



# BOLIG- POLITIKK I DAG

PER TH. GRIMNES

*Stavanger har i sin kommuneplan satt opp tre boligpolitiske mål: \_*

- *Ta vare på knappe arealer ved styrt vekst og høy tetthet.*
- *Balansert befolkningssammensetning i alle bydeler.*
- *Robust boligsammensetning som motvirker uheldig utvikling i levekår.*

*Boligbehøvet er beregnet til 1250 boliger pr år. Det bygges imidlertid knapt halvdel av dette. Det bidrar sterkt til å opprettholde landets høyeste boligpriser. Boligbyggingen i Stavanger er i løpet av få år blitt privatisert, og det bygges nå kun for den rike halvdel av befolkningen. Dette står i kontrast til den aktive, sosialprofilerte boligpolitikken som Stavanger praktiserte fram til for kort tid siden.*

## **Initiativ til en kommunal boligpolitikk ble tatt allerede i 1946**

Initiativ til en kommunal boligpolitikk ble tatt allerede i 1946. Da ble Stavanger Boligbyggelag opprettet, etter initiativ fra Stavanger Arbeiderparti. Boligbyggelaget inntok raskt en sentral rolle og utviklet et rasjonelt, kostnads-effektivt byggeri. Sammen med dyktige, sosialt bevisste arkitekter framsto mellom annet hustypen som i ettertid er kalt "Stavanger-rekkehuset". En boligtype vi dag vurderer som verneverdig på grunn av sin nøkternhet og høye arkitektoniske kvalitet. Parallelt med dette utviklet det seg i privat regi en mer spekulativ, utbyggerstyrt boligbygging, hvor det sosiale aspektet var fraværende.



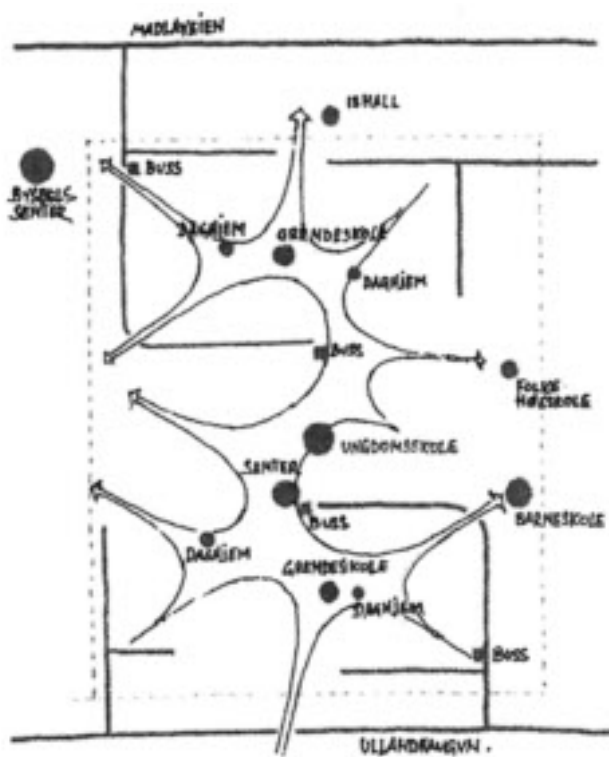
Kommunesammenslåingen i 1965 ga grunnlag for å gjen-  
nomtenke ikke minst den nye ”storkommunens” bolig-  
politikk. Arbeiderpartiet og Høyre gikk sammen om å  
befeste en kommunalt styrt boligpolitikk med sosial profil.

### **Første forsøk var Tjensvoll-utbyggingen**

Målet var å bygge et komplett boligområde. Boligene  
skulle ha en klar sosial profil, være varierte i størrelse og  
pris, ha sikre leikeplasser, barnehager, grendeskoler, god

*Den nye Tjensvollbyen ble bygget på førsteklasses jordbruksjord.  
Regionalplan for Jæren trekker nå en langsiktig grense mellom by og  
landbruk. Det tvinger fram en fortetting av det allerede utbygde by-  
område. Foto: Widerøe/Stavanger Byarkiv*

kollektivtransport og godt utbygd nærservice. Det ble  
gjennomført en landsomfattende arkitektkonkurranse i  
1969. Førsteprisen ble lagt til grunn for den videre  
planleggingen. Kommunen hadde til hensikt å erverve all  
byggegrunn, men hadde på det tidspunkt ikke økonomisk  
evne til det. I stedet ble det inngått avtaler med utbyggere



Prinsippkisse fra Andersson og Skjånes / Alex Christiansens 1. premieutkast i arkitektkonkurransen om Tjensvollutbyggingen. Målet var å bygge et komplett boligområde. Boligene skulle ha en klar sosial profil, være variert i størrelse og pris, ha sikre leikeplasser, barnehager, grendeskoler, god kollektivtransport og godt utbygd nærservice. Kilde: Norske Arkitektkonkurranser

som kjøpte grunn og bygde ut i henhold til kommunens planer. Det ble i løpet av 10 år bygget 2000 boliger, eget lokalsenter, barnehage og grendeskoler.

Erfaringen ble lagt til grunn for en utbyggingsmodell som i ettertid er kalt "Stavanger-modellen": Utbyggingsområder større enn 3 daa ble kjøpt av kommunen, om mulig ved frivillige avtaler, eventuelt ekspropriert til takstpris. Kommunen regulerte og byggemodnet arealene og inngikk deretter privatrettslige utbyggingsavtaler med utbyggerne. Som grunneier var kommunen den sterke part og kunne i avtaleform sikre viktige forhold som antall

boliger, boligtyper, standard, tid for ferdigstillelse og bidrag til eksterne fellesanlegg.

### Store endringer i lov- og regelverk

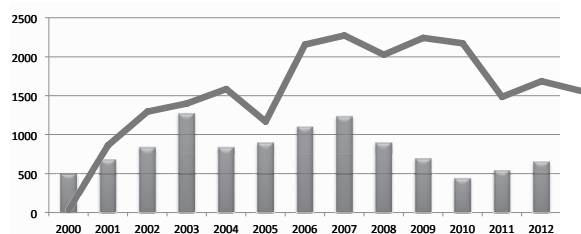
Konsesjonskravet knyttet til privat kjøp av kommunalt godkjente utbyggingsområder falt bort i 2004. Dette kombinert med ny praksis ved taksering av eiendom har bidratt sterkt til å undergrave Stavanger-modellen. EØS-regler om salg av offentlig eiendom har i tillegg forstyrret kommunens muligheter til å fordele byggegrunn til utbyggere, i tråd med tidligere praksis. Høystbydende må normalt velges. Det bidrar ikke til å holde boligprisene nede. Mange av disse endringene henger sammen med en markert politisk høyredreining.

### Initiativet er overlatt til private utbyggere

Utbyggere er selvsagt avhengige av å skaffe seg byggegrunn. I Stavanger er det stor mangel på tomter, og utbyggerne overbyr hverandre for å sikre seg. Etter ny takstpraksis skal pris på rågrunn stå i forhold til markedspris. I løpet av knapt fem år er pris på rågrunn drevet opp fra ca 250 til mer enn 2500 kroner pr kvadratmeter. Kommunen kan ikke lenger prioritere å kjøpe opp store utbyggingsområder og har erklært Stavanger-modellen for død.

Resultatet så langt er at det bygges for få boliger, bare 50% av beregnet behov. Utbyggerne vet at mangel på boliger holder prisene oppe. De vet også at det i en vekstregion som vår er mange nok som har råd til å kjøpe dyre boliger. Utbyggerne kan da betale drøyt for tomt, gasse seg med litt ekstra takhøyde, gjerne et ekstra våtrom og selvsagt fliser fra gulv til tak. Boligene blir garantert solgt, om det da ikke bygges for mange.

Langt mer krevende og mer risikabelt blir det om en vil bygge for de mindre bemidlede. Derfor blir det ikke gjort. Når utbyggerne spørres om hvorfor det ikke bygges nok boliger, kommer alltid de samme svarene: mangel på planer, lang saksbehandlingstid, knapp tomtetilgang og en hysterisk jordvernpolitikk. Dette er unnvikende manøvre. Realiteten er at utbyggerne overhodet ikke ser seg tjent med å dekke boligbehovet. Et mettet boligmarked er enhver utbyggers mareritt.



Her vises årlig boligbygging og folkevekst i Stavanger, fra og med år 2000. Siden 2006 har gapet mellom boligbehov og boligbygging vært dramatisk. Vi ser en bedring i 2013. Det skyldes m.a. en større kommunal bevissthet om boligpolitikk .  
Kilde: Stavanger statistikk

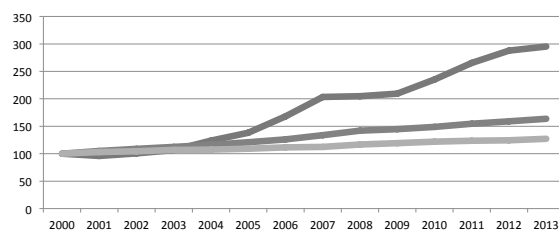
## Boligpriser bestemmes av hva markedet vil betale

Utbyggerne framstår i dag som totalleverandører: De skaffer tomten, tegner, bygger og selger boligen med nøkkel i døra. Ingen utenom utbygger kjenner til hva enkeltelementene koster, enn si hvor stor fortjenesten er. Boligprisene har på 10 år økt dramatisk mye mer enn andre priser, se diagram. En uavhengig vurdering av rimeligheten i dette er vanskelig så lenge bare utbyggerne har detaljert innsyn. Tilsvarende er det ikke lett å peke på hvor det kan ligge et sparepotensial. Bare utbygger har en slik mulighet, og den er lite interessant så lenge markedet er selgers, og boligprisene er stigende.

## Vi har en seiglivet selveiertradisjon i Norge

Det å eie egen bolig ser mange som en menneskerett. Derfor bygget vi inntil for få år tilbake mest eneboliger og rekkehus. Selveiermodellen passet da godt. Enhver kunne ta hånd om eget hus og hage.

Likevel viste en boligundersøkelse for noen år tilbake at en tredjedel av alle husstander i Stavanger-distriktet bodde i leiet bolig. Denne delen av boligmarkedet ofres



Boligprisene i Stavanger har fra 2005 økt dramatisk, langt mer enn byggekostnader og konsumprisindeksen. Årsaken er sammensatt, men kan delvis forklares ved at det i samme periode er bygget langt færre boliger enn beregnet behov.  
Kilde: Stavanger statistikk

ingen oppmerksomhet. Det er beklagelig, for blant dem som leier finner vi flest av dem som virkelig sliter. Kommuneplanen har i mange år krevd at det bygges flere leieboliger, men så har ikke skjedd.

I andre land betraktes boligmassen mer som del av byens infrastruktur. Folk erverver en boret eller leier bolig. Privat eierskap til enkeltboliger i urbane områder med høy tetthet er nemlig problematisk, særlig med hensyn til drift og vedlikehold. Nå bygger også vi høyt og tett. Den norske selveiermodellen passer da svært dårlig. Det vil vi om kort tid få erfare.

## I dagens mobile samfunn er det ikke alltid en fordel å eie bolig

Ved kortere opphold vil leie være langt å foretrekke framfor ressurskrevende kjøps- og salgsprosesser. Men de som ønsker å leie, eller som er tvunget til det av økonomiske grunner, henvises til et lurvete marked. For eksempel er et par tusen utleieboliger i Stavanger ikke godkjente! Staten stimulerer i noen grad til dette ved at boligeiere kan leie ut opp til halve huset uten å betale skatt av leieinntektene. Da blir det fristende å leie ut en kjellerleilighet selv om den ikke tilfredsstillende gjeldende krav. Det siste er at lokalpolitikere i Stavanger aksepterer at utleieboliger ikke nødvendigvis behøver å tilfredsstillende alle krav til boligstandard. Hjemmelen for dette er uklart.

Det vi ser er at privatisering av boligmarkedet har resultert i en ensidig profittorientert produksjon av selveierboliger. Priser holdes høye ved å produsere mindre enn markedet trenger. Dette prisnivået smitter over på leiemarkedet. Vanskeligstilte boligsøkere, unge mennesker og studenter strever alvorlig med dette. Samtidig vet vi at husleien i utleieboliger som forvaltes profesjonelt, for eksempel i regi av et boligbyggelag, influeres minimalt av svingninger i markedet - men et slikt tilbud er så langt ikke tilstede i Stavanger. Unntaket er Studentsamskipnaden, som bygger og forvalter studentboliger, men på langt nær i takt med behovet. Derfor tvinges også mange studenter ut i et lurvete, privat utleiemarked.

## Norge har en lang tradisjon med sosial boligbygging

Boligbyggelagene har vært en krumtapp i dette. Profitt har for dem ikke vært en hovedambisjon, men å bygge gode boliger med nøktern standard til varierte priser. Boligbyggelagene i vår region har nettopp fusjonert og heter nå Bate Boligbyggelag. Et prioritert innsatsområde er å bygge



*Nøkterne, praktiske boliger med boligbankfinansiering, Jonas Liesgt i 1953. Arkitekt Retzius og Bjoland. Foto: Stavanger Byarkiv*

boliger for utleie. Det er lovende. Boligbyggelaget har allerede skissert en "hybrid"-modell tilpasset unge mennesker: Kommunen stiller grunn, og det opereres i alle ledd med kostpriser. Først leies boligen, for senere å kunne kjøpes når egenkapital er opparbeidet. Det er klare regler for tildeling og videresalg. Det ble fra høyresiden framsatt juridiske innvendinger mot dette. Kommunen kan ikke favorisere noen, alt må ut på det åpne markedet, ble det hevdet. Stavanger Arbeiderparti presenterte i fjor ti punkter for å skaffe bolig til alle. Ett av dem er snarest å realisere boligbyggelagets ungdomsboligprosjekt. Ålborg praktiserer en slik modell med suksess. Byen satser på å bli en foretrukket studentby. Lett tilgjengelige og ryddige boligforhold er da et meget viktig poeng.

## Politikerne erkjenner at frisleppet av boligbygging fungerer dårlig

”Flertallet er gått lei av utbyggere som kjøper opp attraktive tomteområder og sitter på dem i påvente av prisøkning og lettjente penger”. Det skrev Stavanger Aftenblad 25.november 2013, og bystyret vedtok 16. desember at kommunen igjen skal søke eierskap til byggegrunn, og i tillegg opptre som byggherre for nye, store



*Eksklusive byboliger under oppføring på Holme- Egenes. Arkitekt: Haga&Gro*  
Foto: P. Dimmen

boligområder. Et kommunalt utbyggings- og tomteselskap skal ta hånd om tomteområder som kommunen allerede eier, og stå for kjøp av nye. Det skal bygges effektivt og rimelig, uten profitterende mellomledd. Kommunen vil sikre et jevnt tilsig av nye boliger, dimensjonert i forhold til forventet vekst. Dette vil bidra til å bremse prisgaloppen. Selskapet skal også bygge et antall boliger som er mindre enn dagens minstekrav, og dermed rimelige nok til at mange som i dag står utenfor boligmarkedet, får råd til inngangsbilletten. Former for “leie- eie”- boliger skal også kunne tilbys den samme kjøpergruppen.

## Kan kommunens nye ambisjoner realiseres?

Om ambisjonene knyttet til et nytt utbyggings- og tomteselskap lar seg gjennomføre, kan avhenge av at staten tilbyr virkemidler som gjør kommunen i stand til å erverve byggegrunn og annet tettstedsareal, til priser som er håndterbare. Ikke minst må priser for grunn innenfor byområdet harmoniseres slik at det ikke opereres med prisforskjeller på 1000 prosent mellom friområder og byggeområder. Det er aldeles urimelig så lenge det er et klart avhengighetsforhold mellom bolig og de nære friområder. En retrett etter det enorme frisleppet vi har opplevd de siste årene, er imidlertid vanskelig å se for seg.

Så godt som all tomtegrunn i Stavanger er forlenget kjøpt opp av utbyggere til priser som varierer mellom 250 og 2500 kroner pr kvadratmeter. Hvorledes dette kan

reverseres er vanskelig å forestille seg. Det som er sikkert, er at dette frisleppet alene resulterer i en økning i boligprisene på mellom 15 og 20 %. Og perspektivet kan være ytterligere dystert, fordi mange utbyggere har sett inntektspotensialet som knytter seg til omsetning av en så sjelden ”vare” som tomtegrunn. Det dreier seg om lettjente penger, uten snev av risiko. Og siste ledd i kjeden, boligkjøperen, betaler det hele.

## Utbyggere konkurrerer nå om opsjonsavtaler

Målet er å sikre adgang til å kjøpe landbrukseieendommer beliggende utenfor byggesonene om disse på et senere



*Furnesgården i forgrunnen, Hidlegården i bakgrunnen, begge er lagt ut som friområde og kjøpt av kommunen til lav pris. Dersom arealene var lagt ut som byggegrunn, ville prisen vært det ti-doble. Dette oppfattes som urimelig så lenge boligområdene omkring er avhengige av åpne rekreasjonsarealer. Foto: 2014 Bitmap*





*Ny blokkbebyggelse ved Badedammen. Høy tetthet gir betydelig skygge på utearealene.  
Foto: 2014 Bitmap*



*I Lervig bygges med meget høy utnyttelse. Høyest ved strandkanten, skyggen faller da utover sjøen og mange sikres en fabelaktig utsikt.*

Foto: 2014 PG



*Orrestien i Sandal. Her er 22 boliger lenket sammen i 4 rekker, med et felles indre tun. Alle boligene har sør- eller vestvendte hager. Ferdigstilt i 1978. Regulert for vern i 2008 på grunn av sin tidstypiske arkitektur og gode bovaliteter. Arkitekt: Ingeborg og Knut Hoem.*

Foto: Stavanger kommune

tidspunkt skulle bli lagt ut som byggeområder. Eieren får kanskje en million i handa og en årlig utbetaling på noen hundre tusen for å gi utbyggeren rett til å kjøpe eien-  
dommen dersom den i fremtiden blir lagt ut som bygge-  
land. En slik avtale er beheftet med stor usikkerhet, og  
følges naturlig opp med aktiv lobbyvirksomhet overfor po-  
litikere og planmyndigheter.

Slik det har utviklet seg, er det bare de store utbyggerne  
som kan mestre jaget etter byggegrunn. Store mengder  
kapital bindes opp. Det krever i neste omgang høy profit  
på igangværende prosjekter og er derfor sterkt pris-  
drivende - et paradoks så lenge det er et politisk mål å  
stabilisere, helst redusere boligprisene i Norge. På litt sikt  
er renteøkning sannsynlig, og kapital bundet i fast eien-  
dom vil da bli vesentlig mer tyngende og dermed pris-  
drivende.

De økonomiske vinnerne i dette spillet er kun de bøndene  
som opplever å få sin gård lagt ut som byggeland, eller  
som mener de ligger for tur til å bli omdisponert. Vi har i  
løpet av få år fått en generasjon "markgrever". Fra å eie en  
gård som i praksis er prisregulert i forhold til hva driften  
kan gi i avkastning, kan de nå kreve nesten hva som helst  
for en slik eiendom, om den av kommunen legges ut som  
byggegrunn. For et middels stavangerbruk kan det dreie  
seg om en prisøkning fra et par tre millioner til opp mot et  
par hundre millioner. Dette framstår som aldeles urimelig.

### **Jær-regionen er i sterk vekst**

Vi forvalter landets beste landbruksjord, og den drives av  
dyktige bønder. Jordvernet står derfor meget sterkt.  
Stavanger tok tidlig konsekvensen av dette og rettet fokus

mot potensialet i allerede utbygde deler av byen. Fokus ble  
rettet mot sentralt beliggende, eldre næringsområder hvor  
aktiviteten etter hvert var dalende, som i Bjergsted,  
Varmen (Urban Sjøfront), Paradis, Hillevåg, Jåttåvågen og,  
sist ut, Forus. Et flertall av disse områdene ligger sentralt i  
forhold til kollektivtrafikk, et meget interessant poeng så  
lenge transportproblemer i regionen er i ferd med å nå et  
dramatisk nivå. I kommuneplanen vurderes alle de nevnte  
områdene som aktuelle for byomforming. Det tillates høy  
tomteutnyttelse og en variert bruk. Målet er at områdene  
på sikt skal framstå som attraktive, bymessige miljøer hvor  
funksjoner som ofte besøkes, finnes i nabolaget, det vil si  
innen for gang-/sykkelavstand. Et dekkende begrep for  
dette er "Ti-minutters-byen". Det er allerede bygget ca  
1000 boliger i Bjergsted, og vel det dobbelte i henholdsvis  
Urban Sjøfront og i Jåttåvågen. Sist ute er altså Forus hvor  
det nettopp er lansert en langsiktig visjon om å bygge inn-  
til 20 000 nye boliger. Sandnes følger opp og tilrettelegger  
for storstilt byomforming i de sentrale områdene rundt  
Vågen.

### **Byomforming er samfunnsøkonomisk gunstig**

Det beror mellom annet på at store deler av infra-  
strukturen, som jo allerede er på plass, kan tas i bruk. Økt  
aktivitet og, ikke minst, ny boligbebyggelse gir et marked  
for nærservice og kollektivtransport. Men grunnprisene i  
byomformingsområdene er stigende, og selv med høy  
tomteutnyttelse vil boliger her kun bli for den bedrestilte  
del av befolkningen. Det vil også ved høy tomteutnyttelse  
kunne være problematisk å tilrettelegge et miljø som til-  
fredsstiller barnas behov. Derfor ser vi at det i byomform-  
ingsområder lett blir en overvekt av enslige og eldre.  
Stavanger kommune gjennomfører hvert andre år en

levelkårsanalyse, der kommer den nye bebyggelsen ved Badedamen dårlig ut. Det er viktig at kommunen står som eier og forvalter av gater og uterom i byomformingsområdene. Kommunen er da en naturlig part i forhandlingene om utbyggingsavtaler, og kan derigjennom sikre kvalitet og god prosjektprofil.

Der kommunen er grunneier, som for eksempel i Jåttåvågen, kan utbygging komme til å skje i regi av kommunens nye utbyggings- og tomteselskap.

### Stavanger står i fare for å forgubbes

Stavanger kommune har i flere ti-år opplevd en jamn vekst. Veksten har ligget på ca 1 % pr år, og enkelte år mer. Nå tenderer veksten til å flate ut. Det har sin hovedårsak i høye boligpriser og store trafikkproblemer i rushtiden. Begge deler er resultat av en for svak kommunal styring. Bystyret ønsker nå å bøte på dette, spørsmålet er om staten har ribbet kommunen for egnede virkemidler. Det blir spennende å se i hvilken grad bystyrevedtaket fra 16. desember 2013 om en langt mer aktiv boligpolitikk kan bety en ny giv for boligbyggingen i Stavanger. Hvis ikke, blir konsekvensene store og tunge å bære. Mange unge vil bosette seg i andre kommuner. Fortsatt vil vi nok huse mange rike folk, men vi vil temmelig sikkert oppleve en raskt økende andel aldrende mennesker. De bor i nedbetalte hus og plages ikke av økte boligpriser. Stavanger står i fare for å gå inn i en forgubbingsprosess!



Byomformingsområder i Stavanger

Alle områdene unntatt Urban Sjøfront ligger i tilknytning til kollektivtransport i det nord-sørgående bybåndet Stavanger - Sandnes. Det er her plass til mange tusen nye boliger. Bare i Forusområdet kan det komme opp mot 20 000 nye boliger. Men grunnkostnadene her er store, og det tvinger seg fram en høy tomteutnyttelse.

Kommuneplan Stavanger 2006 - 2021