

PLAN FOR BUSTADPOLITIKK I BØ KOMMUNE 2013-2025

Innleiing

Bø kommune treng som vekst- og skulekommune ein plan for bustadpolitikk. Formålet med planen er å beskrive kva for behov og utfordringar kommunen har på bustadområdet og kva for omsyn, premiss og tiltak ein ynskjer å legge til grunn for politikken. Planen skal vera eit viktig styringsverktøy for kortsiktige og langsiktige prioriteringar, og bidra til at ein sikrar kvaliteten på tenesteområdet, plasserar ansvar og forventningar på rett stad og nivå – og at ein gjennom det utnyttar ressursane på best mogleg måte.

Ein målretta bustadpolitikk må byggje på kunnskap om korleis den lokale bustadmarknaden fungerer. Samtidig er det å skaffe seg bustad først og fremst eit personleg ansvar. Folk kjøper og sel bustad på ein fri marknad, og bustadbygginga og kva ein vel å byggje skjer innanfor rammene av den lokale marknaden. Kommunen si oppgåve er å leggje til rette slik at folk kan klare seg best mogleg på eiga hand.

Målet med bustadpolitikken i Bø

Bustadpolitikken i Bø har eit mål. Målet er definera innanfor rammene av vedteken kommuneplan for Bø kommune for perioden 2008-2020 der ein legg klare føringar for kva kommunen skal gjere og kva slags situasjon ein ønskjer for dei som flyttar til kommunen.

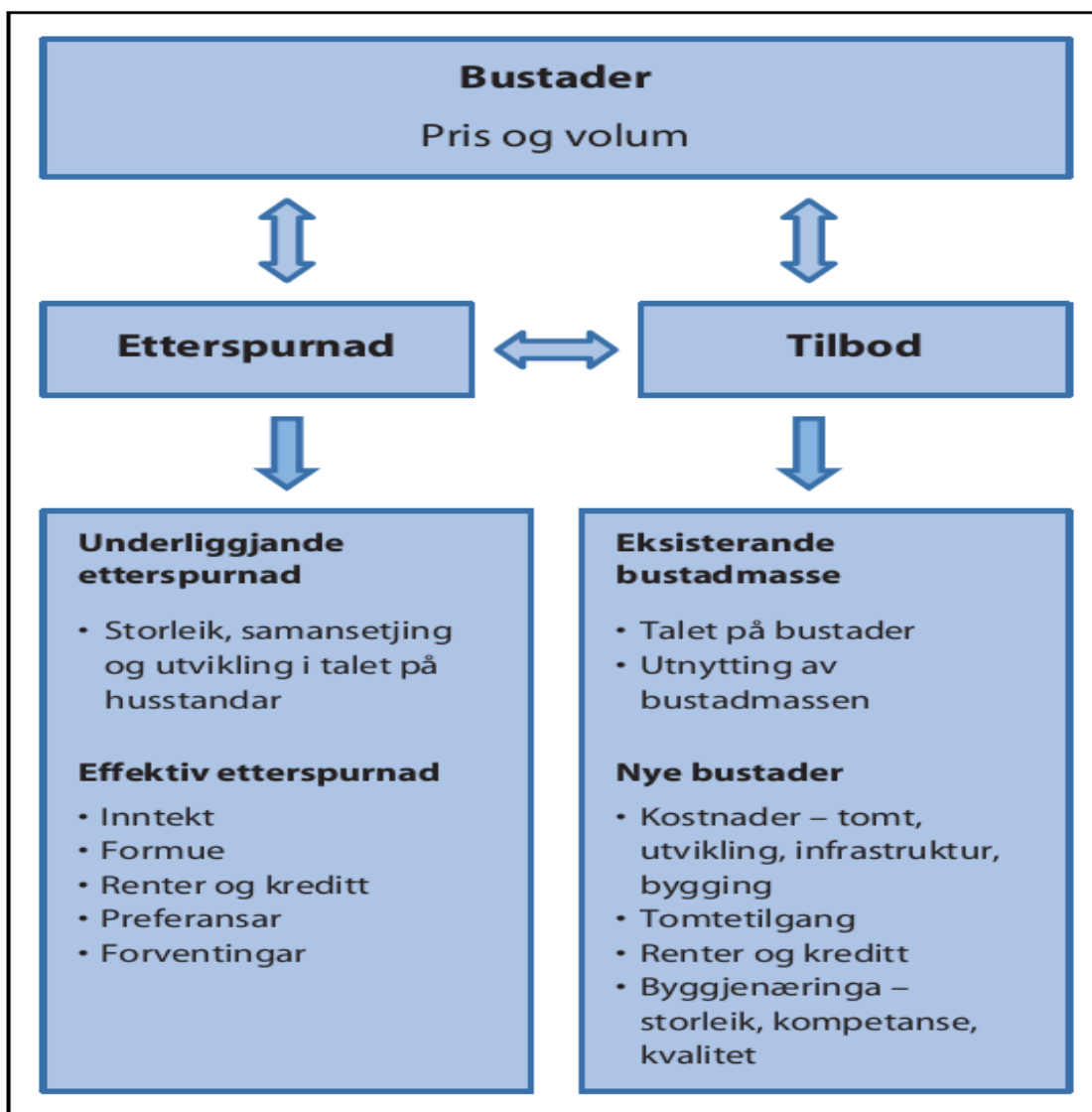
Bustadpolitikk er i gjeldande kommuneplan ikkje behandla som eige tema, men behandla under ulike tema. Skal ein oppsummere står det at..

Kommunen skal leggje til rette for at alle som bur eller kjem til kommunen vår skal finne eit tilgjengeleg og godt butilbod.

Med dette som utgangspunkt skal ein ha ein systematikk der ein tek omsyn til individuelle behov og tilpassingar og som sikrar at det kommunale arbeidet blir drive innanfor vedtatt økonomisk ramme og med høg kvalitet.

Bustadmarknaden i Bø

Eit viktig omsyn når ein utformar bustadpolitikk er å vera merksam på kva for behov som skal dekkast. Ein bustadmarknad fungerer ikkje i vakuum, men blir prega av dei vedtak og planar som blir lagt til grunn. Regjeringa har i si bustadmelding, Meld. St. 17 (2013) Byggje – bu – leve, Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar, illustrert samspelet mellom etterspurnad og tilbod i bustadmarknaden på følgjande vis:



Figur 2.2 Samspelet mellom etterspurnad og tilbod på bustadmarknaden

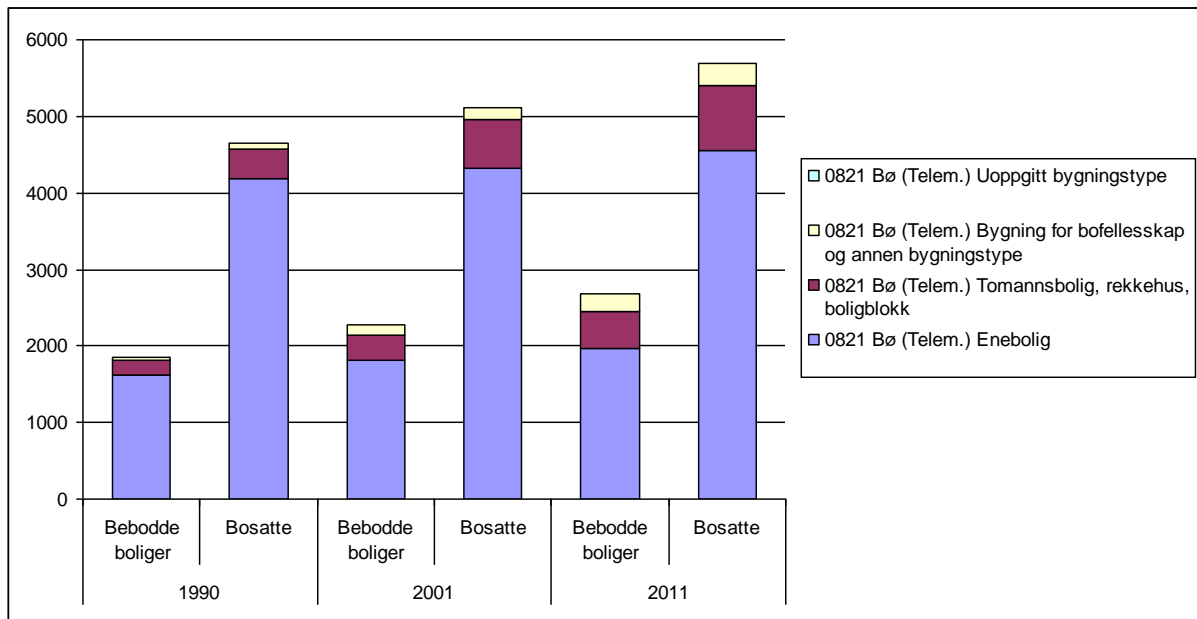
Som ein ser er etterspurnaden etter bustadar, ved sidan av den einskildes økonomi, avhengig av husstandanes storleik, samansetjing og alderen på dei som ønskjer å kjøpe. Tilbodet av bustadar er avhengig av korleis marknaden ser ut, talet på eksisterande bustadar gitt etterspurnad, om det er ledige tomter osv.

Bø kommune har hatt stor vekst i folketalet i løpet av dei siste 10-åra. Frå 1997 til 2013 har folketalet auka med om lag 1000 personar, frå ca. 4800 til ca. 5800. Tek ein omsut til skuleelevar og studentar ved Bø vidaregåande skule og Høgskulen i Telemark, avdeling Bø, er det busett over 7500 personar i Bø kommune.

Går ein inn og ser på korleis dei som er registrert busett i Bø i åra 1990,2001 og 2011 så ser ein at det har vore ei vekst i talet på busette og talet på bustadar. Sjølv om einebustadar er mest vanleg ser ein ei relativ auke i talet på tomannsbustadar, rekkehus osv. Medan 90% av alle registrerte busette i Bø i

1990 budde i ein einestad var delen i 2011 80%. Andel busette i tomannsbustadar, rekkehus og bustadblokker har, jf figur 1, i same periode auka frå 8,3% til 15%.

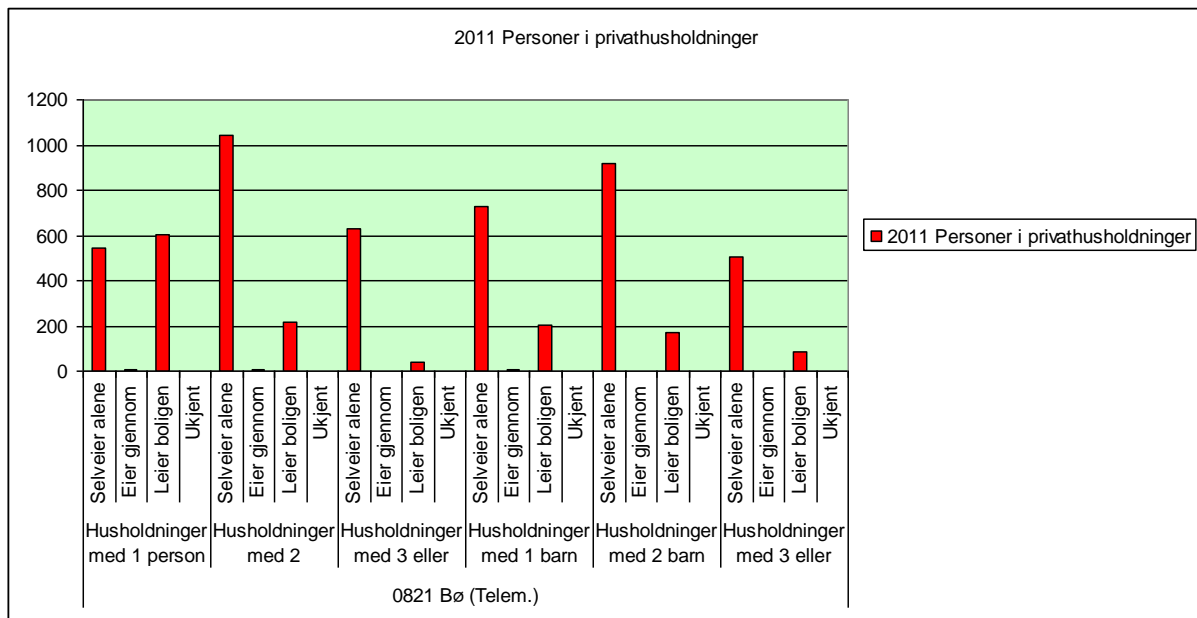
Figur 1. Registrert busette i Bø i åra 1990,2001 og 2011 og korleis dei bur



Kjelde: SSB

Av figur 2 kan ein sjå at heile 45% av hushaldningene i Bø i 2011 er på to eller mindre personar der om lag halvparten av hushaldningane leiger.

Figur 2. Fordeling hushaldningar, eige og leige i Bø i 2011.

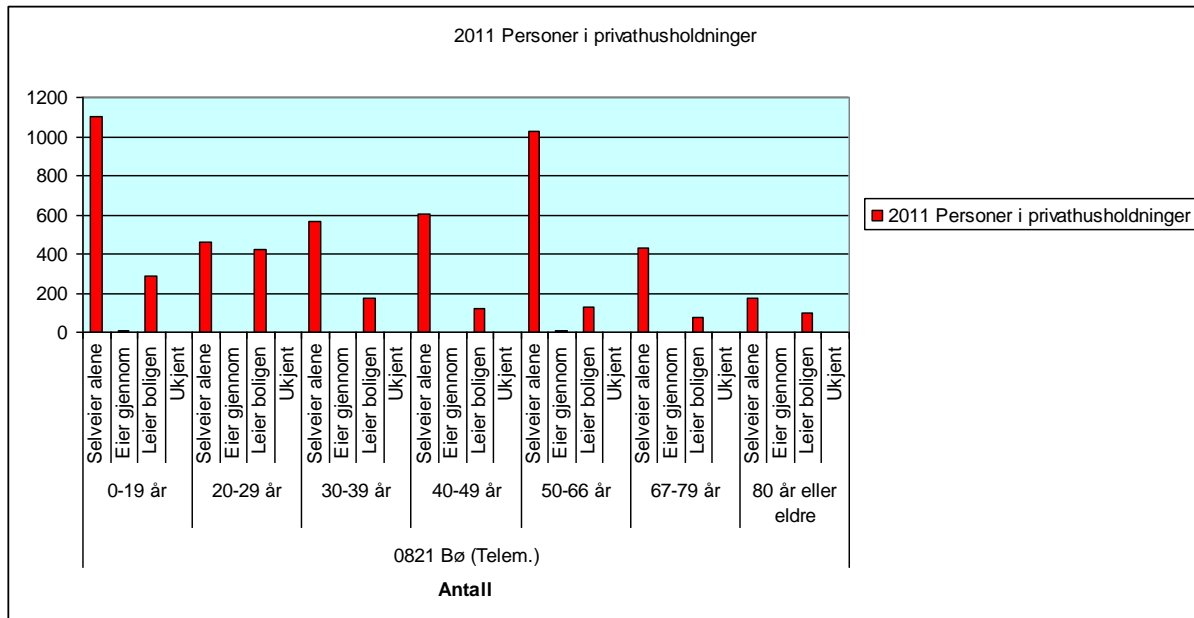


Kjelde: SSB

Figur 3 viser ikkje overraskande at det er dei yngste som leiger. Størst av dei som leigar er gruppa 20-29 år der litt under halvparten leiger (48%). I aldersgruppa under 19 år bur 21% i leig bustad. Totalt

leigde i 2011 23% av personane registrert i Bø. Noko overraskande er kanskje å sjå at 36% av dei over 80 år bur i leigd bustad. Sjølv om mange av desse bustadane er omsorgsbustadar, og at leigeforholdet skuldast helsemessige orsakar, er det grunn til å spørje om ikkje nokon av desse frivillig har blitt leigetakarar på sine eldre dagar.

Figur 3, Personar i privathus i Bø, eige eller leigetakar, fordelt på alder



Kjelde: SSB

I tillegg har Bø ein rekkje personar som ikkje er registrert busett i Bø, men som likevel bur i Bø store deler av året. Dette er først og fremst studentar ved Bø vidaregåande skule og studentar ved Høgskulen i Telemark (HiT), avdeling Bø. Om lag 20% av studentane i Bø har eit butilbod gjennom SiTel (Studentsamskipnaden i Telemark) som i Bø disponerer 430 hyblar. Legg ein til grunn at om lag 1500 av dei 2000 studentane som studerar i Bø som vil ha behov for å busette seg lokalt, har Bø som samfunn eit behov får å skaffe bustad til om lag 1000 studentar. Det er grunn til å tru at desse for ein stor grad leiger i kjellerar/hyblar i einebustadar i Bø eller at dei går saman om å lage bufelleskap ved at dei leiger saman.

Ein utfordring for Bø kommune med eit så stort tilfang av studentar er at Bø kommune kjem i ein konkurransesituasjon om bustadar som kommunen av ulike orsakar har behov for. Som ein ser av oversikta under (tabell 1) så har Bø kommune eit tilfredsstillande antall bustadar til disposisjon om ein samanliknar seg med andre. Problemet er at ein stor del er leigd i det private marknaden i konkurranse med studentar. Bø kommune må som del av bustadpolitikken og ha ein plan for den sosiale bustadpolitikken der ein tek omsyn til kommunens behov for å kunne utføre lovpålagte oppgåver.

Tabell 1. Kommunalt disponerte bustadar per 1000 innbyggjarar, Bø 2012,

		2012
Landet	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	20
	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger	81
Bø (Telem.)	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	23
	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger	54
Telemark	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	25
	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger	65
Kostragruppe 10	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	21
	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger	86

Kjelde: SSB

Utfordringane

Målsettinga om at kommunen skal ha ein bustadpolitikk der ein legg til rette for ulike behov gjer at kommunen må ha ein politikk for ulike problemstillingar der kommunens eigne behov må sjåast innanfor ramma av den generelle bustadpolitikken.

Legg ein SSBs prognose til grunn vil Bø kommune i 2025 ha om lag 7000 innbyggjarar, ei auke på om lag 1200 innbyggjarar frå 2013. Legg ein utviklinga i talet på personar per husstand til grunn, tyder dette på at ein i perioden fram mot 2025 må byggje om lag 600 nye bustadar i Bø.

Spørsmålet er så kor desse bustadane skal byggjast. Dette er eit av det viktigaste problemstillingane kommunen som reguleringsmyndigheit må taka stilling til. Talet på bustadar er såpass stort at kor dei kjem vil vera viktig for korleis Bø vil sjå ut.

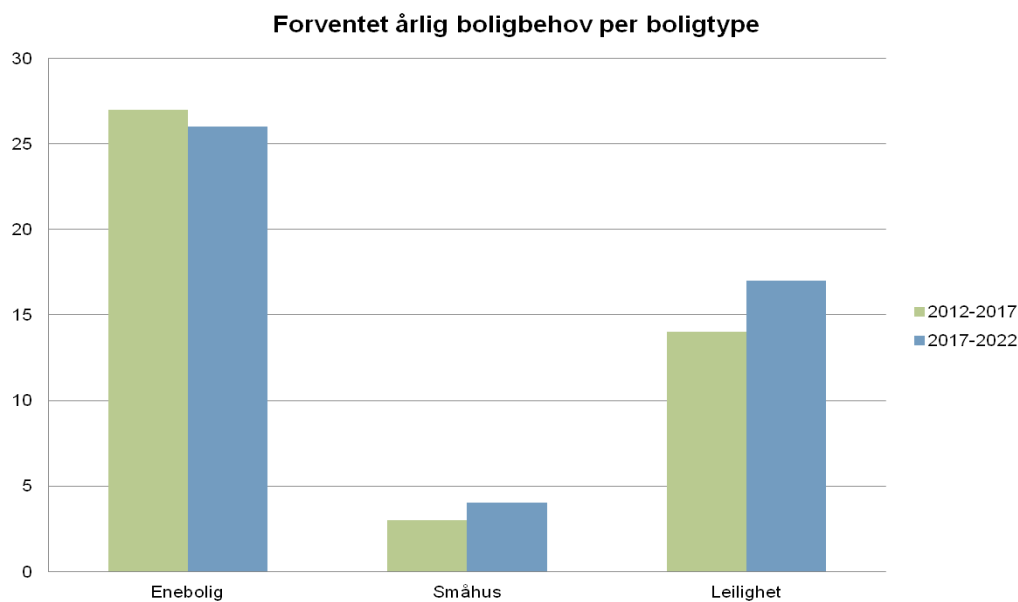
Kor ein skal velje å byggje bustadane er ikkje tema for denne planen. Ein legg til grunn at det spørsmålet blir behandla under formannskapet som planutvalg og kommunestyrets behandling av samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen for perioden 2013-2025.

Men når ein går inn i slike problemstillingar er det viktig å vera merksam på kva for type leiligheitar det vil vera behov for generelt sett gitt korleis befolkningsstrukturen i kommunen vil vera, og meir spesielt kva for behov kommunen vil ha behov for. Det er grunn til å tro at kommunen gjennom egne tiltak vil kunne påverka deler av bustadmarknaden og bustadbygginga.

Det generelle behovet

Husbanken la i kommunestyremøte 25.02.2013 fram ein oversikt over kva banken som kommunens totale bustadbehov fram til 2025 fordela på bustadtyper. Legg ein det til grunn treng ein i planperioden om lag 350 einebustadar, 50 småhus og 200 leiligheitar.

Figur 4. Husbankens prognose for Bø fordela på bustadtyper 2012-2022



Kjelde: Husbankens presentasjon 25.02.2013

Som ein vil sjå representerer det ei vridning i retning av å byggje leilegheiter.

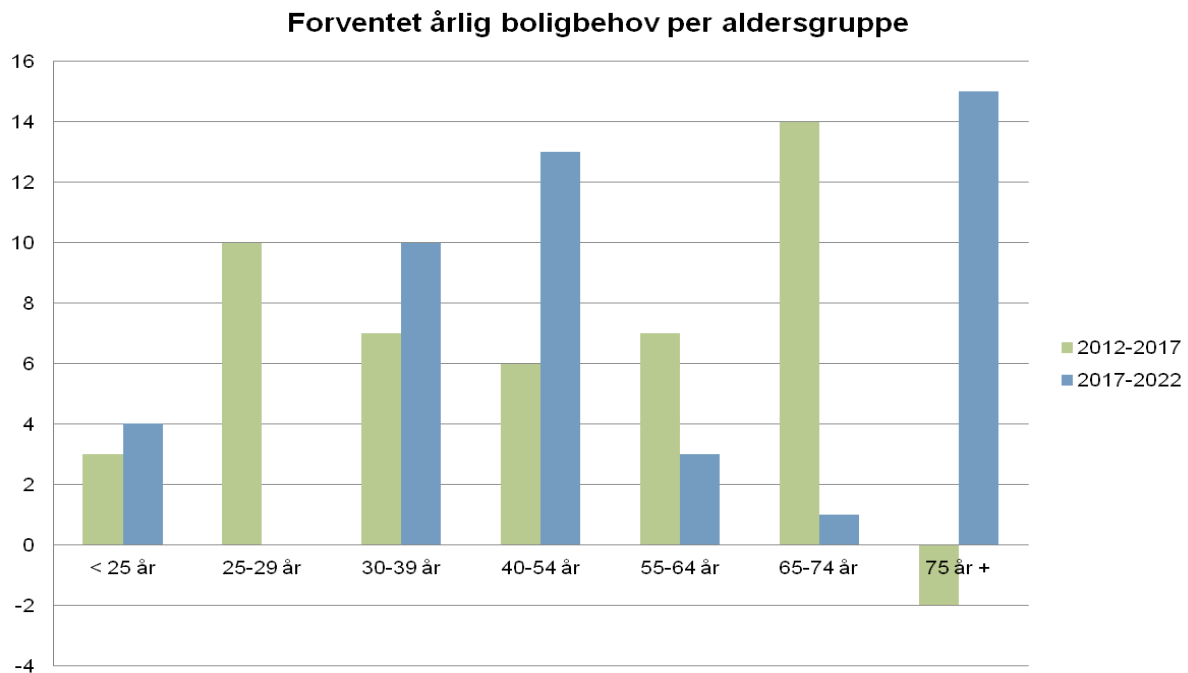
Årsaka til vridinga er at behova i befolkninga har endra seg. Forhold ein peikar på som forklaring er pris per m², familiestørrelse, alderssamansetnad, andelen einslege og at folk ønskjer å bu meir sentrumsnært.

Skal ein taka på alvor Husbankens beskriving av behovet for bustadar i Bø så vil det representere noko nytt i Bø kommune. Det nye er ikkje talet på bustadar i seg sjølv, men at ein meiner at det er såpass stort behov for leilegheiter. Bygging av leilegheiter krev ein annan organisering enn bygging av einebustadar, særleg fordi bygging av leilegheiter krev noko anna haldning til risiko. Vanlegvis har slikt blitt organisera gjennom bruk av kollektive løysingar som burettslag eller anna form for bufellesskap.

Husbanken har på bakgrunn av prognose for befolkningsutvikling og kva for preferansar folk har, laga følgjande oversikt over bustadbehovet gitt alderssamansetnad. Som ein ser så legg Husbanken til grunn at aldersgruppa 75+ i slutten av planperioden, frå 2017 og framover, har eit markert behov for bustadar. Bustadane for denne aldersgruppa bør i størst mogleg grad byggjast i nærleiken av sentrum.

Bø kommune vil i planperioden ikkje ha behov for eigne kommunale omsorgsbustadar for eldre.

Figur 5. Husbankens prognose for bustadbehov i Bø kommune 2012-2022 fordela på alder



Kjelde: Husbankens presentasjon for Bø kommunestyremøte 25.02.2013

Det kommunale behovet

Eit av dei mest sentrale punkta i ein kommunal bustadpolitikk er at kommunen er klar over eigne behov og sett i verk tiltak som sikrar at ein klarer å dekke dessa på ein fornuftig måte.

Kommunens behov for eige bustadar kan beskrivast på følgjande måte: Kommunen har eit ansvar for å hjelpe til med å skaffe bustader til vanskelegstilte grupper og etter lova ein plikt til å medverke til å skaffe bustad til personar som av ulike grunnar ikkje er i stand til å taka i vare eigne interesser i bustadmarknaden og ein forplikting til å skaffe personar som er i ein naudssituasjon og ikkje klarar å skaffe seg bustad sjølv eit midlertidig husvære.

Kor mange bustadar ein meiner at Bø kommune treng og kor mange bustadar kommunen sjølv skal eige er eit politisk spørsmål. Spørsmålet er viktig fordi den kommunale ambisjonen i dette spørsmålet vil vera viktig for korleis det lokale bustadmarknaden verkar. Høg aktivitet frå kommunens side vil kunne bidra til å redusere risikoen for private utbyggerar av bustadar organisert i ulike bufellesskap.

Oversikta i tabell 1 visa at kommunane i Noreg disponerer om lag 20 bustadar per 1000 innbyggjarar. Bø ligg i 2012 noko over med 23 bustadar per 1000 innbyggjarar. Den sosiale strukturen i Bø med låg gjennomsnittsinntekt, stor del uføretrygda, fleire med psykiske problem og eit høgare antal einslege med barn gjer at Bø som kommune vil trengje noko høgare antal bustadar per 1000 innbyggjarar enn landet elles.

Bø kommune disponerte ved årsskiftet 2012/2013 totalt 136 bustadar, der 70 stykk er skaffa til veie ved at kommunen leiger inn for så å leige ut ved framleige. Som ein sag av tabell 1 så er den kommunale andelen mykje lågare i Bø enn i landets elles (56 % kommunalt eide bustadar i Bø mot 81 % for landet). Det bør vera ein målsetting for kommunen å auke den kommunale andelen. Det er

naturleg at kommunen i sin bustadpolitikk ser dette som ein del av arbeidet for å legge til rette for etablering av burettslag eller lignande.

Skal kommunen vidareføre same antal bustadar som del av befolkninga i 2025 som i 2012 skal Bø kommune i 2025 disponere 161 bustadar, dvs. ei auke på 25 bustadar. Om ein tek sikte på å auke den kommunale andelen av talet på bustadar som kommunen disponerar opp til landsgjennomsnittet (80 %), bør kommunen i løpet av planperioden kjøpe 63 bustadar, dvs. 10 % av alle dei nye bustadane som Bø som kommune vil ha behov for i løpet av planperioden 2013-2025.

Studentane i Bø

Som nemnt tidligare er det i Bø om lag 2000 studentar tilknytt Høgskulen i Telemark, avdeling Bø. Om lag 20% av studentane i Bø har eit butilbod gjennom SiTel (Studentsamskipnaden i Telemark) som i Bø disponerer 430 hyblar. Legg ein til grunn at om lag 1500 av dei 2000 studentane som studerar i Bø som vil ha behov for å busette seg lokalt, har Bø som samfunn eit behov får å skaffe bustad/hybel til om lag 1000 studentar.

Dette er eit såpass stort tal at det påverkar bustadmarknaden og bustadetterspurnaden i Bø kommune. Det er ein kjent sak at fleire av einebustadane som er blitt bygd i Bø gjennom åra og som vil bli bygd for ein stor del er finansiera ved at dei har ein eller to hyblar i kjellaren.

Det er grunn til å tru at slike løysingar og reduserer etterspurnaden etter mindre leilegheiter og på den måten vanskeleggjer marknaden for folk som ulike orsakar kunne ønskje seg ein mindre leiligheit. Bø kommune må i sin bustadpolitiske plan avklare med seg sjølv om det er ei utvikling ein ønskjer skal fortsette.

Bø kommune bør som ein del av dette, og som verstkommune for Høgskulen i Telemark, i samarbeid med SiTel sjå nærmare på ulike moglegheitar for samarbeid med sikte på å byggje fleire studenthyblar.

Bustadpolitiske mål og tiltak 2013-2025

1. Bø kommune skal i perioden 2013-2025 drive ein aktiv bustadpolitikk der ein gjennom ulike reguleringsplanar og rask saksbehandling leggje forholda til rette for etablering av bustadar i tråd med marknaden og befolkningas behov.
2. Det erkjennast at Bø kommune gjennom reguleringsplanar har eit ansvar for å leggje forholda til rette for at ein i Bø får ein differensiert bustadstruktur med ulike typer bustadar og gjennom det dekke ulike individuelle behov.
3. Bø kommune skal i sin bustadpolitikk leggje til rette for bustadutbyggingar som sikrar ein klimavenleg drift og forvaltning. Ein skal i alle større utbyggingar sjå på moglegheitane for bruk/utbygging av gang- og sykkelveggar og om utbygginga støtter arbeidet med å få på plass kollektivtrafikkøysingar eller på anna vis støttar eksisterande løysingar.
4. Bø kommune skal ha ein bustadpolitikk der kommunen får ein meir aktiv rolle i bustadmarknaden ved at kommunen sjølv deltek i planlegging og i gjennomføring av ulike prosjekt.
5. Bø kommune skal om det vil vera nødvendig bidra aktivt i arbeidet med å få etablere burettslag eller andre tilsvarande løysingar.
6. Bø kommune skal samarbeide med SiTel i arbeidet med å leggje til rette for etablering av gode bustadløysingar for studentane i Bø
7. Bø kommune skal i dei tilfella der dei blir ein aktør handle innanfor dei rammene som Husbanken krev ved nybygging/kjøp av bustadar.
8. Bø kommune bør i løpet av planperioden auke sin andel av kommunalt disponerte bustadar slik at kommunen i 2025 eig 70% av bustadane kommunen disponerar.
9. Bø kommune sin eigen bustadforvaltning skal vera effektiv og kostnadseffektiv. Det leggjast til grunn at ein i utleigepolitikken er kostnadsbasert, dvs. at husleigene settast til marknadsnivå. Eventuelle tilskot til leigetakar skal synleggjerast gjennom bustøtte eller på anna vis.
10. De skal gjerast ei brukarundersøking retta mot aldersgruppa over 60 år for å undersøke kva for tankar dei har om bustadbehov i alderdomen.