg og lignende formål. Moss kommune har som mange andre norske kommuner aktivt solgt ut eiendommer som var regulerings- og/ eller eiendomsmessig klargjort for utbygging. Kartleggingen vi har gjennomført av kommunens tomteareal i dag viser at vi kun har fire tomter som er detaljregulert til bolig, og som kan benyttes til målretta boligutvikling. De øvrige tomtene i eiendomsporteføljen av en viss størrelse er LNF og omfatter verdifulle natur- og eller friluftsområder, eller inngår allerede i fremtidige planer om utbygging av offentlig formål. En kartlegging av kommunale bygg som er gjennomført i forbindelse med å skaffe oversikt over kommunens ansattes arealbehov har vist at kommunen besitter noen bygg som kan vurderes transformert eller omdisponert til bolig og enkelte eiendommer regulert til andre formål (som for eksempel parkering) som kan vurderes omregulert og tatt i bruk til bolig. Porteføljen kan generelt beskrives som noe utfordrende å realisere til bebyggelsesformål på grunn av ulike begrensninger som reguleringsmessige, topografiske og andre forhold (forurensning, støy/støv), båndlegging til andre arealformål, behov for trafikk-/adkomstavklaringer med mer.

Figur 14 Oversiktskart over Moss med kommunale eiendommer markert



Moss kommune besitter i dag ingen eiendommer som er boligregulert og av en slik størrelse at de gir grunnlag for forhandlingsavtaler med større utbyggere med formål om å dekke boligsosiale formål eller etablerer boliger i en tredje boligsektor innenfor arealet. Dette innebærer at kommune enten må kjøpe areal for slike fremstøt, eller se på andre virkemidler for å sikre en bærekraftig boligforsyning.

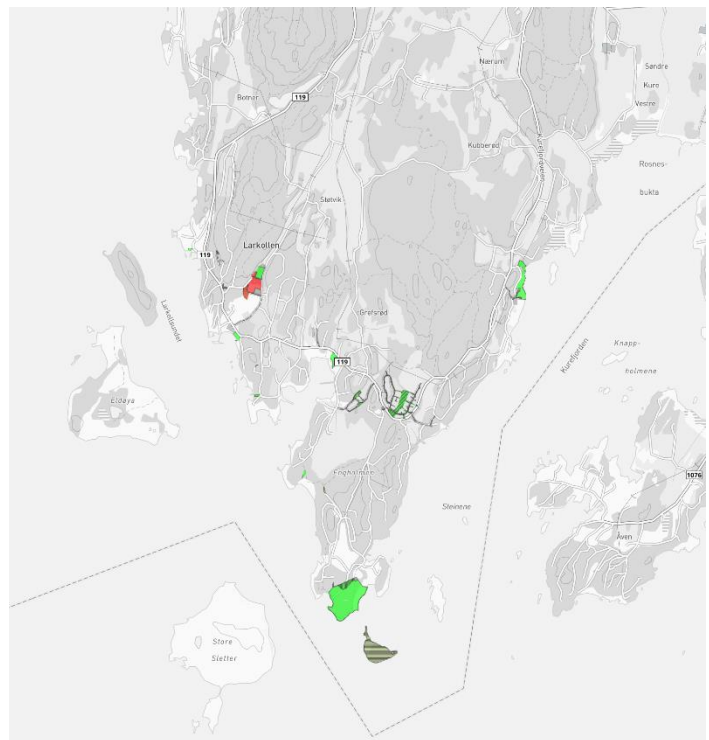
Figur 15 Oversikt over kommunale eiendommer med reguleringsformål Sentrum med mere



Figur 16 Oversikt over kommunale eiendommer med reguleringsformål Bredsand, Halmstad



Figur 17 Oversikt over kommunale eiendommer med reguleringsformål Søndre Rygge



En oversikt over tomtereserven er listet opp i dokumentet Kartlegging av kommunens tomter og bygg