

Kommunal- og distriktsdepartementet

Oslo, 18. desember 2023

Innspill/Høring – forslag til retningslinjer om beregning av kommunens boligreserve

Vi viser til brev sendt fra departementet 16. november og nedenfor følger innspillene fra OBOS.

Overordnet

OBOS er positive til at det nå tas initiativ til å få mer ensartede beregningsmetoder av kommunenes boligreserve. Primært kunne vi gjerne sett for oss at dette ble gitt som føringer som kommunene formelt skal forholde seg til, men likevel er dette bedre enn dagens status.

Forhold som reduserer verdien av beregnet boligreserve

Vi vil peke på et dilemma som beregningen innebærer. Av erfaring vet vi at den boligreserven mange kommuner opererer med ikke korresponderer med det vi kan kalle realiserbar boligreserve. Dette skyldes at mange av boligene ikke kan bygges grunnet manglende sosial infrastruktur, som for eksempel en skole. Dette vil redusere verdien av oppgitt boligreserve

Hvilke planer skal regnes med?

Et annet forhold er at felt som er angitt for boligutvikling i kommune- og områdeplaner ikke er juridisk bindende planer og kan konverteres til annet formål ved et enkelt vedtak i kommunen. Dette bør man også ta i betraktning i den endelige utformingen av retningslinjene. Retningslinjene bør være helt klare på hvilke planer som skal medtas og ikke. Etter vårt syn bør derfor **kulepunkt 2** strammes opp slik at definisjonen kommer klarere frem.

Forholdet til eldre reguleringsplaner

Hovedregelen bør være at planen tas ut hvis angitt område er ferdig utbygd. Eventuelt kan det tilføyes i en kommentar at det gjenstår et teoretisk boligpotensial. Formålet må være å gi et så reelt bilde av boligreserven som mulig.

Forholdet til ny plan

Ny planprosess bør bety at eksisterende plan tas ut av hensyn til formålet bak retningslinjene; å få et så realistisk bilde av boligreserven som mulig.

Når skal en bolig trekkes ut av reserven?

Vi viser her til praksisen i Oslo kommune der man trekker ut boligene dersom minst 90 prosent av boligene i en detaljregulering har fått igangsettingstillatelse.

Andre forhold

I (større) kommuner bør boligreserven også synliggjøres geografisk og hvor stor reserven er i de ulike geografiske områdene.

Mvh.

Daniel Kjørberg Siraj (sign)
Konsernsjef