

Veileder for søknad om deltakelse i satsingen Boligetablering i distriktene

Bakgrunn

Grunnlaget for utviklingen av attraktive lokalsamfunn vil i første rekke ligge i evnen til å skape lønnsomme arbeidsplasser og effektiv og god kommunal service. Et godt boligtilbud vil samtidig være en vesentlig forutsetning for å sikre tilgang på kvalifisert arbeidskraft og bidra til vekst i kommunene.

Et velfungerende boligmarked er preget av et variert boligtilbud som kan dekke ulike behov for størrelse, standard, disposisjonsform (eie/leie) og lokalisering. Det er flere aktører som kan bidra til at et boligmarked blir velfungerende.

Forskning¹ viser at boligmarkedene i mange kommuner er både små og usikre. Ledige boliger ikke blir lagt ut for salg, leiemarkedet er begrenset, og det er lite nybygging fordi byggekostnadene overstiger markedsverdien.

Det er ingen enkle løsninger for å lykkes med økt boligetablering i distriktene – helhetlig, langsiktig og lokalt forankret utviklingsarbeid må til. Det er helt avgjørende at tiltak og utviklingsstrategier er forankret, helst gjennom en bred mobilisering i lokalsamfunnet.

For mange kommuner er det en utfordring å finne gode og attraktive boliger til tilflyttere i kommunene. Det er et kjennetegn ved mange mindre distriktskommuner at boligmarkedet har for liten fleksibilitet, og at det er for lite variasjon i tilbudet². Tilbakemeldinger fra kommunene viser at dårlige boligtilbud kan begrense bedrifters vekstmuligheter og rekruttering av nøkkelkompetanse til det lokale arbeidsmarkedet.

- Vi trodde at med et næringsliv som blomstret så ville befolkningsveksten komme av seg sjøl. Men slik var det ikke..

Ordfører Arnt Frode Jensen, Herøy

Kommunene peker på en rekke utfordringer med et lite velfungerende boligmarked:

- Har ikke midlertidige boliger til arbeidsinnvandrere og tilflyttere
- Lave markedspriser og risiko for verditap
- Ingen vil bygge nytt
- Ingen boliger til leie, tomme boliger blir fritidsboliger
- Kommunale boliger forfaller fordi leieinntektene ikke dekker vedlikehold
- Folk leier heller billig enn å bygge nytt
- Hevdes at det er vanskelig å få lån

Men kommunen har også en nøkkelrolle i å legge til rette for utvikling av gode og livskraftige samfunn. Det er således kommunen som må se til at boligpolitikken blir viet tilstrekkelig oppmerksomhet i den lokale samfunnsplanleggingen.

¹ NORUTs rapport 2010:13 "En analyse av små, usikre og stagnerende boligmarkeder"

² Ibid.

En treårig satsing fra Kommunal og regionaldepartementet

Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) lanserer nå en treårig satsing for å bidra i utviklingen av attraktive lokalsamfunn i distriktene gjennom å stimulere til økt tilbud av ulike typer boliger. Som en viktig del av satsingen etableres det en ny tilskuddsordning. 10 til 12 kommuner i det distriktpolitiske virkeområdet vil bli valgt ut til å delta i satsingen, og tilskuddsmidlene vil være forbeholdt disse kommunene

Satsingen skal bidra til å samle erfaringer fra kommunenes arbeid og bidra til en kunnskapsutvikling som kan øke kompetansen på området og komme flere distriktskommuner til gode.

Satsingen vil bestå av to deler:

1. Kunnskapsutvikling, kompetanseheving og bedre løsninger for økt boligetablering
2. Tilskudd til økt boligetablering i distriktene

Kunnskapsutvikling, kompetanseheving og bedre løsninger for økt boligetablering

Kommunene som etter søknad blir tatt med i satsingen, inngår en avtale med Husbanken der det er visse forventninger og forpliktelser. I hovedsak dreier dette seg om at satsingen forventes å bidra til økt engasjement blant flere aktører i kommunen og en bedre forankring av boligpolitikken i det kommunale planarbeidet. Videre er det et mål å samle erfaringer fra kommunens arbeid og en kunnskapsutvikling som kan øke kompetansen på området. Satsingen skal stimulere til enda mer lokal kreativitet og nye samarbeidskonstellasjoner, slik at en får opp enda flere eksempler som interesserte kommuner kan lære av.

De deltakende kommunene må i perioden etablere en boligpolitisk plan der kommunen ser på hele det boligpolitiske bildet, og hvilke tiltak de kan igangsette for å få et mer velfungerende boligmarked i sin kommune.

Kommunene forplikter seg til å utvikle ny kunnskap, øke kompetansen og dele sine erfaringer med kommuner som ikke deltar i satsingen.

En tilskuddsordning for økt boligetablering i distriktene

De deltakende kommunene skal prøve ut en tilskuddsordning for å bidra til et økt tilbud av ulike typer boliger og redusere risikoen for den enkelte husstands boliginvestering.

Tiltak som kan få tilskudd er:

- oppføring av utleiebolig eller privat bolig
- kjøp med utbedring – eksempel uhensiktsmessige boliger som må utbedres for å bli egnede boliger.
- kjøp med ombygging – eksempel bygningsmasse som ikke tidligere har vært brukt til bolig.
- kjøp av utleiebolig med kommunal tildelingsrett

Deltakelse i satsingen

Alle kommuner i det distriktpolitiske virkeområde 3 og 4 vil da ha mulighet til å søke om å få bli med. Basert på kvalitative og kvantitative utvelgelseskriterier vil 10 til 12 kommuner velges ut til å delta. Her vil både kvalitative og kvalitative kriterier bli tillagt vekt.

Kvalitative kriterier omfatter kommunens beskrivelse av egen situasjon i søknadsskjemaet, og veileder til postene følger nedenunder.

Kommunen må selv sørge for å dokumentere de kvantitative kriteriene som etterspørres. I søknadsskjemaet er det linker til de aktuelle databasene for uthentning av data.

Utvelgelse av kommuner til satsingen vil skje på bakgrunn av disse kriteriesettene.

Satsingen er treårig og kommuner som blir valgt ut forplikter seg til å delta aktivt i hele perioden, både gjennom eget arbeid med helhetlig boligpolitisk planlegging med forankring i kommuneplaner, gjennomføring av tiltak, og forsøk med tilskuddsordningen. I tillegg må kommunene delta på erfaringskonferanser, og bidra til dokumentasjon og formidling av oppnådde resultater, både fortløpende og gjennom følgeevaluering av satsingen.

Husbanken vil inngå avtaler med hver enkelt kommune.

Søknadsskjema for deltagelse

Status boligsituasjon

Her beskrives utfordringene i forhold til boligbehov i kommunen, både i forhold til kommunens egne innbyggere (unge som gamle) og mulige tilflyttere/ arbeidsinnvandrere.

Hvordan vurderes boligsituasjonen i dag, og i forhold til forventet endring i befolkningstallet og demografiske forhold? Beskriv også status for gjennomstrømning i de utleieboligene som kommunen disponerer, og kategoriser hvem og antall som bebor disse (vanskeligstilte, kommunalt ansatte, osv).

Det samme gjelder utviklingen i husleienivået i de kommunale boligene, og hvordan har dette utviklet seg de siste 5 årene. Dekker husleia nødvendige vedlikeholds- og driftskostnader? Og hvordan er husleienivået i kommunale boliger i forhold til det private leiemarkedet?

Status boligpolitikk

Her beskrives hvordan kommunen ser for seg å komme utfordringene i møte. Har kommunen utarbeidet målsettinger og som er forankret i politisk og administrativ ledelse og i kommuneplaner så bør dette dokumenteres gjennom vedlegg som møtereferat, el.

Beskriv også hvordan kommunen inkluderer og samarbeider med andre aktører i dette arbeidet som næringsliv, utbyggere, lokalutvalg og innbyggerinitiativ.

Fem viktige suksessfaktorer for å lykkes med helhetlig boligpolitisk arbeid

- I) Samordning
- II) Forankring
- III) Overordnet strategi
- IV) Kompetanse
- V) Samarbeid og involvering

Beskriv hvordan den kommunale boligmasse er organisert (stiftelse, KF, AS), og om kommunen mener denne er optimal eller om det vurderes restrukturering/ samordning av boligforvaltningen.

Mål med satsingen

Hva ser kommunen for seg skal komme ut av å delta i denne satsingen? Beskriv hvilke effekter som ønskes oppnådd.

- Prisnivået på Straumen er nå så vidt høyt at private begynner å se "butikk" i å bygge for utleie. Det er akkurat dit vi må for at boligmarkedsdynamikken skal fungere.

Prosjektleder, Sørfold kommune

Strategi for løsning

Hvordan ser kommunen for seg å få på plass en helhetlig løsning for boligbehovet, og hvilke utfordringer ser man for å realisere disse? Det ønskes her en overordnet beskrivelse, og forventes ikke en gjennomarbeidet boligpolitisk plan. Den skal derimot etableres i løpet av satsingsperioden, og målsetting og beskrivelse for dette bør fremkomme i strategien som etterspørres her.

Videre bør potensialet for disse temaene beskrives:

- Ombygging av eksisterende bygningsmasse (som nedlagte skoler, eldreheim, næringsbygg)
- Revidering av ubebygde tomteområder, utvikling av nye attraktive boligområder, og stimulering til nybygging
- Fremskaffelse av utleieboliger
- Samarbeid med private utbyggere og arbeidsgivere

- En positiv konsekvens av økt boligpolitisk fokus er at private aktører nå kommer inn i boligmarkedet.
- Kommunen har gitt et viktig signal når de nå har valgt å heve husleia i de kommunale utleieenheterne.

Rådmann, Gildeskål kommune

Målgrupper for tiltaksordningen kan være:

- Ungdom og førstegangsetablerere
- Innflyttere og arbeidsinnvandrere

- men disse øvrige målgruppene må også ivaretas ved helhetlig boligplanlegging:

- Flyktninger
- Sosialt og økonomisk vanskeligstilte
- Eldre, demente og andre grupper som kan ha et tjenestebehov

Andre prosjekter

Beskriv eventuelle utviklingsprosjekter kommunen deltar i der bolig er vektlagt, enten det er regionale eller interkommunale utviklingsprosjekter, eller i regi av andre som regional stat eller andre offentlige (eks Bolyst, LUK, eller andre). Oppgi kontaktperson hos statlige aktører i disse prosjektene med navn, epost adresse, telefonnummer.

Kvantitative kriterier

Det etterspørres også en del statistiske data som beskriver kommunen. Linkene for det enkelte kriterium går direkte til SSBs statistikkbank, men kommunen må selv velge de variablene som etterspørres og kopiere ut data for dette som enten kan kopieres inn i søknadsskjemaet eller lages som vedlegg og sendes inn sammen med søknaden.

Eventuelt verdifall ved salg av boliger foreligger det ikke statistikk på, men kommunen bør beskrive om dette er noe som erfares, gjerne med eksempler.

Statistikk for kommunens bruk av Startlån vil Husbanken innhente.

Utfylt søknadsskjema med eventuelle vedlegg merkes med **"Søknad Boligetablering i distriktet"** i emnefeltet, og sendes postmottak@krd.dep.no innen **1. mars 2012**.