

Saksframlegg

BOLIGPROGRAM 2011 – 2014

RÅDMANNENS FORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 10/43162

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar visjon, mål og strategier som retningsgivende for den generelle og sosiale boligpolitikken i perioden 2011-2014 (vedlegg 1).
2. Bystyret tar til orientering:
 - øvrig tekst som utgjør boligprogram 2011-2014 (vedlegg 2 / 2.1 / 2.2)
 - evaluering av måloppnåelse boligprogram 2005-2008 (vedlegg 3)
 - høringskatalog og høringsdokumenter (vedlegg 4 / 4.1)

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Forslag til boligprogram 2011-2014 erstatter forrige boligprogram 2005-2008. Forslaget viderefører det forrige boligprogrammets målsettinger om å skape et godt boligtilbud som ivaretar innbyggernes behov og som gir samfunnsmessige gode løsninger. Levekårsperspektivet vektlegges ytterligere. Videre er det tatt hensyn til endringer i markedet og erfaringene fra forrige boligprogram. Det foreslås noen vesentlige endringer i valg av boligpolitiske strategier/virkemidler. Forslaget inneholder to viktige kursendringer, og disse er beskrevet nedenfor i *kursiv skrift*.

Boligpolitiske utfordringer er sammensatte, og de ulike hensyn og interesser må veies opp mot hverandre. Et viktig utgangspunkt er kommunens stramme økonomi, som betinger at det foretas nødvendige økonomiske prioriteringer. Både ulike strategier/virkemidler og ulike mål vil lett kunne komme i konflikt med hverandre. I høringsrunden har det kommet innsigelser mot rådmannens forslag til kursendringer, og disse er problematisert i kulepunktene nedenfor.

Kursendring 1: Rådmannen foreslår å avvikle forrige boligprogramms strategi om kommunalt kjøp av tomter for videresalg til redusert pris, for å oppnå ønskede eierformer og prisnivå. I stedet for å styre boligpolitikken gjennom tomtepolitikken, foreslår rådmannen å utnytte bedre den styringsmuligheten som ligger i kommunens planmyndighet. Blant annet skal økte krav i reguleringsplaner medvirke til et velfungerende boligmarked med en variert boligstruktur, som imøtekommer befolkningens boligbehov på effektiv, sosial og rettferdig måte. Personer med ulike former for funksjonsnedsettelse skal sikres gjennom lokale tilleggskrav om tilgjengelighet.

- Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT) og Trondheim studentråd anser kommunal tomtestøtte som en forutsetning for at SiT skal kunne bygge studentboliger. Disse er følgelig kritisk til at kommunen ikke skal selge tomter til redusert pris. Rådmannens utgangspunkt er at kommunen må betale like mye for tomtegrunn som en hvilken som helst annen erverver på boligmarkedet. I tillegg påløper det omkostninger ved kjøp og salg av tomtegrunn og kostnader for den kapital som bindes i tomtegrunn. Når utvalgte grupper skal støttes, mener rådmannen at pengeytelse er mer effektivt og er mer egnet til å målrette støtte på en forutsigbar og sosialt rettferdig måte. Rådmannen fraråder derfor økonomisk støtte gjennom tomtsalg på et generelt grunnlag. Trondheim kommune har selv uløste oppgaver innenfor egne boligpolitiske primæroppgaver, herunder bosetting av vanskeligstilte. Rådmannen anbefaler derfor ikke at kommunen påtar seg økonomiske forpliktelse for studentbosetting som allerede er et etablert statlig ansvar. Rådmannen mener at det er viktig å bidra til en attraktiv studentby, men at fokus i større grad må rettes mot å stimulere det private leiemarkedet, som allerede huser 70 prosent av studentene, fremfor å videreføre en linje med ensidig støtte til SiT som bosetter 14 prosent av studentene.
- Profesjonelle utbyggere har i dialog med rådmannen signalisert en skepsis til forslaget om en områdebasert styring av boligstørrelser for å oppnå en mer variert sammensetting av boligstørrelser innenfor de ulike delene av byen. Innvendingen er hovedsakelig basert på at utbyggerne mener at produksjonen av boliger skjer ut fra etterspørselen i markedet. Utbyggerne mener følgelig at

Trondheim kommune

kommunale krav om boligstørrelser som har lav etterspørsel vil medvirke til at færre boliger produseres. I så fall kan målet om å forme boligproduksjonen komme i konflikt med hensynet til å produsere mange nok boliger. Videre kan et eventuelt krav om store boliger i sentrum medføre at disse blir bebodd av små husholdninger og derved medvirke til et unødig stort boligkonsum, i konflikt med miljømål. Det har imidlertid i mange år vært et generelt mål i boligprogrammet og kommuneplanens arealdel om en mer variert boligstruktur uten at dette har ført til resultater. Rådmannen mener derfor at konkrete områdevisse krav til boligstørrelser må tas inn i kommuneplanens arealdel for at dette målet skal kunne oppnås.

Kursendring 2: Innenfor den sosiale boligpolitikken legges det opp til at vanskeligstilte i større grad skal bli selvhjulpent i det ordinære boligmarkedet fremfor å bo i kommunal utleiebolig. Dette innebærer å heve terskelen for å oppnå kommunal bolig og heller satse mer på ulike stimuleringsiltak som rådgivning og boligfinansiering, og beboerkjøp av kommunal bolig.

- Leieboerforeningen stiller seg tvilende til at den private utleiesektoren i Trondheim er i stand til, eller ønsker, å ta ansvar for å huse et økende antall vanskeligstilte. Foreningen anbefaler derfor å skaffe flere kommunale utleieboliger. I rådmannens høringsforslag ble det foreslått å opprettholde investeringsbudsjett for kommunale utleieboliger som følger av gjeldende budsjett og økonomiplan, kr 56 mill per år. Til sammenlikning la forrige boligprogram opp til et investeringsbudsjett kr 70 mill i en tid da boligprisene var lavere, og dette budsjettet skulle bare romme ordinære boliger og ikke kategoriboliger (bofelleskap) som i gjeldende budsjett. Rådmannens høringsforslag, med en beskjeden satsing på kommunale utleieboliger, må sees i sammenheng med strategien der flere boligsøkende skal bli bosatt i det ordinære boligmarkedet. Det foreslås en rekke virkemidler for å sette flere i stand til å eie eller leie privat bolig, og det foreslås en økt ressursbruk i tilknytning til dette. Rådmannen vedgår imidlertid at det gjenstår å se effekten av de alternative tiltakene som skal lede til andre boligløsninger enn kommunal utleiebolig. Videre foregår det en omstrukturering av kommunens boligmasse der gamle uegnede boliger selges og nye dyrere boliger gjenanskaffes. I 2010 var det nesten ingen nettovekst i antall kommunale boliger. Kommunen har allerede forpliktet seg til å skaffe bolig til 419 husstander som står på venteliste. Etter en ny vurdering ønsker rådmannen derfor å foreslå en noe økt satsing på kommunale utleieboliger for å opprettholde andelen kommunale utleieboliger slik som i dag på 4,5 prosent. I lys av forventet boligbygging tilsvarer dette en nettoøkning på 260 kommunale utleieboliger i perioden, noe som betinger økninger i investeringsbudsjettet ut over gjeldende kr 56 mill. Rådmannen vil komme tilbake til dette ved de årlige budsjettbehandlingene.
- Leieboerforeningen mener flere vil få problemer med å skaffe seg bolig, og at det er kortsiktig og lite konstruktivt å møte en slik situasjon med å gjøre tildelingsreglene for kommunal utleieboliger strengere slik rådmannen foreslår. Leieboerforeningen er videre skeptisk til rådmannens forslag om å åpne for oppsigelse av leietakere i tilfeller der behovet for kommunal bolig ikke er til stede. Hva gjelder rådmannens forslag om økt bruk av tidsbestemte leiekontrakter, viser Leieboerforeningen til at tidsbestemte leiekontrakter har åpenbare velferdsgevinster. Rådmannens forslag som det her vises til er tiltak for å innrette boligene mot de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Rådmannen vedgår at langvarige og stabile boforhold er et fundamentalt velferdsgode, men dette hensynet må veies opp mot å tildele de kommunale utleieboligene til de med størst behov. Ikke sjelden endres husstandens muligheter til å skaffe bolig i det ordinære boligmarkedet etter å ha bodd en stund i kommunal bolig. Rådmannen vil derfor holde fast ved forslagene som gir mulighet for å kunne tilby kommunale utleieboliger til husstander med størst behov.

Trondheim kommune

I rådmannens forslag til boligprogram 2011–2014 fremkommer visjon, mål og strategier i egne innramninger (vedlegg 2). Det er disse som foreslås vedtatt og er sammenstilt i eget vedlegg (vedlegg 1). Etter politisk sluttbehandling vil vedtatt visjon, mål og strategier (vedlegg 1) sammen med boligprogram med tabell- og kartvedlegg inngå i det trykte boligprogrammet (vedlegg 2 / 2.1 / 2.2).

Rådmannen i Trondheim, 27.4.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Bjørn Ekle
stabssjef

Vedlegg:

- 1 Visjon, mål og strategier for boligpolitikken 2011-2014
- 2 Boligprogram 2011-2014
 - 2.1 Tabellvedlegg
 - 2.2 Kartvedlegg - kommunale utleieboliger
- 3 Evaluering av måloppnåelse boligprogram 2005-2008
- 4 Høringskatalog
 - 4.1 Høringsdokumenter

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)