



Larvik Boligbyggelag - LABO

- Et samvirkeforetak – medlemmene eier oss
- Forvalter 4300 boliger
- 174 boligselskaper (125 borettslag)
 - Regnskap
 - Administrasjon
 - Vedlikehold/ rehabilitering
 - Boservice (vaktmester/ håndverker - eiendomsdrift)
- Kjøper tomter, bygger nye boliger – tomtereserver til ca. 500 boliger
- 30 ansatte
- Eiendomsmegling i Aktiv Eiendomsmegling

Boligbygging i Larvik – fremtidens boligbehov og boformer

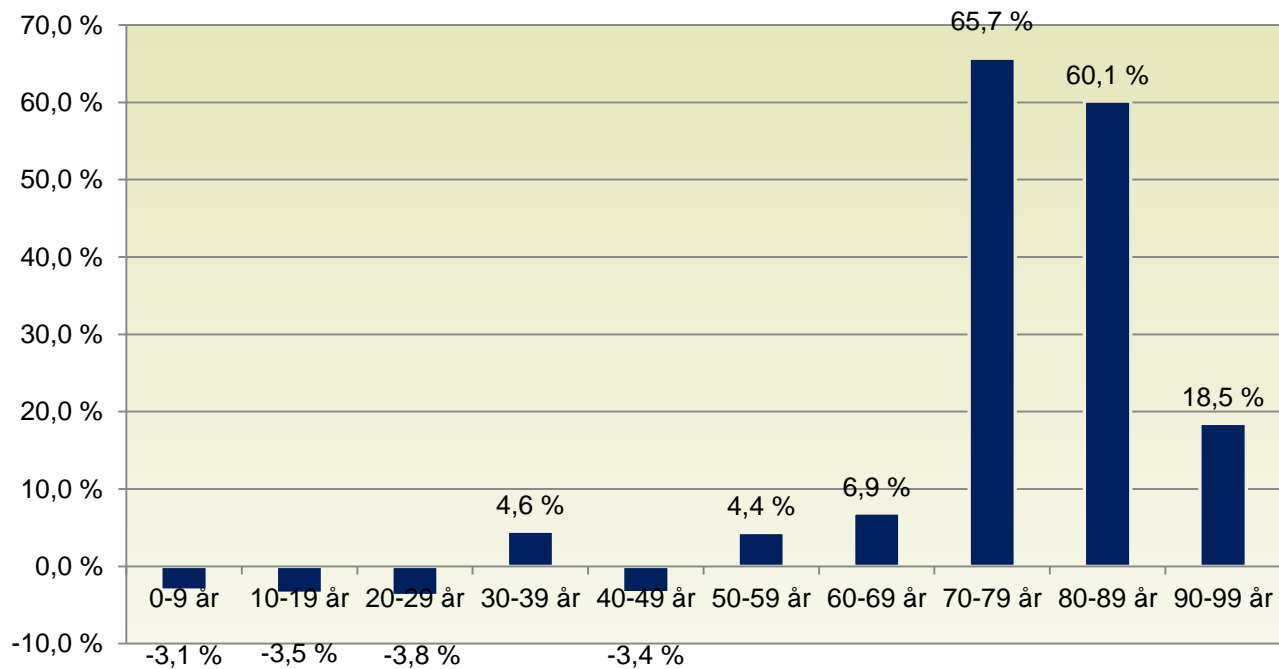
- Kunnskap, forståelse og forutse utviklingstrekk i boligmarkedet – en utbyggers ståsted:
 - Befolkningsutvikling - demografi
 - Krav/ preferanser og behov knyttet til bolig og bosituasjon
 - Vilje og evne til å bruke ressurser på bolig
 - Kommunale planer
 - Konjunkturførhold
- Samfunnet vårt endres raskere enn noen gang
- Komplisert – stor økonomisk risiko
- Ulike faktorer påvirker raskt og kanskje i sterkere grad enn før, psykologi

Litt historie om boformer for innbyggere med bistandsbehov

- Har bygget nærmere 300 omsorgsboliger i perioden 1997-2011 og forvalter dem
 - Eldre med omsorgsbehov
 - Rus/ psykiatri
 - Nedsatt funksjonsevne
 - Tildelingsrett og plikt for kommunen
 - Prisregulering
 - Frem til siste prosjekt: Fokus på bygging og lokalisering, ikke så mye på utforming og innhold
 - Kjapp evaluering: Passe antall enheter – 20-40- med noen fellesfunksjoner som kafé, frisør o.a. tjenester – desto mer vellykket. Beliggenhet.
 - Demografi – tenderte mot sykehjem, ikke så mye fokus på bomiljø
 - Tilskuddsordningene legger i langt mindre grad til rette for samarbeid med private nå enn før?

Handlingsrommet - demografi

Befolkningsfremskrivning Larvik 2030



Handlingsrommet - boligbehov



Handlingsrommet - boligbehov



Handlingsrommet

- Ca. 5 % med bistandsbehov
- Bygging av boliger for mennesker med særlige boligbehov og bistand blir oftest organisert og finansiert av det offentlige.
- Legger offentlige støtteordninger til rette for samarbeid om utbygging mellom kommunen og private?
- Investeringstilskudd – kun kommune
- Tilskudd til utleieboliger – også til private
- Offentlige anskaffelser - regelverk
- Hva vil kommunene?

Handlingsrommet

- Ideologi: Hva ønsker man – det offentlige som eiendomsutvikler og byggherre alene?
- Eller samarbeid med private?
 - Utfordre og bruke anskaffelsesregelverket innenfor rammene hvis man ønsker samarbeid med private
 - Det offentlige må beskrive, bestille og disponere og sørge for at lovpålagte tjenester blir levert – de kjenner behovet og har sine vedtatte planer
 - Det man vil, får man alltid til!

Marius Brygge – et eksempel

