

Innlegg på boligkonferanse i Husbanken 31.10.08

Stjørdal har i hele dette årtusenet hatt en vekst i innbyggertall på hele 1,5 -2 % eller mellom 300-400 personer hvert år. Storparten av denne veksten består av innflytteroverskudd og det betyr i en vesentlig grad unge mennesker. Det kan også nevnes at de fleste kommer fra Trondheim.

Stjørdal fører en politikk som ligger til rette for variert bosetting i hele kommunen. Dette fører bla. til et variert prisnivå som gir større mulighet for unge og ressursvake grupper til å komme inn på boligmarkedet. Vi har i dag en målsetting om at 60 % av veksten skal komme i kommunesentret og 40 % i bygdene omkring. Og i motsetning til mange kommuner i dette landet der veksten konsentreres om sentra så har vi i Stjørdal nå vekst i alle kretser i kommunen også i utkantkretsene.

Kommunens engasjement i boligbyggingen består først og fremst i å legge til rette og byggemodne tomter utenom sentrum. I sentrum står entreprenører og eiendomsutviklere for boligbyggingen mens det er mindre interessant utenom sentrum. Når kommunen selger tomter står det bla. i de kommunale retningslinjer at kommunens skal bidra til at ressursvake grupper og unge får akseptable boligtilbud. Fram til nå har kommunen stort sett solgt tomter til selvkost. I det siste har vi økt prisene noe ut over det på attraktive tomter.

Prisnivået på tomter i sentrum er så vidt høyt at det ikke gir store muligheter for de unge i etableringsfasen å komme inn på boligmarkedet. Derimot gir den fastsatte fordelingen med henblikk på kommunedelene et mer differensiert tomte- og boligtilbud som virker prisdempende og gir større mulighet for de unge og andre ressursvake grupper til å skaffe seg egen bolig.

I 1990 åra ble det tilrettelagt av Stjørdal kommune for flere ungbo-prosjekter. Hvert prosjekt hadde 10 helt like boliger. Hver tomt er på 400 kvm². Samtidig stilte kommunen en byggeleder til rådighet som veiledet selvbyggerne i egeninnsats gjennom bygging av grunnmur m.v. Byggelederen bisto også i å innhente tilbud fra leverandører av materialer og entreprenører for bygging og andre fag. Prosjektene ble finansiert av Husbanken med grunnfinansiering og etableringslån. Prosjektene var meget populære og i den siste tiden er denne typen boligbygging etterspurt igjen. Jeg mener vi må prøve oss på nytt på slike prosjekter. Det betyr at det i reguleringsplanarbeidet må reguleres til slike tomter særlig i bygdesentra. Så må kommunen selge disse tomtene til en subsidiert pris slik at tomtekostnadene blir svært lave.

Det må bemerkes at lovverket nå setter flere grenser i forhold til på 90-tallet når det gjelder selvbygging, men ved hjelp av kommunens tekniske etat kan mye gjøres når det gjelder å bidra til slike ungbo-prosjekter også i de nærmeste årene. De fleste ungdommer kan selv eller gjennom venner og kamerater mestre grunnarbeid og enkle håndtverksmessige fag og dermed redusere kostnadene gjennom egeninnsats.

En innvendig mot prosjektene har vært at de i neste omgang kan selges og gi betydelig gevinst til eieren. Jeg ser ikke noe problem i det for da vil vedkommende kunne ha egenkapital til skaffe seg en bedre og større bolig.

Oppsummert mener jeg:

- Husbanken må kunne tilby tilskudd for boliger for unge som etablerer seg for første gang selv om jeg ser at det er en krevende sak nasjonaløkonomisk.
- Kommunen må ta opp enda større kvote for startlån i Husbanken. I Stjørdal har vi så å si ikke tapt penger på denne ordningen hittil.
- Kommunen må subsidiere tomtene.

- Fra kommunens side må det ses på om det igjen kan gis en utvidet mulighet for egeninnsats for å holde kostnadene nede på et levelig nivå. Kommunen bør etter min mening påta seg et større ansvar for utførelsen enn hva tilfelle er i dag. Dette i henhold til kravene til ansvarlighet som er stilt i plan- og bygningsloven.
- Kommunen bør også gå sterkere inn i byggingen av utleieleiligheter med tanke på unge førstegangsetablere.
- For oss vil dette med å gi tillatelse til mer spredt boligbygging i utkantene av kommunen gi mange mulighet til å komme til en svært billig tomt.
- Det er på det rene at markedet ikke klarer å skaffe boliger til unge i etableringsfasen. Derfor må det et enda sterkere engasjement til fra Husbanken, kommunen og alle som er involvert i boligbyggingen i dette landet.