

BORNHOLMS
R E G I O N S K O M M U N E



Boligstrategi for Bornholms Regionskommune

Kommunalbestyrelsen, 2020

Boligstrategi for Bornholms Regionskommune

1. Indledning

Boligstrategien skal gennem strategiske indsatser medvirke til at indfri de mål kommunalbestyrelsen har sat for boligudviklingen på Bornholm. Regionskommunen kan ikke selv bygge boliger, men skaber rammerne for udviklingen, når det handler om planlægning, sagsbehandling, kommunal service, projekt- og byudvikling.

Strategien er opdelt på en måde, så den tager udgangspunkt i politikens tre overordnede mål.

Kort fortalt skal de strategiske beslutninger og indsatser indfri følgende:

Et fleksibelt boligmarked til 42.000 bornholmere i 2028

Mål

- i. At der skabes 1200 nye boliger på Bornholm
- ii. At øge udbuddet af almene boliger
- iii. En bedre udnyttelse af byer og bygninger generelt
- iv. At der følges op på overholdelsen af bopælspligten

Et varieret boligudbud

Mål

- i. En mangfoldig ø med blandede boligtyper, boligstørrelser og ejerforhold
- ii. Et varieret udbud af mindre boliger til nytillflyttere og bornholmere, herunder unge, studerende, pendlere
- iii. Flere forskellige former for boligfællesskaber
- iv. Nye familieboliger
- v. Flere attraktive lejeboliger

Bæredygtig udvikling af bymiljøer og boliger

Mål

- i. At sikre en helhedsorienteret tilgang til videreudvikling af byer og landområder
- ii. At "Bright Green Island" visionens 8 bornholmermål realiseres frem mod 2035

Baggrund

På Bornholm findes ifølge Danmarks Statistik knapt 20.000 helårsboliger. Tallet er faldet over de seneste år, hvilket formentlig kan tilskrives ophævelsen af bopælspligten i 2013.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Parcel/Stuehuse	12.698	12.672	12.555	12.523	12.452	12.394	12.412	12.339	12.315	12.287
Række-, kæde- og dobbelthuse	5.209	5.222	5.221	5.298	5.291	5.337	5.336	5.378	5.350	5.360
Etageboliger	2.131	2.119	2.111	2.072	2.070	2.044	2.076	2.137	2.126	2.116
Kollegier	185	195	203	196	197	178	185	191	179	183

I alt	20.223	20.208	20.090	20.089	20.010	19.953	20.009	20.045	19.970	19.946
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Tabel 1 Boliger med CPR tilmeldte personer (beboede boliger) (DST, Statistikbanken, 2020)

Udviklingen i nybyggede boliger har været meget begrænset de senere år, idet der samlet er opført 12 boliger i perioden 2016-2018. Der er dog tegn på, at markedet er i kraftig udvikling, idet der i 2019 alene er opført 44 nye boliger, samtidig med at en række boligprojekter er undervejs¹.

Den generelle udvikling i forhold til familiesammensætning, ændrede præferencer i boligstørrelse pr. person, æstetiske krav og udviklingen i antallet af ældre, gør tilsammen, at der uanset hvad vil ske ændringer i boligmassen.

Kommunalbestyrelsens vision om at blive 42.000 bornholmere i 2028, og om at skabe rammerne for boligbyggeriet, som beskrevet i boligpolitikken, er omdrejningspunktet for de strategiske indsatser over de kommende år.

Strategien skal tages op med jævne mellemrum for at sikre sammenhængen mellem de realiserede aktiviteter, visionen og de data, der er tilgængelige om markedet og befolkningen. Det skal være med til at sikre, at strategien hele tiden kan være et aktuelt og opdateret arbejdsdokument for realisering af politikken.

¹ Danmarks Statistik opgør nye boliger på baggrund af hvilke boliger, der er færdigmeldt ved årets udgang. Derfor kan der være boligprojekter, der er opført i 2019, men som ikke var registreret færdigmeldt, og dermed ikke tæller med. Disse vil dermed tælle med i opgørelsen af nye boliger i 2020.

2. Strategi for et fleksibelt boligmarked og et varieret boligudbud

Den lave byggeaktivitet, der på nær plejecenterbyggerierne først i 10'erne, har været meget længe, betyder at sammensætningen af boligerne ikke er ændret væsentligt i de seneste årtier.

Når befolkningen har den sammensætning, som den har på Bornholm betyder det groft sagt, at boligsammensætning ikke svarer til de behov, der findes i befolkningen. Når der ikke findes ældreegnede boliger til de store efterkrigsårgange, og det er for dyrt at bygge i forhold til salgspriserne, så bliver de ældre i de familieegnede boliger, som de har boet i dengang børnene boede hjemme.

Den fastlåste situation skal løses ved at understøtte udviklingen af et fleksibelt boligmarked. Det betyder, at der skal være attraktive boliger for alle aldersgrupper og alle behov. Dette betyder ikke at der skal være lige mange af hver type, men at man skal have fokus på boligbehovene relativt til borgerne, der bor på øen – og de vi gerne vil tiltrække.

Fakta: Hvad kan regionskommunen gøre for at skabe flere boliger?

For understøtte byggeri af nye boliger kan kommunen medvirke ved at udstykke arealer eller sætte bygninger til salg, der kan sælges til privatpersoner eller virksomheder, der udvikler og bygger boliger. Udstykningen kan ledsages af byggemodning samt vejføring o.lign., der kan hjælpe udviklingen på vej.

Kommunen medvirker derudover til byggeri af almene boliger, hvor grundkapitalen på 10 % af byggesummen finansieres af kommunen. Derudover kan kommunen stille kommunegaranti for andelsboligbyggeri.

Kommunen indgår derudover i dialoger med udviklerne/ejerne i forhold til hvilke ønsker kommunen har i forhold til både byggeri, sammenhæng til natur og øvrige forhold af mere planmæssig karakter. Formålet er her at hjælpe til, at både kommunen og de private udviklere får en fælles forståelse af en løsning, der tilgodeser flest mulige hensyn.

Kommunen kan også være en katalysator i forhold til udvikling i form af hvad man kan kalde serviceinvesteringer. Dette kan fx være at skabe nærhed til offentlig service; fx bygge en børneinstitution i sammenhæng med et boligområde for derved at gøre området mere attraktivt for børnefamilier.

Endelig har kommunen naturligvis en central funktion i forhold til at skabe rammerne for boligudviklingen gennem kommune- og lokalplanlægning.

Strategiske valg og indsatser

Udviklingen af boliger til at dække behovet i et fleksibelt boligmarked skal som nævnt fokuseres i forhold til boligbehovene, men også den til enhver tid eksisterende investorinteresse bør være et pejlemærke for de strategiske indsatser.

Plangrundlag

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget har i udvalgets mål igangsat udviklingsplaner for indtil videre 4 byer med bopælspligt. Regionskommunen fokuserer derfor på kort sigt egen indsats på det boligstrategiske

område i Allinge, Rønne, Nexø og Åkirkeby, for derved at understøtte realiseringen af udviklingsplanerne. Se i øvrigt mere om udviklingsplanerne i afsnit om *bæredygtig udvikling af bymiljøer og boliger* nedenfor.

Strategiske indsatser:

- *Identificering af fortætningspotentialer i byer med udviklingsplaner med henblik på investordialog*
- *synliggøre og planlægge for en bedre udnyttelse af tomme arealer og bygninger i forbindelse med arbejdet med udviklingsplaner*

Dialog med investorer

Realiseringen af udviklingsplanerne sker bl.a. via dialog med investorer med interesse for udmøntningen af de boligstrategiske tiltag i de ovennævnte byer.

Såfremt regionskommunen modtager seriøse henvendelser fra investorer udenfor de nævnte byer imødekommes denne interesse dog på linje med byerne med eksisterende udviklingsplaner. Derudover understøttes private boliginitiativer i takt med, at de opstår.

Regionskommunen prioriterer arbejdet med at skabe og vedligeholde dialog med private investorer etablering af attraktive udlejningsboliger.

Strategiske indsatser:

- *Udarbejdelse af salgsmateriale for Rønne Syd og Bakkebyen (Nexø) jf. Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalgets mål for 2020*
- *Etablering af udviklingsgruppe for bolig- og erhvervsprojekter (modtagekontor)*
- *Sikre intern koordinering af investorhenvendelser og erhvervs- og boligprojekter*

Boligtyper

Regionskommunen arbejder aktivt med at skabe et større lejeboligmarked, og sekundært et større andelsboligmarked, gennem planlægning, byudviklingsprojekter og investordialog.

Regionskommunen arbejder særligt med ældreegnede og familieegnede boliger, enten som tæt-lav eller lejligheder. Der arbejdes aktivt med rammer, der fremmer fællesskabet mellem naboer. Dette betyder samtidig, at regionskommunen i mindre grad udlægger områder til flere parcelhuse.

Strategiske indsatser:

- *Planlægning og afholdelse af strategiske dialogmøder med almene boligselskaber med fokus på ny- og ombygninger*
- *tilskynde investorer og interessenter til at bygge nye og eksperimenterende boformer på Bornholm, som nye former for boligfællesskaber, minimalistiske boliger og boliger, hvor materialer mv. vil kunne genanvendes*

Økonomi og organisation

Spørgsmålet om finansiering af boligudvikling via grundkapitalindskud til alment boligbyggeri drøftes årligt i forbindelse med budgetprocessen med henblik på at skabe grundlaget for udvikling af almenboligsektoren.

Regionskommunen prioriterer, at udarbejde en økonomisk model for at sikre en fleksibel håndtering af køb, salg og udviklingsmuligheder. Regionskommunen inddrager derudover bolig- og byudviklingsperspektivet i forbindelse med salg af kommunal ejendom.

Regionskommunen tilbyder som udgangspunkt kommunegaranti til opførelse af andelsboliger.

Regionskommunen understøtter udviklingen af fællesskaber i forbindelse med boliger, fx gennem planlægning, grønne områder og infrastruktur – og som nævnt ovenfor i dialogen med investorer og bygherrer.

Strategiske indsatser:

- *Udarbejdelse af investeringsplaner for udmøntning af udviklingsplaner i bopælsbyerne*
- *Udarbejdelse af investeringsplan for grundkapitalindskud til almene boliger, herunder prioriteringer ift. boligtyper, der henvender sig til familie- og ældreegnede boliger.*
- *Udarbejdelse af økonomisk model for boligudvikling (, fx gennem anvendelse af dele af provenuet fra salg af kommunale ejendomme til reinvestering i udviklings- og salgsprocesser)*

Forhandlingsgrundlag

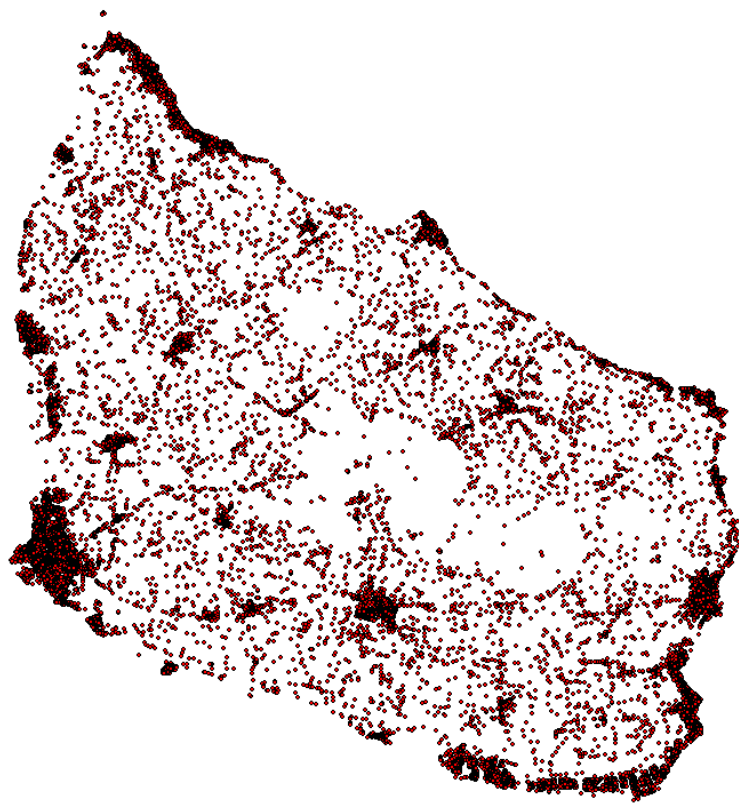
Regionskommunen træffer principbeslutninger vedrørende boligudviklingen, herunder under hvilke forudsætninger man fra kommunens side agerer medinvestor i udviklingsfasen (fx i forhold til etablering af infrastruktur, velfærdsinstitutioner mv.)

Regionskommunen tilvejebringer det til enhver tid nødvendige vidensgrundlag (analyser, markedsafdækning mv.) for en realistisk dialog med potentielle investorer.

Regionskommunens beslutning om ophævelse af bopælspligt for alle byer med undtagelse af 8 byer fra 2013 opretholdes, idet der sker en tydelig håndhævelse af bopælspligten i de 8 byer.

Strategiske indsatser:

- *Fortsat håndhævelse af bopælspligten*
- *Udarbejde basismateriale til brug for markedsdialog med investorer*



Figur 1 Fordeling af adresser på Bornholm

3. Strategi for bæredygtig udvikling af bymiljøer og boliger

Baggrund

Udviklingen af byerne hænger i sagens natur snævert sammen med udviklingen af boliger.

Sammenhænge mellem byens struktur og tilbud på den ene side, og boligernes placering og karakter på den anden side kan ikke undervurderes i arbejdet med at skabe attraktive bymiljøer. Regionskommunen har allerede udarbejdet en række udviklingsplaner for byer med bopælspligt med henblik på at opgradere byerne og skabe nye og mere attraktive byer.

Bornholm har derudover mange bevaringsværdige boliger, der giver karakter til byerne og skaber attraktive rammer både for de der bebor husene og besøgende både fra Bornholm og resten af verden.

Derudover findes der mange boliger i det åbne land, der tidligere har været tilknyttet landbruget. I forlængelse af effektivisering af landbrugsdriften, er der langt færre egentlige landbrug på Bornholm, hvilket medfører, at der er "frigjort" en lang række boliger i form af tidligere husmandssteder og gårde uden landbrugsjord.

Udviklingen i krav til boligens energiforbrug giver nye muligheder og stiller nye krav til boligerne både ved nybyggeri og ombygninger. Det betyder, at der er en opgave i at få fx energikrav til at mødes med æstetiske værdier i de bevaringsværdige boliger.

Strategiske valg og indsatser

Plangrundlag - Byer

De vedtagne udviklingsplaner for Rønne, Nexø, Allinge og Åkirkeby skal implementeres, herunder skal finansieringen af de projekter og udviklingsmuligheder, der ligger i forlængelse heraf fastlægges i budgetforhandlinger. Udviklingsplanerne indgår typisk i de overvejelser investorer foretager i forhold til at investere i boligudvikling, således at politiske initiativer skaber bedre grobund for private initiativer.

Regionskommunen udarbejder en overordnet plan for udarbejdelsen af udviklingsplaner for de resterende byer med bopælspligt. Dette sker med udgangspunkt i ønsket om at skabe attraktive rammer for beboerne og potentielle tilflyttere, og samtidig gøre byerne interessante for private investorer.

Strategiske indsatser:

- *Udarbejdelse af implementeringsplaner for igangværende og afsluttede udviklingsplaner (jf. Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalgets mål for 2020)*
- *Planlægning af udviklingsplaner for Gudhjem, Svaneke, Hasle og Klemensker*
- *Modernisering af bevarende lokalplaner*
- *Udarbejdelse af arkitekturpolitik for Bornholms Regionskommune (jf. Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalgets mål for 2020), herunder udarbejdelse af eksempelsamling med inspiration til om- og nybyggeri fra Bornholm og fra andre steder med særligt bevaringsværdige boligområder. Eksempelsamlingen skal inspirere borgere, bygherrer og investorer til, hvordan man kan arbejde med boligudvikling og bevaring, herunder hvordan nyt og gammelt byggeri kan komplementere hinanden.*

- *at der kan bygges og indrettes nye bæredygtige boliger som f.eks. passivhuse, minimalistiske boliger og boliger, hvor sunde byggematerialer og genbrug er i fokus.*

Plangrundlag - Land

Regionskommunen arbejder med at aktivere tidligere landbrugsejendomme og boliger i mindre bysamfund og det åbne land. Arbejdet sker primært gennem projekter i samarbejde med lokale ildsjæle.

Strategiske indsatser:

- *planlægge for øget adgang til natur og friluftsliv fra en række byer og bysamfund inde på øen i form af en "grøn bølge" af rekreative arealer, med sigte på at udvikle mødesteder og udbygge stinettet så flere får bedre adgang til natur-, kultur- og friluftsoplevelser.*
- *planlægning for omdannelseslandsbyer med sigte på at udlægge arealer til eksperimenterende bæredygtigt nybyggeri, som fx selvbyggeri og selvforsynende fællesskaber*

Regionskommunen vægter de strategiske valg i forhold til bornholmermål #5 *Bornholm kobler bæredygtighed og boliger med kulturel identitet*. Det betyder, at regionskommunen som nævnt ovenfor arbejder med udvikling af nye, attraktive boliger, og bygger videre på de særkender og kvaliteter, der er repræsenteret i de bornholmske bymiljøer. Derudover arbejder regionskommunen aktivt med bæredygtige boliger i form af fx genanvendelse af byggematerialer.

Strategiske indsatser:

- *i samarbejde med private og offentlige aktører gennemføre forsøgsprojekter der kan afdække nye muligheder for genbrug og genanvendelse af byggematerialer og tomme bygninger med sigte på at nedbringe spild og ressourceforbrug i bygge- og anlægsbranchen.*