**Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom**

NIBR har gjennomgått kommunal boligpolitikk i de 5 største byene i Norge. Stavanger kommune har vært prosjektførende by. NIBR finner at tilgjengelige virkemidler ikke matcher alle storbyenes boligpolitiske mål. Spørsmålet reises er om en bør meisle ut en statlig storbypolitikk for boligutbygging. Den kunne gjøre det mer legitimt for kommunene å få sin del av den verdistigningen på areal som de gjennom investeringer har bidratt til? Kan kommunene få flere virkemidler som planmyndighet heller enn f.eks. å måtte opptre som en aktør på tomtemarkedet?

**Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom**

NIBR-rapport 2014:8. Prosjektet skulle fremskaffe mer kunnskap om bruk av og erfaringer med kommunale virkemidler i boligpolitikken, som grunnlag for fornyet og forsterket innsats på området. Boligbyggingen i de store byene har dreid fra utstrakt feltutbygging til fortetting og byomforming. Dette har utfordret kommunal planlegging og utbyggere, og det har vært nødvendig å ta i bruk et større spenn av virkemidler for å kunne realisere gode boligprosjekter.

Kommunenes handlingsrom påvirkes blant annet av EØS-avtalens rammer for konkurranse og offentlige anskaffelser, og skiftende statlige rammer. De viktigste kommunale virkemidler i boligpolitikken finnes i plan- og bygningslovens bestemmelser. Arealbruksavklaringer og utbyggingsavtaler framstår her som de mest sentrale. Alle kommunene bruker disse aktivt, mens virkemidler som urbant jordskifte, forkjøpsrett og refusjonsbestemmelser er lite brukt. Kommunene involverer seg ofte i utbyggingen av kompliserte og sammensatte områder og bidrar til infrastrukturutbygging mm. De velger også i større og mindre omfang å involvere seg på eiersiden i prosjekter for å oppnå flere boligpolitiske mål. Mye av dette oppleves krevende og risikofylt for kommunene.

Sammenlignet med boligpolitiske virkemidler i våre naboland inkluderer disse et mer utbredt offentlig eierskap til utbyggingsareal og dermed utvidet mulighet for spesifikk styring (Nederland, Danmark og Sverige) og lovhjemmel til bl.a. å stille boligsosiale krav til utbyggere (England). Alle disse landene har en klar ambisjon om å sikre en god tilgang på og fordeling av rimelige boliger.

Flere forslag til nye rammebetingelser fra staten er framkommet i prosjektet, bl.a. at staten bør vurdere å endre loven knyttet til mva-refusjon i forbindelse med kommunaltekniske anlegg. Videre etterlyses et fond til infrastrukturutbygging, et rente- og avdragsfritt lån som kan stimulere til utbygging. Flere etterspør også tydelige statlige rammer for å framskaffe et bedre privat utleietilbud. Det fins i dag ingen statlige låne- og støtteordninger for dette formålet rettet mot private, profesjonelle aktører.