

Dialogmøte Bolig

- Sentrumsplanen skal revideres, sa byrådsleder Kristin Røymo i møte med boligbransjen torsdag 4. februar.

Dialogmøte bolig ble gjennomført i samarbeid mellom Tromsø kommune ved Byrådsleders kontor og Næringsforeningen i Tromsøregionen ved Fagråd for bolig. Formålet med møtet var å redegjøre for hvordan det boligpolitiske arbeidet videreføres med ny politisk ledelse, samt informasjon om langsiktige anskaffelser av integrerte boliger.

Tromsø vokser

Den gjennomsnittlige folkeveksten i Tromsø har vært på drøyt 1000 innbyggere de siste ti årene. Samtidig ser vi nå at nettoinnflyttingen utgjør en større andel av befolkningsveksten enn fødselsoverskuddet. Vi har en årlig nettoutflytting innlands, primært mot Osloregionen. – Kommunen har en boligreserve på 29.000 boliger, men planene for gjennomføring er ikke samordnet med eksisterende infrastruktur som for eksempel skoler, sa kommuneplanlegger Gunn-Elin Jakobsen.

Prisøkning over og under andre storbyer

- Ser vi på prisstigningen de siste 5 årene har denne vært på 45% i Tromsø, og dermed høyd over andre storbyer. I et 10-årsperspektiv har økningen vært på 68%, noe som er under byer som Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim, sa Ruth Norstrøm i DNB Eiendom. – I dag er det et for dårlig boligtilbud til barnefamilier, og vi ser at mange i etableringsfasen velger bort Tromsø. Dette er en stor utfordring for byen avsluttet Norstrøm.

- Boligstrategien ligger fast

- Hovedmål og strategier fra Boligpolitisk handlingsplan ble enstemmig vedtatt i Kommunestyret, og står fast under ny politisk ledelse, fastslo byrådsleder Kristin Røymo.

– Byrådets visjon er fortetting med boliger i sentrum. For å få dette til må vi tenke nytt og annerledes rundt bolig i by, krav til infrastruktur, gjennomføring av planer – og ikke minst styrke samarbeidet og samhandlingen mellom kommunen og private utbyggere, fortsatte byrådslederen. – Dette gjør at Sentrumsplanen må revideres, avsluttet Røymo.

Byråd for byutvikling, Ragni Løkholm Ramberg fortalte at det arbeides med en revisjon av kommuneplanens arealdel, som Fylkesmannen fant ugyldig høsten 2015.– Ny KPA bygger på de faglige anbefalingene fra forrige planforslag, sa Ramberg. Ny KPA er planlagt vedtatt i løpet av 2016. KPA skal gi forutsigbarhet for reguleringsplaner. – Dersom skolekartet viser at det er for lite kapasitet på skolene der vi vil ha tett og grønn byutvikling, så må vi bygge flere skoler der, sa Ramberg.

– Sentrumsplanen skal revideres, og i den forbindelse kommer vi til å gjennomføre en møteserie om fremtidens Tromsø sentrum, sa Ramberg.

Tiltak i Boligpolitisk handlingsplan

- Mål og strategier videreføres, men vi justerer noen av tiltakene, fortalte boligkoordinator Heidi Bjøru. De viktigste tiltakene av direkte betydning for boligbransjen er:

- Utbyggingsplan skal samordne utbyggingsområder og grå, rød og grønn infrastruktur for mer forutsigbar tilrettelegging av infrastruktur. Særlig viktig er gjennomføringsstrategier for transformasjonsområder.
- Utlysning av kjøp av/tildelingsrett til integrerte boliger i ordinært marked videreføres for integrering av kommunale boligbehov i private prosjekter.

- Arnestedet utfordres spesielt på boligpolitiske mål for prosjekter i det kommersielle markedet og bruk av tilgjengelig tomtereserve.

Målet er fortsatt minst 400 kommunalt disponerte boliger til 2019. 2/3 (66 enheter per år) skal være ordinære boliger i ordinære bomiljø, mens 1/3 (33 enheter per år) er særskilt tilrettelagte bolig og tjenestekonsepser, hvorav de fleste på egen tomt.

Det skal gjennomføres boligprogrammer for kommersielt marked med fagdag/dialogmøte og utlysning av kjøp av seniorboliger i mai 2016, og leie høsten 2016. Boligprogram for rus/psykiatri vil medføre noen prosjekter for særskilt tilrettelagte bo- og tjenestekonsepser med kommunen/SKB som byggherre.

Langsiktige anskaffelser

Kommunen har 60 millioner per år i budsjettet til anskaffelse av kommunalt disponerte integrerte boliger. - For å nå målet om 66 enheter per år må vi ha en kombinasjon av kjøp, leie og tilvinningsrett, sa boligsjef Roar Stangnes.

Husbanken har ordninger rettet mot individer, kommuner og utbyggere og gårdeiere. For utbyggere og gårdeiere er det mulig med grunnlån på 100%, samt tilskudd til utleieboliger ved avtaler om tildelingsrett og tilskudd til heis ved rehabilitering.

Utlysningen 2015 ble av ulike årsaker dessverre smalere enn signalisert (bare kortsiktig), og oppfølgingen med langsiktige utlysninger ble forsinket i forhold til tidligere fremdriftsplan.

Utlysning i 2016

I februar 2016 kommer utlysning på integrerte boliger og utlysning av en-til-en-møter. Utlysningen kommer på Doffin.

Det vil i tillegg bli utlysninger av boliger integrert i seniorprosjekter i mai 2016 og for leieprosjekter høsten 2016.

Fra debatten:

Se til Bodø

Jens Arne Johnsen, daglig leder i Barlindhaug Eiendom oppfordret kommunen til å se til Bodø for gode løsninger på infrastruktur i by med blant annet frikjøpsordninger. Videre poengterte han at av 29.000 regulerte boliger, så var maksimalt 1/3 potensielle byggeprosjekter, ettersom kommunen har store områder uten tilfredsstillende infrastruktur, og flere urealistiske reguleringsplaner.

– Kommunen må være mer åpen for nye reguleringsplaner dersom vi skal få til ønsket boligbygging, sa Johnsen. – Videre ser vi at Tromsø trenger et større fokus på barnefamilier – det må bygges flere eneboliger i randsonen av sentrum, da det er dette som er boligdrømmen for mange unge familier, avsluttet Johnsen.

Kostbart boligbytte

Et mål med det boligpolitiske arbeidet i Tromsø er å tilrettelegge for «boligsirkulasjon» med boliger tilpasset innbyggernes behov i ulike livsfaser. I 2014 var 71% av boligmassen enebolig, tomannsbolig eller rekkehus, mens rundt 60% av husholdningene var enslige eller par uten (hjemmeboende) barn.

Svein Dalsbø, administrerende direktør i Bonord tror mange seniorer synes boligbyttet blir kostbar. – Entreprensekostnadene i Tromsø er ekstremt høye, og mange synes nok det er kostbart å selge eneboligen for å så kjøpe en halvparten så stor leilighet for samme prisen, sa Dalsbø.

Ensjømodellen

- Tromsø bør se på erfaringen fra andre byer med tanke på å lage gode gjennomføringsmodeller, sa Magnus Skjelmo Kristiansen, næringspolitisk rådgiver i NFTR. – I Oslo har man hatt stor suksess med Ensjømodellen, en tilnærming der utbyggerne betaler inn til et fond, og kommunen koordinerer og utfører arbeidet. Dette reduserer oppstartskostnaden for de som er først ute, og bidrar til at man får igangsatt viktige prosjekter, sa Skjelmo Kristiansen.