



Regionalt strategiarbeid for bustadutvikling i Sogn

Utfordringsnotat og arbeidsplan

Innleiing

Sogn har hatt folketalsvekst, men veksten har likevel vore lågare enn for resten av fylket og nabofylka og langt under veksten på landsbasis. Det er innvandringa som skaper folketalsveksten i Sogn og utan innvandring hadde folketallet blitt redusert kvart år i vår region.

Arbeidsplassutviklinga i Sogn har vore svak, og det har ikkje vore vekst i tal arbeidsplassar frå 2000 til i dag. Analysen for Sogn frå 2012 viser at for å få auke i folketallet må det skapast betre arbeidsplassvekst og regionen må bli meir attraktiv for busetjing (Telemarksforsking, Regional analyse Sogn, 2012).

Sogn regionråd sine hovudmål i regionalplan for 2013-2016 er auka folketal og styrka næringsutvikling, og vi arbeider for tilflytting og rekruttering til regionen. Eitt av måla er å sikra busetjing og rekruttera arbeidskraft til regionen og ein av strategiane i planen er å utvikla bulyst.

Dei to siste åra har regionrådet retta meir fokus på bustadutvikling som nødvendig tiltak for auka busetjing og tilflytting til regionen. Det er gjennomført ein analyse av bustadmarknaden (ideas2evidence, 2014). Analysen gav kunnskap om bustadmarknaden i Sogn, status, utfordringar, fellestrekk og særstrekk og kva tiltak som kan iverksetjast. Det er gjennomført ein temadag i regi av regionrådet i april 2015 og bustadutvikling har vore drøfta i det regionale næringsnettverket.

Sak om vidare arbeid med bustadutvikling vart handsama i rådet 6. november. Sogn regionråd er positiv til eit samarbeid om regionale bustadstrategiar og tilrår at kommunane deltek i arbeidet. Det er sett av midlar til prosjektleiing. Samarbeid om regionale bustadstrategiar er eit av tiltaka i tiltaksplanen for 2016. Regionale bustadstrategiar kan gje eit felles og styrka løft på bustadutvikling på tvers av kommunegrensene og innanfor ein felles bu- og arbeidsmarknad. I tillegg får vi lettare med oss regionale støttespillrar når kommunane samarbeider.

Erfaringar frå bustadstrategisk arbeid andre stader viser at samarbeid og samhandling er sentralt. Samarbeid og samhandling går internt i kommunar, mellom kommunar og andre aktørar knytt til bustadutvikling.

Bakgrunn

På oppdrag frå Sogn regionråd vart det gjennomført ein analyse av bustadmarknaden av Ideas2evidence (2014). Analysen viser følgjande:

- Unge frå kommunane flyttar ut, utanlandske arbeidsinnvandrere flytter inn. Kommunane i regionen, til og med vekstkommunen Sogndal, må sette sin lit til innvandring frå utlandet for å oppretthalde folketilveksten. Kva dette gjer med den lokale bustadmarknaden gir ikkje rapporten svar på, men det er god grunn til å tru at det har ein betydning på sikt.
- Kommunane har tilstrekkeleg areal til bustadbygging.
- Med unntak av Sogndal er bustadmarknadane i kommunane små. I Årdal og Sogndal vert ikkje tilgangen på bustader sett på som eit problem, men i Aurland, Lærdal og Luster ser dei på dårleg bustadtilgang som ei utfordring.

- Analysen viser at kommunane i stor grad legg opp til tradisjonell bustadbygging i "alle grender" og vil slik nå attendeflyttarar med røter i kommunen. Fleire kommunar vektlegg likevel utbygging i og ved eksisterande senterbusetnad. Konsentrert satsing ved tettstadane/sentra vil virka meir attraktivt for moglege tilflyttarar utan røter i kommunen.
- Det ikkje er veldig stor etterspurnad etter bustader, men Sogndal har eit visst press. Det er mistilhøve mellom etterspurnad og tilbod på den lokale bustadmarknaden. Den dominerande bustadtypen er einebustader. "Prøvebustader" og leiligheiter er i stor grad fråverande. Fleire av kommunane i Sogn har i dag nesten fråverande synleg leigemarknad, og rapporten viser til at det i seg sjølv er uheldig. Det vert også peika på paradokset om at det kan vera vanskeleg å finna bustader til tilflyttarar samstundes som det står ledige hus mange stader i kommunen.

Analysen peiker på at låg vekst i regionen ikkje kan førast tilbake til mangel på bustader. Men analysen understrekar at bustadmarknaden i regionen er lite variert. Lite variasjon handlar om bustadtype, pris, lokalisering og eigeform (eige/leige) og sett i høve målgrupper. Særleg peikar analysen på utfordringar i høve leigemarknaden (utleigebustader/ gjennomgangsbustader og prøvebustader).

Utviklingstrekk skissert i innleiinga viser at Sogn er avhengig av tilflytting og kommunane er opptekne av å trekka til seg innbyggjarar. Samstundes aukar mangfaldet i befolkninga, og dette set større krav til variasjon i bustadtilbodet. Analysen viser at bustadmarknaden er ein av fleire faktorar som spelar inn når det dreier seg om kor attraktive kommunane i Sogn. Tilrettelegging for tilflytting bør derfor sikra at bustadtilbodet er variert sett opp mot målgruppene.

Rapporten frå ideas2evidence kjem med forslag til følgjande tiltak for å få den lokale bustadmarknaden meir attraktiv for tilflytting og busetjing:

- Utvikle attraktive sentre. Kommunane har særprega kommunesentre og/eller tettstader som bør utviklast vidare. Konsentrert satsing ved sentra vil i større grad enn satsing over alt kunne trekka til seg tilflyttarar utan røter i kommunane.
- Offentleg-privat samarbeid. Analysen peikar i retning av at det i dag er lite samarbeid mellom offentlege og private aktørar i Sogn med tanke på bustadbygging. Hamarøymodellen blir trekt fram som eit vellukka døme på samarbeid for framskaffing av kommunalt disponerte utleigebustader til vanskelegstilte og ordinære bustadsøkjjarar. Kommunen får ikkje auke i den kommunale eigedomsmassen og ingen auka driftskostnader.
- Bustadpolitisk planlegging. Bustadplanar må ta høgde for bustadbehovet til alle som bur i kommunen, og ikkje berre fokusere på tiltak for dei mest vanskelegstilte. Kommunane må også ta høgde for dei utfordringar som ligg i at mange kommunar har ein dårleg utvikla bustadmarknad med omsyn til visse tilflyttingskategoriar. Dette gjeld leigemarknaden og moglegheita til å kunne prøvebu.
- Kommunal økonomisk stønad som stimuleringsiltak. Analysen viser at det finst mange tomme hus i kommunane som utgjer eit potensiale for utleige og sal. Tiltak kan vera at kommunane gir huseigar økonomisk stønad i form av rentefritt lån og eingongstilskot av eit mindre beløp.
- Andre tiltak. Andre tiltak kan vera tilskot til kjøp av tomt, gratis kommunal tomt til bygging av utleigebygg og tilskot til bygging på kommunal tomt. Etablering av bustadsamvirke (bustadbyggelag) kan også vera eit tiltak for å få fleire inn på bustadmarknaden.

Temadagen i april 2015 handla om dei gode grepa for betra bustadtilbod og kva som kan gjerast for å få meir variert og attraktiv bustadmarknad. Kommunane vart utfordra på å bruka det kommunale handlingsrommet, arbeida langsiktig og få til meir samarbeid om bustadutvikling.

Analysen viser at det er variasjon i bustadmarknaden og utfordringane mellom kommunane, men også mykje er felles. I eit regionalt strategiarbeid vil kommunane kunne drøfta kva som er tenleg å arbeida saman om, kva som må liggja til kvar kommune, kva som kan arbeidast parallelt med i kommunane og ev. kva som må følgje den enkelte kommune sine øvrige prosessar, planar og løp.

Flyktnings situasjonen stiller også krav om god og heilskapleg planlegging i tida som kjem. Kommunane blir utfordra på å finne løysingar som ikkje står i vegen for dei gode, langsiktige løysingane.

Den regionale strategien bør også omhandla samferdsleløysingar som vil kome. Nye vegar i og ut av regionen kan gje auka tilflytting og vekst i næringslivet. Dette vil få konsekvensar for kommunane sin planlegging for å tilretteleggja og gjera klar tomter til auka busetjinga.

Med felles strategiar vil kommunane kunne identifisera og debattera sentrale faktorar innan bustadmarknaden og bli enno sterkare på dei strategiske vurderingane rundt bustadtilbodet. Regionale strategiar vil slik bidra til heilskapleg tenking og prioriteringar, og kunne gje innspel til kommunal planlegging.

Hovudtema og problemstilling

Med utgangspunkt i bustadanalysen for Sogn er følgjande hovudtema og problemstilling aktuell i det regionale strategiarbeidet:

Bustadmarknaden bør vera meir variert. Variasjon handlar om bustadtype, lokalisering, pris, eigeform (eige/leige) og sett opp imot målgrupper. Det er behov for fleire gjennomgangsbustader og moglegheiter for å prøvebu. Nye befolkningsgrupper, nye livsstilar og endra bustadpreferansar vi innebera at det er behov for meir differensiert bustadtilbod. Dette utfordrar kommunane sin bustadpolitikk om dei ønskjer å være attraktive og få folk til å flytte hit. Kva er moglege løysingar og verkemiddel for ein meir variert bustadmarknad?

Større variasjon i bustadtilbodet skapar meir sirkulasjon og meir dynamikk i bustadmarknaden. Kommunane bør tilby ulike løysingar og tenke andre bustadtypar enn einebustader (t.d. rekkehus og lågblokk).

Strategidokumentet kan få fram moglege løysingar, gode grep og virkemiddel der kommunane kan bruke handlingsrommet.

Formål

Formålet med strategiarbeidet for bustadutvikling er å vidareutvikla Sogn som ein attraktiv region å bu i og flytte til og få auka folketal og sysselsetting.

Mål

Målet (resultatmål) med det regionale strategiarbeidet vil vera

- å få auka kunnskap om bustadmarknaden i Sogn
- å skapa større grad av kontakt og felles forståing om regionale bustadutfordringar
- å få meir variert bustadmarknad slik at bustadtilbodet i større grad samsvarer med etterspurnaden i marknaden

Innhald og innsatsområde i strategidokumentet

Fokus i strategidokumentet vil vera å få fram moglege løysingar og virkemiddel:

- Oversikt over status i kommunane (storleik på husvære som vil verka prisdempande i marknaden og bruka plan- og bygningslova til å styra utbudet av husvære med slik storleik)
- Statistikk, prognosar og utviklingstrekk
- Utvikla attraktive sentra – bustadutvikling og tettstadutvikling heng saman

- Kommunane si rolle. Korleis bruke handlingsrommet som m.a. Husbanken har utfordra kommunane på
- Økonomiske virkemiddel og støtteordningar
- Bustadsosial planlegging: Korleis kople ordinær bustadpolitisk planlegging med bustadsosial planlegging
- Forslag til moglege løysingar og tiltak for meir differensiert bustadmarknad
- Sjå på konkrete modellar og korleis dei kan realiserast (leige til eige, boligbyggelag, bufellesskap, offentleg –privat samarbeid, få inn større profesjonelle utbyggjarar, tilskot til oppussing av tomme hus, bustadformer for førstegongsetablerarar, nye buformer for seniorar)

Organisering av arbeidet

Sogn regionråd er oppdragsgjevar. Rådet tek stilling til strategidokumentet, tilrår strategien til kommunane og vedtek han etter høyringa. Organiseringa må drøftast ut frå tilgjengelege ressursar og kompetanse.

I arbeidsgruppa for strategiarbeidet vil eksterne aktørar som Husbanken, fylkeskommunen og Distriktsenteret vere sentrale. Frå kommunane bør plansjefane vera med. Sogndal kommune er programkommune for bustadsosialt arbeid og deltek med ein representant. Representant frå Fylkesmannen vil bli invitert med. Prosjektleiing kan anten bli frikjøpt i delstilling ev. innhenta ekstern kompetanse. Dagleg leiing er prosjektansvarleg. Rådmannsgruppa er styringsgruppe.

Framdrift/tidsplan

Kvar kommune forankrar strategiarbeidet før arbeidet vert starta opp.

Arbeidsgruppa ferdigstiller framlegg til regionalt strategidokument før sommarferien 2016.

I september kjem rådmannsgruppa med tilråding og Sogn regionråd handsamar dokumentet og gir tilråding til kommunane. Dagleg leiing lagar felles saksutgreiing til kommunane. Kommunane handsamar strategidokumentet for ev. godkjenning oktober /november 2016.

Ressursbehov og finansiering

Finansieringsplan:

Utgifter	
Prosjektleiing	140 000
Reise- og møteutgifter (for innleiingar/gjester)	30 000
Personal og indirekte kostnader i kommunane og regionrådet	180 000
Sum	350 000

Finansieringskjelder	
Eigeninnsats/eigne midlar kommunane og Sogn regionråd	180 000
Ekstern finansiering / regionale utviklingsmidlar i Sogn regionråd	170 000
Sum	350 000

Kritiske suksessfaktorar

Nokre faktorar er viktige for å lukkast med strategiarbeidet:

Kommunane må ha eigarskap til arbeidet

Strategiarbeidet må opplevast som relevant til kommunane sitt eige arbeid for bustadutvikling.

Strategiarbeidet bør munna ut i moglege løysingar og konkrete tiltak.

Sogndal, 25.2.2016