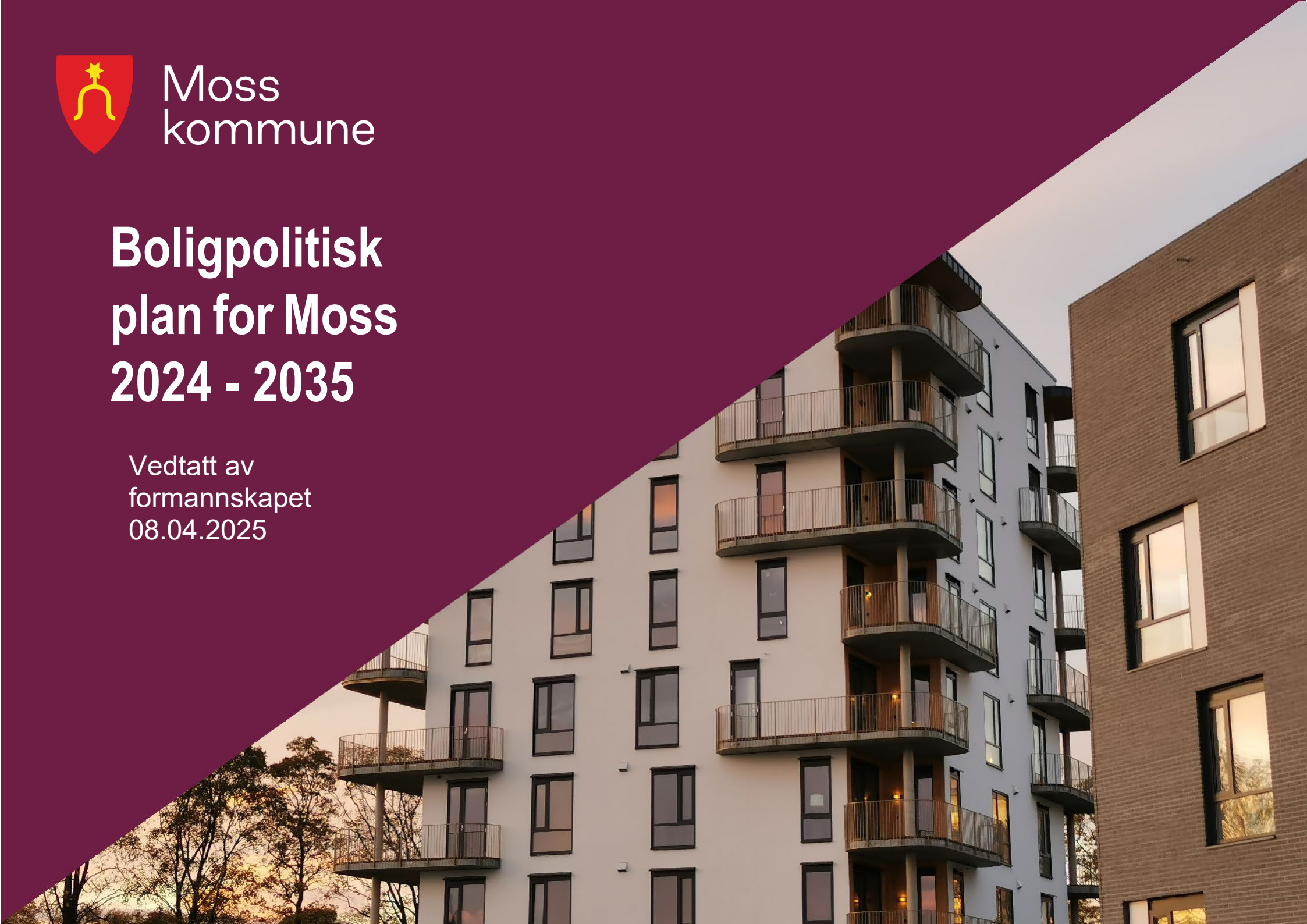




Moss
kommune

Boligpolitisk plan for Moss 2024 - 2035

Vedtatt av
formannskapet
08.04.2025





Moss
kommune

FORORD

Moss er en kommune i vekst – og med vekst følger det ikke bare muligheter, men også ansvar. Et av våre viktigste ansvarsområder er boligpolitikken. Et godt hjem gir trygghet, tilhørighet og muligheter, og det er kommunens oppgave å legge til rette for at flest mulig kan bo godt – uansett livssituasjon.

Denne boligpolitiske kommunedelplanen er et resultat av grundig arbeid over flere år. Den samler kommunens boligarbeid i én helhetlig plan, og gir oss et tydelig veikart for hvordan vi skal møte dagens og morgendagens boligbehov. Planen bygger på kunnskap, medvirkning og bredt samarbeid på tvers av kommunens fagområder og med bred politisk enighet.

I planen peker vi ut fire satsingsområder – fra behovet for et variert boligtilbud, til viktigheten av inkluderende nærmiljøer, boligsosialt arbeid og universell utforming. Moss skal ha boliger som passer for både unge og eldre, familier og aleneboende. Det skal være nok boliger til at alle som ønsker å bo i Moss kan finne seg et hjem som passer deres behov. Vi skal sørge for at det finnes gode boliger til mennesker som trenger ekstra støtte, og at alle innbyggere har mulighet til å leve i trygge og gode bomiljøer – uansett hvor i kommunen de bor.

Vi vet at bolig handler om mer enn tak over hodet. Det handler om livskvalitet, folkehelse og sosial bærekraft. Derfor har vi lagt særlig vekt på å sikre tilgjengelige boliger, forebygge bostedsløshet og styrke samarbeidet mellom aktører både i og utenfor kommunen. Vi har også sett på hvordan vi kan bruke boligpolitikken som verktøy for å skape levende, inkluderende og klimavennlige lokalsamfunn – med korte avstander, grønne møteplasser og gode rammer for hverdagslivet.

Denne planen er ikke slutten, det er starten. Nå går vi inn i gjennomføringsfasen, og det krever vilje, samarbeid og prioriteringer. Med denne planen har vi et solid fundament å bygge videre på.

Sammen bygger vi Moss – bolig for bolig, nabolag for nabolag.



Simen Nord

Ordfører i Moss kommune

Innhold

FORORD	2
HVAHANDLER PLANEN OM?	3
PLANENS OPPBYGNING	4
DEL 1: HVA HANDLER PLANEN OM?	4
FORMÅLET MED PLANEN	4
HVEM GJELDER PLANEN FOR?	4
HVA ER BOLIGPOLITIKK?	5
HVA SKAL MOSS SATSE PÅ?	8
FEM RÅD TIL BOLIGPOLITIKKEN I MOSS	8
FIRE SATSINGSOMRÅDER	8
HVA LIGGER BAK?	10
DEL 2: HVA LIGGER BAK? STATUS OG UTFORDRINGSBILDET I MOSS	11
PLANPROSESSEN	11
MEDVIRKNING	11
KUNNSKAPSGRUNNLAGET	13
DEL 3: MÅL OG STRATEGIER	18
SATSNINGSOMRÅDE 1. VARIERT BOLIGTILBUD	18
SATSNINGSOMRÅDE 2. FORTETTING SOM FREMMER LIVSKVALITET OG FELLESSKAP	21
SATSNINGSOMRÅDE 3. FLEKSIBLE BOLIG- OG TJENESTETILBUD TIL VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET.	24

SATSNINGSOMRÅDE 4. BOLIG OG HELSE OG OMSORGSTJENESTER	29
GJENNOMFØRING	36
DEL 4. GJENNOMFØRING AV PLANEN: ORGANISERING OG SAMARBEID	37
UTFORDRINGER MED DAGENS VIRKEMIDDELAPPARAT	37
GENERELLE TRENDER OG NYE LØSNINGER I BOLIGMARKEDET	40
LOKALE FORUTSETNINGER FOR STRATEGISK BOLIGARBEID	43
MÅL, STRATEGIER OG VIRKEMIDLER FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN.	44
RAMMER OG FØRINGER	48
DEL 5: RAMMER OG FØRINGER	49



DEL 1:

Hva handler planen om?



Retten til et godt sted å bo er et velferdsgode og et fundament for et godt liv. Vi vet at bolig er en driver for velferd, og at boforhold og bomiljø har betydning for levekår, folkehelse, og livskvalitet. Å sørge for en stabil bosituasjon for flest mulig er en viktig målsetting. Dette dreier seg om like muligheter til å delta i samfunnet, om trygghet og stabilitet – i et område, et oppvekstmiljø og i et nabolag. Om boligen i seg selv og det å kunne skaffe seg en god bolig der man vil bo.

I kommuneplanens samfunns mål sier vi at vi skal sørge for variasjon, kvalitet og kapasitet i boligbyggingen. Vi skal sørge for oppvekstmiljøer som fremmer livskvalitet, at alle har mulighet til å bo trygt i eget hjem så lenge som mulig og at vi har tilrettelagte boliger i sentrale strøk med funksjoner tett på. Da må vi utvikle gode nærmiljø og bofellesskap på tvers av generasjoner. Vi skal jobbe godt med boligsosialt arbeid og legge til rette for at det vanlige skal være at man bor i egen, eid bolig. For å kunne se alle disse ulike boligpolitiske hensynene i sammenheng trenger vi en overordnet plan.

I dette dokumentet beskriver vi status og fremtidig boligbehov, ser på utfordringer og muligheter for kommunens boligpolitikk og gir, basert på denne kunnskapen, anbefalinger om hvordan kommunen kan rigge seg for å jobbe med dette, og hvilke strategier og virkemidler som kan tas i bruk.

Planens oppbygning

Planen er inndelt i fem deler.

Del 1: Beskriver formålet med planen og hvem planen skal gjelde for.

Del 2: Tar for seg det som ligger bak; planprosess, medvirkning og kunnskapsgrunnlag.

Del 3: Sorterer de viktigste behovene fra kunnskapsgrunnlaget i fire satsingsområder med hver sine mål, og anbefaler strategier og virkemidler for å nå disse målene.

Del 4: Handler om hvordan kommunen skal organisere sitt boligarbeid for å sikre gjennomføring av planen. Beskriver lokale boligpolitiske utfordringer, og mulige løsninger, og anbefaler strategier og virkemidler for hvordan kommunen skal jobbe.

Del 5: Gir oversikt over rammer og føringer for planarbeidet

Del 1: Hva handler planen om?

Formålet med planen

Formålet med planen er å få en koordinert og helhetlig tilnærming til kommunens oppgaver i boligfeltet ved å styrke kommunen som boligpolitisk aktør gjennom rollene som premissleverandør, myndighetsutøver, pådriver, samfunnsaktør og tjenesteyter. Dette skal skje i samspill med innbyggere, statlige, regionale og private aktører. Planen skal følge opp målene i kommuneplanens samfunnsdel:

- 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.

Hvem gjelder planen for?

Boligpolitisk kommunedelplan skal være et verktøy for en helhetlig boligpolitikk. Virkemidlene i planen krever et godt samarbeid mellom politikk og administrasjon, slik at det settes en tydelig retning, og at denne følges opp gjennom budsjett og gjennomføring.

Flere rapporter peker på et økende antall mennesker som ikke har tilgang til egnet bolig. Forsker 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 kaller hun for «mellomgruppen»¹. Begrepet stammer fra en tanke om at det har oppstått et boligbehov for en gruppe som ikke faller inn under de ordninger kommunene tilbyr i boligmarkedet, men som opplever utfordringer med å komme inn i på det vanlige boligmarkedet på grunn av det økte prisnivået.

Når man kombinerer dette med eierlinjen i dagens boligpolitikk, og et lite profesjonalisert leiemarked kan det bidra til økte skiller mellom gode og dårlige boliger og gode og dårlige bomiljøer. Det ligger i ansvaret som gis kommunen gjennom folkehelseloven at Moss kommune må sikre at boligutviklingen ikke bidrar til økt ulikhet og segregering. Plan- og bygningsloven som formålsparagraf sier at «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*» (...). Formålet med Boligsosial lov «*er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.*» På bakgrunn av dette kan man si at kommunens ansvar på boligmarkedet også inkluderer denne «mellomgruppen», for å ta vare på alle innbyggere.

Vi vet at det er en sammenheng mellom bolig og bruk av helse- og omsorgstjenester. Flere eldre vil ha mulighet til å leve selvstendige og aktive liv om de bor i en egnet bolig enn i en uegnet bolig med uhensiktsmessig beliggenhet. Boligutvikling og utvikling av aldersvennlige steder påvirker kommunens helse- og omsorgstjenester. I dette ligger det også at kommunen må tiltrekke seg arbeidskraft. Intern flytting til mer egnede boliger kan bidra til at det frigjøres boliger som er attraktive for yngre innbyggere å flytte til.

En helhetlig boligpolitikk innebærer at kommunen tar et ansvar for alle innbyggere, på kort og lang sikt. Målet bør være å gi alle tilgang til gode og trygge boliger, uavhengig av inntekt. Kommunen må ta stilling til om, og i hvilken grad boligsektoren 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.

Hva er boligpolitikk?

Boligpolitikk handler om det man gjør for å sørge for at befolkningen skal bo godt og trygt. En helhetlig boligpolitikk inneholder både offentlige myndigheters sosiale boligpolitikk, de strategier det offentlige tar i bruk for å stimulere boligbygging og samarbeidet med det private boligmarkedet.

Kort om norsk boligpolitikk

Det har gjennom lang tid stått sterkt i norsk tradisjon å eie sin egen bolig. «Eierlinjen» har vært tydelig både som begrep og politikk, siden 50-tallet.² I sitt utgangspunkt var eiendomsretten ment å skulle beskytte mot privat fortjeneste, som et mer rettferdig alternativt til å leie. Det meste av boligomsetningen skjedde da gjennom boligbyggelag, med OBOS i spissen. Produksjon, drift og omsetning ble basert på selvkostprinsippet, og ingen skulle tjene penger på å eie andres bolig. Man eide en andel av en bolig i et kooperativ, og ikke hele boligen alene. Modellen

¹ Berit Nordahl, Oslo Met

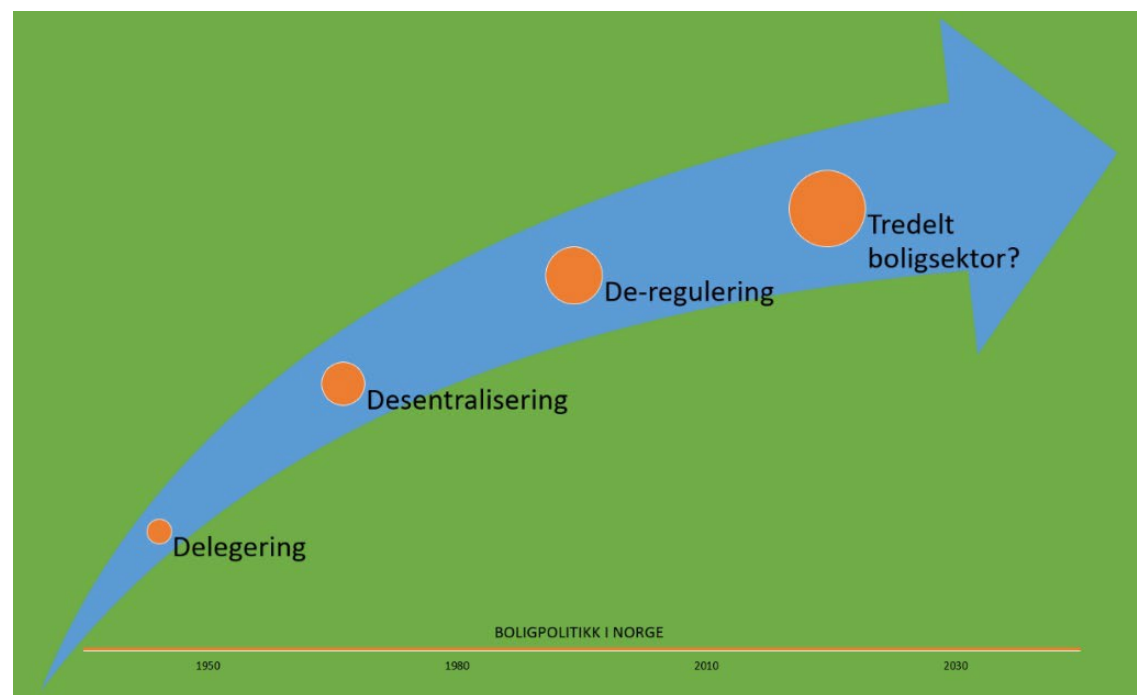
² Eierlinjen innebærer at alle som ønsker det skal kunne eie sin egen bolig, formulert av daværende statsminister Trygve Bratteli i en stortingsdebatt i 1951.

slo sprekker når disse boligene over tid hadde en verdiøkning, og andelseiere ønsket å tjene på boligen sin ved salg, på samme måte som en huseier. Fordi det var blitt bygget et stort antall boliger i etterkrigstiden trodde man ikke at en deregulering ville få store sosiale konsekvenser og gjennom 70- og 80-tallet fikk vi en mer markedsorientert boligsektor. Mindre styring og større individuell frihet åpnet deretter for full overføring av styring til markedet, i boligsektoren. I 2003 ble det endelig definert at offentlige virkemidler skulle hjelpe de som var vanskeligstilt på boligmarkedet, og ansvaret for å skaffe seg bolig for de øvrige skulle ligge på dem selv, med staten som «tilrettelegger for et velfungerende boligmarked», primært ved hjelp av lave renter.³ Dette skiller den norske boligpolitikken fra den i Danmark og Sverige. I Danmark eier kommunen boliger i mye større grad, og ikke bare til boligsosiale formål. I Sverige har man gått for en modell med langt større grad av leie, men med ulike typer leieforhold. Byggene er ikke nødvendigvis offentlig eid. Eierlinjen kan sies å ha ført det norske boligmarkedet i den retningen det siden har gått i; fra kommunal kontroll av boligforsyningen gjennom prisregulerte borettslagsboliger, tilgjengelige for alle typer husholdninger - til en markedsstyrt, og boligeierdominert boligsektor. For leiemarkedet har dette medført at det generelle leiemarkedet er av midlertidig og ofte kortvarig karakter, noe som har gitt et uforutsigbart utleietilbud.

Utfordringen med bolig som velferdspolitik:

Bolig er en av fire velferdspilarer. Både i politikk og i overordnet planverk erkjennes det at boforhold har innvirkning på hvordan folk har det. (80,2% av befolkningen i Moss eide egen bolig i 2023, mot 76,3% i hele landet). Bolig er både et formuesobjekt, og en driver for sosioøkonomiske ulikheter. I motsetning til andre velferdsgoder som helsehjelp og skole, skjer boligbygging og boligomsetning hovedsakelig i en markedsituasjon med andre mekanismer for fordeling av goder. Kommunens handlingsrom for å styre og regulere boligtilbudet er mer begrenset enn for andre velferdsgoder, og virkemidlene er mer komplekse. For eksempel kan det være behov for å stimulere byggenæringen slik at det bygges boliger jevnt og trutt, samtidig som det er nødvendig å regulere hvor og hvordan, for å unngå økt ulikhet. Fordi private boligbyggere i stor grad er avhengig av omsetning, vil

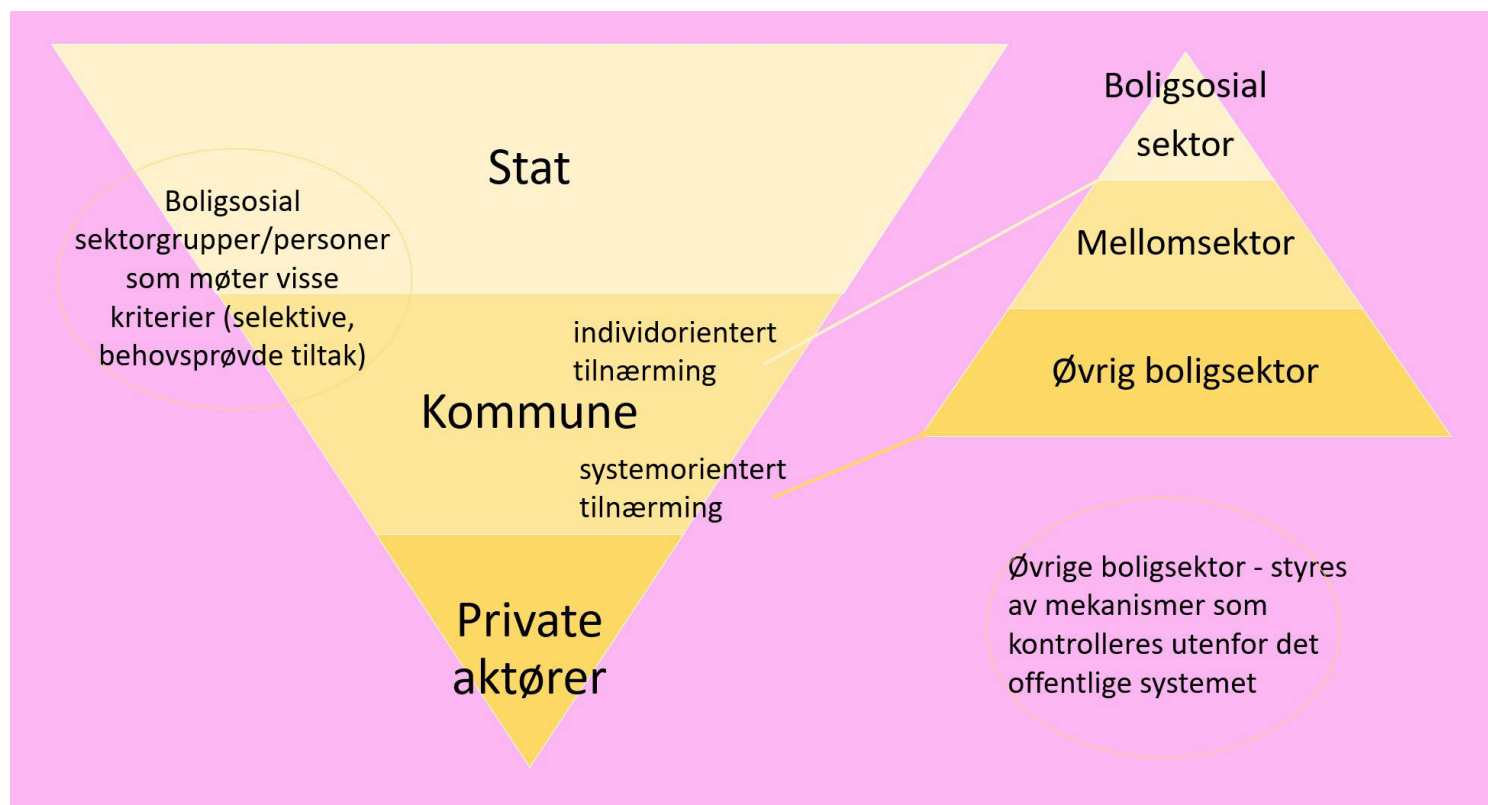
³ Andresen, 2022 og SSB, 2024



ikke høye boligpriser nedjusteres ved lavere etterspørsel. Istedenfor vil det ikke bli bygget. Lav boligbygging gir økte priser og flere får utfordringer på boligmarkedet. For høy aktivitet kan utfordre kvalitet og gi behov for å øke kapasitet på infrastruktur. Det kan være en krevende balansegang mellom interesser, og forutsetter at kommunen har et tett samarbeid internt og god forståelse for hvordan kommunens-, og de private aktørenes ulike oppgaver og roller påvirker samfunnsutviklingen på kort og lang sikt.

Ansvar og roller - en tredeling

Rollefordelingen i boligpolitikken baserer seg på at staten legger rammer og har virkemidler rettet mot de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er flere lovverk som regulerer kommunes arbeid med boligsektoren, som igjen «eies» av ulike statlige departementer. Flere av lovverkene har det til felles at de stiller krav om at kommunene må samordne sine tjenester og samarbeide på tvers av sektorer. Kommunene forvalter virkemidlene, mens private aktører i hovedsak står for nybyggingen og avhender boligene på et fritt marked. Dette innebærer for eksempel at kommunene i svært begrenset eller ingen grad kan påvirke boligpriser, men utbyggere kun i noen grad kan påvirke reguleringstakt. Dersom «partene» i boligproduksjonen ikke snakker sammen om hva utfordringsbildet er lokalt kan det bli utfordrende å styre boligsituasjonen i en kommune i en bestemt retning. Kommunen må se boligarbeidet sitt i sammenheng for å lykkes.



Hva skal Moss satse på?

Boligpolitisk kommunedelplan for Moss skal være et styringsverktøy for en helhetlig og strategisk boligpolitikk. Planen samler arbeidet kommunen gjør på boligfeltet i dag, i ett felles dokument. Kunnskapsgrunnlaget har pekt retning, oppsummert i fem råd til boligpolitikken i Moss.

Rådene følges opp i egne satsingsområder, som nærmere beskriver de mål, strategier og virkemidler som anbefales for at vi som kommune skal kunne oppnå formålet med planen.

Fem råd til boligpolitikken i Moss

1. Sørg for å ha et variert og mangfoldig boligtilbud som er tilgjengelig for eksisterende innbyggere og attraktivt for nye
2. Fortetting og nybygging må tilføre kvalitet til sine omgivelser, og skje på regulerte arealer først.
3. Legg til rette for et fleksibelt bolig- og tjenestetilbud til de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.
4. Se boligutviklingen i sammenheng med helse- og omsorgstjenester
5. Etabler gode samarbeid om boligarbeidet, internt og eksternt

Fire satsingsområder

SATSINGSOMRÅDE 1. Variert boligtilbud

Vi skal bruke juridiske virkemidler på en hensiktsmessig, strategisk måte for å styrke kommunens handlingsrom i boligbyggingen. Vi skal ha omforente lokaliseringsprinsipper for forvaltningsbygg og andre kommunale prosjekter. Vi skal være gode på dialog og informasjonsdeling. Vi skal være en forutsigbar aktør. Vi skal ta i bruk virkemiddelapparatet for å stimulere nye boformer.

SATSINGSOMRÅDE 2. Fortetting som fremmer livskvalitet og fellesskap

Vi skal bruke virkemidler på en måte som ivaretar nabofellesskap og fellesskap i lokalsamfunnet, samt legge til rette for trygge og stabile bomiljø. Vi skal fortette med kvalitet, og bidra til at det bygges på en slik måte at vi kan forebygge ensomhet, utenforskap, og motvirke levekårsforskjeller. Vi skal bruke egen kompetanse og ressurser innen eiendom, boligarbeid, ergoterapi og tilskuddsordninger, for å sikre universell utforming og tilgjengelighet.

SATSINGSOMRÅDE 3. Fleksible bolig- og tjenestetilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vi skal bruke hele virkemiddelapparatet på en fleksibel måte, slik at vi kan ivareta akutte og individuelle behov. Samtidig skal vi sikre langsiktige løsninger som gir bærekraft.

SATSINGSOMRÅDE 4. Bolig og helse- og omsorgstjenester

Vi skal gjøre oss i stand til å møte den demografiske utviklingen med flere eldre som lever lengre ved å sikre at Moss har et bredt tilbud av egnede boliger i gode bomiljøer. Vi skal gi tilpassede tjenester til eldre i hjemmet, slik at de kan bo trygt hjemme.



DEL 2:

Hva ligger bak?

Status og utfordringsbildet i Moss

Del 2: Hva ligger bak? Status og utfordringsbildet i Moss

Planprosessen

Ved behandling av Planstrategi for Moss 2020-2024, den 23.03.2021, vedtok kommunestyret at «*Boligsosial plan oppgraderes til en kommunedelplan for bolig i Moss kommune.*»

Arbeidet med planprogrammet ble igangsatt samme år, og ble vedtatt i kommunestyret 21.06.2022.

Planen ble behandlet i formannskapet 6.6.2024 og lå ute på høring i perioden 15.6.2024 til og med 15.9 2024. Det kom åtte innspill til planen.

Planen ble sluttbehandlet i kommunestyret den 08.04.2025

Medvirkning

Innsiktsfasen

I tillegg til ordinær høring av planprogrammet for Boligpolitisk kommunedelplan har det vært gjennomført flere arrangement for å øke engasjement og deltakelse i planens innsiktsfase.

Følgende arrangementer har blitt gjennomført:

Frokostmøter

Kommunen 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)
- Frokostmøte 2 - Boligmarkedet i Moss (1.3.23)
- Frokostmøte 3 - Bomiljøkvalitet (4.5.23)

Workshop

En workshop om tema «bomiljøkvalitet» ble arrangert for fagpersoner, politikere, bransje og interesse-foreninger. Karin Høyland deltok, og bidro med perspektiver på bomiljøkvalitet før gruppearbeidene. Deltakerne jobbet med hva bomiljøkvalitet var for dem, og hvilke elementer som er

viktig å ivareta, foredle eller tilføre ulike steder i Moss? Hvilke virkemidler kan tas i bruk i planlegging, forvaltning og utvikling av steder i Moss for å sikre gode bomiljø?

Studietur

Heldagsstudietur med prosjektgruppen og politikere. Det ble gitt foredrag om Oslos 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.

Intervjuer

En student fra NMBU i praksis bisto med et notat om boligmarkedet i Moss. Studenten intervjuet lokale meglere og tilflyttere om boligpreferanser

Digital spørreundersøkelse om bomiljø

Våren 2023 utarbeidet og iverksatte studenten en digital spørreundersøkelse om bomiljø for å nå ut til ungdom og unge voksne. Møteplasser og aktiviteter, trafikksikkerhet, grøntområder og tilhørighet ble trukket frem som de viktigste kvalitetene for de som besvarte undersøkelsen.

Dialogmøter med bolig- og eiendomsutviklere

Uformelle møter med formål om dialog og informasjonsutveksling.

Forankringsmøte

Presentasjon av kunnskapsgrunnlaget og workshop med politikere og nøkkelpersoner fra administrasjonen.

I høringsperioden

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i tre måneder. Planen og tilhørende dokumenter ble sent til interne og eksterne parter og presentert i kommunens medvirkningsråd og politiske utvalg.

Åpen Bylab

Planen ble lagt frem for innbyggere på åpen lørdag på Bylab

Arbeidsgrupper med interessenter

Prosjektgruppen gjennomførte til sammen åtte arbeidsverksteder, to per satsingsområde 1-4. Arbeidsgruppene var satt sammen av innbyggere med ulik bakgrunn og fokus. Deltakerne jobbet med planens satsingsområder, og har gruppevis kommet frem til en prioritering av planens virkemidler, fordelt på hvert av satsingsområdene. Innbyggermedvirkningen er oppsummert i et eget vedlegg til saken.

Gruppene ga gode innspill til planen, som har ført til justeringer og presiseringer av virkemidlene planen foreslår. Innspillene har medført konkrete endringer i planens struktur. Flere av virkemidlene som ble presentert i planens satsingsområde 5 tilsvarer virkemidler presentert i de øvrige satsingsområdene. For å få en tydeligere og mer presis plan er samsvarende virkemidler beholdt ett sted, mens satsingsområde 5 nå er erstattet med kapittelet «Gjennomføring, organisering og ansvar».

Innsikten fra medvirkningen er innarbeidet i kunnskapsgrunnlaget til planen, og i selve planen.

Kunnskapsgrunnlaget

Moss kommune har et omfattende kunnskapsgrunnlag gjennom forarbeidet til kommuneplanen, levekårskartleggingen, Leve hele livet og andre planer og utredninger. I tillegg til dette underlaget har prosjektgruppen sett behov for å innhente og utarbeide noe ny, eller oppdatert kunnskap. Dette kunnskapsgrunnlaget er bygd opp etter de mål i samfunnsplanen som er knyttet til boligfeltet. Det er utarbeidet en oppsummering av hele kunnskapsgrunnlaget, som er vedlagt planen. I tillegg er rapportene publisert på kommunens hjemmesider.

Følgende rapporter, notater og kartlegginger er gjennomført og ligger til grunn for planforslaget:

- Befolkningsutvikling og boligbehov
- Bomiljøkvalitet
- Behov og virkemidler i det boligsosiale arbeidet
- Evaluering av boligsosial plan
- Lavekårsrapporten
- Fremtidig behov for samlokaliserte boliger (Plan for omsorgsbygg)
- Fremtidig behov for sykehjem og omsorgsboliger (Plan for omsorgsbygg)
- Boligmarkedet og fremtidens boliger og bo-konsepter
- Notat om virkemidler og tredje boligsektor
- Notat om leie - til eie
- Kartlegging av kommunens tomter og bygg

Rapportene er oppsummert i et eget dokument som vedlegges planen.

Befolkningsutvikling

Det påpekes at tallene som oppgis i planen må anses å være ferskvare, og at det er mange forhold som påvirker lokale variasjoner over tid. Å ha god oversikt over behov og forventet aktivitet på boligområdet, samt å sørge for at tallene vedlikeholdes jevnlig er et viktig virkemiddel i planen. Dette er presisert under *Satsingsområde 1: Variert boligtilbud*.

I 2024 passerte Moss 52500 innbyggere. Veksten har de siste årene vært høyere enn forventet. Fra 2017 var det innflyttingen til Moss som bidro mest til vekst. Flesteparten av innflytterne kom fra Oslo og andre kommuner i regionen, samt utlandet. På grunn av krigen i Ukraina fra 2022 ga også innvandringen derfra sitt bidrag til befolkningsvekst. Ved inngangen til 2024 hadde 23,7 prosent av innbyggerne i Moss innvandrerbakgrunn eller var norskfødte med innvandrerforeldre i 2023. Åvangen og sentrumskjernen hadde høyest andel innvandrere (35,4 prosent og 32,9 prosent i 2022 ⁴.

Moss har hatt fødselsunderskudd (flere døde enn fødte) i noen år og antall fødte per kvinne (SFT) har gått ned. Antall eldre i Norge og i Moss, vil øke betydelig de neste årene. Vi forventer at antall eldre over 80 år vil doble seg innen 2035. Om kort tid har Moss flere innbyggere over 67 år enn under 19 år og vi forventer at antall eldre over 80 år vil øke med omtrent 73 prosent fra 2024 til utgangen av 2035. Med aldringen følger også flere enslige og flere par uten hjemmeværende barn.

Befolkningsveksten med innflytting og den interne flyttingen påvirkes av boligbyggingen. Med utgangspunkt i en befolkningsvekst på mellom 1 og 1,2 prosent årlig, er antatt boligbyggebehov et sted mellom 3800 og 4700 nye boliger fram mot 2035. Vedtatte arealplaner tilsvarer over 7500 planlagte boliger, (beregnet i 2024), slik at eksisterende boligreserve vil være tilstrekkelig. Boligbyggingen varierer med konjunktorene. Perioden 2017-2023 var produktiv med 385 nye boliger i årlig gjennomsnitt. I 2023 ble svært få nye boliger igangsatt. Boligmengden i Moss er dominert av eneboliger og småhus, og eneboliger alene utgjør 37% av den totale mengden boliger, selv om det meste som bygges nå er leiligheter.

Aldringen i befolkningen gir behov for en boligmasse med en større andel enkle og tilgjengelige boliger og universelt utformede områder, og nærhet til handel, møteplasser og tjenester.

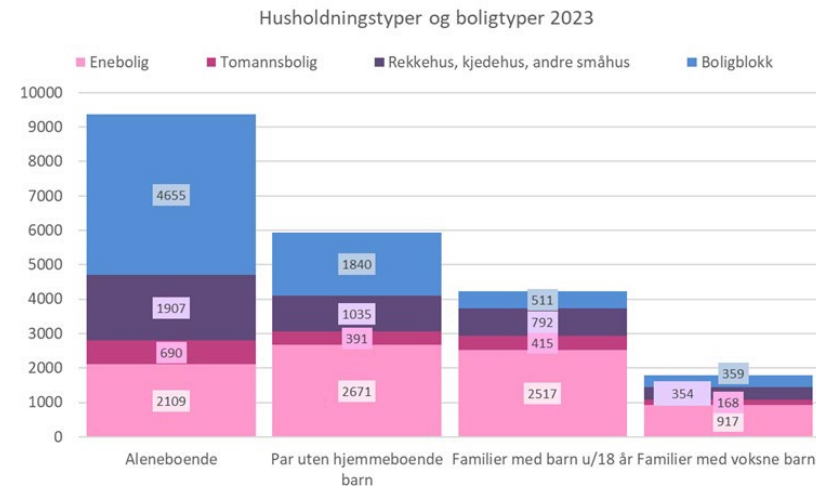
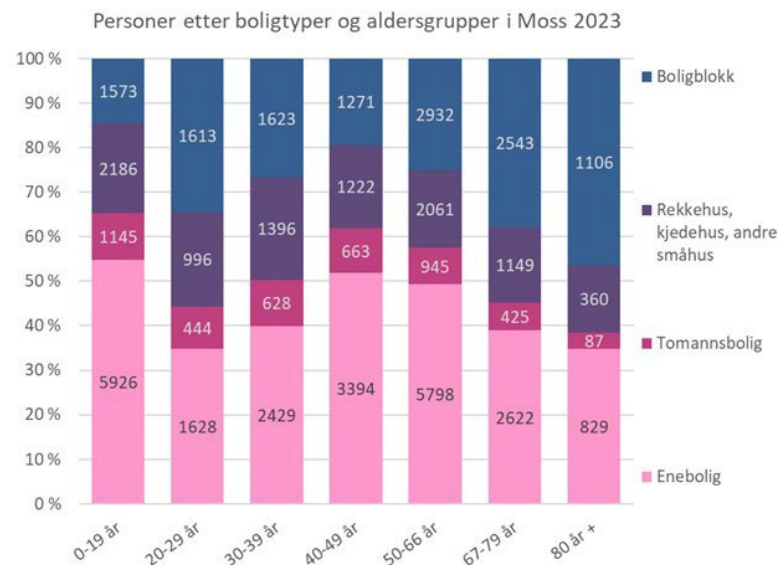
⁴ Levekårsrapport 2024, Moss kommune

FAKTA OM BEFOLKNING I 2024

- 52 051 innbyggere i Moss per 1.1.2024
- Befolkningsveksten var 1,9 prosent i 2022 og 1,58 prosent i 2023. Det vanlige har vært rundt oppunder 1 prosent årlig vekst.
- 9946 (19 prosent) av innbyggerne bodde alene i 2024, 3480 (35 prosent) av aleneboende var pensjonister 67+.
- Av 9399 pensjonistene, bodde 5919 sammen med andre.
- Tidligere år har internflytterne variert mellom 3300 og 3600, de siste årene rundt 4000.
- Årlig registreres utflytting av nærmere 700 personer som er i studentalderen, men nettoutflyttingen i denne aldersgruppen er lav.
- Ekstern og intern flytting påvirkes av boligbyggingen.

FAKTA OM BOLIG I 2024

- Moss hadde 24692 boliger per 1.1.2024, i hovedsak bestående av eneboliger og småhusbebyggelse. (70 prosent)
- Halvparten av innbyggerne over 80 år bodde i eneboliger og småhus i 2024.
- 85 prosent av barnebefolkningen (0-19 år) bodde i eneboliger og småhus.
- Omtrent halvparten av aleneboende bodde i blokkleiligheter, mens den andre halvparten aleneboere var fordelt på øvrige boligtyper.
- Sammensetningen av boligtyper varierer ulike steder i Moss. Det er flest boligblokker i og rundt regionsenter og områdesentre, mens lokalsentrene har preg av eneboliger og småhusbebyggelse.



Boligbehov

I vedtatte arealplaner og planer under arbeid per 01.01.2024, har kommunen lagt til rette for bygging av over 600 nye boliger årlig i gjennomsnitt i planperioden. Vi forventer mest bygging og størst befolkningsvekst i skolekretsene Verket, Melløs og Nøkkeland, samt Halmstad.

Med utgangspunkt i en befolkningsvekst på mellom 1 og 1,2 prosent årlig, er antatt boligbyggebehov et sted mellom 3600 og 4400 nye boliger i perioden januar 2024 til desember 2035. Det innebærer ca. 300-370 nye boliger per år i gjennomsnitt. Vedtatte arealplaner og påbegynte planer gir mulighet for å bygge over 7000 boliger. Dette betyr at Moss kommune bør fokusere på igangsetting av planer og prosjekter i de områdene som allerede er regulert, fremfor å bruke ressurser på å utrede nye arealer. Dette tar hensyn til kommunens vedtatte klimamål og gjør det mulig å oppnå vedtatte mål om økt tilrettelegging for grønn mobilitet, opprettholde og forbedre innbyggernes tilgang til skog og friområder og sikre tilgang til et variert boligtilbud der hvor folk allerede bor.

Moss trenger boliger som er egnet for en aldrende befolkning og en befolkning med flere enslige. Flere boliger i sentrale områder bør også være egnet for barnefamilier. Nærmere 1280 innbyggere over 80 år, altså noe over halvparten av aldersgruppa bodde i eneboliger og småhus i 2023. Å flytte fra en enebolig til blokkleilighet kan være utfordrende, ikke bare på grunn av høye priser på nye tilgjengelige leiligheter, men også fordi det kan være tungt å flytte fra naboene og nærmiljøet sitt. Over 2000 aleneboende bodde i eneboliger og nærmere 2600 aleneboende bodde i tomannsboliger eller rekkehus i 2023.

DEL 3:

Mål og strategier



Del 3: Mål og strategier

Det samlede behovs- og utfordringsbildet i Moss viser oss at det er behov for noen veivalg. Det finnes en rekke virkemidler for å ta grep i boligpolitikken, men hvilke vi velger å benytte i vår kommune avhenger av prioriteringer, økonomi og politisk retning. I det følgende kapittelet oppsummeres utfordringsbildet for hvert satsingsområde, før det skjematisk presenteres strategier og anbefalinger, samt mulige virkemidler for å møte behovene i Moss og utvikle kommunens boligarbeid.

Målene leser du slik:

1. For hvert satsingsområde er det satt mål, formulert med «slik vil vi ha det.»
2. Under hovedmålet er det foreslått strategier for å nå målet.
3. Til strategiene oppgis det anbefalte tiltak, som kan hentes ned til ulike handlingsplaner, rutiner eller fagplaner ved gjennomføring av planen. Dette sier vi mer om i planens «*Del 4: Gjennomføring – Organisering og ansvar*».

SATSNINGSOMRÅDE 1. Variert boligtilbud

Fremover venter vi størst økning blant eldre enslige. 70 prosent av de nybygde boligene bør være egnet for aleneboende med og uten barn, og par uten hjemmeboende barn. 30 prosent av de nybygde boligene bør være egnet for familier og enslige med barn. Det bør være mulig å ha en «boligkarriere» og velge boligtype etter livsfase, livssituasjon, stedstilhørighet og sosialt nettverk. Boligsammensetningen bør være slik at en har mulighet til å bli boende i samme bydel. Et fleksibelt boligprosjekt gir fleksibilitet og gjør det mulig å bli boende når det skjer endringer i livet. Stadig flere ønsker boenheter med fellesskapsløsninger. Moss har behov for et mangfold av boliger og boligområder som inviterer til møter på tvers av livsfaser og -situasjon. Enkelte områder i Moss har hyppig barneflytting, ustabile boforhold og ulik tilgang til bomiljøkvalitetene. Å sørge for gode boliger og bomiljø i hele Moss, vil gi mer stabile og trygge nærmiljø for alle.

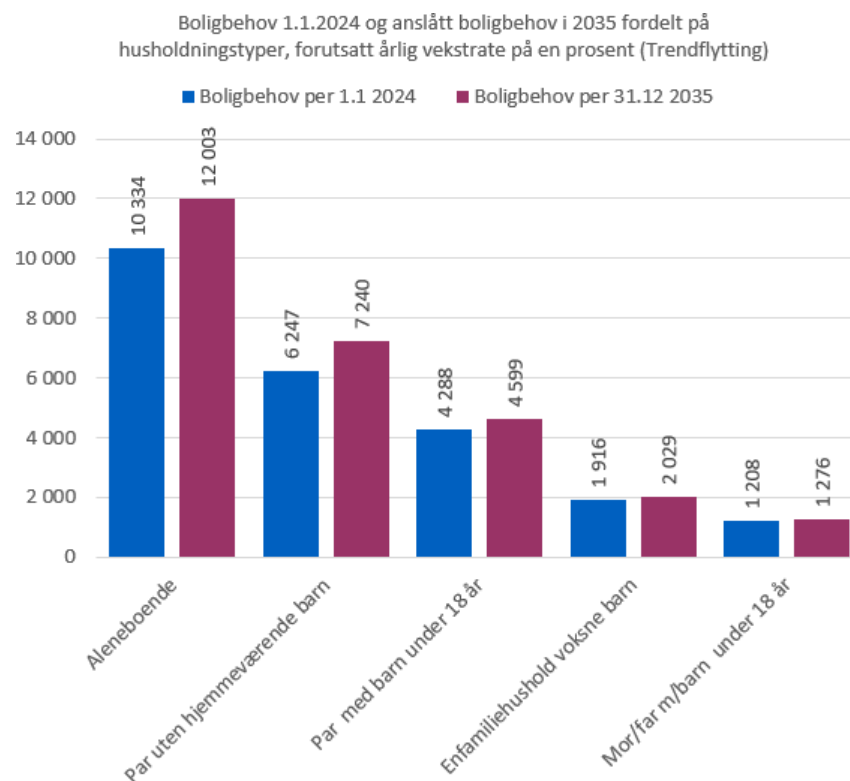
Økonomiske problemer gjør at en del flytter ofte. Leietakere flytter oftere enn boligeiere, og mye utleie i et område gjør bomiljøene ustabile.⁵ I Moss er det høyest andel leide boliger, og størst flytteaktivitet til og fra sentrum. Her er også barneutflyttingen størst. Ustabil oppvekst og svak tilknytning til venner, skole og nærmiljø kan bli resultatet når familier må flytte ofte. En del barnefamilier ønsker å bo sentralt og vi forventer at flere barnefamilier ønsker å bo i bysentrum i framtiden. Derfor vil det også bli behov for familieboliger på bakkeplan i sentrumsområdene.

Boligmarked i Moss

Igangsatt nybygging i Moss omfatter i hovedsak blokker og leilighetsbygg. Dette treffer godt med boligbehovet, som øker mest for gruppene aleneboende og par uten hjemmeværende barn. Samtidig viser boligprisstatistikken at prisnivået på disse leilighetene ofte overstiger

⁵ Andersen, Gerell et al. 2021. I Levekår i byer, NOU 2020:16

boligverdien av den boligen man bor i. Dette utgjør en barriere for å flytte for mange. For de som skal kjøpe bolig for første gang betyr dette at de hverken kan kjøpe seg inn i nye boligprosjekt, eller har god tilgang til eksisterende boliger som frigjøres ved boligbytte.



Lokale meglerne har i senere tid merket en aldrende kjøpegruppe med god økonomi, som kjøper leilighet, men mange velger også å bli boende i eneboliger, fremfor å flytte. Det er det en utfordring at kvadratmeterpris på nybygde blokkleiligheter er høyere enn kvadratmeterprisen på eneboliger i flere områder. Dette kan hindre mobilitet i den aldrende delen av befolkningen. At det bygges tilstrekkelig antall leiligheter påvirker både tilbudet av boliger totalt, i tillegg til at det frigjør eneboliger og småhus, som gjøres tilgjengelig for barnefamilier. Lønnsomheten er størst og risiko lavest for mellomstore leiligheter i blokk. Da kan det være riktig at kommunen tar stilling til leilighetsfordeling i nye byggeprosjekter for sikre variasjon i tråd med behovet.

SLIK VIL VI HA DET:

- Moss har et variert boligtilbud og boligbygging som understøtter kommunens befolkningsutvikling, husholdnings- og aldersstruktur
- Det som bygges er egnet for en aldrende befolkning, en befolkning med flere aleneboende og familier.
- Boligbyggetakten og befolkningsveksten i ulike bydeler samsvarer med kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur

STRATEGIER

Kommunen bidrar til at Moss har en variasjon av alle boligtyper og at fordelingen av boligtyper og størrelser er i samsvar med befolkningssammensetning- og utvikling:

70 % av de nybygde boligene vil være egnet for aleneboende og par uten hjemmeboende barn.

30 % av de nybygde boligene vil være egnet for familier

Kommunen sørger for at det bygges tilrettelagte leiligheter for eldre slik at det frigjøres eneboliger til markedet. (Øke mulighetene for barnefamilier)

Moss kommune sørger for at boligbyggetakt og befolkningsvekst harmoniserer med teknisk og sosial kapasitet, infrastruktur på bydels- eller skolekrets nivå. (Barnehage, skole, idrett og aktivitet, møteplasser)

Boligene som bygges er lokalisert nær tjenester, hverdagshandel, møteplasser og aktiviteter.

Kommunen fokuserer på tilgjengelige boenheter og universell utforming i uterom

ANBEFALTE TILTAK

1.1 Retningsgivende boligbyggeprogram som beskriver utbyggingsomfang, boligtyper og utbyggingstakt for både å sikre en variert boligbygging og koordinere boligbygging med kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur. Brukes i detaljreguleringer, områdereguleringer og kommunedelplaner.

2.1 Oppdatert oversikt over bolig- og befolkningsstrukturen i bydelen eller skolekretsen det skal bygges i, som grunnlag for å vurdere hvilke typer boliger som trengs i et utbyggingsområde.

3.1 Ta i bruk muligheten til å stille krav om eierform for å få flere rimeligere boliger, dersom en slik lovendring vedtas.

4.1 Avsette areal i arealplan, reguleringsplan og områdeplan til nødvendige funksjoner, teknisk og sosial infrastruktur, barnehage og skole

5.1 Ta i bruk bestemmelser om fordeling av boligtyper og størrelser i reguleringsplaner. For eksempel større familieboliger i 1.etasje.

Kommunen skal åpne for nye boformer, som bofellesskap, sosiale boformer og mikrohus.	6.1 Stimulere til delingsløsninger 7.1 Stimulere til nye eieformer 8.1 Stille krav om andel tilgjengelige boenheter, det foreslås 70%. 9.1 Samarbeid med frivillighet om det «å planlegge litt» for egen alderdom 10.1 Forenklet reguleringsprosess, reduserte parkeringskrav og andre regulatoriske virkemidler tas i bruk der det er hensiktsmessig for å sikre bredde i boligutvalget i et område.
--	---

SATSNINGSOMRÅDE 2. Fortetting som fremmer livskvalitet og fellesskap

Moss kommune skal sørge for effektiv bruk av arealene gjennom fortetting og transformasjon for å bidra til miljømessig bærekraft. Det er utfordrende å forene høy tetthet og god bokvalitet. Plan og bygningsloven, teknisk forskrift og andre lovverk gir føringer for hensyn til barn og innbyggere med funksjonshindringer, fremkommelighet og estetikk, men også et handlingsrom for kommunen til å sikre god kvalitet. Derfor er det behov for å tydeliggjøre kommunens ambisjoner for bomiljøkvalitet. Dette bidrar til å synliggjøre alle aktørers samfunnsansvar, forutsigbarhet for byggebransjen og opptakt til forventningsavklaring og god dialog mellom utbygger, arkitekt og kommune.

Bomiljøkvalitet handler om at bygde omgivelser skal bidra til livskvalitet for den enkelte og sosial og økonomisk bærekraft for samfunnet. En suksessfaktor er å forstå innbyggernes generelle behov i ulike livsfasen og hvilke arkitektoniske løsninger som bidrar til livskvalitet. 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. Voksne har behov for praktiske løsninger i en hektisk hverdag. Eldre trenger tilgjengelige boliger og nærmiljø, aktivitet, sosialt liv og tilgjengelige tjenester. Det samme trenger personer med funksjonshindringer i alle aldre. Alle nye leiligheter som bygges med tre etasjer eller mer har krav om heis, snusirkel for rullestol i alle rom og universelt utformete utearealer. En stor andel av det som bygges i Moss i dag har tre etasjer eller mer, slik at nyere boliger vil være mer tilpasset eldre med funksjonshindringer. Eldre eneboliger og leiligheter uten heis vil kunne frigjøres til en yngre befolkning. Så stor del som mulig av nye tilgjengelige boliger bør også ha tilgjengelige uteområder og ligge i gangavstand til handel og tjenester.

De fleste boligene i Moss er allerede bygget og mye av boligmassen er ikke tilpasset en aldrende befolkning. Mange leiligheter er uten heis. Det finnes ordninger gjennom Husbanken i form av tilskudd til oppgradering, ombygging og tilrettelegging. De som fyller folketrygdlovens vilkår for tilrettelegging, kan søke om hjelpemiddel eller tilskudd fra NAV gjennom hele året.

Særlig er naturelementer, estetiske former og farger viktig for livskvaliteten. Å være fysisk aktiv er avgjørende for fysisk og psykisk helse og arkitekturen bør støtte behovet for bevegelse og aktivitet. En viktig side ved livskvaliteten er å oppleve at man har en betydning for andre gjennom å gi, hjelpe, samarbeide og dele. Det er viktig å knytte bånd, ha nære relasjoner og høre til et fellesskap. I Moss, og ellers i landet, er forekomsten av ensomhet høy blant ungdom og unge voksne. Blant de aller eldste øker ensomheten når partner og venner faller fra, noe som påvirker helsa sterkt. Psykisk helse er løftet som et eget tema i nasjonale forventninger om boligpolitikk fordi det er ett av vår tids største folkehelseproblemer. Utendørs og innendørs møteplasser er derfor viktig for å skape inkluderende nabolag, aktivitet og fellesskap. Boligkonsepter som har felles funksjoner, fellesareal i nabolaget, møteplasser i nærmiljøet og lokalsamfunnet gir sammen vilkår som trengs for den sosiale og økonomiske bærekraften.

Fortetting må gjøres med kvalitet. God tetthet gir intime byrom med karakter og stedsfølelse, og beskyttelse mot vær og vind. Bygningenes plassering skaper rommene. Den menneskelige skalaen er en god målestokk for utforming av bebyggelse når den definerer størrelsen på byrom, høyder, avstander og estetisk variasjon.. Norge har et vått og kaldt klima med sur vind. Tradisjonelt har vi bygd lavt og tett for å skjerme mot vær og vind. Samtidig har vi behov for solfylte plasser utendørs, noe vi oppnår ved at byggenes høyder svarer til gatenes bredde. Det er viktig å innfri krav til dagslys i teknisk forskrift, og vurdere byggets påvirkning på eksisterende bygg og gaterom. Ved fortetting vil ikke alle få utsikt og gode solforhold på privat balkong. Derfor er det enda viktigere å sikre solfylte uteoppholdsarealer som kan gi gode kvaliteter for alle. I kunnskapsgrunnlaget er en oversikt over fordeler og ulemper ved karré, punkthus og lameller med referanser til Moss.

SLIK VIL VI HA DET:

- Boligområdene i Moss har kvaliteter som fremmer livskvalitet i alle livsfaser og -situasjoner.
- Vi sikrer bomiljø som ivaretar behov for fellesskap, tilhørighet og trygghet.
- Vi fortetter med kvalitet

STRATEGIER

Vi løfter frem kvaliteter som det enkelte boligprosjektet/planområdet kan benytte fra området rundt, og hva prosjektet kan tilføre av kvaliteter til nabolaget.

Vi er bevisste på arkitektoniske egenskaper som fremmer aktivitet og utfoldelse for barn og unge i ulike aldersgrupper.

Vi vektlegger grønne og estetiske elementer i utforming og gjennomføring.

Vi legger til rette for sosiale møter og fellesskap gjennom hierarki av fellesrom utendørs og innendørs

Vi legger til rette for kort og trygg vei fra bolig til daglige aktiviteter som jobb, skole, barnehage, fritidsaktiviteter og dagligvare.

Vi kartlegger etterspørsel og legger til rette for boformer og boligutforming med felles funksjoner som reduserer eller forebygger ensomhet, samtidig som privatliv ivaretas.

Vi motvirker delte lokalsamfunn ved å sikre stedskvaliteter og lokale møteplasser som alle har tilgang til.

Moss kommune bidrar til tidlig forventningsavklaring i plan- og byggesak, og bruker kunnskap og tverrfaglig sammensatt områdekartlegging som avklarer mossesamfunnets behov ved oppstart av planprosess og i overgang fra plan til byggesaksbehandling.

Utbygger kartlegger kvaliteter i og rundt planområdet som legger grunnlaget for den videre utviklingen av området

Vi tar i bruk den menneskelige skalaen som målestokk for utforming av bebyggelsen.

Utnyttelse og plassering av bygg skal ivareta grunnleggende behov for sol, lys, god luft og minst mulig støy i bolig, på uteoppholdsareal og i offentlige rom.

ANBEFALTE TILTAK

1.2 Krav om stedsanalyse med kartlegging av kvaliteter i utbyggingsområdet og tilgrensende områder.

2.2 Dialogmøter med utbyggerbransjen fra tidlig utbyggingsprosess før oppstart av planarbeid.

3.2 Utarbeide kvalitetsprinsipper for arealplan, utomhusplan, byggesaksbehandling og gjennomføring, og i kommunens boligprosjekter

4.2 Kartlegge behov og interesser, vurdere økonomiske virkemidler, tomteareal, spesifikke kvaliteter, estetikk, medvirkning i områdeplan

5.2 Avklaring av hva kommunen har kapasitet til å drifte

6.2 Utbedre områder ved hjelp av tilskuddsordninger

7.2 Informere om/ utnytte tilskudd til oppgradering, ombygging og tilrettelegging, samt bistå innbyggere til å skaffe hjelpemidler.

8.2 Vurdere om planløsning og utforming av uterom er hensiktsmessig og reell ift. teknisk forskrift 17 § 8-2. krav om tilgjengelig boenhet, krav om heis og universell utforming av uteareal.

9.2 Områdekartlegging tidlig i planprosessen. Det lages en mal for områdekartlegging og kartlegges hvilken kunnskap kommunen allerede besitter. Malen brukes i internt planforum for å bidra til at alle fagfelt bidrar til kunnskapsgrunnlaget. (Eksempel: befolkningsanalyse,

Vi innarbeider blågrønne kvaliteter i uterommene som bidrar til naturmangfold, klimatilpasning og livskvalitet, herunder universell utforming	skolekapasitet, levekår, boligtypologi, idrettsbehov, park/grønnstruktur, VVA, osv.
---	---

SATSNINGSOMRÅDE 3. Fleksible bolig- og tjenestetilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet.

De siste årene har antall søknader om kommunal bolig økt betydelig. Flere har problemer med å skaffe og beholde en egnet bolig på det private leiemarkedet. Flere har behov for midlertidig bolig. Årsakene er mange og sammensatte, men en vanskelig økonomisk situasjon og økt press i boligmarkedet er gjennomgående. Særlig utsatt er barnefamilier og innbyggere med sammensatte helseutfordringer og psykiske utfordringer, og psykiske utfordringer kombinert med rus.

I det boligsosiale arbeidet er det en utfordring å balansere mellom langsiktig behov og akutte problemer, støtte individuelle behov, ivareta trygge bomiljø for alle, og se ulike behov opp mot hverandre.

Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet?

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 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.⁶

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ofte i en eller flere av situasjonene nedenfor:

Ufør med lav inntekt, barnefamilie med lav inntekt, flyktning, eldre med økonomiske, somatiske og sosiale utfordringer, mennesker med somatisk sykdom eller funksjonsnedsettelse, psykisk sykdom, eller kombinasjon av psykisk sykdom og rusutfordringer, mennesker som ikke klarer å ta vare på egen helse og bolig (boevne/bokompetanse), midlertidig vanskeligstilte, for eksempel på grunn av livskrise eller sårbare overganger eller bostedsløse. Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode, og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin. Andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre boforholdet.

Å være vanskeligstilt på boligmarkedet behøver ikke å være en varig situasjon. Med riktig bistand er det mulig for flere å bli i stand til å skaffe og beholde egen bolig. Øyeblikksbildet per 01.09.2023 var en venteliste på 193 boliger. Ambisjonen er å redusere ventelista så den ikke overstiger 100 fram til 2035. Kommunen eier til sammen 878 utleieboliger per januar 2025. Dette inkluderer omsorgsboliger for eldre. Sammenlignet med

⁶ Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021 – 2024 – «Alle trenger et trygt hjem»

andre kommuner ligger Moss under gjennomsnittet på antall disponerte kommunale boliger (private og kommunale). Vi har 19 boliger per 1000 innbyggere sammenlignet med gjennomsnittet i Norge, som ligger på 20 kommunale boliger per 1000 innbyggere. (2020-2022).⁷

Det er et mål at flere som leier kommunal bolig skal kunne kjøpe sin egen bolig ved hjelp av startlån. De siste årene er det stort sett enslige og par uten barn som kommer i posisjon til å kjøpe bolig med startlån, og ikke barnefamilier. Det er også en utfordring at renteutviklingen i dagens boligmarked gjør at innbyggere som tilfredsstiller kravene til å få startlån likevel ikke kommer i posisjon til å kjøpe eller er i stand til å håndtere de løpende låneutgiftene. Det må derfor vurderes økte tilskudd i hver enkelt sak, deleie-modeller og kombinasjoner av virkemidler for å oppnå bedre måloppnåelse på dette området. Moss kommune må i tillegg fortsette å søke aktivt etter nye egnede tomter, regulere ved behov og ha en åpen dialog med det private markedet.

I Moss kommune er det størst behov for følgende boligtyper (boliger til følgende husholdninger):

- Kommunale boliger og tildelingsboliger som er egnet for personer med funksjonshindringer
- Kommunale boliger og tildelingsboliger for barnefamilier
- Kommunale boliger til midlertidig og akutte boligbehov (nødboliger og andre midlertidige tilbud)
- Leieboliger som er egnet for familier
- Boliger og bomiljøer som er tilpasset innbyggere med sammensatte behov⁸

BEHOV PER 2023

Moss har 878 kommunalt eide boliger. Prognosene angir et behov for 123 flere kommunalt eide boliger frem mot 2035. Av dette er behovet for kommunalt heleide boliger 40, boliger med livsløpsstandard, tilrettelagte boliger 40, kommunale småhus 26, og nødboliger/midlertidige boliger 13. I tillegg kommer et behov for noen flere boliger i sameier og borettslag.

⁷Kommunale boliger – SSB

⁸ Boligbehovet i tall er fremstilt i en oversikt vedlagt planen

SLIK VIL VI HA DET:

- Flere innbyggere er i stand til å eie egen bolig
- I Moss jobber vi målrettet ved å benytte individuelle økonomiske virkemidler for å sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet kan dra nytte av virkemidler som startlån og tilskudd i et prisutfordret boligmarkedet

STRATEGIER

Aktiv bruk av startlånsordningen.

Moss kommune foretar kontinuerlig vurdering av om beboere i kommunale boliger kan kjøpe egen bolig ved hjelp av startlån og tilskudd.

Vi gir praktisk bistand og veiledning ved behov til de som søker og har fått innvilget startlån.

ANBEFALTE TILTAK

1.3 Øke rammen for startlån ved behov og bistå med veiledning.

2.3 Kombinere startlån med tilskudd.

3.3 Gi veiledning til kjøp av bolig.

4.3 Sørge for veiledning i privatøkonomi og gjeldshåndtering for å muliggjøre tildeling av startlån.

SLIK VIL VI HA DET:

- En tilstrekkelig og tilpasset boligmasse som dekker behovene til vanskeligstilte på boligmarkedet
- I Moss har vi tilgang til en differensiert boligmasse som samsvarer med behovet, og vi har tilstrekkelig med nødboliger/midlertidige boliger.

STRATEGIER	ANBEFALTE TILTAK
Ha god oversikt over boligbehovet. Tilstrekkelig tilgang til småhus og nødboliger/midlertidige boliger. Videreutvikle samhandlingen mellom kommunale tjenester for å imøtekomme kommunens og målgruppens behov. Samhandling internt om kjøp, salg og oppgradering/tilrettelegging av kommunale boliger. Samarbeide med private utbyggere og utleiere med mål om å inngå flere tilvisnings og tildelingsavtaler.	5.3 Utvikle bolig- og tjenestematrise/modell for å kunne tilby egnet bolig og tjenester tilpasset boligsøkernes behov. (Mossemodell) 6.3 Kommunen skal vurdere å øke ramme for kjøp, for å stå sterkere i arbeidet med å anskaffe tomter og bygg kommunen har behov for, når de dukker opp 7.3 Videreutvikle beregningsmodell for kjøp av kommunale boliger. 8.3 Vurdere salg av uegnede kommunale boliger. 9.3 Finne måter å stimulere huseiere til å få godkjent boliger (utleieboliger) 10.3 Følge opp ulovlige boforhold 11.3 Vurdere kampanje for å få flere godkjente utleieboliger 12.3 Vurdere bruk av kommunal garanti. 13.3 Benytte tildelings- og tilvisningsavtaler.

SLIK VIL VI HA DET:

- I Moss jobber vi målrettet mot å sørge for varige og stabile boforhold i trygge bomiljøer og flere er i stand til å beholde eid/leid bolig.

STRATEGIER	ANBEFALTE TILTAK
Tilgang på tilstrekkelige ressurser for å kunne bistå boligsøkere og søkere med behov for bistand til å bo. Utvikling av oppfølgings- og tjenestemodeller før, under og etter bosetting. Satse på helhetlige, tilrettelagte, og tilpassede tjenester, som bo-oppfølging og bo-opplæring. Sørge for økonomisk råd og veiledning, eventuelt gjeldsordning for å unngå fravikelse av eid/leid bolig	14.3 Felles forståelse av kommunens ansvar for samhandling rundt beboere og deres boforhold. 15.3 Utvikle beboermedvirkning, de som skal leie bolig er delaktig og har medvirkning i egen boligprosess. 16.3 Utvikle samarbeidet med kommunale beboere, søkere, brukerorganisasjoner og pårørende. 17.3 Oppfølging før, under og etter bosetting. 18.3 Bistand til det å bo (mestre boforholdet)– bomiljøarbeid. 19.3 Bistand til å ivareta private økonomiske forhold

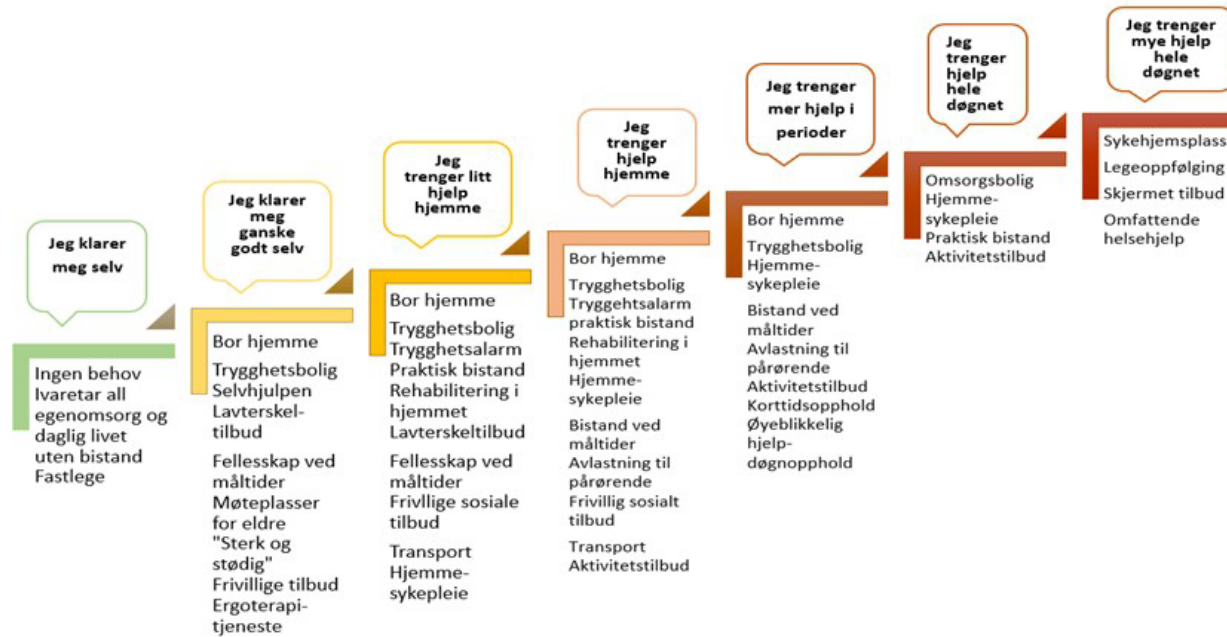
SLIK VIL VI HA DET:	
• I Moss har vi helhetlige, koordinerte og bærekraftige bolig- og tjenestetilbud, og bruker boligsosiale virkemidler på en helhetlig måte. • Tjenestene som jobber med vanskeligstilte på boligmarkedet jobber tverrfaglig og samordnet.	
STRATEGIER	ANBEFALTE TILTAK
Vi utvikler samarbeidet internt i organisasjonen for det løpende boligarbeidet.	20.3 Utvikle prosedyrer for samarbeid 21.3 Vi utvikler metoder for reell bruker- og beboermedvirkning.

Vi utvikler samarbeid med private, frivillig sektor og ideelle organisasjoner. Vi har god bruker- og beboermedvirkning knyttet til tjenester innenfor det boligsosiale feltet. Vi jobber for å forhindre, forebygge og redusere behov. Utvikle modeller for bomiljø og nærmiljøarbeid i kommunale botilbud. Videreutvikle og digitalisere det boligsosiale arbeidet. (KOBO)	22.3 Tjenester som bidrar til økt livsmestring blant vanskeligstilte på boligmarkedet. 23.3 Tilgjengelige tjenester (kveld/helg) 24.3 Sikre tilgang på flere, bedre og egnede kommunale boliger 25.3 Tilgang til felles fagsystemer.
--	--

SATSNINGSOMRÅDE 4. Bolig og helse og omsorgstjenester

Behovet for omsorgsbygg må sees i sammenheng med andre tilbud om kommunale helse- og omsorgstjenester til hjemmeboende og tilgang på personell som kan arbeide i tjenestene. Det er et mål at eldre kan bo trygt hjemme, og at behovet for helse- og omsorgstjenester utsettes ved god planlegging, styrking av det forbyggende arbeidet og mer målrettede tjenester.

Omsorgstrapp eldreomsorg Moss kommune

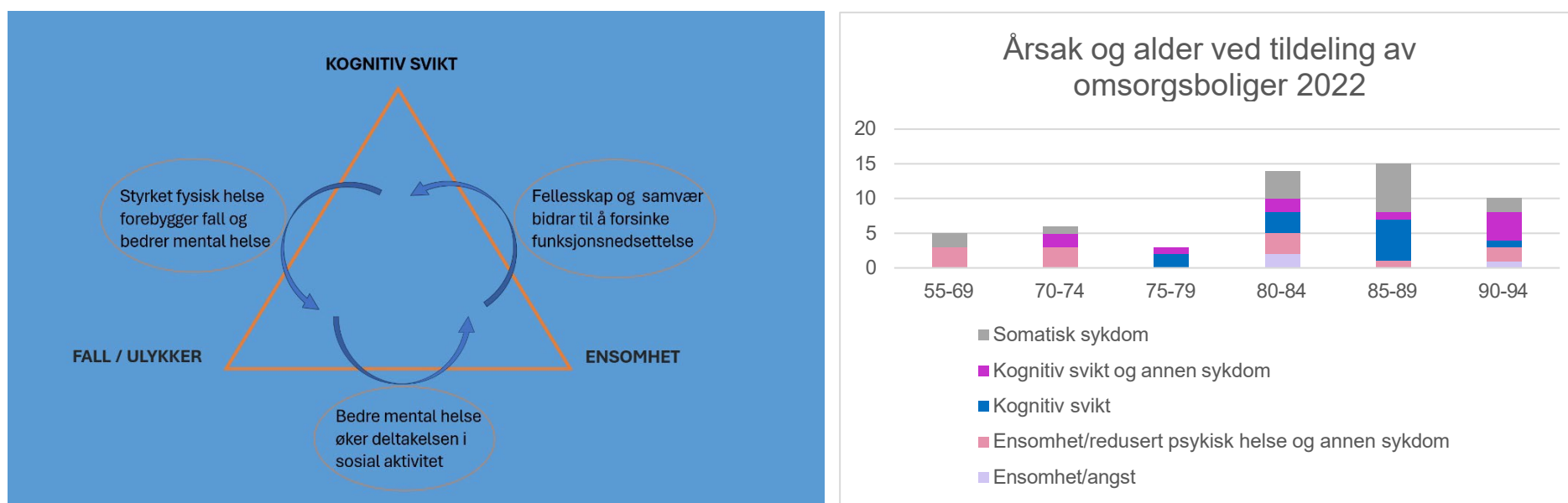


Omsorgsbygg for eldre og andre botilbud

For at eldre skal kunne bo trygt hjemme må kommunen ha en bred boligportefølje for den aldrende befolkningen. Mange eldre planlegger egen alderdom og skaffer seg bolig i det private markedet. Kommunen bør og skal legge til rette for gode private initiativ. Samtidig er det en andel eldre som ikke har kapasitet til å skaffe seg en egnet bolig selv. Det kan være sykdom eller sosiale forhold, lite nettverk eller mangel på pårørende som bistår. Kommunen bør derfor ha et boligtilbud som forebygger et raskere funksjonsfall enn nødvendig med påfølgende behov for heldøgntjenester. Ved å legge til rette for egenmestring, et godt sosialt liv og tilpasset botilbud vil flere kunne klare seg hjemme betydelig lenger.

Noen innbyggere vil ha behov for å bo i et heldøgntilbud når de blir eldre mens andre har behov for et slikt tilbud hele sitt voksne liv. Med heldøgntilbud til eldre menes institusjoner som inkluderer sykehjem og helsehus og omsorgsboliger med heldøgntjenester. Heldøgntilbud er øverst i omsorgstrappa og mest resurskrevende for kommunen.

Mange eldre er friske og spreke og de er en ressurs i samfunnet. Samtidig vil flere eldre innebære at det blir en økning i antall personer med behov for helse og omsorgstjenester. Risikoen for demens øker med alderen og særlig i aldergruppen 80+. Det er forventet at antall personer med demens vil doble seg innen 2040.⁹ Tjenestene er avhengig av tilstrekkelig og kompetent personell for å kunne tilby gode helse- og omsorgstjenester til innbyggerne.



Befolkningen i arbeidsfør alder øker ikke tilsvarende som gruppen av eldre. Det innebærer at *omsorgsbyrden* øker, målt som andel eldre pr. innbygger i yrkesaktiv alder. Moss vil i likhet med resten av Norge få betydelige utfordringer med tilgangen på personell. Dersom kommunen viderefører den tjenesteprofilen den har i dag vil behovet for helsepersonell øke med ca. 50 % de neste 10 årene og dobles innen 2050. Konsekvensen av dette er at kommunen ikke kan planlegge for en økning i ansatte i helse og omsorgstjenestene for å dekke behovene til innbyggerne i årene fremover. Samtidig skal Moss kommune fortsette å levere gode helse- og omsorgstjenester.

⁹ Beregninger er gjort i KS framskrivingsverktøy

Dette gir behov for styrking av ambulante tjenester som følge av økt bruk, og å utvikle tjenestene i en retning som fremmer egenmestring og forebygger og utsetter behovet for heldøgntjenester. Ved å legge til rette for at det bygges fleksible boliger som enkelt kan tilpasses ved ulike behov, slik at innbyggerne kan bli boende i egne hjem, kan kommunen forbygge og redusere behovet for heldøgntjenester.

BEHOV PER 2024

Moss kommune har totalt 548 heldøgns plasser fordelt på sykehjemsplasser, leilighet i omsorgsboliger og korttidsplasser på institusjon og i omsorgsbolig, inkludert 28 nye plasser på Peer Gynt Helsehus. Beregninger viser at det er behov for ca. 100 nye plasser i Moss kommune frem mot 2035.

Samlokaliserte boliger

Personer med behov for bistand skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de skal bo. I en samlokalisert bolig henger bolig og tjenester tett sammen. For noen personer er det nødvendig med et tilbud der bolig og tjenester er samordnet, og flere ønsker da å bo i samlokaliserte boliger. Samlokaliserte boliger er et tilbud til innbyggere som har omfattende og varig 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. I Moss kommune bor de fleste i kommunale boliger. Det har blitt etablert et prosjekt hvor flere av beboerne eier leiligheten sin selv. Flere foreldregrupper har uttrykt interesse for å etablere flere bofellesskap.

BEHOV PER 2024

Moss kommune har totalt 163 samlokaliserte boliger hvorav 47 leiligheter er selveier leiligheter organisert som borettslag eller sameie. Boligene er organisert som avdelinger for personer med funksjonshindringer og avdelinger med boliger til personer med psykiske lidelser og rus og /eller samtidig rus og psykiske lidelser (ROP lidelser). Det er beregnet at Moss har behov for en økning på ca 30 nye leiligheter i samlokaliserte boliger frem mot 2035.

SLIK VIL VI HA DET:

- Helse og omsorgstjenestene dreies mot helsefremmende tjenester i hjemmet slik at eldre kan bo trygt hjemme og utsette behovet for heldøgntjenester.

STRATEGIER

I kommunen skal det være tilstrekkelig med tilrettelagte boliger for eldre i boligmarkedet.

Moss kommune skal ha et tilbud om trygghetsboliger til eldre for å redusere og utsette behovet for heldøgntjenester.

Utvikle og tilpasse kommunens tjenester til å dekke behovene til flere hjemmeboende

Kommunen sørger for at en andel av kommunale boliger er egnet for eldre.

Moss kommune skal ta i bruk velferdsteknologiske løsninger som bidrar til at flere kan bo hjemme og mestre hverdagen uten hjelp.

Moss kommune har tilbud om forebyggende tjenester til eldre nederst i omsorgstrappa.

Moss kommune skal bidra til å redusere ensomhet blant eldre

ANBEFALTE TILTAK

1.4 Inngå samarbeid om å utvikle konsepter for eldre på kommunens tomter eller i samarbeid med grunneiere.

2.4 Utvikle konseptet «trygghetsboliger» og igangsette etablering i privat og kommunal regi. Kommunen skal bidra med veiledning om hvordan private- og boligutviklingsaktører, kan utvikle privat-finansierte bokonsept for innbyggere som har felles, eventuelt fremtidige, tjenestebehov, ala «Seniorbo på Halmstad».

3.4 Hjemmetjenestene videreutvikler tilbud som er tilrettelagt for demente som bor hjemme. Moss kommune skal videreutvikle omfanget på tjenester og tilstedeværelse i hjemmet, f.eks. ved å etablere team som tilbyr «sykehjem i hjemmet»

4.4 Kartlegge mulighetene for å oppgradere og tilpasse kommunale boliger. (videreført tiltak fra Leve hele livet) Selge uegnede boliger for å kunne kjøpe egnede boliger.

5.4 Tjenestene skal ta i bruk tilgjengelige og virkningsfulle velferdsteknologiske virkemidler

6.4 Videreføre og etablere nye møteplasser med sosialt fellesskap og aktivitet i samarbeid med frivillige organisasjoner.

7.4 Ved privat utbygging av boliger med felles områder tilrettelagt for sosialt fellesskap og aktivitet bør det etableres et samarbeid mellom utbygger og kommunen for å bidra til utvikling av gode møteplasser med sosialt fellesskap og aktivitet for eldre.

SLIK VIL VI HA DET:

- Moss kommune skal ha tilstrekkelig med heldøgns omsorgsplasser til eldre innbyggere som har behov for det.

STRATEGIER

Moss kommune skal ha tilstrekkelig heldøgnsstilbud til eldre som ikke kan bo hjemme i tilrettelagte hjem med tjenester.

Moss kommune skal ha tilstrekkelig korttidsplasser til eldre som har behov for et døgnopphold i en avgrenset periode og for å tilby avlastningsopphold

ANBEFALTE TILTAK

8.4 Etablere ca. 100 nye sykehjemsplasser til personer med demens innen 2035

SLIK VIL VI HA DET:

- Innbyggere med behov for et varig og samordnet botilbud med tjenester skal kunne velge hvor og hvordan de skal bo

STRATEGIER

Moss kommune skal ha tilstrekkelig tilbud om bolig med tilstedeværende bemanning til personer som har behov for tilbudet.

Kommunens tilbud skal sørge for at innbyggerne kan velge ønsket eieform.

Moss kommune skal legge til rette for at nye samlokaliserte boliger skal kunne etableres som selveierleiligheter i borettslag.

Kommunen skal sørge for at beboerne skal kunne fungere sammen og at boligene er tilrettelagt for brukere med særskilte behov.

ANBEFALTE TILTAK

9.4 Det anbefales å etablere ca. 12 nye leiligheter til personer med funksjonshindringer

10.4 Det anbefales å etablere til sammen 20 nye leiligheter til personer med psykiske lidelser og/eller rus og ROP lidelser. Dette gir en økning på elleve enheter, da ni av dagens enheter anbefales avviklet. Tilbudet skal bestå av både kommunale utleieboliger og selveierboliger organisert som borettslag eller sameie. Kommunen har bemanning tilgjengelig hele døgnet

11.4 Moss kommune utarbeider en matrise for å sikre at innbyggere som bor i samlokaliserte boliger kan fungere sammen, og at det tildeles bolig med rett tjenestetilbud til de enkelte innbyggerne. Matrisen utarbeides etter Oslomodellen der personene tildeles bolig som er tilpasset den enkeltes behov.

12.4 Det skal innføres ordninger for etablering av samlokaliserte boliger for personer med funksjonshindringer i samarbeid med private aktører. Kommunen skal fortsatt stå som prosjekteier for å sikre tilgang til støtteordninger og momskompensasjon, og målet er at samarbeidet skal bidra til raskere gjennomføring og lavere kostnader.

13.4 Kommunen skal spille en koordinerende rolle for å bidra aktivt til at familier skal få informasjon og veiledning, for å kunne vurdere deltakelse i denne type prosjekter på et tidligere tidspunkt enn i dag. Dette skal være et ledd i arbeidet med livslange tjenester, og målet er at flere skal kunne flytte inn i egne boliger rundt myndighetsalder.

14.4 Kommunen skal utarbeide egne rutiner for det ovenstående, og igangsette kartlegging av små inneklemte tomter vi eier, som kan omreguleres og stilles til rådighet for bygging av samlokaliserte boliger

15.4 Kommunen skal stille seg positiv til å veilede og tilrettelegge for private initiativtakere som ønsker å utvikle samlokaliserte boliger for seniorer som har eller vil kunne få behov for kommunale tjenester i fremtiden.

DEL 4: Gjennomføring av planen:

Organisering og
samarbeid



Del 4. Gjennomføring av planen: Organisering og samarbeid

For å kunne møte behovet og nå målene som er beskrevet foran i planen må kommunen ha et helhetlig blikk på boligpolitikken. Kommunen må forholde seg til at boligbyggingen først og fremst skjer i et kommersielt, privat marked, samtidig som bolig er grunnleggende for innbyggernes velferd. Alle kommunens fagområder har betydning for måloppnåelsen. For å få dette til må kommunen jobbe målrettet med boligpolitikk gjennom god organisering av boligarbeidet og samarbeid internt og med andre. Dette innebærer blant annet å avklare og plassere ansvar for roller og oppgaver kommunen har i boligarbeidet, og koordinere arbeidet på en god måte. I Del 4 går planen nærmere inn på utfordringer med dagens virkemiddelapparat, generelle trender og nye løsninger i boligmarkedet, samt identifiserer noen lokale forutsetninger for strategisk boligarbeid. Til slutt oppsummeres dette i konkrete mål, strategier og virkemidler for gjennomføring av tiltakene som foreslås i hvert satsingsområde.

Utfordringer med dagens virkemiddelapparat

Fragmentert virkemiddelapparat

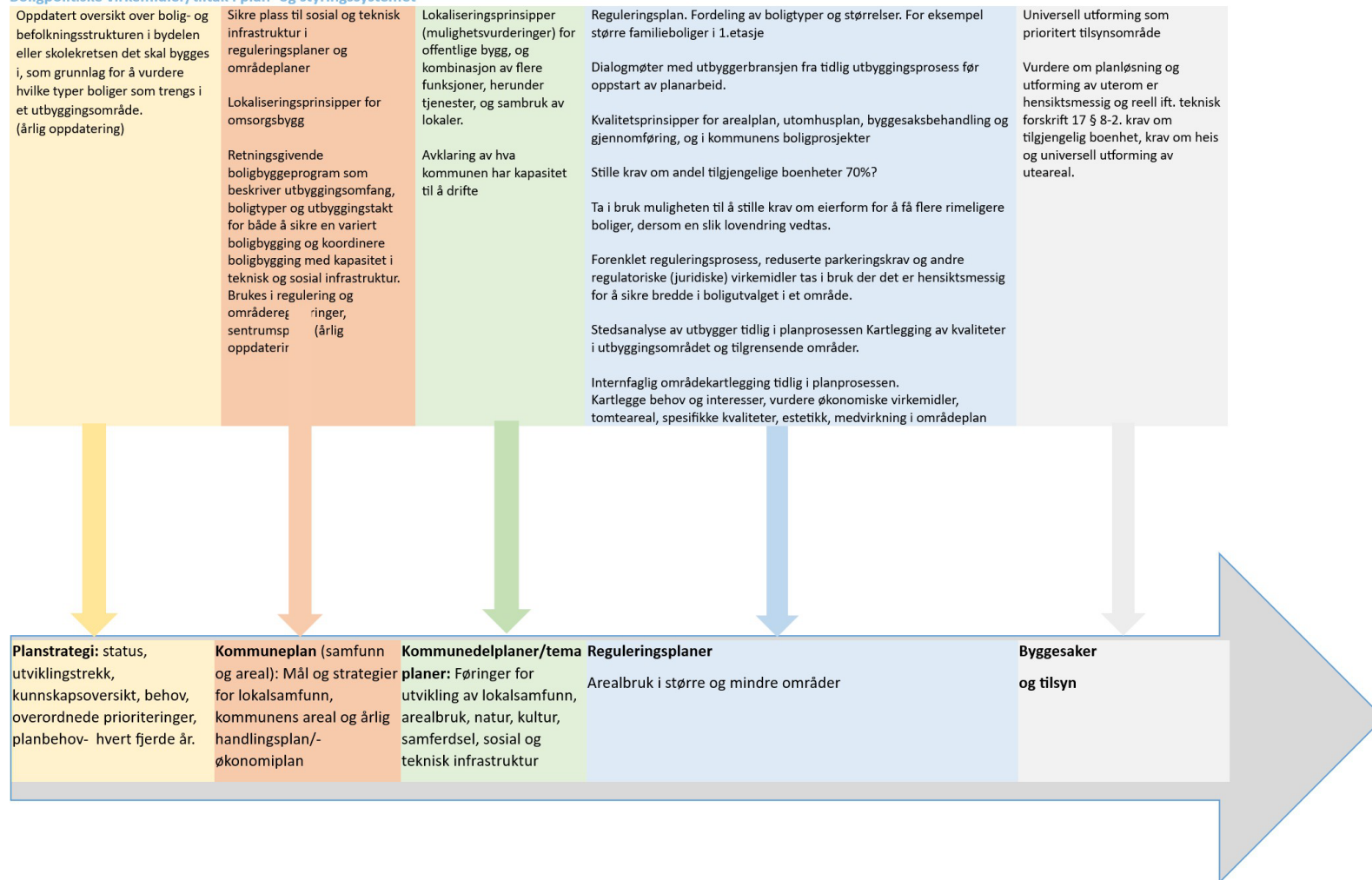
Boligpolitikk er sammensatt og griper inn i flere samfunnsområder. Det speiles i bredden av mulige virkemidler som kan tas i bruk og utvikles. Statens og kommunenes rolle i boligpolitikken har ligget fast over lang tid, men virkemiddelbruken er betydelig endret. Det er i stor grad kommunene som gjennomfører det praktiske og strategiske boligarbeidet etter den lovgiving Staten fremmer. Eierlinjen er fortsatt tydelig i den statlige boligpolitikken, men det er det private markedet som i mange kommuner er den avgjørende aktøren som eiendomsbesittere og for boligproduksjonen.

For de kommunene som har en stor eiendomsportefølje bidrar dagens eiendomsverdi til at kommunen kan benytte seg av effektive virkemidler som direkte påvirker hva som skal bygges hvor. Dette kan være gjennom å regulere selv, salg på vilkår om en bestemt type boliger eller eieform eller utbygging i samarbeid med markedsaktører som leverer boligkonsepter og lignende avtalebaserte virkemidler. Mange kommuner har ikke en portefølje med attraktive boligtomter. Samtidig opplever mange kommuner at man i praksis har færre direkte styrende virkemidler enn før, når man møter det private markedet. Kommunene må derfor se på hele virkemiddel-apparatet dersom man ønsker å benytte kommunens styringsrom i boligpolitikken til fulle. Dette er også tilfellet for Moss. Dersom kommunen ønsker å forsterke sin rolle som aktør må man ville og tørre.

I tillegg skjer boligarbeidet mange steder i kommunen, og det kan være utfordrende for den enkelte medarbeider eller avdeling å se hvordan arbeidet henger sammen. Det er behov for å koordinere arbeidet. De virkemidlene som har blitt presentert i planens del 3, og som skal imøtekomme kommunens boligbehov og bidra til gode tjenester, og de virkemidlene som presenteres i denne delen, og som skal bidra til denne koordineringen og samhandlingen er både planoppgaver som skjer på ulike nivå i planhierarkiet, løpende boligoppgaver som må innarbeides i

kommunens virksomhetsplaner og tiltak som må konkretiseres, og utarbeides som prosjekter, for deretter å innarbeides i kommunens virksomhetsplaner og rutiner. Figuren nedenfor viser noen av de anbefalte virkemidlene, sortert etter hvor de slår inn i planhierakiet.

Boligpolitiske virkemidler/tiltak i plan- og styringssystemet



I bilderammen nedenfor gis det noen eksempler på anbefalte virkemidler som inngår i kommunens løpende arbeid. Noen av virkemidlene må bearbejdes, før de kan inngå i en virksomhetsplan eller bli en rutine. Et årshjul for boligarbeidet anbefales, slik at man sikrer at avklaringer, forankring og innspill til økonomiplanen skjer til rett tid, og for å sikre kontinuitet i boligarbeidet.

Boligpolitiske virkemidler/tiltak i det løpende boligarbeidet

- Aktiv bruk av startlån og bistå med veiledning. (Årlig vurdering i boligmøte/politisk)
- Kombinere startlån med tilskudd. Gi veiledning til kjøp av bolig.
- Sørge for veiledning i privatøkonomi og gjeldshåndtering for å muliggjøre tildeling av startlån.
- Felles forståelse av kommunens ansvar for samhandling rundt beboere og deres boforhold.
- Utvikle beboermedvirkning, de som skal leie bolig er delaktig og har medvirkning i egen boligprosess.
- Utvikle samarbeidet med beboere, søkere, brukerorganisasjoner og pårørende. Oppfølging før, under og etter bosetting.
- Delta i forsknings- og utviklingsprosjekter.
- Benytte tildelings- og tilvisningsavtaler.

Tiltak som må konkretiseres: Utarbeides som prosjekt og deretter innarbeides i virksomhetsplaner/rutiner

- Utvikle bolig- og tjenestematrise for å kunne tilby egnet bolig og tjenester tilpasset boligsøkernes behov. (Mossemodell)
- Lokaliseringsprinsipper for forvaltningsbygg (omsorgsbygg)
- Kvalitetsprinsipper for arealplan, utomhusplan, byggesaksbehandling og gjennomføring, og i kommunens boligprosjekter
- Samarbeid om boligkonsepter med sosial profil
- Pilotprosjekter
- Utbedre områder ved hjelp av tilskuddsordninger
- Mal for områdekartlegging



Generelle trender og nye løsninger i boligmarkedet

Eie eller leie?

Regjeringens boligmelding fra 2023 fremhevet at det er et boligpolitisk mål at flere skal få mulighet til å eie bolig, samtidig som vi skal ha et trygt leiemarked. Det kan være ulike årsaker til utfordringer med å kjøpe en bolig. Noen har ikke nok egenkapital til å oppfylle bankenes krav, andre har for lav inntekt til å kunne betjene et banklån og for noen er det vanskelig å oppfylle både egenkapitalkravet og inntektskravet.

Boligmarkedet i Moss står overfor utfordringer. Prisveksten, gjeldsgraden og dermed boutgiftene har økt, Innbyggere med vanlig eller lav inntekt har problemer med å få tilgang til egnede boliger. I Moss er andelen tilgjengelige boliger for denne gruppen blitt 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. I Moss er bosituasjonen særlig utfordrende for barnefamilier (enslige og enslige forsørgere). Dette forsterker levekårsutfordringer og økende forskjeller. Boligforsyningen har over tid skapt grunnlag for ulikhet i inngangen til boligmarkedet.

17,2 prosent av innbyggerne i Moss leide bolig i 2024, noe som er en lavere andel enn landsgjennomsnittet. Fordelingen av utleie mellom eneboliger, småhus og blokkleiligheter er jevn. Nesten 60 prosent av de 4935 husholdningene som leide bolig i 2024 var aleneboende. 552 av husholdningene som leide bolig var par med barn mens 380 var aleneboende med barn.

I dagens økonomiske situasjon og etter dagens system for boligproduksjon er det ressurskrevende for en kommune å anskaffe bygg for utleie i det ordinære leiemarkedet. Kommunes oppgave bør være å fortsatt sørge for at boligene som finnes på leiemarkedet har bokvalitet som gjør dem egnet. I tillegg må kommunen være en pådriver for å tiltrekke seg seriøse aktører og et mer profesjonalisert leiemarked. Det bør vurderes å benytte kommunens tomter til å øke andelen gode leieboliger, i samarbeid med husbanken og markedsaktører.

Det er flere ulike varianter av boligkjøpsmodeller. De fleste tilbys av private aktører av en viss størrelse, som har økonomi til å sitte med et eieransvar for byggene sine frem til en aktuell bolig er helt «kjøpt ut» av kjøper. 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 også av noen kommunale aktører, i samarbeid med private aktører eller boligbyggelag. Regjeringen har også 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.

Boligmodeller som boligsosialt tiltak

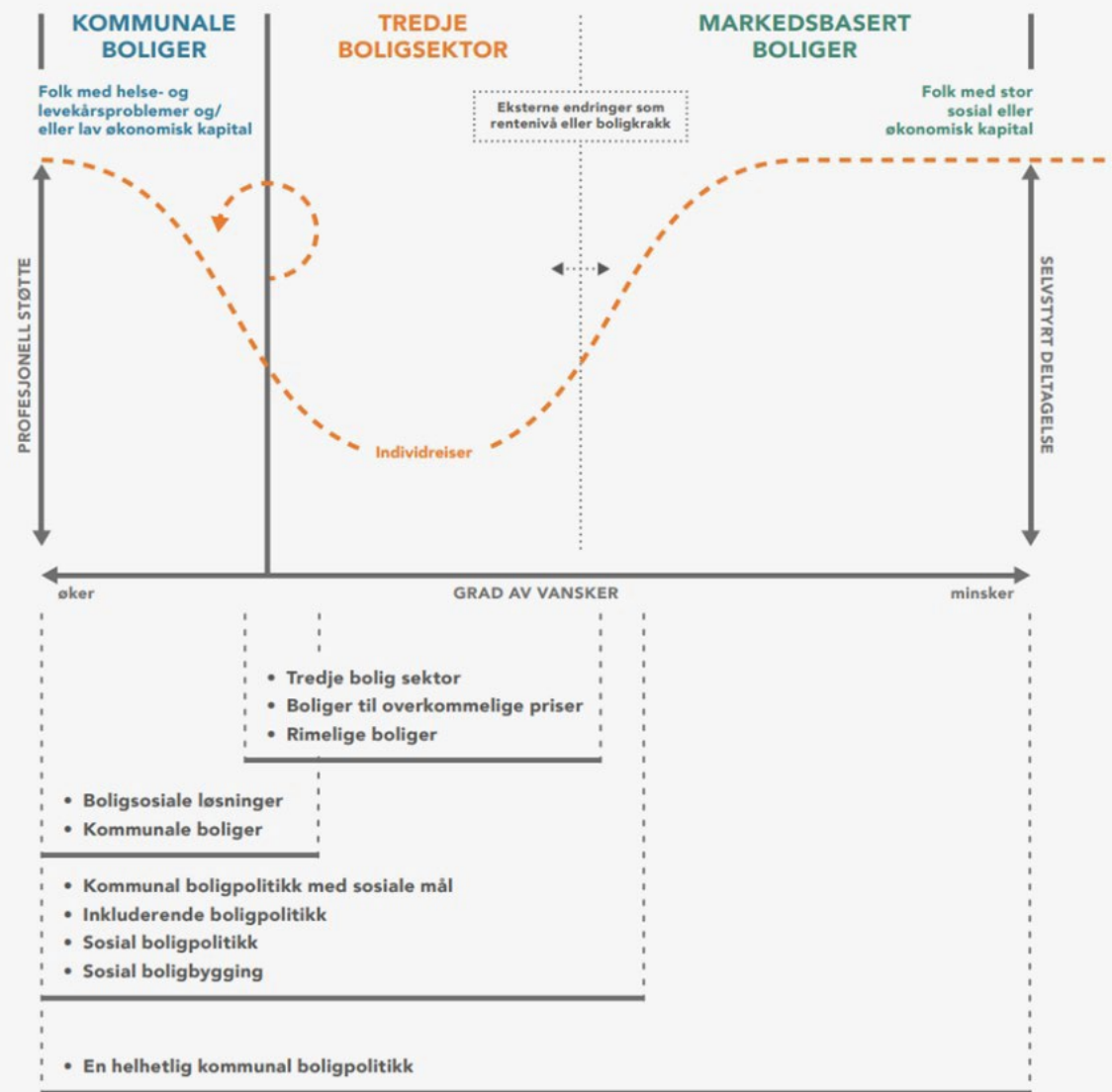
For å ta i bruk slike modeller i Moss, må det utarbeides klare retningslinjer for når og til hvem dette skal tilbys. Moss kommune besitter et stort antall boliger av nøyaktig kvalitet, som har husleier som ligger under NAVs satser. Dersom MKE skulle selge noen av disse boligene til leietakere vil det kunne bli krevende å skaffe til veie nye objekter til boligporteføljen innenfor eksisterende budsjetttrammer. Fordelene kan være at man gjør det mulig for beboere i kommunale boliger i dag å bli i stand til å eie boligen de allerede bor i. Det gir økt selvstendighet for innbyggeren, øker bostabiliteten i området boligen ligger, og gjør at kommunen kan målstyre sin boligportefølje ved kjøpe nye enheter i områder hvor det er behov for det, eller øke antallet kommunale boliger med livsløpsstandard. Samtidig er det viktig å være klar over at modellene innebærer økt økonomisk risiko. Dersom man ønsker å etablere tilsvarende boligmodeller innebærer det at man ved deleie binder opp 50% av boligens verdi i opptil 10 år. Om man da ikke samtidig øker rammene for kjøp har man mindre penger å kjøpe nye boliger for. Ved leie til eie får man ikke nytte godt av boligens eventuelle verdistigning. I kombinasjon med startlån kan det allikevel være en god modell for noen av kommunens innbyggere. Det anbefales dermed i første omgang å kartlegge potensialet blant beboerne i kommunale leiligheter per i dag, opp mot prisnivå på boliger i de områdene kommunen har behov for flere boliger.

Boligmodeller i private utbygginger

Stadig flere boligprodusenter tilbyr boligmodeller, i ulike varianter. Det som er felles for løsningene er at det må være en part som enten leier ut en del av en bolig, eller eier en del av boligen sammen med kjøperen. Dette krever at boligprodusenten binder kapital, noe ikke alle markedsaktører er i stand til. I tillegg ligger det utfordringer i de lovregulerte begrensningene på hvor mange enheter en utbygger selv kan eie i et prosjekt, og i skatteregler. Disse utfordringene jobber lovgiver med nå (2024). Oslo kommune har i samarbeid med større utviklingsaktører etablert et selskap som kjøper og eier boliger, og tilbyr leie til eie og deleie. I større utbyggingsprosjekter skal Moss kommune undersøke mulighetene for et samarbeid tilsvarende Oslobolig i større utviklingsprosjekter hvor for eksempel Bane nor eiendom er part.

Tredje boligsektor

Begrepet «tredje boligsektor» er drøftet i ulike utredninger og offentlige debatter og brukes av mange, men betydning og mulige modeller er det behov for å avklare. Tredje boligsektor kan forstås som et marked mellom kommunale boliger med økonomisk støtte og det kommersielle (markedsbaserte) boligmarkedet, og det kan omfatte både eie- og leieboliger. Oslo kommune fremhever at sektoren skal være «preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet, rimeligere tilgang til bolig og en god miks av beboere både i de enkelte nabolag og i byen som helhet». Denne formuleringen egner seg som et utgangspunkt for videre vurderinger av hva en slik boligsektor kan innebære for boligmarkedet i Moss.



EKSEMPEL BOLIGREISE

Oslo kommunes modell over boligsektorene viser et individs mulige reise gjennom boligmarkedet. Individer med høy grad av utfordringer eller vansker har behov for høyere grad av profesjonell støtte. En bedring av helse- og eller økonomisk situasjon gir rom for å bevege seg mot muligheten til å skaffe ordinær bolig i et ordinært marked. Endringer i økonomisk kapital kan gi «tilbakefall» med økt behov for støtte, eller man kan komme inn i et marked som gir mulighet for å ta større del i boligkapitalen. En kommune som kjenner sine innbyggere og deres behov kan gjennom sin boligpolitikk bidra til at tredje boligsektor blir «preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet» som Oslo kommune sier. Dette krever imidlertid vilje, en tydelig retning og økonomiske investeringer for å berede grunnen, og komme i posisjon som boligaktør.

Lokale forutsetninger for strategisk boligarbeid

Hvordan skjer boligbyggingen i Moss?

Hoveddelen av dagens boligforsyning skjer ved at private utbyggere står for grunnnerverv og klargjøring av tomten. Det er også i hovedsak de private utbyggere som gjennomfører regulering, og deretter oppfører boligene som selges til markedspris. Dette er også tilfellet for Moss.

Det er relativt stor byggeaktivitet til tross for at byggebransjen opplever vanskelige tider. Mange store utbyggingsprosjekter er planlagt i kommunen, men vi ser også at det er gitt vesentlig færre igangsettingstillatelser i byggprosjekter i 2023. Byggeprosjektene som er i gang, er spredt i hele kommunen. Moss kommune har en senterstruktur med ett hovedsentrum og to «områdesentrum». Det kommer frem av kommuneplanen at disse områdene skal prioriteres for utbygging/ transformasjon, men det er per nå ikke gitt rekkefølgekrav for å sikre dette. Det kan være nyttig for kommunens måloppnåelse etter kommuneplanen å se på virkemidler for å styre hvor og når boligreserven igangsettes. Moss kommune benytter i dag i liten grad muligheten til å styre utbyggingsrekkefølge på overordnet nivå. I dagens bilde, hvor kommunen trolig vil oppleve vekst i innbyggertall uavhengig av hva vi legger til rette for¹⁰ kan det være fornuftig å se på hvorvidt styring av utbyggingstakten i kommunen kan bidra til bedre måloppnåelse for kommunen for eksempel med tanke på bærekraftmålene. Dette handler om fortetting *med kvalitet*, å legge til rette for trygge nabolag med tilgang til nødvendige tjenester og service, lett og trygg transport (gange, sykkel, kollektiv) med mer. Å benytte virkemidler for en viss grad av styring av boligutviklingen i kommunen medfører at det vil bli lettere å få oversikt over fremtidige investeringsbehov, at vi kan styre fortetting til områder med kapasitet, og at det blir enklere å vurdere forholdsmessig belastning av utbyggere for nødvendig infrastruktur.

Moss kommune som grunneier og eiendomsaktør

Moss kommune har begrenset med egnede tomteressurser i egen portefølje. Dette betyr at kommunen enten må kjøpe tomter målrettet for dette behovet og /eller se på andre modeller for å eventuelt legge til rette for en tredje boligsektor. Dette innebærer strategisk anskaffelse av boligomt eller bygg og opprettelse av selskap. De fleste kjente eksempler består av samarbeid mellom flere parter, inkludert kommunen.

Moss mangler grunnlag for de mest offensive kommunalt initierte boligprosjektene, fordi dette krever tilgang til 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. De henvendelsene MKE har mottatt hittil har ikke vært gjennomførbare på grunn av prisnivå. I et langsiktig perspektiv kan strategisk investering i eiendom være lønnsomt, da det gjøre det enklere å sikre at boligprosjekter som kan hjelpe innbyggere inn på et presset boligmarked realiseres, i stedet for at de samme innbyggerne presses ut av markedet og blir avhengig av boligosiale tiltak for å bo. Det anbefales at kommunen og MKE utarbeider en strategi for hvordan man skal jobbe sammen om strategisk

¹⁰Vareide, Telemarksforskning

arealforvaltning. I denne kan man koble MKEs kunnskap om marked, bolig og eiendom, opp mot administrasjonens kunnskap om kommunens fremtidige behov, for målrettet kjøp og salg. En slik strategi bør også innebærer å 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, som må vurderes opp mot behovet som er identifisert for omsorgsbygg og boligsosiale utfordringer.

Mål, strategier og virkemidler for gjennomføring av planen.

SLIK VIL VI HA DET	
Kommunen har et avklart ansvars- og oppgavefordeling i boligarbeidet	
STRATEGIER	ANBEFALTE TILTAK
Kommunen har en tydelig ansvarfordeling og en hensiktsmessig organisering av boligarbeidet	1.5 Vi utvikler og vedtar mandat for hvordan Moss kommune skal jobbe med bolig og eiendom
Vi samordner boligarbeidet på tvers av kommunalområder	2.5 Det etableres et boligråd sammensatt av nøkkelpersoner fra kommunens boligarbeid. Dette bør være representanter med tilstrekkelig beslutningsmyndighet for gruppas mandat. Boligrådet koordinerer kommunens boligarbeid på tjenestenivå og løfter aktuelle saker og problemstillinger til KLG/ politisk nivå for beslutning ved behov. Eiendomsselskapet må være representert i et slikt råd.

Vi legger til rette for tverrsektorielt samarbeid i kommunen.	3.5 Bruke team fra relevante fagområder ved større prosjekter. 4.5 Bruke kompetanse som allerede finnes i kommunen for å sikre at utredninger og vurderinger i saker er best mulig opplyst. Som et eksempel på dette er bruk av ergoterapitjenesten. De besitter spesifikk kompetanse og kan gi praktisk bistand til forebygging og tilrettelegging. Herunder bistand til enkeltpersoner, informasjon i foreninger og større borettslag mm, samt internt i kommunens planlegging og oppføring av bygg.
Kommunen deler relevant kunnskapsgrunnlag på tvers av kommunalområder og enheter	5.5 Vi etablerer kultur for, og digitale og fysiske arenaer for kunnskapsdeling
Kommunen samordner boligbyggeprogrammet og befolkningsprognoser	6.5 Vi etablerer et team som oppdaterer boligbyggeprogram og framskrivinger årlig
Kommunen legger til rette for tillit og dialog mellom politikere administrasjon og utbyggere.	7.5 Benytte plansmier og planverksteder i overordna planlegging og i temaplaner 8.5 Viktige avklaringer om bolig og eiendom kan løftes til politisk beslutningsnivå
Vi skal være en opplyst og bevisst aktør på eiendomsmarkedet.	9.5 Ved å øke kommunens generelle kompetanse på eiendom.
Vi skal satse på kompetanse innenfor eiendom og avtaleverk	10.5 Økt kompetanse om prosjektøkonomi, eiendomsutvikling og avtaleverk, samarbeide tettere med private
Vi skal være oppdatert på ny kunnskap innen boligfeltet	11.5 Delta i forsknings- og utviklingsprosjekter. Samarbeide med Husbanken om kompetanseheving og utforsking av innovative metoder
SLIK VIL VI HA DET Kommunen skal jobbe strategisk og tverrfaglig med bolig og eiendom	
STRATEGI	ANBEFALTE TILTAK
Samordning av fagfelt i arealplanleggingen	12.5 Videreutvikle prosedyre eller skjema for bruk i Kommunalt planforum

Tydelige om kommunens behov og ønsker i dialog med utbyggere	13.5 Kommunens behov er omforent og presenteres i oppstartsmøter, formidles som retningslinjer på hjemmesider etc.
Kommunen forankrer ønsket arealutvikling og krav til boligutbygging i langsiktige strategier - og følger strategien.	14.5 Årshjul for boligarbeid utvikles og vedlikeholdes
Kommunen vurderer måter å stimulere nye løsninger i markedet. Kommune har hyppig dialog med bransje om virkemiddelbruk	15.5 Pilotering, forskningsprosjekter med mer
Kommunen deler relevant kunnskapsgrunnlag med boligbransjen (og omvendt)	16.5 Kommunen samarbeider med aktører i boligmarkedet i Moss om en årlig boligkonferanse. Vi deler relevant lokal kunnskap med aktører i planarbeid
Vi tar i bruk virkemidler for å styre utbyggingstakt og behov for fremtidig investeringer	17.5 Utrede dynamisk investeringsbudsjett som fordeler investeringene på planområder (for eksempel skolekrets, levekårssone, nedbørsfelt). Innenfor området må kapasitet på offentlige tjenester som skole, barnehage, transport og andre, ses i sammenheng. Kommunen kan deretter styre utviklingen gjennom rekkefølgekrav, slik at det bygges først i de områdene som har ledig kapasitet
Vi skal tilrettelegge for boligprosjekter både gjennom plan og etablering av infrastruktur.	18.5 Ved å bruke regulatoriske og økonomiske virkemidler. Dette kan for eksempel være å bruke handlingsrommet i plan- og bygningsloven målrettet, prioritet i saksbehandling, forskuttering av infrastruktur, utsatt bankgaranti med flere.
Boligplanen må bidra til at man ser boligutvikling i sammenheng med klima, naturmangfold, folkehelse og næringsutvikling	19.5 Boligpolitisk plan skal inngår som grunnlag for rullering av kommuneplanen
Vi har dialog om behov for og lokalisering av forvaltningsbygg på egnet beslutningsnivå på tvers av fagenheter Vi kjenner den kommunal bygningsmassen og er gode på å gjenbruke bygg hensiktsmessig.	20.5 Se punkt om boligråd ovenfor 21.5 Lokaliseringsprinsipper for plassering av omsorgsbygg og boliger som skal dekke spesifikke behov. 22.5 Utvikle kriterier for å vurdere kommunal bygningsmasse for ny bruk 23.5 ved vakanse, og prioritere ny bruk / behov etter disse.
Vi unngår å selge kommunal eiendom før arealet er vurdert for ny bruk, i henhold til kommunens behov. Ved eventuelt salg setter vi vilkår for hva som skal bygges.	24.5 Kommunen skal gå aktivt inn i boligutviklingen gjennom samarbeid og avtaler.

Vi skal bidra til å dempe mellomgruppenes utfordringer på det ordinære boligmarkedet.	25.5 Ved å innhente kunnskap om situasjonen og utfordringene knyttet til det ordinære boligmarkedet og boliger for innbyggere med vanlige inntekter og lite egenkapital, ene-forsørgere og andre som befinner seg i mellomsjiktet. 26.5 Kommunen som utbygger: Kommunen kan selv regulere og bygge ut egen eiendom, for så å leie ut eller selge boligene.
SLIK VIL VI HA DET Kommunen utvikler samarbeidsformer med boligbyggelag og private aktører på boligmarkedet og er en pådriver for nye løsninger på boligmarkedet.	
STRATEGI	ANNBEFALTE TILTAK
Kommunen etablerer arenaer for å utforske samarbeidsformer med interessegrupper, ideelle og private aktører	27.5 Arrangere boligkonferanse, tilby arenaer hvor bransjen kan møtes, delta i ordskiftet om boligpolitikk 28.5 Inngå samarbeid med VBBL og eventuelt OBOS med flere
Kommunen vurderer måter å stimulere nye løsninger i markedet	29.5 Utrede kostnader og juridiske implikasjoner for økonomisk samarbeid med lokale banker (stiftelser), samt andre typer samarbeid med private aktører.
Kommunen kjenner sitt lokale eiendomsmarked	30.5 Ved å kjenne situasjon og aktivitet på boligmarkedet og se prisstatistikk opp mot omsetningsaktiviteten. Analyseteam inngå i boligbyggeprogram-arbeidet
Vi utvikler samarbeid med private, frivillig sektor og ideelle organisasjoner.	31.5 Etablere samarbeid med borettslag, sameier, utbyggere, næringsliv med flere.
Samarbeid om boligkonsepter med sosial profil	32.5 Bidra til at private utbyggere har fokus på å utvikle nye leie til eie modeller.

DEL 5: Rammer og føringer



Del 5: Rammer og føringer

Nasjonale rammer og føringer

Regjeringen fra 2019 påpeker at vi står overfor fire store utfordringer: Å skape et bærekraftig velferdssamfunn, å skape et økologisk bærekraftig samfunn, å skape et sosialt bærekraftig samfunn og å skape et trygt samfunn for alle.

Boligmeldingen

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) ga 15.2024 sin tilråding om boligpolitikk, i stortingsmelding nr. 13 – «Boligmeldingen (Meld. St. 13 (2023-2024)).

I meldinga fremheves at folk skal kunne bo i en egnet bolig (...) som det overordna målet for boligpolitikken. Meldinger angir fire innsatsområder for å få dette til:

- 1) Flere skal få mulighet til å eie egen bolig)
- 2) Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
- 3) Ta vare på boligene vi har og bygge de vi trenger
- 4) Forsterka innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Planens anbefalinger gjenspeiler boligmeldingens innsatsområder.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 angående boligpolitikk:

De nasjonale forventningene viser oss at samordnet innsats er kritisk for å møte nåtidens behov og fremtidens utfordringer. Forventningene stiller krav til at kommunen deltar og styrer boligutviklingen for å løse samfunnsutfordringer innenfor klima, naturmangfold, fysisk og psykisk helse og levekår. Innsats på ett område kan har tilsiktet og utilsiktet påvirkning på andre områder.

Nå det gjelder den sosiale boligpolitikken er de nasjonale forventningene utviklet til en strategi for å samle og målrette den offentlige innsatsen. Det er et mål at flere skal kunne eie boligen sin. Dette setter krav til kommunens arbeid for å sette innbyggeren i stand til dette.

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken, "Alle trenger et trygt hjem" omhandler den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Den sosiale boligpolitikken skal forebygge at folk får boligproblemer, og gi hjelp til dem som ikke selv klarer å skaffe og beholde egnet bolig. Strategien har følgende mål:

- Flere skal kunne eie egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Regionale rammer og føringer

Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050»

Fylkesplanen legger opp til en forsterket innsats rundt de fire velferdspilarene bolig, arbeid, utdanning og helse og har følgende mål for stedsutvikling og bolig: I Østfold kan alle finne en egnet bolig i et velfungerende boområde, der de opplever trygghet, trivsel og tilhørighet. Dette er videre utdypet i ulike strategier.

Plangrunnlag for Østfold fylkeskommune: Regional plan for økt livskvalitet, deltakelse og likeverd

Grunnlag for regional planlegging i Østfold. Plangrunnlaget vektlegger levende og attraktive byer og distrikter. Lokalsamfunnets kvaliteter og utforming rammer om innbyggernes hverdagsliv. Dette skal bestå av boligområder med varierte og egnede boliger og gi trygge oppvekstmiljøer. Byer, tettsteder og grender skal utvikles med kvalitet. Det skal tilrettelegges for et bredt og variert tilbud av møteplasser, et mangfoldig kulturliv og områder for fysisk aktivitet, som er tilgjengelig for alle.

Kommunale føringer

Planstrategi for Moss 2020-2024:

Bolig- og nærmiljøsatsning er en prioritert planoppgave i planperioden. Det er behov for at kommunen har en helhetlig strategi for boligbygging som ivaretar gode bokvaliteter for alle, sikrer attraktive og aktivitetsvennlige bo- og nærmiljø som det er godt å være i og som følger opp målene i samfunnsdelen. Det legges vekt på utbygging i form av fortetting og transformasjon i by- og områdesentrene. Dette gir boliger med god tilgang til servicefunksjoner og aktivitetstilbud, men er samtidig utfordrende med tanke på å sikre boligene mot støy, forurensning, trafikk og tilstrekkelig tilgang til grønne lunger og rekreasjonsområder. God kvalitet på boligområder og nærmiljøtilbud i hele kommunen er viktig for å motvirke sosiale ulikheter, og det er behov for levekårs-/områdekartlegging som synliggjør fordelingen av ressurser i kommunen.

Mål og utfordringsbildet er innarbeidet i Boligpolitisk kommunedelplan.

Kommuneplanens samfunnsdel. Mangfoldige Moss - skapende, varmere, grønnere.

Moss kommune vil være kompakt, attraktiv og klimavennlig, og vil tilby fellesskap for alle og muligheter for den enkelte. Bærekraftig utvikling i et sosialt, miljømessig og økonomisk perspektiv er grunnleggende premisser for kommuneplanen.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er kommunens overordnede strategiske areal- og byutviklingspolitiske styringsverktøy. Planen skal gi forutsigbarhet for ønsket byutviklingsretning på lang sikt: vise planreserve for boligbygging og utvikling, klargjøre strategiske sammenhenger og hovedgrep, tydeliggjøre rammer for vern, utvikling og infrastrukturtiltak.

Anbefalinger fra boligpolitisk plan bør inngå i grunnlaget for kommunens overordna planverk.

Senterstruktur:

Moss har definert en tredelt senterstruktur med regionsenter, områdesentre og lokalsentre. Regionsenteret er Moss byområde, med blant annet Jeløya og Høyda som bydeler med ulike funksjoner. Områdesentrene er Halmstad og Kambo og lokalsentrene er Larkollen og Vang. Plangrunnlaget baseres på at hovedtyngden av den framtidige veksten og boligbyggingen i Mosseregionen skal skje i områdesentrene og i regionsenteret.

Boligpolitisk kommunedelplan forholder seg til senterstrukturen og anbefaler at kommunen jobber målrettet for å sikre mangfold i boligtilbudet i bydelene og områdesentrene, basert på kunnskap om fremtidig behov.

Kommunedelplan for levekår og livskvalitet i et livsløpsperspektiv 2020-2032

Hovedmålet i planen er *“I Moss er alle inkludert og opplever tilhørighet, trygghet og mestring”*.

Planen inneholder en rekke tiltak konkret rettet mot boligfeltet, som tas med videre som strategi eller inntas i påfølgende handlingsplan.

- *Utbedre eldre boliger iht universell utforming som Seniorbo på Halmstad*
- *Etablere felles møteplasser i bofellesskap inne og ute*
- *Sikre tilstrekkelige rammer innenfor startlån*
- *Sikre ulik sammensetning av bolig iht pris, type bolig*
- *Tilrettelegge for boliger med mange funksjoner tett på*

Klimaplanen

Hovedmålet i klimaplanen er å redusere klimagassutslipp med 60 % innen 2030. Boligbygging og stedsutvikling påvirker klimagassutslippene. Moss kommune må sørge for at miljøvennlige og bærekraftige løsninger er det foretrukne valget i alle byggeprosjekter. Kommunen må selv ta miljøvennlige valg i alle sine egne byggeprosjekter. Byer og tettsteder må utvikles hovedvekt på kollektivknutepunktene slik at de blir kompakte og velegnede for miljøvennlig mobilitet. Det må være enkelt, mulig og ønskelig for innbyggere å velge gange, sykkel og kollektivtransport fremfor privatbil.

Boligpolitisk plan følger opp klimaplanen og anbefaler at det man kartlegger kommunens bygningsressurser for å kunne utnytte denne mest mulig klimaeffektivt. Det anbefales at det utarbeides lokaliseringsprinsipper for offentlige bygg og tjenester som vurderer sentralitet og mobilitet for ansatte og innbyggere.

Naturmangfoldplanen

Planens hovedmålsetting er å styrke natur- og artsmangfoldet og å ta vare på naturen i Moss gjennom bærekraftig forvaltning og god arealforvaltning, gjennom å unngå negativ påvirkning på naturmangfoldet, deretter avbøte, restaurere og i siste instans kompensere. Dette innebærer at ny boligbygging i kommunen som hovedregel skal skje på allerede bebygde arealer, som fortetting, eller transformasjon der dette kan bidra til en forbedringen av naturen vilkår i det aktuelle området.

Boligpolitisk plan følger opp naturmangfoldplanen og anbefaler at det utarbeides lokaliseringsprinsipper for offentlige bygg og tjenester som hensyntar jordvern og naturmangfold.

Leve hele livet

Leve hele livet er en kvalitetsreform for eldre, som skal bidra til at eldre kan mestre livet lenger, ha trygghet for at de får god hjelp når de har behov for det, at pårørende kan bidra uten at de blir utslitt og at ansatte kan bruke sin kompetanse i tjenestene. Moss kommune har vedtatt planen «Slik lever vi hele livet i Moss». Planens tiltak skal øke kommunens og lokalsamfunnets evne til å møte behovene til den økende andelen eldre i årene som kommer, og bidra til å gi Moss kommune en trygg, aktiv og størst mulig selvhjulpen og selvstendig aldrende befolkning. Arbeidet er videreført og videreutviklet i den nye reformen «Bo trygt hjemme» som kommunen jobber med parallelt med kommuneplanarbeidet.

Anbefalingene i boligpolitisk kommunedelplan bygger videre på tiltakene i denne planen.