



Balestrand kommune

Fellestenestene

Kommunal og regionaldepartementet

<i>Saksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksh. / Telefon</i>	<i>Dykkar ref.</i>	<i>Dato</i>
12/166	243	Johannes Sjøtun 57651207		27.02.2012

"Boligetablering i distriktene"

Det blir vist til utlysning. Balestrand kommune søker med dette om å få delta i den tre-årige satsinga. Bustadsituasjonen i vår kommune passar godt med den beskrivne utfordringa som satsinga skal rettast inn mot. Vårt ønske er å bli best mogeleg rusta til å jobbe på ein systematisk og god måte med utfordringa framover.

Status bustadsituasjon

Ifl SSB statistikk har det vore ein auke i tal arbeidsplassar i Balestrand frå 590 i 2008 til 636 i 2010 utan at dette har gitt seg utslag i befolkningsutviklinga. (Fleire pendlar inn – færre ut)

Ansalgsvis 10-20 familiar ønskjer å skaffe seg eigen bustad i Balestrand. Trass i at det er relativt billige tomter tilgjengeleg, er det likevel minimalt med bustadbygging.

Hovedgrunnen til dette er at risikoen med å investere i bustad i Balestrand blir vurdert som høg.

Eit hus som det t.d kostar kr 3,5 - 4 mill å oppføre, vil truleg ikkje kunne omsetjast for meir enn om lag 2,5- 3 mill. Det er derfor slik at dei som har behov for bustad ventar på at eksisterande bustader vert lagt ut for sal. Det er også liten omsetnad av eksisterande bustader. Balestrand er ein attraktiv feriestad og hus som går i arv, vert ofte nytta som feriebusad.

Balestrand kommune og nokre bedrifter har utleigebustader tilgjengeleg for tilsette. I tillegg fins det andre private aktørar i markedet. Standarden på dei kommunale bustadene er variabel. Tilbodet på utleigebustader er totalt sett for lite og for unyansert. Begrensa tilgang på attraktive bustader (både for utleige og salg) vil automatisk vere ein bremse for folketalsutviklinga i kommunen. Det blir vanskelegare å rekruttere nye tilsette og å halde på nøkkelpersonar. Jobbane blir kanskje i større grad enn naudsynt besette av pendlarar. Av same grunn blir Balestrand eit mindre aktuelt alternativ for dei som velger bustad uavhengig av arbeidsplass.

Adresse:	Sentralbord:	57 65 12 00
Kong Beles veg 20	Telefaks:	57 69 12 05
6899 BALESTRAND	Bankgiro:	3805.07.00043
E-post: postmottak@balestrand.kommune.no	Bankgiro for skatt:	7855.05.14183
Internett: www.balestrand.kommune.no	Organisasjons. nr	970 184 252

Balestrand
inspirerer deg

Vi trur fleire ville ha valgt Balestrand som bustad om det var betre utval av attraktive bustader tilgjengeleg.

Balestrand kommune tek imot flyktningar. Det har frå tid til annan vore utfordrande å skaffe fullgod bustad for nye familiar i denne gruppa og til andre vanskelegstilte.

Status Bustadpolitikk

I kommuneplan og næringsplan kjem det til uttrykk ambisiøse målsettingar når det gjeld å gjere Balestrand til ein attraktiv stad å bu. Bustadpolitikk er eit viktig element her.

I arealdelen av kommunenplanen har ein teke konsekvensen av dei vedtekne mål og retningslinjer m.a. ved å opne for bustadbygging i nye og attraktive områder. I forkant av dette planarbeidet sende kommunen brev til alle huseigarar/grunneigarar i kommunen. På bakgrunn av dette fekk ein i noko grad dialog og fokus omkring disponering av ledige bustader, samt innspel til planarbeidet. Vi forsøker å ta ein aktiv rolle i dialog med huseigarar innanfor dei ressursar vi har tilgjengelege, og har etablert «bustadmarknaden» på kommunen si heimeside. Dette er ein gratis annonseplass for formdling bustader.

Vi har arbeidd aktivt overfor utbyggjarar og grunneigarar med tanke på å få lansert bustadprosjekt i Balestrand. Private utbyggjarar har likevel i liten grad lukkast i å lansere bustadprosjekt i Balestrand dei siste åra.

Balestrand kommune har diverre små mogelegheiter til sjølv å ta store investeringar for å framskaffe attraktive bustader. Gratis bustadtomter er eit økonomisk verkemiddel som kommunen no har vedteke at vi skal forsøke.

Mål

Dersom vi får høve til å delta i den utlyste satsinga ønskjer vi å få bedre konkretisert korleis vi skal arbeide med dei bustadpolitiske målsettingane våre, og på denne måten få utnytta vårt potensiale for auka busetting. Bustadpolitikken må bli godt forankra, både i kommunal organisasjon og i lokalsamfunnet elles.

Den ambisiøse målsettinga er at i Balestrand skal det til eivkar tid vere tilgjengeleg eit variert og attraktivt bustadtilbod, både når det gjeld leige/kjøp eller nybygg.

Konkret målsetting når det gjeld nybygg: Oppstart med bygging av minimum 10 private bustader, minimum 5 av desse skal ha utleigedel.

Strategi for løysing:

Følgjande verkemiddel er aktuelle

- Gratis kommunale bustadtomter. (Vedteke politisk i februar 2011)
- Vere aktive overfor grunneigarar og utbyggjarar for å få regulert nye attraktive tomter og utarbeidd og marknadsført nye prosjekt. (Arealdelen av kommuneplanen gir mogelegheiter her)
- Tilskot til bygging av eit avgrensa tal private bustader i samsvar med kriteria fastsett av husbanken. Gradert tilskot der det største beløp blir gitt til dei som bygger med utleigedel.

Hovedmålgruppe for verkemiddelbruken bør vere barnefamiljar og elles ungdom i etableringsfasen.

- Søke husbanken om tilstrekkeleg startlån for vidare utlån til husbyggjarar
- Oppgradering av ein del av dei kommunale utleigebustadene. Vurdere om prismekanismen skal nyttast i ein startfase i kommunale bustader.
- Vidareutvikle og få alle aktørar til å bruke «bustadmarknaden» på kommunen si heimeside. Løpande dialog med alle aktuelle aktørar i marknaden for å få best mogeleg resultat.

Dersom vi skulle få høve til å ta del i den utlyste satsinga, ønskjer Balestrand kommune å nytte tildelt beløp i si heilheit til å støtte bygging av private bustader, Dette fordi vår største utfordring heilt klart er å få fart på bustadbygginga i kommunen. Dette vil både frigjere husvære i utleigemarknaden og føre til tilflytting. Det vil utvilsomt gjere det lettare å oppnå målsettinga i «utleigedelen» av satsinga. Lite nybygging tek på mange måtar eit «kvelartak» på utviklinga. Vi skal heller ikkje sjå bort frå den store «psykologiske» nytteverdien og optimismen nybygging vil kunne skape.

Det er vil sjølvsagt ikkje vere uproblematisk å formidle eit betydeleg tilskot til enkeltpersonar slik skissert ovanfor. Det vil så så fall vere heilt avgjerande at kriteriane og avgrensingane er klare, og at vi lukkast å kommunisere dette på ein god og tydeleg måte. Tilskottsordninga kan neppe bli permanent eller «for dei mange» - men kan fungere som ei form for vitamininnsprøyting som kan bidra til å løyse eit oppsamla behov, og gir inspirasjon til vidare arbeid med bustadpolitikk framover.

Samarbeidspartar

Aktuelle samarbeidspartar i tillegg til Husbanken i eit samarbeidsprosjekt vil kunne vere utbyggjarar, grunneigarar, grendelag og Balestrand Næringsforum.

Befolkningsutvikling i kommunen.

Frå 2000 til 2012 har vi hatt ein befolkningsnedgang frå 1513 til 1338. Trenden er stort sett både netto utflytting og fødselsunderskot. Samtidig blir gjennomsnittsalderen i befolkningen eldre og dermed fødselsratane lågare. Vedlagt følgjer SSB-statistikk som viser dette.

Netto tilflytting, helst av yngre folk, er ein føresetnad for å stabilisere folketalet i kommunen.

Bustadmarknaden i kommunen

SSB-statistikk syner omsetning på 1-3 bustader pr år frå 2004 til 2010. Statistikkne syner ikkje priss pr m². – men omsetningspris pr bustad har i perioden vore frå kr 750.000 og opp mot kr 2.000.000. I 2011 har det vore omsett bustader for over kr 2.000.000,-.

Talet på igangsette eller fullførde nye bustader har også stort sett vore 1-3 pr år i same perioden som ovanfor, men i 2009 og 2010 er det ikkje igangsett bygging av bustadhus i det heile.

Å leige bustad i Balestrand kostar normalt kr 4.000 til kr 8.000 pr mnd avhenging av standard.

Vedlagt følger ssb-statistikk over kommunale bustader pr 1000 innbyggjarar(48 i 2010) og over omsorgsbustader(27 i 2010).

Verdifall på nye bustader kan ikkje dokumenterast gjennom faktiske omsetningstal, då ein ikkje kjenner til noko salg som er relevant for denne problemstillinga dei siste åra. Ut frå kunnskap om marknaden, er ein likevel rimeleg trygg på at risikoen for tap ved salg for tida vil være på om lag 1 million kroner ved ei bustad investering på 3,5 til 4 mill i Balestrand.

Med helsing
Balestrand kommune

Johannes Sjøtun(sign)
Næringssjef

Vedlegg:

Frå samfunnsdelen av kommuneplanen 2010-2020: *Busetnad og levekår. Mål og retningsliner.*

Frå næringsplanen 2010-2013: *Strategisk forankring*

Brev til grunneigarane mars 2008

Vedtak om gratis bustadtomter.

Frå SSB:

Tabell 1222 og 6913(befolkningsutvikling)

Tabell 6035 (boligomsetning 2009 og 2010)

Tabell 7790(Kommunale omsorgsboliger)

Tabell 6943(Kommunalt disponerte boliger pr 1000 innb)