



## Tilsvar på høringsutkast vedrørende Startlån – Frøya kommune

### Befolknings- og næringsutvikling

1. januar 2013 hadde Frøya kommune 4506 registrerte innbyggere. Frøya kommune har de siste ti årene opplevd en positiv befolkningsutvikling på hele 9 %. Den positive utviklingen skyldes primært arbeidsinnvandring, selv om sysselsettingen til sammenlikning har vokst noe mindre, med 6 %. Kommunen forventer at innbyggertallet øker med ytterligere 1,5 % i året. Fram til 2025 vil det utgjøre en vekst på 22 % i forhold til dagens innbyggertall. Det har sammenheng med ekspansjon i de etablerte næringene i kommunen.

Frøyas beliggenhet og geografi gjør at det er gode forhold for oppdrett av laks. Fiskeri og havbruk utgjør drøye 50 % av den direkte verdiskapningen på Frøya. I tillegg er det utviklet en betydelig lokal leverandørindustri spesielt relatert til havbruk og avledet virksomhet (emballasje, sjøinstallasjoner for havbruk, brønnbåter m.v.). Lakseoppdrett har de siste 10 årene opplevd en sterk utvikling internasjonalt - både i volum og verdi. I 2011 passerte landets totale produksjon av oppdrettslaks 1 million tonn. Av dette produseres/slaktes/ videreforedles drøye 100.000 tonn på Frøya.

Fremtidstroen innenfor de ulike deler av næringslivet for ytterlig utvikling, er meget stor. Regionen Frøya, Hitra og Snillfjord har ca. 4 % av befolkningen i Sør Trøndelag, mens eksportverdiskapningen er på ca 45 % av fylkets totale verdiskaping, eksklusiv olje og gass. Regionens havbruksnæring er en av de beste på landsbasis hva angår produktivitet, volum, foredlingsgrad, kompetanse og lønnsomhet.

### Boligtilbudet i kommunen

Statistikken viser at der en betydelig andel boliger i omløp på Frøya. Det var i gjennomsnitt 35 omsatte boliger (pr 1000) i året mellom 2008-2012. Med en

boligmasse på 2026, utgjorde det i gjennomsnitt omtrent 71 omsatte boliger i året. Byggeaktiviteten utgjør imidlertid en mindre andel av de omsatte boligene, ettersom bare 16 omsetninger utgjorde nybygg i samme periode.

Frøya har som en av få kommuner utarbeidet en egen plan eller et program for bolig og bosetting. Det i seg selv forteller at bolig er høyt prioritert i kommunens planverk og arbeid. Kommunen har i denne planen forsøkt å ta høyde for ulike behov for forskjellige boligtyper. Etterspørselen viser seg imidlertid å være størst for eneboliger. Utfordringen med å bare tilby boligtomter er at for arbeidsinnvandrerne som kommer med familiene sine blir det for dyrt å bygge eller kjøpe helt nytt. Kommunen anerkjenner at de mangler sirkulasjon i markedet av eldre eneboliger. Kommunen har tilrettelagt boliger for eldre som ikke lenger ønsker eller har mulighet til å bo hjemme. De opplever likevel problemer med å få frigjort de eldres eneboliger for salg da de ofte overtas av slekt og ender opp som fritidsboliger. Salget av eldre hus til fritidsboliger trekker også opp gjennomsnittsprisen for boliger. Denne situasjonen er uheldig, bla fordi den vanskeliggjør inntreden i boligmarkedet enda mer for nyetablerere, og da spesielt arbeidsinnvandrerne som mangler en kreditthistorie i bankene.

Frøya kommune har satset stort på regulering av flere boligtomter. Dette ser man i kommunens boligprogram hvor tomtetilgjengeligheten er listet opp. «Utbyggingen i Beinskaret vil være det viktigste enkelttiltaket for gjennomføring i planperioden. Dette boligfeltet må ta opp i seg alle behov, også for vanskeligstilte. Det prioriteres å ha byggeklare tomter snarest mulig, og kortest mulig utleggsperiode for kommunen.

De kommunale tomtene selges til kostpris. Kommunen går i balanse med tomtereguleringen og vil ikke ha en fortjeneste for tomtesalget. De har tidligere hatt gratis (subsidierte) boligtomter, men alle disse er nå fordelt.

Av kommunale tomter er 16 tomter på Dyrvik ferdig utbygd. Salget er i full gang i Beinskaret, og det er allerede solgt ca 10 tomter av totalt 80.

Av private reguleringer ble det i Hamarvik ferdigstilt 6 tomter våren 2012, hvorav 6 er ledige. I Rabben ble 2 av 24 tomter ferdigstilt i 2012. Utbygger i Djupmyra/Hamarvika har allerede søkt om utvidelse av de 29 initielt omsøkte tomtene. På Uttian er det 6 av 7 ledige tomter. I kommunen er det også framtidige planer som er omtalt i boligprogrammet men ikke er avklart eller gjort klare for salg.

I privat regi har Hallgeir Bremnes planer om å regulere 16 tomter på Sistranda. Rolf Hammervik har 8 tomter som ikke er godkjent på Hamarvik. Av kommunale planer som ikke er godkjent er det planlagt tomter på Hamarvik, hvor antallet ikke er oppgitt. På Nordskaget på Holahaugen skal 17 kommunale tomter være ferdigstilt i 2014.

### **Kommunal tilrettelegging av boligutvikling**

I kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt i februar 2009 fastslår som et overordnet mål at Frøya kommune skal være en tilflytningskommune. Frøya kommune har et politisk ønske om å beholde sin nåværende posisjon i oppdretts- og fiskerinæringen som landets viktigste.

Det er i den senere tid kommet signaler fra de største bedriftene på Frøya om en omlegging av bemanningsstrategien fra kortidsengasjementer til faste stillinger. Det beregnes at ca 120 til 150 arbeidstakere vil bli omfattet av denne omleggingen. I tillegg skal det ansettes 80 personer mer enn i dag. Dette betyr at man vil få en overgang fra dagens arbeidsmarked med ungdommer i kortidsengasjement til voksne med familie. Det vil medføre at kravene til bolig vil endre seg fra at disse arbeidstakerne i dag leier, til at de i den nærmeste fremtid trenger å bosette seg permanent i familieboliger eller leiligheter. En slik vekstrate medfører et potensielt problem når det gjelder å sikre alle innbyggerne i kommunen et boligtilbud i framtiden.

Frøya kommune har tatt i tak utfordringene blant annet ved å utarbeide den tidligere nevnte boligplanen. Kommunen har også avholdt informasjonsmøter og hyppige møter med utbyggere og entreprenører for å få dem til å forstå situasjonen og utfordringene Frøya kommune står overfor. Det har gjort at private utbyggere har satset på utbygging. Kommunens forpliktelser var en satsing på utlegging av tomter og en satsing på Startlånsordningen. Startlånsordningen var kanskje det viktigste insitamentet for at vi maktet å få utbyggerne til å satse. Utbyggerne bygger for tiden boliger i et raskere tempo enn hva som enhver tid selges, og hvilke økonomiske konsekvenser et bortfall av startlånsordningen kan få for dem vites ikke. Det vi vet er at bankene ikke vil innvilge boliglån til arbeidsinnvandrere uten at toppfinansieringen er på plass. Sannsynligheten for at arbeidsinnvandrerne velger å pendle til familien i hjemlandet er dermed stor, en

situasjon som er utilfredsstillende både for arbeidsinnvandreren selv, næringslivet og kommunen.

### Konklusjon

Frøya kommune ber om at endringene i regelverket ikke gjøres gjeldende, eller at arbeidsinnvandrerne klassifiseres som vanskeligstilte i boligmarkedet. Sistnevnte oppfattes som en dårligere løsning, da forskjellsbehandlingen mellom arbeidsinnvandrerne og egen utdannet ungdom med studielån kan bli vanskelig å håndtere.

En siste mulig løsning er at det gjøres unntak i regelverket for kommuner med de samme utfordringene som Frøya har.

Sistranda 02.09.2013



---

Arthur Gipling

Leder Boligkontoret



---

Frode Reppe

Rådgiver



---

Berit Flåmo

Ordfører