

Beregnet til
Husbanken

Dokument type
Rapport

Dato
November 2013

MIDTVEISEVALUERING BOLIGETABLERING I DISTRIKTENE



MIDTVEISEVALUERING BOLIGETABLERING I DISTRIKTENE

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Sammendrag	1
1.1	Kort om Boligetablering i distriktene	1
1.2	Boligtilfang og bruk av tilskudd i satsingen	1
1.3	Forankring og videreføring i satsingskommunene	2
1.4	Kompetanse, kunnskapsdeling og samarbeid	3
2.	Innledning	5
2.1	Metodisk gjennomføring	5
2.2	Bakgrunnen for satsingen	6
2.3	Leserveiledning	10
3.	Midtveisevaluering av satsingen	11
3.1	Tilskuddsmidler til boligetablering	11
3.2	Forankring i organisasjon og plan	15
3.3	Samordning og samarbeid	19
3.4	Kompetanse og ressurser til å utføre oppgavene	23
3.5	Strategi for måloppnåelse	25
3.6	Videreføring av boligetablering i satsingskommunene	26
4.	Den videre satsingen og boligetableringen i distriktskommuner	28
4.1	Samsvarer satsingen med kommunenes behov	28
4.2	Læringspunkter i satsingen	28
4.3	De neste stegene i satsingen	30
5.	Vedlegg: Status i satsingskommunene	31
5.1	Balestrand kommune (Sogn og Fjordane)	31
5.2	Flatanger kommune (Nord-Trøndelag)	33
5.3	Gildeskål kommune (Nordland)	34
5.4	Granvin kommune (Hordaland)	35
5.5	Grong kommune (Nord-Trøndelag)	37
5.6	Herøy kommune (Nordland)	38
5.7	Hasvik kommune (Finnmark)	40
5.8	Hitra kommune (Sør-Trøndelag)	41
5.9	Seljord kommune (Telemark)	42
5.10	Sørfold kommune (Nordland)	44
5.11	Tolga kommune (Hedmark)	45
5.12	Ullensvang kommune (Hordaland)	47

1. SAMMENDRAG

Rambøll presenterer med dette midtveisevaluering til følgeevalueringen av Husbankens satsing på *Boligetablering i distriktene*, med varighet fra 2012 til 2014. Midtveisevalueringen er utarbeidet av Rambøll for Husbanken i perioden august - november 2013 og er en av delrapportene i forbindelse med følgeevalueringen som hadde oppstart juni 2012.

1.1 Kort om Boligetablering i distriktene

Boligetablering i distriktene er en treårig satsing med mål om å utvikle attraktive lokalsamfunn i distriktene gjennom direkte involvering av kommunen. I satsingen er det valgt ut 12 deltakende kommuner som skal utvikle egne måter for å gjøre sine lokalsamfunn attraktive for tilflyttere. Kommunene skal stimulere til økt tilbud av ulike typer boliger og finne strategier for å øke bevegelse i boligmarkedet.

I satsingen inngår en treårig *tilskuddsordning* for å stimulere til økt boligetablering. I løpet av satsingsperioden 2012-2014 er det satt av 60 millioner som deles på de 12 satsingskommunene. Til gjengjeld forplikter kommunen seg til å sette av nødvendige ressurser for å delta både med arbeid i egen kommune samt i kunnskapsdeling. Kunnskapsdeling, herunder kompetanseheving og erfaring om bedre løsninger for boligetablering er sammen med selve tilskuddsordningen de to viktigste hoveddelene satsingen består av. Satsingen skal med andre ord samle erfaringer og bidra til kunnskapsutvikling som kan øke kompetansen på området og komme flere (distrikts)kommuner til gode.

I det følgende oppsummerer vi tre overordnede områder som Rambøll vurderer er de viktigste å evaluere satsingen opp mot i midtveisevalueringen: boligtilfanget som tilskuddsmidlene og satsingskommunene har bidratt til i løpet av satsingen; forankring av boligetablering og eventuell videreføring i satsingskommunene i etterkant; samt satsingens evne til kunnskapsdeling om boligetablering.

1.2 Boligtilfang og bruk av tilskudd i satsingen

Sentralt for satsingen har vært å øke antall boliger i distriktskommunene, og de 12 satsingskommunene har frem til høsten 2013 kunnet søke på tilskuddsmidler for til sammen litt over 30 mill. i løpet av 2012-2013. Et sentralt mål har vært at ved midtveisevalueringen skulle 50 konkrete boligprosjekter være igangsatt i satsingskommunene. Tilskuddsmidlene i *Boligetablering i distriktene* deles ut til konkrete prosjekter før byggestart. Det vil si at når spaden står i jorda, da er det for sent å søke tilskuddsmidler til boligetablering. I sum ser vi at ved midtveisevalueringen er det til sammen omtrent 130 boenheter i de 12 satsingskommunene som har fått tilskuddsmidler. Det tilsvarer 77 ulike byggeprosjekter, hvorav 39 i 2012 og 38 frem til høsten 2013. Dette antallet samsvarer ikke nødvendigvis med faktiske igangsatte byggeprosjekter da endel prosjekter ikke har kommet i gang med byggestart.

Kommunene står noe fritt til å disponere tilskuddsmidler og kan tilpasse bruken til den situasjonen kommunen er i. Så langt har tilskuddsmidler gått i størst grad til nybygg, men også noe til ombygging av eksisterende bygg. Videre ser vi at omtrent halvparten av tilskuddsmidlene har gått med til å bygge leilighetsbygg, mens resterende er gått til nye eneboliger. Av de 130 boenheterene som har fått tilskudd så langt, ser vi at tilskuddet ble videretildelt 36 eierboliger og 47 leilighetsbygg i 2012 (til sammen 83 boenheter). I 2013 er det så langt 70 boenheter som har fått tilskuddsmidler, hvorav halvparten er leiligheter og halvparten eierboliger. Den samlede tilskuddsmiddelpotten for 2012 var på omtrent 20 mill., mens i 2013 er det så langt omtrent 10 mill. av 20,6 mill. som er tildelt.

Så langt Rambøll kan se er tilskuddsmidlene brukt i henhold til mandatet og retningslinjer, både fra Husbankens side, og videretildelingen som er gjort av satsingskommunene. Ut fra målsettingene med *Boligetablering i distriktene* og Husbankens retningslinjer for tilskuddsmidlene tolker Rambøll at tilskuddsordningen, og sånn sett satsingen for øvrig, særlig har vektlagt framskaffelse av flere utleieboliger i satsingskommunene. Men det er også mulighet for kommunene å gi tilskuddet til nybyggprosjekter til enkelthushold, da med mål om å redusere risiko ved nybygg.

Blant satsingskommunene ser vi at det er valgt noe ulik tilnærming til hvordan å sørge for boligetablering, samt hvem som får tilskudd til boligprosjekter. Noen kommuner har lyktes i å inngå samarbeid med eksterne utbyggere om å bygge leilighetskomplekser, mens i fire satsingskommuner ser vi at tilskuddsmidlene utelukkende har gått til private husholdninger. Ved å se på fordelingen av tilskuddet har midlene som er gått til entreprenører og byggherrer resultert i flere boenheter, enn der hvor tilskuddet har gått til private husholdninger. Med andre ord er det i snitt gitt mer tilskudd per enebolig, enn per leilighet i større byggeprosjekter. Videre ser vi en større forskjell i type boliger hvor tilskudd til selskaper (så som private entreprenører og byggherrer) resulterer i en større andel utleieboliger, mens tilskudd til husholdninger i all hovedsak går til nye eneboliger.

I de fleste tilfeller opplever satsingskommunene at husholdningene som har fått tilskudd ville bygd eneboligen selv uten tilskuddet. Slik sett har nok annen kommunal innsats hatt mer å si for byggingen enn selve tilskuddet. Med annen innsats mener vi så som regulering og klargjøring av attraktive tomter, samt informasjon og veiledning til potensielle innbyggere. Det er knyttet mer usikkerhet til gjennomføring av boligprosjekter som private entreprenører og byggherrer står for, og i enkelte satsingskommuner ser vi at tilskuddsmidlene i *Boligetablering i distriktene* har vært avgjørende for gjennomføringen av boligbyggingen. Med andre ord ville en del av boligbyggingen ikke blitt gjennomført uten tilskudd til boligetablering.

I og med at retningslinjer for tilskuddsmidlene er så brede at de kan gå både til selskaper og til husholdninger som de er mener Rambøll det bør gjøres en drøfting av hvorvidt tilskuddsmidlene blir brukt i tråd med hensikten bak *Boligetablering i distriktene*. Vi stiller særlig spørsmålstegn med hvorvidt tilskudd til husholdninger for bygging av enebolig gir den gevinsten som er ønsket med satsingen. Sammenlignet med innsatsen som går med på å etablere samarbeid om utbygging med lokale entreprenører og byggherrer, fremstår det som at mindre innsats blir lagt ned fra kommunens side når tilskuddsmidler tilbys enkelthusholdninger. Videre har vi også grunn til å tro at kommunene som har fått til godt samarbeid med lokale utbyggere også vil kunne merke ringvirkninger i etterkant, som nye boligprosjekter. Det vil mest sannsynlig ikke skje med de private husholdningene.

Det er forskjeller mellom satsingskommunene, noe som betyr at de har ulike behov for boliger på markedet. De fleste kommuner er likevel klare på at de har behov for ulike typer boliger, herunder utleie og/ eller leilighetsbygg i boligmarkeder som ellers er preget av høy grad av eneboliger. I satsingskommunene oppleves også bruken av tilskuddsmidler til leiligheter å ha gitt størst effekt på boligmarkedet, sammenlignet med tilskudd til eneboliger. Enkelte av satsingskommunene opplever allerede midtveis i satsingen å se endringer i boligmarkedet, som følge av økt tilgang på ulike boligtyper. Man ser økte tendenser til at eldre innbyggere får mulighet til å flytte ut fra eneboliger og inn i en enklere leilighet, mens yngre innbyggere får mulighet til å leie/kjøpe leilighet før de eventuelt kjøper enebolig.

1.3 Forankring og videreføring i satsingskommunene

Rambøll mener at kommunene i *Boligetablering i distriktene* langt på vei har lyktes i å sette av ressurser internt til å jobbe med boligetablering. Flertallet av satsingskommunene lyktes godt med å forankre satsingen, både politisk og administrativt. Politisk gjennom involvering av ordfører og andre representanter fra formannskapet/kommunestyret i arbeidsgrupper/styringsgrupper, og i arbeidet med tildeling av tilskuddsmidler. Prosjektlederansvaret er delegert nedover i den administrative organisasjonen foruten i to satsingskommuner hvor rådmann selv er prosjektleder. I to kommuner har også kommunen fristilt prosjektleder fra ordinære arbeidsoppgaver. Rambøll finner ikke at fristilling av prosjektleder for satsingen har hatt betydning for resultatoppnåelse så langt, sammenlignet med andre satsingskommuner som ikke har fristilt prosjektledere. Likevel må det antas at fristilling av prosjektleder har bidratt i stor grad til at de enkelte satsingskommunene har nådd sine mål så langt.

Videre ser vi at det er én til to satsingskommuner som ikke har klart å leve opp til forpliktelsene om ressurser i like stor grad, og hvor kommunens arbeid med boligetablering ikke synliggjøres i verken bruk av tilskuddsmidler, eller i utvikling av gode eksempler på boligetablering i løpet av satsingen.

Funn tyder videre på at det er en forskjell mellom kommunene i hvorvidt de var i gang med arbeidet med boligutvikling og boligetablering før de ble med i satsingen, og kommuner som ikke hadde startet med et slikt arbeid. Vi ser at de kommuner dette gjelder har kommet lengre i arbeidet med både målsettinger og gjennomføring av tiltak, samt at kommunene har utarbeidet en boligpolitisk handlingsplan i løpet av satsingen. På den annen side er det en klar tilbakemelding fra samtlige kommuner at satsingen har bidratt til å sette boligetablering på agendaen, og fylt et gap i arbeidet knyttet til bosteds- og attraktivitetsutvikling i et nasjonalt, regionalt og lokalt perspektiv.

1.3.1 Videreføring av fokus på boligetablering

Overordnet ser vi at *Boligetablering i distriktene* er en satsing som samsvarer med de behovene som distriktskommunene har. Flere av kommunene har manglet en innsats på boligplanlegging og det å spille en aktiv rolle i lokalsamfunnets boligutvikling. Gjennom *Boligetablering i distriktene* har kommunene fått en fornyet innsats på boligetablering internt, både politisk og i administrasjon. Satsingen har også gjort det mulig for de ansatte i satsingskommunene å komme sammen med andre som jobber med de samme problemstillingene for å drøfte felles utfordringer og muligheter i det lokale boligmarkedet. Ikke minst ser vi at *Boligetablering i distriktene* har bidratt til å øke bevisstheten i satsingskommunene om hvilken rolle de har og bør ha i det lokale boligmarkedet. Boligene er blitt et aktivt virkemiddel i å få tilflyttere og å hindre fraflytting.

Per nå er det for tidlig å si noe om hvorvidt satsingen medfører en varig endring i kommunene. Men vi kan likevel se noen viktige og gode eksempler på organisasjonsmessige endringer som så langt har bidratt til endring. Det ene eksemplet er en kommune som har etablert en egen boligavdeling. Det påpekes at dette ikke er en midlertidig løsning, men en egen enhet i kommunen som fortsetter etter at satsingen avsluttes. Boligpolitisk handlingsplan fremheves også som et viktig tiltak for å videreføre fokuset på boligetablering og boligutvikling, og særlig fremheves det at en politisk vedtatt boligplan forplikter kommunene til oppfølging.

1.4 Kompetanse, kunnskapsdeling og samarbeid

Et av målene for midtveisevalueringen har vært å se et økt kompetansenivå i satsingskommunene innen boligetablering. Rambøll konkluderer med at dette i stor grad er oppnådd, og at økt kompetanse i skyldes kommunens deltakelse i satsingen. Både erfaringsseminarer/ boligkonferansen trekkes frem som viktige tiltak i den forbindelse. Men det etterlyses fra satsingskommunene et større fokus på kunnskapsdeling, og særlig deling av gode eksempler. Dette kan være i form av deling av erfaringer og resultater så langt i prosjektene, i tillegg til mer konkrete eksempler på utforming av boligpolitisk plan, eksempler på samarbeid og prosesser internt og eksternt og bruk av tilskudd.

I sin tilbakemelding er enkelte kommunene tydelige på at de har bygget sterkere samarbeidsrelasjoner internt i kommunen gjennom satsingen, særlig knyttet til hvorfor og hvordan kommunen kan jobbe med boligetablering. Videre har satsingen bidratt til at kommunene har blitt mer klar over hvilke kompetanse kommunene har behov for i dette arbeidet, og dette er særlig plankompetanse og teknisk byggkompetanse som fremheves. En erkjennelse er at flere kommuner har utfordringer med å få tak i denne type kompetanse, og enkelte må leie inn ekstern kompetanse ved behov.

Det har også vært et mål for midtveisevalueringen å se om i hvilken grad satsingskommunene har innledet samarbeid med andre regionale aktører gjennom blant annet kunnskapsdeling, erfaringsutveksling og samarbeid med nye prosjekter knyttet til boligutvikling. Funn viser imidlertid at dette har skjedd i mindre grad. To av kommunene har innledet interkommunale samarbeid med andre kommuner knyttet til boligutvikling etter oppstart. Tilbakemeldinger er likevel at satsingskommunene opplever det som utfordrende å få til kunnskapsdeling med andre lokale og regionale aktører om dette temaet.

Satsingskommunene har i ulike grad hatt samarbeid og kontakt med Husbankens regionskontorer gjennom satsingen. Samtidig ser vi at flere regionskontorer har bidratt positivt inn i satsingen med bistand og veiledning overfor satsingskommunene, og deling av gode, konkrete eksempler.

Vi registrerer likevel tendenser til at Husbankens regionskontorer har vært noe tilbaketrukkent i forbindelse med satsingen så langt.

2. INNLEDNING

Rambøll presenterer med dette midtveiseevaluering til følgeevalueringen av Husbankens treårige satsing på *Boligetablering i distriktene*, med varighet fra 2012 til 2014. Midtveiseevalueringen er utarbeidet av Rambøll for Husbanken i perioden august - november 2013 og er en av delrapportene i forbindelse med følgeevalueringen som hadde oppstart juni 2012.

Boligetablering i distriktene har mål om å utvikle attraktive lokalsamfunn i distriktene gjennom direkte involvering av kommunen. I satsingen er det valgt ut 12 deltakende kommuner som skal utvikle egne måter for å gjøre sine lokalsamfunn attraktive for tilflyttere. Kommunene skal stimulere til økt tilbud av ulike typer boliger og finne strategier for å øke bevegelse i boligmarkedet.

I satsingen inngår en treårig *tilskuddsordning* for å stimulere til økt boligetablering. I løpet av satsingsperioden 2012-2014 er det satt av 60 millioner som deles på de 12 satsingskommunene. Til gjengjeld forplikter kommunen seg til å sette av nødvendige ressurser for å delta både med arbeid i egen kommune samt i kunnskapsdeling. Kunnskapsdeling, kompetanseheving og erfaring om bedre løsninger for boligetablering er sammen med selve tilskuddsordningen de to viktigste hoveddelene satsingen består av. Satsingen skal med andre ord samle erfaringer og bidra til kunnskapsutvikling som kan øke kompetansen på området og komme flere (distrikts)kommuner til gode.

Formålet med midtveiseevalueringen er å undersøke hvordan kommunene har jobbet med satsingen frem til nå og hvilke foreløpige resultater arbeidet har bidratt til. Kommunenes arbeid med *Boligetablering i distriktene* evalueres opp mot fem særlige temaer:

1. Samordning og samarbeid
2. Forankring i organisasjon og plan
3. Kompetanse til å utføre oppgavene
4. Ressurser til gjennomføring
5. Strategi for måloppnåelse

I tillegg til evaluering av satsingen vil rapporten ta for seg de gode eksemplene fra satsingskommunene.

2.1 Metodisk gjennomføring

Midtveiseevalueringen er basert på et rikt dataomfang. Rambøll har per oktober 2013 fulgt satsingen i over ett år, og gjort flere runder med datainnsamling i de 12 satsingskommunene.

Rambøll har tidligere gjennomført en nullpunktsanalyse (høsten 2012) og to resultatrapporteringer (desember 2012, og juni 2013).

I forbindelse med nullpunktsanalysen gjennomgikk Rambøll satsingskommunenes søknader og tilstøtende dokumenter (eksempelvis kommunale plan- og strategidokumenter). I tillegg ble det gjennomført et intervju med de 12 kommunenes kontaktperson for satsningen.

I resultatrapporteringene har hver av satsingskommunene rapportert status på indikatorer som støtter oppunder satsingens fem temaer: samordning og samarbeid; forankring i organisasjon og plan; kompetanse til å utføre oppgavene; ressurser til gjennomføring; og strategi for måloppnåelse.

I midtveiseevalueringen har Rambøll gjennomført en utvidet kvalitativ datainnsamling i de 12 satsingskommunene, hos relevante samarbeidsparter og ved regionale aktører. Datainnsamlingen ble gjennomført i september-oktober, hvor det til sammen ble gjennomført 46 semi-strukturerte intervjuer per telefon.

I kommunene har vi intervjuet lokal prosjektleder for satsingen, ordfører og rådmann. I to kommuner har prosjektlederansvaret vært plassert hos rådmann. I tre av satsingskommunene har rådmann valgt ikke å stille til intervju. I noen kommuner har det vært naturlig å intervju en tred-

je eller fjerde person som jobber aktivt med satsingen. Dette har da blitt gjort med forslag fra lokal prosjektleder og i gjeldende kommuner vært lokal planansvarlig. Til sammen er det gjennomført 32 intervjuer med involverte i satsingskommunene.

I tillegg er det gjennomført intervjuer med lokale samarbeidsparter. Det er syv satsingskommuner som har foreslått relevante samarbeidsparter som informanter i midtveisevalueringen. Dessverre har ikke alle foreslåtte informanter ønsket å stille til intervju. Til sammen er det fem samarbeidsparter som er intervjuet, hvorav kommunale eiendomsforetak, lokale banker, lokale næringslag, boligbyggerlag, lokale entreprenører er representert. I enkelte tilfeller har informanter representert mer enn en samarbeidspart. I tillegg har vi snakket med prosjektleder for «Flytt til Hardanger», hvor to av satsingskommunene er representert.

Det er gjennomført ni intervjuer med regionale aktører. Én fylkeskommune, tre representanter ved distriktsenteret, og fem representanter ved Husbankens regionskontorer.

Noen metodiske forbehold må nevnes i forbindelse med midtveisevalueringen. I følgeevalueringen er et av formålene å undersøke hvordan satsingen er implementert i kommunene, samt hvordan arbeidet kommunene gjør i forbindelse med *Boligetablering i distriktene* har hatt betydning for boligetableringen i kommunen. Prosjektets begrensede størrelse legger noen betingelser for datainnsamlingen i de 12 satsingskommunene og Rambøll må basere mye av konklusjonene på det som kontaktpersoner i satsingskommunene selv forteller, i tillegg til noe supplerende informasjon fra SSB-statistikk om befolkning og bolig i kommunen.

Et annet forbehold i følgeevalueringen knytter seg til at enkelte satsingskommuner er med i bolyst-satsinga og andre relaterte satsinger. Satsingene vil således henge sammen med det arbeidet som gjøres i *Boligetablering i distriktene* og kan ikke nødvendigvis adskilles den effekten *Boligetablering i distriktene* har hatt for kommunene alene. Vi har likevel gjort noen vurderinger basert på kommunenes utgangspunkt – så som etablerte prosjekt eller arbeidsprosesser tilknyttet boligetablering eller mangel på et slikt fokus – og kommunenes egne oppfatninger for å skille ut elementer som foreliggende satsing har bidratt med. Hvorvidt dette hadde tilfalt kommunene dersom de ikke hadde deltatt i *Boligetablering i distriktene* kan vi ikke si noe sikkert om.

Videre er ikke måling av effekt det eneste som følgeevalueringen skal bidra til, men også å samle og gjengi gode eksempler på tiltak kommunene gjør for å øke boligetableringen i distriktene. I rapporten viser vi til gode eksempler som prosjektledere i satsingskommunene selv vurderer at har bidratt til god boligetablering i distriktene. Rambøll kan ikke gjøre noen kvalifiserte vurderinger av i hvilken grad de gode eksemplene vil bidra til boligetablering, eller hvorvidt de kan overføres til andre distriktskommuner. Vi håper likevel at eksemplene kan bidra til inspirasjon i det videre arbeidet med å sikre levedyktige og attraktive distriktskommuner også fremover.

2.2 Bakgrunnen for satsingen

St.meld. nr. 25 (2008-2009) *Lokal vekstkraft og framtidstru - om distrikts- og regionalpolitikken* fremhever at attraktive lokalmiljø er stadig viktigere som bosettingsgrunn for innbyggere i Norge. Videre viser de norske flyttemønstrene at det de siste tiårene har samfunnsendringene i stor grad virket sentraliserende¹, i flere tilfeller så sentraliserende at enkelte distriktskommuner opplever fraflytting og tomme boliger.

Satsingen *Boligetablering i distriktene* ble initiert som følge av erfaringer fra distriktskommuner som har søkt økt tilflytting gjennom å skape flere arbeidsplasser og mer attraktive lokalsamfunn. I flere tilfeller så man at den kommunale satsingen på boligetablering var utelatt, og når de lokale bedriftene hadde behov for arbeidskraft, og potensielle tilflyttere hadde meldt sin interesse, var det ikke tilgjengelige boliger for leie eller eie i distriktskommunen.

Flere distriktskommunen har boligmarkeder preget av usikkerhet og stagnasjon. Markedene har lite tilbud av boliger, både nybygg til salg og leieboliger. Mangel på boligtilgang forhindrer både innflyttere som ønsker å etablere seg, samt innflyttere som ønsker å «prøvebo» i kommunen. Erfaringen er også knyttet til liten omsetning av boliger, noe som skaper usikkerhet og liten lyst til

¹ St.meld. nr. 25 (2008-2009). Lokal vekstkraft og framtidstru. Om distrikts- og regionalpolitikken.

investering i nye boliger. I enkelte kommuner ser man også at mangel på tilgang på boliger kommer av uhensiktsmessig lokalisering, for eksempel i for lang avstand til kommunesentre med god tilgang på offentlig og privat service, eller i strøk som ikke har den utsikten som andre deler av distriktskommunen kan by på.²

I tråd med St.meld. nr. 25 (2008-2009) *Lokal vekstkraft og framtidstru - om distrikts- og regionalpolitikken* kom et nasjonalt, fornyet blikk på kommunenes evne til å trekke seg tilflyttere. I meldingen var et av hovedbudskapene at det å skape attraktive samfunn krever innsats på flere områder.³ Innsatsen må rettes mot arbeidsplasser, tjenestetilbud, sentrums- og bomiljø, kultur, fritidstilbud og inkludering av tilflyttere. St.meld. nr. 25 (2008-2009) påpeker at bolig alene ikke er tilstrekkelig for å skape attraktive lokalsamfunn. Men uten at det legges tilstrekkelig vekt på boligens plass i samfunnsutviklingsarbeidet, blir det svært vanskelig å få god måloppnåelse på de øvrige feltene.

Kommunene har en nøkkelrolle i å legge til rette for utvikling av gode og livskraftige samfunn, konkluderte Norut i 2010. I det ligger en forståelse for at kommunene må sikre at boligbygging og – etablering tas inn i den lokale samfunnsplanlegging. Videre er Norut klare på at distriktskommunene må ta en lederrolle i den lokale boligbyggingen.⁴

Videre påpekes det at kommunenes engasjement i boligpolitikken og boligforsyningen ikke kan sees isolert, men foregår i et samspill med en rekke andre aktører som lokalt næringsliv, banker, utbyggere, innbyggere, ildsjeler, virkemiddelaktører o.a. Hvilken rolle kommunen tar, er i stor grad avhengig av hvem den spiller på lag med, politisk oppfatning om hvilken rolle offentlig sektor bør ha i samfunnsutviklingen og hvilke forventninger som stilles til kommunen. Videre har det betydning om næringslivet engasjerer seg i boligutvikling, om utbyggere finner kommunen attraktiv for bygging og om det er et privat utleiemarked.⁵

² Erfaringer og perspektiver er hentet fra utlysningsteksten til foreliggende oppdrag, av Husbanken 2012.

³ St.meld. nr. 25 (2008-2009) *Lokal vekstkraft og framtidstru. Om distrikts- og regionalpolitikken*

⁴ Norut-rapport 2010:13 «En analyse av små, usikre og stagnerende boligmarkeder»

⁵ Norut-rapport 2010:13 «En analyse av små, usikre og stagnerende boligmarkeder»

Boligetablering i distriktene er ikke den eneste satsingen for å øke attraktivitet i distriktene. I det følgende oppsummerer vi kort andre satsinger som enkelte av distriktskommunene i *Boligetablering i distriktene* har deltatt i og/ eller deltar i.

- *Bolyst* ble etablert i 2010 med mål om å øke attraktiviteten i distriktskommuner som varig bosted. Satsingen går bredt ut og har i tillegg eksplorerende i å samle kunnskap om hva som påvirker folk sine bostedsvalg. Distriktssenteret (Kompetansesenter for distriktsutvikling) følger satsinga, og bidrar til kunnskapsformidling fra prosjekta som gjennomføres i med Bolyst-midler.
- Det gjennomføres også omdømmearbeid i form av *omdømmeskole og inspirasjonsturné*. Et overordnet mål med arbeidet er at distriktskommunene skal tiltrekke seg flere unge i etableringsfasen. Også her bidrar Distriktssenteret i form av kunnskapsformidling til distriktskommunene. Formålet er å inspirere kommuner til arbeid med profilering, omdømme og stedsutvikling.
- *Lokal samfunnsutvikling i kommunene* (LUK) er et prosjekt initiert av Kommunal- og regional departementet (KRD) som skal styrke kommunenes arbeid med å bygge attraktive lokalsamfunn. Satsingen skal være med på å gjøre kommunene bedre til å planlegge, mobilisere, samarbeide, og gjennomføre utviklingsprosjekt som skal bidra til mer attraktive lokalsamfunn.
- Tidligere har også *Småsamfunn* fra 2006-2009 vært en egen satsing for utvikling av småsamfunn.

Kilde: http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/tema/regional-_og_distriktpolitikk/levende-og-attraktive-lokalsamfunn/

2.2.1 Valg av satsingskommuner for forsøksordningen *Boligetablering i distriktene*

Boligetablering i distriktene hadde oppstart i 2012 hvorav alle kommuner innenfor sone tre og fire i det distriktpolitiske virkeområdet ble invitert til å søke om å delta i den treårige forsøksordningen.

Interessen for å delta i satsingen var stor blant distriktskommunene og 82 kommuner søkte om å delta i satsingen. Følgende 12 kommuner ble valgt ut til å delta: Hasvik i Finnmark; Sørfold, Gildeskål og Herøy i Nordland; Grong og Flatanger i Nord-Trøndelag; Hitra i Sør-Trøndelag; Balestrand i Sogn og Fjordane; Ullensvang og Granvin i Hordaland; Seljord i Telemark; og Tolga i Hedmark.

Kommunenes boligpolitiske modenhet var et kriterium for utvelgelsen av de 12, samt det som fremkom av forslag til strategier og tiltak i søknadene for å løse de boligpolitiske utfordringene de stod ovenfor.

Kommunene har ulike utgangspunkt både iht. befolkning og boligsituasjon. Enkelte kommuner hadde et etablert fokus på boligetablering når de ble med i *Boligetablering i distriktene*, mens for andre kommuner startet den virkelige innsatsen når de ble med i satsingen.

I forkant hadde Husbanken identifisert ulike typer distriktskommuner, som således hadde ulike utfordringer i boligetablering. Husbanken knyttet utfordringene særlig opp mot nærings- og selselsettingsstruktur i distriktskommunene. I følgende tabell oppsummerer vi tre hovedtyper av distriktskommuner som identifiseres av Husbanken med en kort beskrivelse.⁶ I valg av satsingskommuner for *Boligetablering i distriktene* har man forsøkt å få dekket alle av de identifiserte kommunetypene.

⁶ Perspektiver på de tre kommunetypene er hentet fra utlysningsteksten til foreliggende oppdrag, av Husbanken 2012.

Tabell 2-1 Kommunetyper med beskrivelse

Kommunetyper	Beskrivelse
<i>Pendlerkommuner</i>	Pendlerkommune type 1: Kommuner med utstrakt innpendling kan være interessante satsingskommuner. Her kan en se på konkrete muligheter for å få disse arbeidstakerne til å bosette seg i kommunen. I de tilfeller der det kan oppstå konkurranse om bosetting mellom inn- og utpendlingskommune innenfor samme arbeidsmarked, vil det imidlertid være uheldig dersom man overbyr hverandre. Her bør det ligge til rette for samarbeid om utviklingen av boligmarkedet. Pendlerkommune type 2: Randsonekommuner med størst andel utpendling. Litt avhengig av avstand til regionale vekstsentre kan kommunen utvikle seg videre som bosettingskommune.
<i>Kommuner med en eller flere hjørnesteinsbedrifter og selselsettingsvekst</i>	I disse kommunene vil det være behov for arbeidskraft over tid. Det kan i tillegg være en del sesongarbeid og dermed mange kortidsboende. Enkelte kommuner opplever raske endringer over kort tid, eksempelvis Herøy og Sande kommune. Her har en opplevd at relativt stor utenlandsk innflytting på grunn av vekst i henholdsvis fiskeoppdrett og verftsindustri over en kort tidsperiode, har snudd befolkningsnedgang til befolkningsvekst. Imidlertid opplever disse kommunene utfordringer knyttet til boligetablering.
<i>Kommuner der kommunen er hovedarbeidsgiver, med mange mindre arbeidsgivere</i>	Alderssammensetningen i den kommunale arbeidstokken er for noen kommuner utfordrende, med nærmere 1/3 av ansatte mellom 55 og 65 år, og nedadgående utvikling i antall innbyggere i yrkesaktiv alder. Behovet for nyrekruttering av spesielt nøkkelpersonell er stigende de neste årene, mens de som forlater yrkeslivet, naturlig nok ikke flytter fra boligene sine.

2.2.2 Forpliktelser gjennom samarbeid om Boligetablering i distriktene

De 12 satsingskommunene i *Boligetablering i distriktene* har forpliktelser når de deltar i forsøksordningen. Disse oppsummeres kort i følgende boks.

Satsingskommune i Boligetablering i distriktene har forpliktet seg til å:

- Sette av tilstrekkelige ressurser
- Utarbeide en arbeidsplan for deltakelsen i satsingen
- Utarbeide en boligpolitiskplan
- Rapportere på bruk av tilskudd samt erfaringer med satsingen
- Delta i følgeevalueringen
- Bidra med dokumentasjon og formidling av tiltak og oppnådde resultat på husbanken.no og andre arenaer

Internt i Husbanken har satsingskommunene blitt tildelt kontaktpersoner i sine respektive regioner. Det er til sammen seks kontaktpersoner, én ved hver av Husbankens regionkontorer. I tre av regionene (Vest, Midt og Bodø) er kontaktpersonene tilknyttet tre satsingskommuner, mens i de øvrige tre regionene (Øst, Sør og Hammerfest) er det kun én satsingskommune per kontaktperson. Husbankens overordnede ansvarlige for *Boligetablering i distriktene* er avdelingsdirektør i Husbanken region Bodø. Husbankens forpliktelser oppsummeres i følgende boks.

I samarbeidet har Husbanken forpliktet seg til å:

- Bistå kommunen gjennom å formidle relevant kompetanse inn i samarbeidet, særlig ved hjelp av husbanken.no.
- Formidle dokumenterte tiltak og resultater på husbanken.no
- Gjennomføre årlige erfaringskonferanser med kommunene for erfaringsutveksling og kompetanseoverføring der kommunen forventes å delta.

2.3 Leserveiledning

I kapittel 3 gjennomgås funn fra intervjuene og vurderinger knyttet bruk av tilskuddsmidler, forankring, samordning og samarbeid, kompetanse og ressurser, samt drøftinger knyttet til måloppnåelse og videreføring av boligetablering.

I kapittel 4 gis det noen oppsummerende betraktninger om satsningen, samt en diskusjon av læringspunkter så langt.

I kapittel 5 beskrives kort status i de enkelte satsingskommunene.

3. MIDTVEISEVALUERING AV SATSINGEN

Boligetablering i distriktene har overordnet to virkemidler som satsingskommunene tar del i. Det første er tilskuddsmidler, det andre er kompetanse- og erfaringsdeling i form av konferanser i satsingsperioden.

Satsingen er innrettet med noen overordnede målsettinger. En målsetting er at kommuner skal få prøve ut konkrete tiltak i boligmarkedet gjennom tilskuddsmidlene. Det vil være tiltak som skal bidra til å øke boligetableringen, attraktiviteten og snu dårlige trender i boligmarkedet. En annen målsetting for Husbanken er at satsingen på boligetablering skal bli forankret og videreført i kommunen. I den målsettingen ligger en forventning til at kommunene skal bli mer bevisst sin rolle som boligaktør. Det er således en bevisst strategi fra Husbankens side at tilskuddsmidler ikke skulle tilkomme kommunen selv, men konkrete utbyggingsprosjekter. For å bli med i satsingen må kommunene som nevnt sette av ressurser internt i egen kommune.

De overordnede målsettingene med satsingen er styrende for evalueringen og danner rammene for rapporten. Basert på dette har Rambøll utledet to konkrete problemstillinger som midtveisevalueringen skal svare på:

- Hvilke tiltak har tilskuddsmidlene foreløpig resultert i, og hvilke resultater har tilskuddsbruken gitt for det lokale boligmarkedet?
- På hvilken måte har satsingen blitt forankret i kommunene, og hvilke forutsetninger og forhold ligger til grunn for videreføring av arbeidet i etterkant av satsingen?

3.1 Tilskuddsmidler til boligetablering

Tilskudd til boligetablering er forbeholdt de 12 satsingskommunene i *Boligetablering i distriktene*. Tilskuddsmidlene skal primært gis til bygging av nye boliger, men kan i særlige tilfeller gis til prosjekter med rehabilitering eller ombygging til boliger. I tråd med retningslinjene⁷ for tilskuddsmidlene kan kommunene benytte tilskuddet til utleieboliger til personer som ønsker å bosette seg i kommunen. Kommunen kan også videretildele tilskuddet til:

- a) Selskaper, stiftelser og lignende for etablering av utleieboliger for personer som ønsker å bosette seg i kommunen
- b) Enkelpersoner til investering i egen bolig

Med andre ord står kommunene noe fritt til disponering av tilskuddsmidler og kan tilpasse bruken til den situasjonen kommunen er i. Boligsituasjonen i flere av kommunene knytter seg til mangel på utleieboliger, mens også muligheten for privatpersoner til å bygge egen enebolig blir trukket frem av flere. Rambøll tolker likevel at tilskuddsordningen først og fremst er tiltenkt framskaffelse av flere utleieboliger i distriktskommunene. Vi vil derfor i det følgende gi en nærmere beskrivelse av hvordan tilskuddet er brukt i satsingskommunene.

3.1.1 Bruk av tilskudd til boligetablering

Satsingskommunene har valgt ulike måter å benytte seg av tilskuddet, både tilknyttet hvorvidt tilskuddet har gått til eie eller leieboliger, og hvorvidt midlene er gått til enkeltboliger eller leilighetsbygg med tre eller flere enheter. Følgende tabell oppsummerer antall satsingskommuner som har benyttet tilskudd på hvilke typer bygg for året 2012, og høsten 2013.

Tabell 3-1 Antall kommuner som har benyttet tilskudd til de ulike boligtypene*

	Enebolig til eie	Hybel til leie	Leilighetskompleks*, eie	Leilighetskompleks*, utleie
2012	7	2	1	8
2013	8	7	2	8

* Leilighetskompleks er her definert som tre eller flere boenheter

⁷ Tilgjengelig på: [http://regelverk.husbanken.no/regelvrk/hb-nr.nsf/B8BC6922CA80EDE7C1257A28002FF4F9/\\$FILE/8b25.pdf](http://regelverk.husbanken.no/regelvrk/hb-nr.nsf/B8BC6922CA80EDE7C1257A28002FF4F9/$FILE/8b25.pdf)

⁸ Tall basert på interne dokumenter i Husbanken, tilgjengeliggjort ifm midtveisevalueringen. Det er noe usikkerhet tilknyttet tallene og fortolkningen av dem.

Vi ser av tabell 3-1 at tilskuddet i størst grad har gått til bygging av eneboliger til eie, hybler eller utleieenheter tilknyttet eneboliger (enten etablerte eller i forbindelse med nybygg) eller til leilighetskompleks til utleie. Kun to kommuner har bygget leilighetskompleks til eie.

Til sammen 11 av de 12 satsingskommunene har benyttet tilskudd til utleieboliger, enten i form av enkeltstående hybler tilknyttet enebolig, eller leilighetskompleks med tre eller flere enheter. Ni av 12 kommuner har benyttet tilskudd til boliger til eie. Som tabell 3-1 viser har åtte kommuner gitt tilskudd til private husholdninger som bygger enebolig, mens to kommuner har benyttet tilskudd til leilighetskomplekser tiltenkt eie. De fleste tilskuddene har gått til nybygg, men vi finner et eller flere tilfeller av tilskudd til ombygging av eksisterende bolig i halvparten av satsingskommunene.

3.1.2 Tilskudd til privat utbygging

De fleste satsingskommunene har forsøkt å få til samarbeid med private selskap om utbygging, men det er ikke alle som har lyktes i å få på plass et slikt samarbeid. Blant satsingskommunene er det seks kommuner som per oktober 2013 har gitt tilskudd til private aktører til utbygging av utleieboliger⁹, mens to kommuner har gitt tilskudd til boligbygging ved lokalt boligbyggerlag.

Det å få på plass et samarbeid med en privat utbygger eller entreprenør krever ofte en ekstra innsats fra kommunen. Flere av kommunene viser til gjentatte møter med private for å initiere samarbeid om utbygging. Enkelte kommuner viser også til tidkrevende prosesser i form av anbudsrunder knyttet til utbygging av boliger i kommunal regi hvor kommunene tilbyr tomt/areal. Det kan være flere årsaker til at ikke alle kommuner har fått til samarbeid med private utbyggere. Den viktigste er likevel at utbygging i distriktskommuner er forbundet med stor økonomisk risiko, og dette er en risiko utbyggere ikke ønsker å ta. Faren som fremheves er at de ikke får solgt boligene, og at boligens markedsverdi blir gjerne vurdert lavere enn selve kostnaden ved å bygge boligen.

Sammenlignet med innsatsen som går med på å etablere samarbeid om utbygging med lokale entreprenører og bygherrer, fremstår det som enklere for kommunen å tilby tilskudd til enkelt-husholdninger som ønsker å bygge enebolig i kommunen. I fire satsingskommuner har tilskudd utelukkende gått til private husholdninger. Dette begrunnes også med at det er forsøkt å etablere samarbeid med boligutbyggere og eksterne samarbeidsaktører og investorer, men tilbakesmeltingen kommunene opplever å få er at disse aktørene ikke ønsker å ta denne økonomiske risikoen og anser det ikke så attraktive investeringer.

I og med at retningslinjer for tilskuddsmidlene er så brede som de er mener Rambøll det bør gjøres en drøfting av hvorvidt tilskuddsmidlene blir brukt i tråd med hensikten. Vi stiller særlig spørsmålsteget med hvorvidt tilskudd til husholdninger for bygging av enebolig gir den gevinsten som er ønsket med satsingen, og vi vil i det følgende gå nærmere inn på tematikken.

Vår erfaring er at de fleste eneboligene som har fått tilskudd ville blitt bygd selv uten tilskuddet og at annen kommunal innsats nok har hatt mer å si for boligbyggingen enn selve tilskuddet. Med annen innsats mener vi for eksempel regulering og klargjøring av (attraktive) tomter, samt informasjon og veiledning til potensielle innbyggere. Videre gir ikke alltid denne form for tilskuddsbruk utleieboliger. Vi ser av tilskuddsbruken at kun seks av til sammen 22 eneboliger i 2013 ble bygget med egen utleieenheter. I 2012 var andelen utleieenheter enda mindre, med kun to utleieenheter i de til sammen 26 eneboligene som ble bygget.

Videre finnes det også et og annet unntak fra antakelsen om at eneboligen hadde blitt bygget uavhengig av tilskudd. I noen av kommunene har tilskuddet vært avgjørende for at noen ville ta risikoen med å bygge enebolig, etter mange år uten bygging.

I en av satsingskommunene hadde man bevisst ikke tildelt tilskudd til private husholdninger for å bygge nye boliger. Alle informantene i kommunen viste til en omforent forståelse av at en slik form for tilskuddsbruk var urettferdig for de som bygget hus i kommunen før eller etter satsing-

⁹ Størrelsen på det private utbyggerselskapet varierer fra enkeltmannsforetak til mer etablerte byggefirma.

en, og dermed ikke fikk ta del i tilskuddet. Kommunen rettet seg av den grunn mot private utbyggere i bruk av tilskuddsmidlene. Enkelte innbyggere i denne kommune fikk også tilskudd for å bygge ut utleiebolig tilknyttet egen bolig. En annen kommune, som har tildelt både husholdninger og private selskap/utbygger forteller at de selv erfarer at de i langt større grad ser ringvirkningene av tilskuddene til privat selskap/utbygger enn private husholdninger, og at de sånn sett «anger» på denne formen for videretildeling av tilskudd.

Satsingskommunene har ulikt utgangspunkt i boligmarkedet sitt, og for en av kommunene som ikke har hatt nybygg på flere år oppgir å merke en positiv endring i markedet etter at det første nybygget er igangsatt.

Ser vi nærmere på fordelingen i tilskuddsmidlene i kroner og øre så er det noen forskjeller i antall boenheter den ulike tilskuddsbruken resulterer i. I 2012 fikk eneboliger tilskudd for litt over 300.000,- i snitt per bolig, mens per leilighet var tilskuddet litt over 200.000,- i snitt. I 2013 var tilskuddet per boenhet noe redusert, men fremdeles var det eneboligene som fikk den største tilskuddssummen. I snitt fikk eneboligene over 200.000,- i tilskudd, mens per leilighet var tilskuddet i snitt på litt over 175.000,-. Hvor mye som gis til eneboliger og husholdninger varierer fra 50.000,- til 600.000,-, og de store summene er med på å dra opp gjennomsnittet. Det er likevel slik at tilskuddsmidlene har resultert i litt flere boenheter der hvor tilskuddsmidlene er gitt til bygging av leilighetskomplekser gjennom eksterne utbyggere.

Den største forskjellen ligger likevel i andelen utleieboliger. Som nevnt ga de 22 eneboligene som fikk tilskudd i 2013 kun seks utleieboliger (tilsvarer 27 prosent), mens byggeprosjektene utført av boligselskap var 20 av 25 boliger tiltenkt utleie (tilsvarer 80 prosent). Tallene for 2012 viser en enda klarere tendens med nevnte 26 eneboliger og to utleieenheter (tilsvarer 8 prosent), mens leilighetsbygningen ga 55 leiligheter hvor 47 var tiltenkt utleie (tilsvarer 85 prosent). Sett opp mot innrettingen av tilskuddsordningen, hvorav det som nevnt vektlegges utbygging av utleieboliger, mener Rambøll at tilskudd til private selskap/utbyggere (og bygging av leilighetskompleks med utleieboliger) i større grad samsvarer med satsingens overordnede mål.

Videre har vi også grunn til å tro at kommunene som har fått til godt samarbeid med lokale utbyggere også vil kunne merke ringvirkninger i etterkant, som nye boligprosjekter. Det vil mest sannsynlig ikke skje med de private husholdningene.

Kommunene er likevel avhengige av det private markedet og i flere kommuner ser man nødvendigheten av å gjøre det enklere for private å tilby utleieboliger i kommunen. I følgende boks oppsummerer vi et av bidragene som gjøres for å sørge for økt utleie i kommunen.

Godt eksempler på husleieregulering i Gildeskål kommune:

I enkelte kommuner har leieprisen for kommunale boliger vært unaturlig lave. I dag er det økt oppmerksomhet på å øke leieprisen slik at den er på nivå med prisene i det private markedet lokalt. Det gjør det mer attraktivt for private å leie ut, eller å etablere utleiemuligheter i kommunen. Kommunene kan ikke gå inn å endre leiekontrakter fra en måned til en annen, og arbeidet med å regulere leieprisene i de kommunale boligene tar tid. Det kommunen konkret kan gjøre er å heve prisen til markedsnivå i alle nye kontrakter som inngås, samt i fornyede kontrakter. Dette er gjort i Gildeskål kommune. For å regne ut markedspris tok de utgangspunkt i en gjennomsnittlig markedspris per kvadratmeter i private utleieboliger og bruke den som utgangspunkt for nye utleiekontrakter.

Kommunene kan i tillegg benytte seg av statlig bostøtte, dersom leietaker ikke har inntekt til å kunne betale husleien. Den statlige bostøtten kan potensielt kunne gjøre en forskjell for den kommunale økonomien når leieinntektene tilfaller kommunen selv.

Som vi har påpekt er det noen forskjeller mellom satsingskommunene. Det betyr at de har ulike behov for boliger på markedet. De fleste kommuner er likevel klare på at de har behov for ulike typer boliger i boligmarkeder som ellers er preget av høy grad av eneboliger. I følgende boks vil

vi trekke frem en av satsingskommunene som synes å merke en endring i det lokale markedet, blant annet på grunn av tilgang på ulike boligtyper.

Økt tilgang på leiligheter har gitt økt sirkulasjon i boligmarkedet i Ullensvang Herad

Tidligere var boligmarkedet i Ullensvang preget av at beboere kjøpte bolig for å bo i resten av livet, og boligmarkedet besto i stor grad av eneboliger. I dag ser man derimot en glidning i boligmarkedet hvor tilgjengeligheten av leiligheter har gitt nye muligheter for særlig to målgrupper. Den første målgruppen som benytter seg av de nye mulighetene på boligmarkedet er innbyggere over 50 år ønsker å bo i leilighet. Den andre endringen ser de hos unge som kan kjøpe leilighet, som tidligere ville ventet noe år før de kjøpte enebolig. Denne typen endringer gir mye mer bevegelse i boligmarkedet, hvor innbyggere internt i kommunen bytter bolig etter hvor de er i livet, fremfor å bli boende i den samme eneboligen. Den eldre delen av innbyggerne bidrar også til at det frigjøres eneboliger når de velger å flytte til en sentrumsnær leilighet i kommunen.

Kommunen har de siste årene opplevd en positiv vekst i innbyggertall og ser en positiv endring i at det er færre innbyggere som flytter ut fra kommunen. Videre bør det nevnes at Ullensvang er en av satsingskommunene som var godt i gang med sin satsing på boligetablering allerede før de deltok i Husbankens *Boligetablering i distriktene*.

Suksesskriterier som blir vist til av Ullensvang er:

- Kartlegg hvilke behov det er i boligmarkedet
- Legge til rette for boligetableringen i attraktive områder i kommunen. Leilighetsbygg bør være i sentrumsnære områder.
- Utøve en tverrfaglig tilnærming til boligplanlegging i kommunen (se for øvrig 3.3.1)

Vi finner at utbygging av leiligheter også har gitt effekter i tre andre satsingskommuner så langt i satsingen.

3.1.3 Avklaringer i retningslinjer for tilskudd og låneordninger

Satsingskommunene er jevnt over svært positive til tilskuddet til boligetablering, og de fleste er klare på at tilskuddet definerer hele satsingen, men kun er en del av det samlede arbeidet. Tildelingen av tilskuddsmidler kom noe raskt på en del kommuner. Vi erfarer at kommunene som var i gang med boligetablering allerede ved innledende fase til satsingen i større grad rakk å benytte seg av midlene ved første tildeling i 2012.

Vi ser også et eksempel på en satsingskommune som ble overrasket over at tilskuddsmidlene på 60 mill. over tre år ikke tilfalt hver enkelt satsingskommune, men at summen skulle deles på de 12 satsingskommunene. Eksempelet kan knyttes opp mot mulige misforståelser i forbindelse med informasjonsspredning i begynnelsen av satsingen, men det er likevel kun i den ene kommunen dette blir nevnt.

Noen utfordringer er identifisert i satsingen tilknyttet avklaringer om tilskuddsbruk og avklaringer på øvrige låneordninger Husbanken tilbyr. En satsingskommune forteller at de har hatt flere ideer for hvordan de kan benytte tilskuddet, men har hatt behov for en avklaring i Husbanken før de satt i gang med byggeprosjektet. Konkret har kommunen spurt om muligheten til å bygge et bygg for utleie, og etter hvert kunne få leietakere til å kjøpe leilighetene og at kommunen i etterkant kan bruke gevinsten i nye byggeprosjekter i kommunen. Ved intervju tidspunkt hadde kommunen ikke fått noen avklaring på retningslinjene for denne form for tilskuddsbruk, og i kommunen opplever man at dette demper dynamikken i tilskuddet.

Også en av utbyggerne viser til lang avklaringstid i Husbanken, da tilknyttet bruk av grunnlån til utleieboliger. For å få grunnlån må utleiepart kunne vise til økonomisk betjeningsevne gjennom at boligene faktisk vil bli leid ut i det lange løp. Utbygger, og parten som etter hvert vil ha ansvaret for utleie, vet at betjeningsevnen vil være der, da behovet er der. Utfordringen er at utleieboligen er tiltenkt arbeidsinnvandrere som har tre måneders oppsigelsestid, og av erfaring bor i kommunen i kortere perioder. De kan derfor ikke vise til lange leieforhold som vil garantere for

betjeningsevnen. Selv om utbygger har fått lån av den lokale banken, har de ikke fått avklart hvorvidt de kan benytte seg av grunnlånet. De er avhengig av Husbanklånet for å gå i pluss i prosjektet, og ved intervjudtidspunkt sto og falt alt på denne ene avklaringen. Utbygger har selv vært i Drammen for å drøfte saken med relevante parter i Husbanken, men saken var ennå ikke avklart.

De to nevnte eksemplene hvor avklaringer i forhold til bruk av tilskudd og lån kan vitne om en flaskehals for kommuner i møte med Husbanken. Det må imidlertid påpekes at hva som eventuelt er årsaker til lang behandling-/avklarings tid ikke er nærmere undersøkt. Likevel bør det antas at siden dette er problemstillinger som oppstår i satsingskommunene, bør en det være i både kommunene og Husbankens interesse at dette er problemstillinger som avklares fortest mulig. Utfallet og tilbakemeldinger vil blant annet ha betydning for måloppnåelse for hele satsningen generelt, og for de to kommunene spesielt.

3.2 Forankring i organisasjon og plan

En av hovedproblemstillingene i midtveisevalueringen er på hvilken måte satsingen har blitt forankret i kommunene. I dette avsnittet skal vi se nærmere på hvordan de ulike prosjektene er organisert, og hvilken betydning har organiseringen hatt for satsingen i kommunene. Vi vil først ta for oss politisk og deretter administrativ forankring i kommunene, før vi gjennomgår prosjektleders rolle og betydning for arbeidet. Til slutt vil vi trekke frem kommunenes planarbeid for å i sum si noe om forankringen av *Boligetablering i distriktene* i satsingskommunene.

3.2.1 Politisk forankring av satsingen

Hvorvidt kommuner evner å sette av tid og ressurser, samt prioritere prosjekter kan som regel knyttes til forankring i politisk og administrative ledelse. Samtlige satsingskommuner har et politisk vedtak bak sin søknad og deltakelse i satsingen, hvor det er bred politisk støtte i alle satsingskommuner om både deltakelse og målsettinger for prosjektene. I tillegg har flere av satsingskommunene opprettet egne styrings- eller arbeidsgrupper for denne satsingen, hvor blant annet politikere fra kommunestyrene er representert. En tilbakemelding fra samtlige satsingskommuner er at de opplever at prosjektet har en sterk politisk forankring. I tillegg er det flere eksempler fra satsingskommunene hvor prosjektleder eller rådmann jevnlig informerer og diskuterer satsingen og fremdriften med politisk ledelse og kommunestyrene.

I flere av satsingskommunene er det også ordfører selv som tok initiativ til å starte søknadsprosessen om å bli en av satsingskommunene. Gjennom intervjuene med ordførere i alle satsingskommuner er tilbakemeldingene tydelig på at dette er et tema som de er svært opptatt av. Samtidig er det en erkjennelse fra politisk hold at fokus og arbeid med boligetablering og utvikling i kommunene i stor grad har vært manglende før deltakelse i satsingen. Det fremheves at kommunene politisk sett, i større grad har fokusert på økt befolkningsvekst og næringsutvikling, og i liten grad arbeidet med virkemidler og tiltak som bidrar til at nye innbyggere blir værende i kommunene. Det har også vært en erkjennelse at planarbeidet i kommunene i liten grad har vært nyskapende, hvor både ordførere og andre trekker frem at reguleringsplaner og arealplaner i kommunene i liten grad har hatt fokus på hvilke behov innbyggerne har når det gjelder tomter. Fokuset i kommunene, og således politiske vedtak, har i større grad fokusert på at kommunen har ledige tomter, og i liten grad fokusert på hva som er attraktive tomter for innbyggerne i kommunene.

Tilbakemeldinger fra informantene viser nå at i revidering og arbeid med nye arealplaner og reguleringsplaner har kommunene satt et større fokus på å utvikle og etablere attraktive tomter for innbyggere etter hvilke behov innbyggere, og mulige tilflyttere, har. Dette handler i stor grad om sentrumsnære tomter i de enkelte satsingskommunene, med nærhet til offentlige tjenestetilbud, skole, barnehage og handel.

Totalt 6 satsingskommuner har så langt utviklet en boligpolitisk plan. Det generelle inntrykket er at de kommuner som så langt har utviklet og vedtatt en slik plan, i større grad har klart å involvere politisk ledelse og kommunestyrene enn andre satsingskommuner så langt. Dette peker igjen tilbake på avsnittet over, hvor prosjektet har bidratt til å endre fokus i arbeidet med nye eller reviderte reguleringsplaner og arealplaner. Flere av satsingskommunene har eller er i gang med arbeid knyttet til revidering av reguleringsplaner, og herunder utvikling og etablering av nye

tomtearealer bedre tilpasset innbygges behov. Vi vil gå nærmere inn på satsingens betydning for planprosesser i avsnitt 3.2.5.

3.2.2 Administrativ forankring av satsingen

Satsingen i satsingskommunene er alle plassert administrativt på rådmannsnivå. Det vil si at Rådmannen er ansvarlig for satsingen og prosjektet i kommunene, men i flertallet av kommunene er prosjektlederansvar for gjennomføring av prosjektet, delegert til en prosjektleder plassert andre steder i kommunene.

Tilbakemeldinger viser videre at satsingen er godt administrativt forankret på rådmannsnivå gjennom involvering av rådmann gjennomgående i prosjektet. I tillegg til at rådmannen har prosjektlederansvar i to av satsingskommunene, viser resterende 10 kommuner til at rådmannen i stor grad har vært aktivt involvert i satsingen. Hvor mye rådmenn har vært involvert varierer så klart fra kommune til kommune, og vi ser at rådmennene i større grad har vært involvert i oppstarten av satsingen. Samtidig har et flertall av rådmennene vært en del av tildelingsgruppen som har videretildelt kommunenes tilskuddsmidler gjennom satsingen.

Fra tidligere oppdrag erfarer Rambøll at den administrative forankringen ofte er avgjørende for å kunne videreføre satsinger og prosjektarbeid i kommunene. Det er derfor positivt å se at *Boligetablering i distriktene* er såpass godt forankret i administrativ toppledelse i satsingskommunene.

Vi ser at for enkelte kommuner har allerede igangsatte tiltak i kommunene fått et ekstra løft i forbindelse med satsingen. En av det er Grong kommune. Allerede tidlig i satsingen opprettet kommunen en egen boligavdeling. Avdelingen hadde vært under planlegging før satsingen startet, men etableringen ble fremskyndet som følge av at kommunen ble en av satsingskommunene. Formålet med kommunens Boligavdeling er å forvalte kommunale boliger, arbeide mot og med Grong boligstiftelse, i tillegg til utvikling og ivaretagelse av kommunale tomter. Økonomi og servicekontor er også involvert i boligavdelingen.

Også i andre kommuner har *Boligetablering i distriktene* bidratt til å øke en allerede påbegynt innsats på boligetablering. Deriblant er Herøy kommune, hvor kommunen igangsatt et prosjekt for økt bosetting i 2010, med varighet til 2014. Dette prosjektet startet før satsingen, fordi kommunen så det som nødvendig å arbeide med målrettet med bosetting, med formål om økt innbyggertall blant annet. I prosjektet har det blant annet blitt utarbeidet en egen kommunedelplan med fokus på bolig, boligutvikling og hvordan sikre økt bosetting og inkludering av nye tilflyttere. Denne satsingen falt naturlig inn i allerede etablerte strukturer og fokusområdet som kommunen hadde startet å arbeide med. Tilbakemeldinger er at satsingen i stor grad har bidratt til et enda større og bredere fokus på arbeid med økt bosetting og boligetablering.

3.2.3 Prosjektleder for satsingen i kommunene

Når det gjelder hvor prosjektlederansvaret er plassert, er det ulik praksis fra kommune til kommune. Som nevnt har to av kommunene lagt prosjektlederansvaret til rådmannen selv. I de resterende satsingskommunene er prosjektlederansvaret delegert til andre enheter i kommunene. Gjennomgående er dette enten nærings- eller utviklingsavdeling, teknisk avdeling eller planavdeling. Det er også et eksempel hvor prosjektleder arbeider i NAV, mens en satsingskommune har prosjektleder i egen boligavdeling.

Vi ser at plassering av prosjektlederansvaret har noe betydning for hvilke temaer kommunene vektlegger i *Boligetablering i distriktene*. I de kommunene hvor ansvaret ligger tettere opp mot de som jobber med vanskeligstilte på boligmarkedet identifiserer vi at kommunens arbeid med vanskeligstilte blir knyttet tettere til boligetableringsarbeidet, enn i de kommunene hvor prosjektlederansvaret er hos plan eller teknisk.

I to av satsingskommunene har prosjektleder blitt fristilt i fra deler av sine ordinære arbeidsoppgaver. I en av satsingskommunene benytter prosjektleder henholdsvis 50 prosent av stillingen som prosjektleder for satsingen og andre boligprosjekt (blant annet administrering av Husbankens ordninger overfor vanskeligstilte), mens i en annen satsingskommune er 30 prosent av ordinær stilling frigitt til prosjektlederarbeidet. Det å fristille deler av stillinger til arbeid med satsingen i kommunene er et positivt signal kommunene sender om at satsingen blir prioritert.

Rambøll identifiserer likevel ingen nevneverdig forskjell mellom kommuner som har fristilt og de som ikke har fristilt, i om de evner å jobbe med boligetablering eller ikke, eller om de får til mer arbeid enn de andre kommunene. Vi ser at andre kommuner, som ikke har frikjøpt ansatte til å arbeide med satsingen, også evner å holde trykket oppe. Det kan likevel være at frikjøp kan bidra til at de ansatte i større grad kan jobbe med mer langsiktige oppgaver, som planlegging av langsiktige boligstrategier for kommunen, og ikke blir like bundet opp i ad hoc-oppgaver. Videre er det for tidlig å si om kommuner som har frikjøpt stillingsprosenter vil ha større mulighet for å videreføre arbeidet i kommunen i etterkant. Det kan for eksempel være at videreføringen blir vanskeligere dersom den frikjøpte stillingsprosenten forsvinner i etterkant av den treårige satsingen.

Prosjektlederne har ansvaret for fremdrift i satsingen, samt et særlig ansvar i forbindelse med evaluering og tildeling av søknader om tilskuddsmidler. I tillegg har prosjektleder hatt en viktig rolle i arbeidet med utvikling av boligpolitisk plan i de satsingskommuner som har utviklet en slik plan. Samtidig fremkommer det at prosjektleder arbeider tett med både rådmann og ordfører, særlig knyttet til målsettinger og fokus for satsingen, i arbeidet med tildeling av tilskuddsmidler, samt samarbeid med eksterne aktører.

I tillegg har flere av satsingskommunene etablert arbeidsgrupper eller styringsgrupper for prosjektene, som ledes av prosjektleder. Disse arbeidsgruppene består av administrativt ansatte på tvers av ulike enheter/virksomheter og politiske representanter. Arbeidsgruppene har fått en bred sammensetting med tanke på å involvere og forankre satsingen hos ulike aktører fra ulike sektorer. Prosjektleder fremhever særlig at det er viktig med et samarbeid på tvers, særlig i skjæringspunktet mellom utvikling og plan/areal og det boligsosiale. Flere av satsingskommunene har i tillegg et tett samarbeid med kommunens eget eiendomsselskap som forvalter den kommunale boligmasse.

3.2.4 Planprosesser

Et viktig spørsmål i midtveiseevalueringen har vært å avdekke betydningen av satsingen, og herunder hvilken rolle satsingen har spilt i kommunens utvikling av planer. Som vi allerede har nevnt er et av målene med satsingen vært at kommunene skal utvikle en egen boligpolitisk plan, og oktober 2013 har seks satsingskommuner ferdigstilt dette arbeidet. Videre er tilbakemeldingene at satsingen har hatt betydning for videre og fremtidige planprosesser i kommunene. Flere kommuner sier at de er i gang med eller skal de nærmeste 1-2 årene, revidere arealplan/samfunnsdelplan/kommuneplan, og at både det i forbindelse med revisjon av planene vil innarbeides målsettinger og retning for kommunens arbeid med utvikling av boligmarked. I tillegg ser flere kommuner arbeidet med boligutvikling og boligetablering i sammenheng med boligsosiale spørsmål, hvor dette også er spørsmål som tas med i videreutvikling og revisjon om kommunale planer.

Funnene tyder i stor grad på at det har skjedd en bevisst endring i satsingskommunene gjennom satsingen når det gjelder utvikling av kommunens planer. Kommunene har blitt mer bevisste på deres rolle som tilrettelegger for boligmarkedet, og at dette både må skje gjennom å ha klare målsettinger på plannivå i kommunene, men ikke minst gjennom arealplaner og reguleringsplaner. En erkjennelse fra kommunene er at flertallet har hatt hva de beskriver som for «gamle» reguleringsplaner, som ikke svarer til behovene til innbyggere og tilflyttere i dag. Et viktig arbeid for flertallet av kommunene gjennom satsingen har vært å gå i gang med revisjon av reguleringsplaner med fokus på å utvikle og etablere nye «attraktive» tomter som er tilpasset behovene i dag. Gjennom dette har kommunene innsett at de selv tar en aktiv rolle i utvikling av nye boligområder, og at dette kan bidra til for eksempel økt tilflytting og flere nye boliger. I det følgende boks går vi nærmere inn på utvikling av reguleringsplaner.

Gode eksempler på utvikling av nye reguleringsplaner:

Gjennom satsingen har satsingskommunene blitt mer bevisst sin egen rolle som lokal boligutvikler. Et av verktøyene som de fleste kommunene har tatt aktivt i bruk for å styre den lokale boligutviklingen er reguleringsplaner. Erfaringer tilsier at kommune-Norge generelt ikke er en pådriver i utvikling av reguleringsplaner, blant annet viser Miljøverndepartementet til at blant de 2-3000 reguleringsplanene som utarbeides årlig, så er over 70 prosent basert på private planforslag^a. I *Boligetablering i distriktene* har distriktskommunene sett verdien som ligger i at kommunen utvikler reguleringsplaner som er i tråd med ønsker hos tilflyttere, samt i tråd med planlagt kommuneutvikling.

Gode og riktige planer kan resultere i boligetableringen og en boligutvikling i tråd med kommunens ønsker. Det er viktig at kommunen lager planer som er i tråd med tilflytteres ønsker. Vi ser at særlig nærhet til kommunale tjenester og servicetilbud, kollektivtrafikk og sentrumsnærhet er temaer som gjør valg av tomt og tilflytting attraktivt.

^a Kilde: Veileder fra Miljødepartementet, 2011. «Reguleringsplan. Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven»

Tilknyttet planprosessene har flere av kommunene også satt fokus på bistand og hjelp i forbindelse med søknader knyttet fradeling av tomt, byggesaksbehandling og annen bistand knyttet til boligetablering. I Granvin kommunen bistår de ansatte innbyggere med søknad om tomtefradeling. Tomtefradeling er ikke planarbeid i seg selv, men krever godkjenning hos fylkesmannen. Granvin bistår søkere i å utvikle en god søknad i tråd med de krav som fylkesmannen har, og gir dermed innbyggerne en langt bedre mulighet i å kunne komme i gang med boligbygging der de ønsker.

Enkelte av kommunene har i tillegg satset på å klargjøre tomteområder for bygging av nye boliger. Det vil da være gjennom klargjøring av byggefelt med vei, vann og avløp (VVA). Boligbyggingen blir mer tilgjengelig for de som ønsker å bygge i kommunen, og det blir også noe billigere enn hvis utbygger selv må stå for VVA-utgiftene.

I følgende boks viser vi til et eksempel på godt forarbeid for utvikling av boligpolitisk plan.

Godt eksempel på boligpolitisk handlingsplan i Ullensvang kommune: godt forarbeid i kartlegging, analyse og prognoser.

Ullensvang har utviklet boligpolitiske plan for perioden 2013-2017 og har i planen inkludert sentrale analyser som er viktige for å planlegge boligpolitikken i kommunen. Vi trekker frem de viktigste punktene i det følgende:

- Gjennomgang av nasjonale meldinger, og regionale planer
- Gjennomgang av kommuneplan, areal og samfunnsplan, samt andre kommunale planer (boligsosial handlingsplan, helse- og omsorgsplan, eldreplan, energi- og klimaplan og regional næringsplan)
- Analyser av inn- og utflytting, folkevekst som spesifiserer innvandring, utflytting og fødselsoverskudd (basert på SSB)
- Prognoser for forventet folkevekst i kommunen (basert på SSB)
- Boliganalyse, herunder inn- og utpendling, og sysselsettingsutvikling
- Oversikt over ledige kommunale tomter

Nytt for boligplanen til Ullensvang er kartlegging av boliger med flere private boenheter for leie. Det gir grunnlag for å kunne måle en eventuell utvikling på feltet i kommunen. Planen oppsummerer reguleringsplaner kommunene jobber med og status på disse. I tillegg oppsummeres kommunale ordninger for bosetting i kommunen, og til statlige tilskuddsordninger.

3.3 Samordning og samarbeid

Samarbeid er en viktig del av *Boligetablering i distriktene*. Samarbeidet knytter seg til interne forhold i kommunene, og til samarbeid med eksterne aktører. Som vi har nevnt avsnitt 3.1 har tilskuddsmidlene blitt benyttet gjennom samarbeid med private selskap og boligbyggerlag. Samarbeid med kommuner i regionen er også et tema som behandles i evalueringen.

I det følgende gjennomgås internt og eksternt samarbeid tilknyttet de 12 satsingskommunene.

3.3.1 Samarbeid og samordning internt i kommunen

De fleste satsingskommunene mener at satsingen ikke har medført store endringer for det interne samarbeidet i kommunen. Det fremheves at distriktskommunene er preget av små forhold internt, og at de ansatte som i dag samarbeider om satsingen også tidligere har hatt et samarbeid. De fleste satsingskommunene er likevel opptatt av at *Boligetablering i distriktene* har gitt en ny giv for kommunenes arbeid med boligetablering, både i administrasjon og hos politikere. Tilbakemeldingene er at satsingen har bidratt til en bedre forståelse for hva slags boligmarked kommunene ønsker å utvikle, og at satsingene har hatt bred politisk enighet og interesse. Vi ser også dette gjennom stor grad av involvering av ordførere i prosjektet, og i flere tilfeller er det ordfører som tok initiativ til å søke om deltakelse. I tillegg er politikere sterkt representert i arbeidsgrupper/styringsgrupper i flere av kommunene.

I følgende boks vises et godt eksempel på samarbeid mellom politiske og administrative delen av kommunen.

Godt eksempel på politisk samarbeid i Granvin kommune: jevnlig samarbeidsmøter med politikere i kommunen

I løpet av satsingen har prosjektleder i Granvin kommunen initiert et forum for en tverrfaglig arbeidsgruppe hvor han som representant for den administrative delen av kommunen møter med politikerne. Møtet gjennomføres jevnlig og har en uformell karakter. Det betyr at det ikke skal gjøres noen vedtak i møtet, men at det kan drøftes saker om boligetablering, hvordan kommunen jobber og bør jobbe med temaet. Samarbeidsmøtet sikrer politisk samarbeid og forankring om arbeidet.

Vi har allerede nevnt at satsingen ikke er medført store endringer for det interne samarbeidet i kommunene, men at for flere kommuner har samarbeidet i større grad blitt styrket. Dette begrunnes med at man i større grad ser arbeidet med boligutvikling i sammenheng med både næringsutvikling og attraktivitetsutvikling, og at flere virksomheter må samarbeide om tiltak og planer for å være sikre på at man trekker i samme retning.

I følgende trekkes frem et godt eksempel på bruk av tverrfaglig gruppe i utvikling av plan.

Godt eksempel på tverrfaglig samarbeid i Ullensvang kommune: tverrfaglig boliggruppe

I Ullensvang kommune er det etablert en egen boliggruppe som er sentral for satsingen. Boliggruppen eksisterte også før *Boligetablering i distriktene*. Boliggruppen består av tre personer med tverrfaglig kompetanse. Én med boligsosial kompetanse og god kjennskap til Husbankens ordninger, én fra kommunal eiendom som jobber med utleie av kommunale boliger, samt én med planleggeroppgaver i kommunen. Boliggruppen er plassert under rådmannen og i sammen med rådmannen gjør gruppa vurderinger om hvilke behov kommunen har, samt hva de skal satse på.

Boliggruppen var sentral i utforming av boligpolitisk handlingsplan som Ullensvang utarbeidet i 2013. I planen har kommunen klart å kombinere boligsosial innsikt med øvrig kommunal planlegging og utviklet et plan som svarer på hva kommunen vil med boligpolitikken, og hvor man ønsker at personer skal bo i Ullensvang. Kommunens boliggruppe har med andre ord tatt grep om den lokale boligutviklingen.

Erfaringene fra boliggruppa er at gjennom tverrfaglig samarbeid blir det mer synlig hvem som gjør hva i kommunen. Det gjør at terskelen for å ta kontakt blir mye mindre, og det blir enklere å henvise til hverandre dersom det er spørsmål eller avklaringer.

3.3.2 Samarbeid med eksterne aktører

Samarbeid med eksterne aktører har til nå vært en viktig del av satsingen *Boligetablering i distriktene*. Vi ser at mange kommuner har brukt tid på å finne eksterne samarbeidsparter i forbindelse med boligetablering og bygging. Som nevnt er det fem prosjekter med tilskudd om boligetablering i 2013 som utføres av private selskaper/utbyggere.

I satsingen har flere kommuner vektlagt fordelene med å etablere samarbeid med lokale utbyggere. Fordelen med å benytte lokale utbyggere knytter seg til deres kompetanse om det lokale markedet, samt deres tilgjengelighet. Videre er distriktskommunene klare på at byggeaktiviteten også kunne gi ringvirkninger i det lokale næringslivet. Samtidig er det en utfordring at de lokale utbyggerne ofte er små virksomheter, gjerne enkeltmannsforetak eller mellom 1-2 ansatte. Det å få igangsatt større utbyggingsprosjekter med mange boenheter kan være utfordrende for små virksomheter.

I en av kommunene har en større utbygger fra en bykommune innledet arbeidet med å bygge utleieboliger. En av utfordringene som utbyggeren påpeker er mangel på lokal kjennskap til hvorvidt det er behov for utleieboliger eller ikke. Den eksterne utbyggeren kjenner boligpresset i bykommunen de kommer fra, men ikke boligmarkedet i den lille distriktskommunen. I det nevnte tilfelle var det derimot et lokalt arbeidsformidlingsfirma i distriktskommunen som så behov for flere utleieboliger til den utenlandske arbeidskrafta som de formidlet til næringslivet i kommunen. Arbeidsformidlingsfirmaet tok kontakt med det eksterne utbyggerfirmaet om hvorvidt det var mulighet for å bygge utleieboliger. I tillegg forteller utbyggeren at kommunen i mindre grad har deltatt inn i samarbeidet, men at utbyggingen i distriktskommunen er avhengig av tilskuddsmidlene for å kunne la seg realisere uten å gå i minus. Det er videre ikke utarbeidet noen samarbeidsavtale om prosjektet med kommunen.

Det er også eksempler fra kommuner hvor kommunen ikke har lyktes med å få til et samarbeid med private utbyggere, enten det gjelder lokale eller regionale utbyggere. Private utbyggere har i liten grad vist interesse for satsingene, og dette handler i stor grad om at utbyggerne ikke ønsker å ta på seg den økonomiske risikoen det kan innebære å bygge boliger i mindre distriktskommuner.

En kommune som har arbeidet med kontakt mellom lokalsamfunn, kommune og utbyggere er Herøy kommune. Kommunen har blant annet arrangert Boligbyggerskolen, og trekkes frem i følgende boks.

Godt eksempel på samarbeid med eksterne aktører fra Herøy kommune: Boligbygger-skolen

I Herøy kommune har kommunen arrangert en boligbygger-skole for kommunens innbyggere våren 2013. Målet med boligbygger-skolen har vært å gi mer kunnskap om hvordan privatpersoner går fram i planlegging av boligprosjektet, fra tomt til ferdig hus, gjennom å synliggjøre byggeprosessen. I tillegg har de som startet utbygging etter deltakelse på boligbygger-skolen, fått oppfølging under byggeprosessen. Tiltaket har også bidratt til dialog mellom innbyggere og utbyggere.

Kort om kurset:

- 3 kurskvelder med ulike tema hver gang
- Skolen dekker temaer som byggesaksbehandling, plan, krav til lån og egenkapital, krav til søknader, fradeling av tomter i regulerte områder
- Samarbeid med lokalt næringsliv (bank, utbyggere, kommune)

I forhold til samarbeid med eksterne samarbeidspartnere, har vi også intervjuet flere av disse. Private aktører peker på to utfordringer knyttet til satsingen, og generelt boligutvikling. Den største utfordringen knytter seg til kjøpt av kommunale tomter og søknader knyttet til omdisponering av tomt i henhold til reguleringsplan, hvor både kommune og fylkesmann involveres. Tilbakemeldingene er at dette er en tidkrevende prosess. I et av tilfellene tok behandlingstiden nesten ett år, noe som har hatt betydning for oppstart av byggeprosjektet.

I følgende boks viser vi til eksempel på samarbeid om boligbygging.

Godt eksempel på samarbeid fra Grong kommune: Samarbeid om passivhus med lokal videregående skole og lokal utbygger

I Grong kommune har man høsten 2013 påbegynt utbygging av passivhus, inspirert av «Blakstadmodellen». Byggeprosjektet er et samarbeid mellom kommunen, videregående skole, Husbanken og en lokal utbygger. Elever ved byggfaglinja ved den lokale videregående skolen vil være sentrale i oppføringen av huset og tanken er at gjennom arbeidet vil elevene opparbeide seg god praktisk kunnskap om faget sitt. Den lokale utbyggeren forteller at de aldri var i tvil om at de ville støtte opp om prosjektet, både fordi utbyggingen gir elevene en svært aktuell praksiskunnskap, og fordi de som utbyggere selv får ervervet ny kunnskap gjennom bygg av passivhus. Det forventes at kravene til nybygg vil skjerpes i 2015 hvorav erfaringene fra bygg av passivhus vil gi en aktuell kunnskapsbase for å møte de nye kravene. I tillegg til å komme med råd og veiledning, samt ha prosjektansvar for deler av byggearbeidet vil den lokale utbyggeren også fungere som en buffer i å kunne fullføre dersom den lokale videregående skolen ikke klarer å overholde satte tidsfrister for prosjektet.

Kunnskapsdelingen om passivhus er det den lokale videregående skolen som har ansvaret for. Det hentes også kunnskap fra fagmiljøer i Trondheim (som Sintef, Rambøll og Enova). Husbanken er også tenkt å ha viktig kompetanse å bidra med i prosjektet.

Arbeidet er bygget på en samarbeidsavtale som forplikter utbygger, videregående skole, samt kommunen. Partene er også klare på at prosjektet, i tillegg til å gagne utbygger og skoleelever er en vinn-vinn situasjon for kommunen som i sum får bygge billigere boliger. Boligene i passivhuset er tiltenkt vanskeligstilte på boligmarkedet.

3.3.3 Interkommunalt samarbeid

Boligetablering i distriktene er en potensielt god kilde til erfaringsutveksling i interkommunale samarbeid. Satsingskommunene får gjennom satsingen prøve ut nye måter å sikre boligetable-

ring på, og kan gjennom erfaringer dele med nærliggende kommuner hva som lykkes og ikke samt hva som er gode måter å jobbe på.

Over halvparten av kommunene var i interkommunale eller regionale samarbeid om boligetablering (og/eller attraktivitet) ved oppstarten av satsingen. I disse samarbeidskonstellasjonene ser vi at hovedvekten av kunnskapsdelingen om boligetablering består av erfaringer og gode eksempler fra satsingen. Det er også enkelte kommuner som har fått taletid til å oppsummere fra boligkonferansene som ble gjennomført i Bodø.

Det kan i enkelte tilfeller virke som at satsingskommunene utfordres noe i å dele eksempler på god boligetablering i nabokommunene. Det kan være at nabokommunene opplever en annen boligsituasjon og derav andre lokale behov, det kan også være vanskeligheter med å få gjennomslag hos enkeltkommuner i de regionale samarbeidsmøtene. Rambøll kan ikke si noe ytterligere om hva som er bakgrunnen for enkelte utfordringer med kunnskapsdelingen i og med at vi ikke har gått nok inn på tematikken, men det kan tenkes at det kan knyttes opp mot overordnede problemer som omhandler konkurransen om tilflyttere og det å fremstå som den mest attraktive kommunen. Per i dag er det ingen som har avdekket den endelige formelen for å få til gode interkommunale samarbeidet om attraktivitet. Enkelte informanter spør seg om det kan være noe misunnelse tilknyttet deltakelse i *Boligetablering i distriktene* blant kommunene som ikke ble valgt som satsingskommune. Jevnt over oppfatter vi likevel ikke at dette er noe utbredt problem.

Følgende interkommunale samarbeid om bolig deltar satsingskommunene i:

- «Flytt til Hardanger» (Granvin og Ulensvang)
- «Hoga Heim» (Grong)
- «Bølyst i nord» (Hasvik)
- Tilflytterprosjekt i samarbeid med Nordland fylkeskommune (Herøy)
- «Kysten er klar» (Hitra)
- Bulystsamlinger i samarbeid med Telemark fylkeskommune (Seljord)
- Tilflytterprosjekt (Balestrand)

Satsingskommunene mener at *Boligetablering i distriktene* samsvarer med de andre satsingene, og ingen kan trekke frem eksempler på at satsingene ikke går overens. Dette kan nok knyttes til handlingsfriheten det er lagt opp til i *Boligetablering i distriktene*, hvor kommunene selv i stor grad bestemmer hvordan de vil innrette arbeidet.

Blant satsingskommunene er det tre steder hvor det er opprettet interkommunale samarbeid i løpet av satsingsperioden til *Boligetablering i distriktene*. Den ene satsingskommunen er Hasvik i Finnmark hvor bolystprosjekt «Bølyst i nord» ble igangsatt som et 3-årig prosjekt med oppstart høsten 2012. Prosjektet har fokus på bosetting av arbeidsinnvandrere og anses av Hasvik selv å være en viktig arena for idé og erfaringsutveksling.

Den andre satsingskommunen hvor det er igangsatt interkommunalt samarbeid i løpet av satsingsperioden er Balestrand i Sogn og Fjordane om et tilflytterprosjekt. Prosjektet ble forsøkt initiert av ordføreren i Balestrand i 2012, og i 2013 er det gjennomført ett møte mellom nærings-sjefer i Hyllestad, Høyanger, Vik og Balestrand. Prosjektet er foreløpig et forprosjekt, og har som mål å identifisere mulige samarbeidsmuligheter for kommunene knyttet til å tiltrekke seg tilflyttere, med et særlig fokus på bolig og arbeidsmuligheter.

I det følgende trekke vi frem et av de tverrkommunale samarbeidene som to av satsingskommunene deltar i.

Tverrkommunalt samarbeid i Hardangerregionen

To av satsingskommunene, Granvin og Ullensvang, er med i tverrkommunalt samarbeid i Hardangerregionen. I forbindelse med samarbeidet «Flytt til Hardanger» har regionen utarbeidet et regionalt plandokument som sier noe om regionale målsettinger innen boligetablering og attraktivitet. Samarbeidet var godt i gang allerede når *Boligetablering i distriktene* ble initiert, og i samarbeidet deler Granvin og Ullensvang nå erfaring også fra satsingen. I tillegg har det også vært et etablert nettverk blant planleggerne i de to kommunene, som også møttes jevnlig før *Boligetablering i distriktene*.

Satsingskommunene har en nøkkelrolle inn i samarbeidet på flere områder. Ullensvang stiller både med planleggerkompetanse, og med rådgivning om Husbankens ordninger til de andre distriktskommunene i regionen. Kommunen deltar blant annet i fylkeskommunens regionale planforum, hvor kommuner kan legge frem planer som er under arbeid til drøfting med andre kommuner og regionale aktører, i tillegg til tett samarbeid med Granvin i planarbeid.

3.4 Kompetanse og ressurser til å utføre oppgavene

Riktig kompetanse og godt nok med ressurser er to nøkkelementer for å sikre at kommunen kan være en aktiv aktør i boligetableringen i kommunen. Satsingskommunene knytter temaene tett opp til hverandre. I startfasen av *Boligetablering i distriktene* fant vi at mange kommuner mente å ha god nok kompetanse til å jobbe med boligetablering. Etter hvert har noen av kommunene justert seg noe i forhold til temaet.

Det som fremstår som mest krevende for kommunene er likevel det å sette av nok ressurser. Det har vært en av forutsetningene Husbanken har stilt for kommuner som skal delta i satsingen, at kommunen stiller med nok interne ressurser til å kunne gjennomføre prosjektet. Kommunene er ikke gitt noen ekstra midler til internt administrativt arbeid.

I det følgende går vi nærmere inn på hvordan kompetansesituasjonen er i satsingskommunene vurderes, samt hvordan de opplever ressurser til boligetablering.

3.4.1 Kompetanse til å sikre boligetablering i distriktskommunene

For å kunne jobbe med boligetablering er det først og fremst plankompetanse som blir trukket frem som sentralt. Plankompetansen er nødvendig for å utvikle arealplaner, samfunnsplaner og reguleringsplaner som er i tråd med de behov kommunen har i boligutviklingen. I tre av satsingskommunene er det også planansvarlig i kommunen som fungerer som prosjektleder for *Boligetablering i distriktene*. Blant de øvrige kommunene er også plankompetansen involvert i satsingen. Vi ser likevel at planansvarlig ikke er like involvert i satsingen i et mindretall av satsingskommunene. I og med at plankompetanse fremheves som en viktig kompetanse i boligetablering kan det være at disse kommunene går glipp av viktig kompetanse inn i prosjektgjennomføringen. Det kan også være at mangel på planinvolvering i satsingen også gjør at fremtidige revideringer av kommuneplan og andre planer i kommunen i mindre grad inneholder og tar for seg temaet boligutvikling, enn i de satsingskommunene hvor planansvarlig har vært involvert.

En annen kompetanse som trekkes frem av enkelte kommuner er byggeteknisk kompetanse. Hvorvidt kommunen har behov for å ha den byggetekniske kompetansen internt er derimot noe delt mellom satsingskommunene. Enkelte kommuner mener at kommunen ikke har behov for det byggetekniske da denne kompetansen er hos utbygger. Videre vil det være forskjell mellom kommunene i deres behov. Dersom det er behov for at kommunen klargjør tomter og VVA (vei, vann og avløp) for fremtidig bygging må kommunen ha tilgang på byggeteknisk kompetanse. Vi har også grunn til å tro at det er enklere å komme i en god dialog med potensielle utbyggere dersom kommunen har kompetanse om fagfeltet. Som vi har nevnt tidligere er det små forhold i flere av distriktskommunene, også når det gjelder lokale utbyggere, noe som kan representere en trussel i å sikre nok kompetanse for etablering av boliger. Enkelte av satsingskommunene må skaffe kompetansen utenfra og viser til at de leier inn eksterne fortløpende ved behov.

Små kommuner har likevel en stor fordel når det gjelder små forhold. Det knytter seg til den lokale kjennskapen. Alle som jobber med boligetablering i kommunen, både administrativt og poli-

tisk, kjenner lokal boligutvikling og lokale boligfelt og er som regel godt oppdaterte på hva som skjer i kommunen.

Satsingskommuner og andre ble i tillegg spurt om de opplevde at det er annen kompetanse som er viktig når man jobber med boligetablering. Enkelte trakk frem evnen til å samarbeide, ikke bare internt i kommunen, men også med potensielle utbyggere og innbyggere som ønsker å bosette seg i kommunen. Det handlet da om å være imøtekommande overfor de som ønsket å bygge og bistå dem på best mulig måte. Kompetanse om boligsosiale ordninger og behov i kommunen ble også trukket frem som en god kompetanse å ha med inn i boligetablering. Den boligsosiale kompetansen knyttes da opp mot å sikre gode boforhold for de vanskeligstilte på boligmarkedet, og at kommunen i planlegging av boligetablering i det ordinære markedet også tar hensyn de vanskeligstilte.

Forøvrig ser vi at kommunene har innrettet seg noe forskjellig når det gjelder hvem som er målgruppen på boligmarkedet. I de fleste satsingskommuner er arbeidet i forbindelse med *Boligetablering i distriktene* rettet mot personer på det ordinære boligmarkedet. Særlig arbeidsinnvandrere, norske og utenlandske, samt unge som tidligere har flyttet ut fra kommunen og nå kan ønske å flytte tilbake til. For flere av kommunene handler det derfor om å kunne tilby hva som beskrives som overgangsboliger, altså mulige leieboliger før man eventuelt kjøper eller bygger ny bolig. Enkelte av kommunene har også valgt å benytte satsingen til å sikre boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette fordrer til dels ulik kompetanse, både knyttet til boligmarked, boligutvikling og boligsosiale problemstillinger. Kommunene har i stor grad løst dette ved å involvere ulike enheter og avdelinger i arbeidet, gjennom både arbeidsgrupper/styringsgrupper og i arbeidet med boligpolitisk handlingsplan (der denne er utviklet). Samtidig er tilbakemeldingene fra informantene tydelige på at det har vært bred enighet om hva slags type boliger man har ønsket å utvikle i de enkelte kommunene, både fra administrativ og politisk hold.

3.4.2 Kunnskapsdeling gjennom erfaringsseminar

Et mål for satsingen har vært å bidra til kunnskapsdeling, kompetanseheving og erfaring om bedre løsninger for boligetableringer. Så langt har det blitt arrangert ett nasjonalt erfaringsseminar i løpet av satsingen. Tilbakemelding fra samtlige satsingskommuner er at seminaret har vært en svært nyttig arena for erfaringsutveksling og diskusjon av felles utfordringer. Seminaret har gitt mulighet for satsingskommuner å treffes for å lære av hverandre, særlig knyttet til utvikling av boligpolitisk plan og særskilte gjennomførte tiltak. Flere av kommunen oppgir at de har hatt kontakt med andre (satsings)kommuner i etterkant av seminaret.

Samlingspunktene fremheves som særlig viktig for distriktskommunene som er preget av små forhold og hvor ansatte i fleste tilfeller opplever å sitte alene med sine dedikerte arbeidsoppgaver. I satsingskommunene er det for eksempel kun én som jobber med planarbeid eller kun én som har teknisk ansvar. De tverrkommunale samlingspunktene representerer da en nyttig arena for å kunne drøfte felles utfordringer og muligheter. Samtidig er det flere av kommunene som etterlyser enda mer erfaringsutveksling og møtepunkter, nettopp for å lære mer av hverandre.

Det er ingen av satsingskommunene som har tatt i bruk eksempler som ble presentert i felleskap ved boligkonferansen i februar 2013. Satsingskommunene viser likevel til at fellespresentasjonene har vært til inspirasjon. Enkelte trekker særlig frem gruppesamtalene som nyttig og at i like stor grad, eller større, er kilde til konkrete eksempler som kommunene tar med seg. I gruppesamtalene er det større anledning for å følge opp med spørsmål og drøfte mulighetene i de konkrete forslagene og tiltakene. Satsingskommunene trekker særlig frem tiltak knyttet til hvordan kommuner kan gå frem i forhold til å bygge leiligheter/leilighetsbygg som svært nyttig.

Samtidig etterlyser flere satsingskommuner mer skriftlig materiale om særskilte tiltak, prosesser og eksempler på for eksempel boligpolitisk handlingsplan, som kan benyttes i eget arbeid med boligetablering.

3.4.3 Ressurser til gjennomføring

De fleste satsingskommunene har i forbindelse med satsingen satt av interne ressurser til gjennomføring. Enkelte har frikjøpt deler av eksisterende stillinger for å jobbe med satsingen, eksem-

pelvis 30 prosent. Samtlige av satsingskommunene har benyttet interne ansatte til å fungere som prosjektleder.

Videre ser vi at enkelte av satsingskommunene som viser til ressursutfordringer. De viser til at de er små organisasjoner og har mindre kommunale midler til å utvide organisasjonen. For enkelte kommuner skaper det noe usikkerhet til hvorvidt de kan videreføre satsing på boligetablering i etterkant av den treårige perioden. For andre kommuner ser vi at ressursutfordringene har vært så store at arbeid med satsingen ikke har blitt godt nok fordelt i kommuneorganisasjonen slik at kommunen har kunnet ta en aktiv rolle i satsingen og i den lokale boligetableringen. En av kommunene har vært kritiske til at Husbanken ikke har fått egne driftsmidler i forbindelse med *Boligetablering i distriktene* for å kunne jobbe med satsingen. Denne kommunen har heller ikke evnet å sette av ressurser internt i kommunen, og det er rådmannen som sitter som prosjektleder. Kommunen har benyttet seg av tilskuddsmidler, men bruken bunner i initiativ fra private.

Ressurser til prosjektledelse beskrives som en viktig nøkkelfaktor for å kunne lykkes med å nå målsettinger for satsingen. Dette er også en utfordring, som vi har vært inne på for flere av kommunene. De kommunene som har fristilt prosjektledere opplever dette i mindre grad. Viktigheten av kontinuerlig prosjektoppfølgning, planlegging og etablering av realistiske fremdriftsplaner trekkes frem som suksesskriterier for å lykkes. Utfordringen blir for mange av kommunene nettopp det at Husbanken ikke har gitt egne tilskuddsmidler til å opprette interne prosjekterressurser i kommunene, og at dette kan ha betydning for fremdrift i satsingen. Dette medfører i flere av kommunene at satsingen kommer i tillegg til ordinære arbeidsoppgaver, og kan igjen ha betydning for i hvilken grad kommunene klarer å etablere strukturer for videreføring av prosjektet etter avsluttet prosjektperiode.

Foreliggende følgeevaluering er som nevnt særlig knyttet til fem temaer som Rambøll evaluerer satsingskommunene opp mot. For å repetere er temaene: samordning og samarbeid; forankring i organisasjon og plan; kompetanse til å utføre oppgavene; ressurser til gjennomføring; og strategi for måloppnåelse. Temaene er utviklet i samarbeid mellom Husbanken og Rambøll og oppsummerer således de viktigste områdene kommunene må prioritere for å få til et godt arbeid med boligetablering. Det betyr også at kommunene må sette av nok ressurser for å sikre disse fem områdene.

Vi ser at kommunene har prioritert de fem områdene noe ulikt. Enkelte kommuner har brukt mye ressurser på å få til samarbeid med eksterne utbyggere, mens andre har brukt ressurser på utvikling av boligplan. Som nevnt er det ikke alle kommuner som har utarbeidet en boligpolitisk plan ennå. I tillegg er det kommuner som har vektlagt å gi tilskudd til tilflyttere som bygger private eneboliger, her har ressurser i særlig grad gått til informasjonsspredning om tilskudd til potensielle innbyggere samt søknadsbehandling.

Basert på vurderinger fra informantene, og Rambølls vurderinger, er det nødvendig at det avsettes nok ressurser, både i form av tid og økonomiske ressurser, for at kommunene skal kunne lykkes med prosjektet.

For å lykkes med god boligetablering i satsingskommunene bør følgende områder i større grad prioriteres ressursmessig:

- Prosjektledelse, prosjektplanlegging
- Planleggingskompetanse, særlig knyttet til utvikling av boligpolitisk plan
- Ressurser til samarbeid internt mellom ulike virksomheter i kommunen
- Ressurser til samarbeid med eksterne aktører (lokalt næringsliv, utbyggere)

3.5 Strategi for måloppnåelse

Husbanken har etablert en rekke målsettinger, både på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå, for *Boligetablering i distriktene*. Gjennom prosjektet har satsingskommunene en svært viktig rolle i å nå målsettingene på lokalt nivå, samtidig som at de bidrar til å nå målene på både regionalt og nasjonalt nivå.

På den ene siden er det etablert kvantifiserbare målsettinger knyttet til etablering av boliger, og på den andre siden mer kvalitative målsettinger knyttet til kunnskapsdeling. Det vi ser at en del av kommunene mangler klare målsettinger for satsingen, knyttet både til antall boliger og antall innbyggere. Samtidig må det presiseres at flertallet av kommunene har arbeidet mot mål om utbygging av flere boliger, uten at kommunene har satt tall på antall boliger. I enkelte tilfeller registrerer vi en sammenblanding av mål og tiltak, hvor tiltaket i seg selv blir oppført som et mål. Erfaringene her gjenspeiles også i andre satsinger, for eksempel har Distriktssenteret i sitt arbeidsnotat for Bolyst påpekt at tiltak blir selve målet eller tilleggsmålet for kommunene¹⁰.

Halvparten av satsingskommunene har ikke utviklet en boligpolitisk plan, selv om satsingen har pågått i over ett år. Videre er det flere av kommunene som ikke hadde en god nok plan for vidertildeling av tilskudd til boligetablering i første søknadsrunde, nettopp fordi det ikke var definert tydelige målsettinger for hva kommunen ønsket å oppnå.

Vi finner at flertallet av kommunene ikke har en klart avgrenset eller definert målgruppe for satsingen, men rettet innsatsen mot innbyggere/tilflyttere som har ønsket å bygge hus i kommunene. I samtale med kommunene har likevel de fleste noen klare forventninger om hvem som er aktuelle kjøpere/leietakere der hvor tilskudd er benyttet i forbindelse med utbygging av leiligheter/leilighetskompleks. Målgrupper som fremheves i flere av satsingskommunene er arbeidsinnvandrere (både norske og utenlandske), barnefamilier og unge i etableringsfasen. I følgende boks oppsummerer vi et eksempel på tiltak rettet mot målgruppen utenlandske arbeidsinnvandrere/familier.

Godt eksempel på målgrupperettet tiltak fra Hasvik kommune

Hasvik kommunen har rettet et særlig tiltak mot utenlandske arbeidsinnvandreres familier. Kommunen har et attraktivt arbeidsmarked for utenlandske, og for å sikre tilflytting av hele familier har Hasvik kommunen tilbud om 10 måneder gratis barnehage for utenlandske innflytterfamilier i kommunen. Tiltaket har gitt god effekt for kommunen, både i at de får arbeidskraft og økt integrering. Ved å tilby barnehageplass kan begge foreldre i tilflytterfamilien mulighet til å jobbe, og både voksne og barn i familien får raskt kontakt med andre i lokalsamfunnet.

Selv om tiltaket ikke er boligetablering i seg selv, ser Hasvik kommune at det har hatt god virkning for satsingen i nettopp det at tiltaket er rettet mot en spesifikk målgruppe som kommunen har hatt ønske om at skal etablere seg i kommunen. Tiltaket gjør også at arbeidsinnvandrere fra utlandet ikke bare kommer å jobber i kortere perioder, men at de faktisk bosetter seg i kommunen.

Vi registrerer at satsingen har bidratt til at prosjektlederne har blitt mer bevisste i utvikling av strategier og mål. En del av bevisstgjøringen kan knyttes til resultatrapporteringen som gjennomføres hver sjette måned, hvor det spesifikt etterspørres. Vi ser også at noen av kommunene har gjort endringer underveis i forhold til hvem som kan søke om tilskudd og hva slags type boligprosjekter kommunen ønsker å satse på.

3.6 Videreføring av boligetablering i satsingskommunene

Et av målene for denne satsingen er å etablere og identifisere gode eksempler for hvordan kommuner kan arbeide med boligetablering. I flere tilfeller har den kommunale satsingen på boligetablering vært utelatt, og når lokale bedrifter har hatt behov for arbeidskraft, og potensielle tilflyttere hadde meldt sin interesse, har det ikke vært tilgjengelige boliger for leie eller eie i kommunene. Satsningen i de enkelte kommunene har derfor hatt til mål å møte noen av disse utfordringene, særlig ved å bidra til å stimulere boligmarkedet.

¹⁰ Distriktssenteret 2013. Kartlegging av prosjekta i bulyst-satsinga. Arbeidsnotat.

Per nå er det for tidlig å si noe om hvorvidt satsingen medfører en varig endring i kommunene. Men vi kan likevel se noen viktige og gode eksempler på organisasjonsmessige endringer som så langt har bidratt til endring. Det ene eksemplet er en kommune som har etablert en egen boligavdeling som følge av satsingen. Det påpekes at dette ikke er en midlertidig løsning, men en egen enhet i kommunen som fortsetter etter at satsingen avsluttes.

Videre fremheves boligpolitisk handlingsplan som et viktig tiltak for å videreføre fokuset på boligetablering og boligutvikling, og særlig fremheves det at en politisk vedtatt boligplan forplikter kommunene til oppfølging. De kommuner som ennå ikke har utviklet en slik plan er på sin side tydelig på at dette er noe som skal gjøres, og vil ha betydning for hvordan kommunene kommer til å arbeide med boligetablering i fremtiden. Herunder fremheves viktigheten av å sette tydelige målsettinger, tydelige målgrupper og en tydelig ansvars- og rollefordeling i det videre arbeidet.

I tilknytting til en boligpolitisk plan er endringer av arealplaner også et stikkord. Som vi har vært inne på tidligere i avsnitt 3.2.5 har satsingen hatt betydning for hvordan kommunene arbeider med planprosesser, og i forbindelse med fremtidig revisjon av kommunale planer, og særlig arealplaner. Kommunene er tydelige på at det må gjøres en revisjon av arealplaner for å etablere med «attraktive» tomter med attraktiv beliggenhet tilpasset innbyggers behov som nærhet til offentlige tjenestetilbud, sentrumsnære tomter og kollektivtrafikk. Dette fremheves som et viktig arbeid og tiltak for å sikre en fremtidig videreføring og bevissthet knyttet til boligetablering.

Informantene er tydelig på at de opplever at satsingen så langt har bidratt til å sette stor fart i arbeidet med boligetablering, og at de opplever allerede endringer i boligmarkedet. Ønsket er at tilskuddsmidlene som er tilgjengelig gjennom satsingen nå blir gjort til en permanent ordning. Samtidig er kommunene realistiske på at de forventer å nå et metningspunkt når det gjelder bygging av nye boliger. Det er likevel bred enighet om at satsingen på boligutvikling må fortsette ut over prosjektperioden om kommunene skal nå langsiktige mål for økt befolkningsvekst.

Utfordringer knyttet til videreføring av prosjektet og fokuset på boligetablering handler i stor grad om ressurser, både i form av tid og økonomiske midler. Som vi har påpekt er det særlig én av satsingskommunene som ikke har klart å sette av ressurser internt i kommunen. Der er det rådmannen som sitter som prosjektleder og arbeidet er ikke forankret nedover i organisasjonen. Vi registrerer at kommunen har benyttet seg av tilskuddsmidler, men bruken bunner i initiativ fra private aktører. I dette enkelttilfellet har med andre ord ikke kommunen klart å ta en aktiv rolle i den lokale boligutviklingen, eller klart å prioritere satsingen i særlig grad. Det er dermed også lite sannsynlig at kommunen vil evne å videreføre arbeid med boligetablering i etterkant av treårsperioden. På den andre siden ser vi at andre satsingskommuner har evnet å forankre arbeidet på en svært god måte i ulike deler av kommuneorganisasjonen, og at satsingen har bidratt til å styrke samarbeidet om boligetablering. Vi kan likevel ikke på det nåværende tidspunkt si noe sikkert om hvordan kommunene vil arbeide med boligetablering etter avsluttet prosjektperiode. De fleste kommunene er likevel klare på at satsingen på boligetableringen vil fremholde i en eller annen form i og med at de har blitt mer bevisst mulighetene i boligmarkedet.

I forbindelse med det eksempelet over, hvor en kommune ikke har evnet å sette av nok ressurser internt, er det verdt å spørre hvorvidt satsingen kunne vært innrettet på en annen måte for nettopp å sikre nok ressurser i kommunene til gjennomføringen. Driftsmidler/prosjektledermidler ville muligens gitt dem en større mulighet til å ta en aktiv rolle i boligutviklingen i perioden, men det er usikkert om det ville lagd et grunnlag for videreføring. I og med at den kommunale organisasjonen er fullt opp belastet, måtte ressursene ha kommet utenfra. Utfordringen er at det kan være en tidkrevende prosess å få tak i nye ansatte til en bestemt rolle, samt opplæring og opparbeidelse av kjennskap til den lokale kommuneorganisasjonen. Derfor er Rambøll usikker på hvilken faktisk effekt ekstra driftsmidler ville hatt for en treårsperiode. Rambøll er også av den oppfatning at kommunen(e) har et stort ansvar selv i dette arbeidet, hvor rådmann, som øverste leder, eventuelt sammen med politisk ledelse, har ansvar for å delegere og prioritere denne satsingen nedover i kommuneorganisasjonen. Konklusjonen på sistnevnte er at flertallet av kommunene har i stor grad etablert svært gode strukturer og ansvarsfordeling i arbeidet med satsingen internt i kommunene, med noen unntak slik vi oppfatter det.

4. DEN VIDERE SATSINGEN OG BOLIGETABLERINGEN I DISTRIKTSKOMMUNER

I dette kapittelet vil vi gi noen oppsummerende betraktninger om hvordan satsingen har besvart et behov så langt i kommunene, og hvilke læringspunkter satsingen har pekt på så langt.

4.1 Samsvarer satsingen med kommunenes behov

Overordnet ser vi at *Boligetablering i distriktene* på mange måter er en satsing som samsvarer med de behovene som distriktskommunene har. Flere av kommunene har manglet en innsats på boligplanlegging og det å spille en aktiv rolle i lokalsamfunnets boligutvikling. Kommunene er også preget av små forhold som utfordrer mulighetene til å få til gode, felles faglige drøftinger mellom ansatte som jobber med de samme problemstillingene. Gjennom *Boligetablering i distriktene* har kommunene fått en fornyet innsats på boligetablering internt, både politisk og i administrasjon. Satsingen har også gjort det mulig for de ansatte i satsingskommunene å komme sammen med andre som jobber med de samme problemstillingene for å drøfte felles utfordringer og muligheter i det lokale boligmarkedet. Ikke minst ser vi at *Boligetablering i distriktene* har bidratt til å øke bevisstheten i satsingskommunene om hvilken rolle de har og bør ha i det lokale boligmarkedet. Boligene er blitt et aktivt virkemiddel i å få tilflyttere og å hindre fraflytting.

I tillegg har satsingen også bidratt til å etablere, og sette i gang interne prosesser i kommunene med henblikk på videreføring av satsingen etter endt prosjektperiode. Eksempler som vi fremhever er etablering av egen boligavdeling i en kommune, halvparten av kommunene har så langt utviklet en boligpolitisk handlingsplan i tillegg til at satsingen har bidratt til å styrke det interne samarbeidet mellom virksomheter som arbeider med boligrelaterte spørsmål og områder.

Boligetablering i distriktene passer i stor grad inn med eksisterende satsinger i de ulike regionene. Begrunnelsene er at satsingen ikke overstyrer på lokalt nivå, men legger opp til at kommunene benytter sitt eget handlingsrom til å definere og utforme satsingen. Tilbakemeldingene er at kommunene har i stor grad kunne ta utgangspunkt i egne behov knyttet til boligmarkedet og rette innsatsen der hvor det har vært behov. Videre sier informantene at de opplever at denne satsingen og fokuset på boligetablering har fylt et gap når det gjelder fokus på boligetablering og tilflyttere, hvor andre prosjekter og innsatser ikke eksplisitt har sett på boligetablering som et virkemiddel.

4.2 Læringspunkter i satsingen

I de neste avsnittene beskriver vi og diskuterer noen læringspunkter satsingskommunene har gjort seg så langt i satsingen.

4.2.1 Tidsbruk i satsingen

Boligetablering i distriktene er en treårig satsing og vi vil bruke litt plass på å drøfte hvorvidt tre år er en fornuftig tidsbruk for å få kommunene til å jobbe med boligetablering. Vi ser at det er forskjell mellom kommunene og hvor raskt de har kommet i gang. Satsingskommunene har hatt noe ulike utgangspunkt når de ble med i satsingen på hvor langt de var kommet i å jobbe med lokal boligutvikling. Vi ser at det har hatt noe å si for hvor langt kommunene har kommet i dag. Temaet boligetablering og boligbygging er videre noe som skal innom flere faser, så som planlegging, godkjenning og bygging, noe som naturligvis tar tid. Likevel har alle satsingskommunene rukket å ta i bruk tilskuddsmidler i 2013, og jevnt over opplever både kommunene og Rambøll som evaluator at den treårige satsingsperioden er av hensiktsmessig varighet.

Enkelte av kommunene hadde ikke planlagt boligutviklingen i like stor grad før de begynte å benytte seg av tilskudd, og ser nå at gjerne at de ville prioritert annerledes. For eksempel påpeker en av satsingskommunene som har tildelt tilskuddsmidler både til private selskap/utbyggere og til husholdninger at førstnevnte har gitt større avkastning for det lokale boligmarkedet, og derav virker mer hensiktsmessig enn å gi tilskuddsmidler til husholdninger. Videre erfarer vi at dersom kommunene hadde blitt gitt mer tid, så hadde det gått mer tid til å vurdere hva man skulle gjøre, hvordan og hvorfor, og det kunne vært at innsatsen ikke hadde vært like høy i 2012 som det vi ser at den har vært. I satsingen har det vært en iboende holdning til at veien blir til mens man går, og satsingen ble tidlig omtalt som en forsøksordning.

Slik sett vil også de noe dårligere planlagte eksempler på tilskuddsbruk eller annen virksomhet i kommunene være viktig inn i den samlede kunnskapsbasen. Rambøll har ikke funnet eksempler som viser dårlig handlekraft i satsingskommunene, selv om planleggingsfasen i enkelte tilfeller har vært kort. Som vi har fremhevet er det likevel enkelte kommuner ikke har klart å prioritere satsingen i den grad som det har vært forventet. Per oktober 2013 er det tre kommuner som ikke har kommet i gang med å utvikle boligpolitisk handlingsplan, og vi ser at enkelte av satsingskommunene ikke har nok ressurser til å drive med boligetableringen. Vi mener ikke dette handler om tidsbruken i satsingen, men at det i større grad er knyttet til de lokale ressursallokeringene som gjøres i den enkelte distriktskommune. Vi ser også at særlig for et mindretall av satsingskommunene handler det om å få tilgang på den rette kompetansen, knyttet til både prosjekterderkompetanse og plankompetanse.

4.2.2 Erfaringsdeling regionalt

I utgangspunktet er det ikke noen konkret bestilling fra KRD om at Husbanken og Distriktssenteret skal samarbeide om satsingen. Disse to aktørene har allikevel inngått en samarbeidsavtale det blant annet samarbeid om denne satsingen inngår. Samarbeidet går på deling av informasjon og erfaringer fra arbeid med og i distriktskommuner. Distriktssenteret har også vært sentrale på boligkonferansene både med innslag og med midler til gjennomføring. Det er særlig de personene som jobber tettest opp mot *Boligetablering i distriktene* i Husbanken og ved Distriktssenteret som erfarer at samarbeidet gir nytte for det arbeidet som gjøres innenfor de to organisasjonene.

Ved Husbankens regionskontorer er det utnevnt egne kontaktpersoner for satsingskommunene i *Boligetablering i distriktene*. Overordnet sett vurderer vi at det har vært noe ulik grad av involvering fra Husbankens regionskontorer i satsingen, hvorav noen satsingskommuner har hatt mer kontakt med sitt regionskontor enn andre. Det kan henge sammen med at satsingskommunene har ulike behov, eller søker veiledning i ulik grad. Vår erfaring er at det å spre kontaktpersoner til alle regionskontorene har skapt muligheter for å sette et nasjonalt søkelys på problematikken, internt i Husbanken. Videre ser vi at flere regionskontorer har bidratt positivt inn i satsingen, for eksempel ved å lese gjennom utkast til boligplaner/ boligosiale handlingsplaner. De har også vært inne for å bidra med avklaring av tilskuddsbruk, og det er også enkelte som viser til å ha gjennomført lokale oppstartsseminarer.

Rambøll registrerer at det har vært endringer i hvem som er kontaktperson i flere av regionene, som følge av permisjon eller at kontaktpersonene har gått over i en ny stilling. Det har utfordret vår evne til å samle inn data fra hva alle regionskontorene konkret har bidratt med i løpet av satsingsperioden. Videre ser vi at det råder noe usikkerhet i hvilken rolle regionskontorene skulle ha i Boligetablering i distriktene. Vi ser at forventningene til rollen spriker noe fra satsingskommunene, regionskontorene selv og andre involverte i satsingen.

Enkelte kontaktpersoner ved regionskontorene opplever selv at de har vært mindre involverte i hva som skjer i satsingskommunene enn hva som de først hadde forventet skulle være tilfelle. Videre fremheves det at *Boligetablering i distriktene* ikke er et sentralt samtaleemne ved regionskontorene i Husbanken, og enkelte har antakelser om at de fleste i Husbanken ikke vet om satsingen. Igjen er det også en naturlig antakelse sett opp mot at Husbanken er en stor organisasjon som jobber med mange ulike områder og temaer.

Vi registrerer likevel tendenser til at Husbankens regionskontorer har vært noe tilbaketrukkent i forbindelse med satsingen. Det er noe utenfor dette oppdraget å svare på hvorfor, men gir plass til noen hypoteser.

I samtaler med kommuner og regionale aktører ser vi at det gjensidige forholdet først og fremst baserer seg på kunnskapsspredning og erfaring, herunder deling av gode, konkrete eksempler. Kommunene er opptatt av å få de konkrete eksemplene på hvordan utfordringer kan løses. Vår første hypotese er at regionskontorene ikke har kunnet bidra inn i like stor grad med veiledning og deling av de gode eksemplene i *Boligetablering i distriktene*, da det er kommunene som er tenkt som skaperen av de gode eksemplene gjennom satsingen.

Vår andre hypotese er at Husbanken er god på å hjelpe kommuner hjelpe vanskeligstilte innbyggere, men kanskje ikke like gode på å hjelpe vanskeligstilte distriktskommuner. Rambølls erfaring fra tidligere oppdrag for Husbanken er at flere av regionskontorene får til gode samarbeid med kommuner om boligsosiale utfordringer, i satsinger som boligsosialt utviklingsprogram og lignende. Det innebærer også at tilskuddsmidlene Husbanken råder over er godt tilpasset de vanskeligstilte på boligmarkedet. Vi ser derimot i midtveisevalueringen av *Boligetablering i distriktene* at enkelte kommuner utfordres med å bruke enkelte av tilskuddene på nye eller utradisjonelle måter i distriktet, og at flere parter opplever at det tar lang tid å få avklart internt i Husbanken hvorvidt tilskuddsmidler kan brukes slik det ønskes eller ikke.

4.3 De neste stegene i satsingen

Rambøll vurderer at det er særlig to tiltak som både Husbanken og satsingskommunene bør ha fokus på i det siste året av satsingen, i tillegg til at de enkelte kommunene arbeider videre med allerede igangsatte tiltak og prosjekter knyttet til både bruk tilskuddsmidler og andre tiltak/prosjektet gjennom satsingen. Rambøll oppfatter at ved å ha et større fokus på disse tiltakene vil satsingen i stor grad bidra til å nå målene for hele forsøksperioden.

- **Deling av kunnskap og gode eksempler**

Det etterlyses fra satsingskommunene et større fokus på kunnskapsdeling, og særlig deling av gode eksempler. Dette kan være i form av deling av erfaringer og resultater så langt i prosjektene, hvor erfaringsseminarene er gode arenaer. I tillegg etterspørres mer konkrete eksempler på hvordan en boligpolitisk handlingsplan ser ut, eksempler på prosesser og samarbeidsmåter kommuner har benyttet i arbeid med boligpolitisk handlingsplan, suksessfaktorer i å få til et godt samarbeid mellom kommune og private utbyggere, eksempler på hvordan satsingen ses i sammenheng med boligsosiale problemstillinger eller eksempler på bruk av tilskudd. Listen er ikke uttømmende, men konklusjonen er at kommunene ønsker å lære av hverandre i større grad enn hva de har gjort så langt. I tråd fremdriften i *Boligetablering i distriktene* er det også kunnskapsdelingen og utvikling av de gode eksempler og verktøy som vil ha aller mest fokus i 2014.

- **Utvikling av boligpolitisk handlingsplan i alle satsingskommuner**

Halvparten av satsingskommunene har utviklet en boligpolitisk handlingsplan så langt i satsingen. Dette har også vært et av kravene som satsingskommunene skal gjennomføre i løpet av satsingskommunen. I utgangspunktet vurderes det at en boligpolitisk handlingsplan burde vært utarbeidet tidlig i satsingsperioden, for å ha en klar og tydelig plan med målsettinger om hva kommunen ønsker å oppnå med hvilke tiltak. Tidsrammen og tildeling av tilskuddsmidlene har bidratt til at flertallet av kommunene har startet arbeidet før en plan har foreligget. Rambøll mener likevel at en del må legges press på de resterende satsingskommunene til å utvikle en boligpolitisk plan i siste del av satsingen, nettopp fordi dette vil bidra til å konkretisere veien videre for boligetablering og boligutvikling i kommunene etter at satsingen er over.

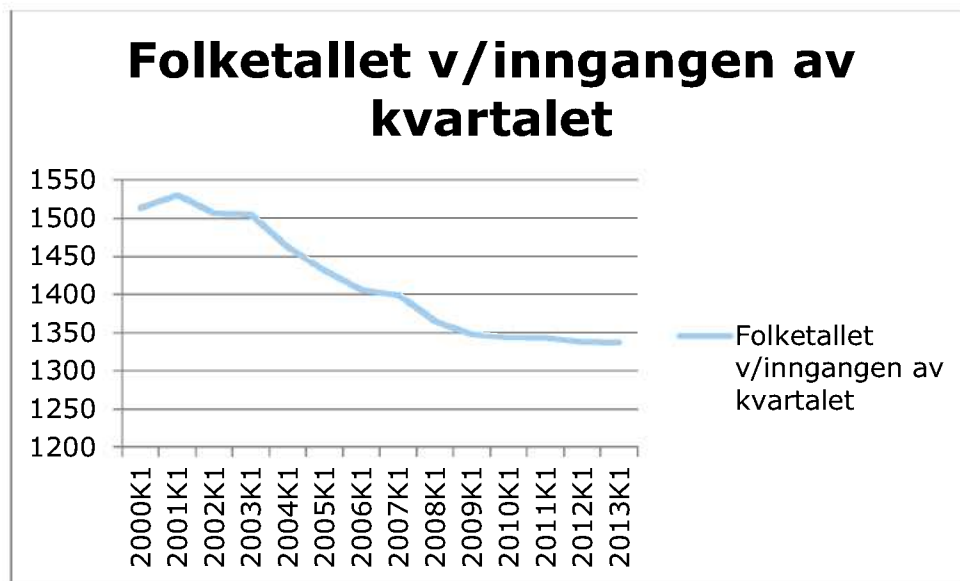
5. VEDLEGG: STATUS I SATSINGSKOMMUNENE

I vedlegg oppsummeres status i de 12 satsingskommunene per 2013. Statistikk fra SSB benyttes for å peke på utvikling i folketall i kommunen, herunder tall for inn og utflytting¹¹. Videre oppsummeres status for boligbygging i satsingskommunene, også basert på statistikk fra SSB, herunder antall omsatte boliger i kommunene¹², samt antall igangsatte nybygg¹³.

En utfyllende beskrivelse av satsingskommunene finnes i rapport for nullpunktanalysen Rambøll gjennomførte i 2012, tilgjengelig på Husbankens hjemmesider.

5.1 Balestrand kommune (Sogn og Fjordane)

Figuren under viser befolkningsutviklingen fra år 2000 og frem til første kvartal i 2013.



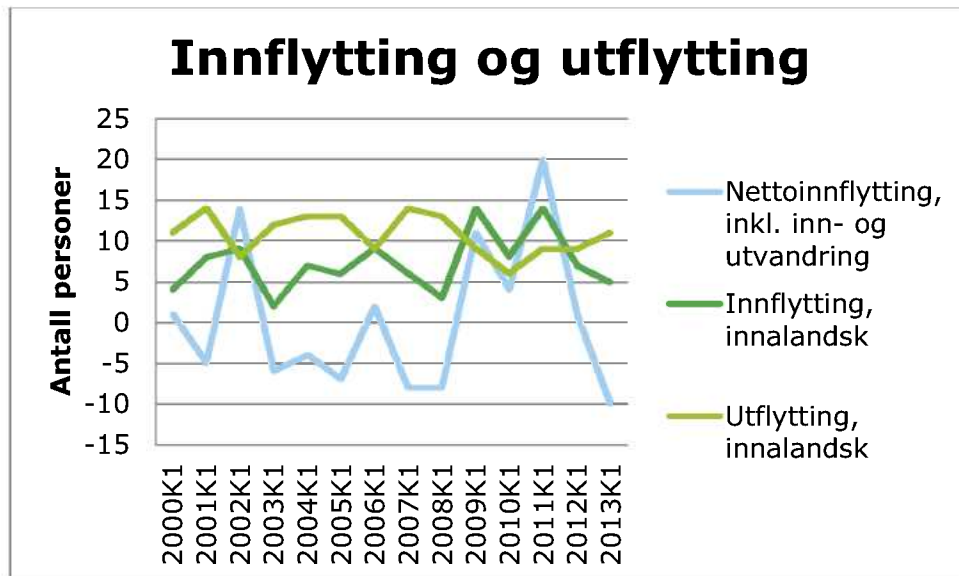
Som vi ser av figuren over, har det vært en jevn nedgang i folketallet siden 2001. Denne nedgangen har flatet ut fra 2009. I antall har befolkningen blitt redusert fra 1513 (2000) til 1337 (2013).

Følgende figur oppsummerer innflytting og utflytting fra kommunen, samt netto flytting.

¹¹ SSBs tabell 01222 Befolkningsutvikling, etter region, tid og statistikkvariabel

¹² SSBs tabell 06035 Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger

¹³ SSBs tabell 05940 Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype



Når det gjelder boligsituasjonen i Balestrand kommune ser vi at omsetninger av boliger har økt noe de siste årene, etter år 2007. Tabellen under viser antall omsetninger av boliger fordelt på type bolig.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	0	0	1	1	0	0	4	1	3	1	4
Småhus	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

I perioden 2002-2007 hvor det ble solgt én eller ingen boliger i året, ser vi derimot at det har blitt igangsatt bygging av en del boliger. Følgende tabell oppsummerer antall igangsatte og ferdigstilte boliger med tilhørende bruksareal.

Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	3	1	2	0	0	7	1	0	7	0	0	0	0
Bruksareal igangsatte boliger (m²)	343	229	287	0	0	1 100	265	0	660	0	0	0	0
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	114	229	144	N/A	N/A	157	265	N/A	94	N/A	N/A	N/A	N/A
Fullførte boliger	3	2	3	2	0	3	0	1	5	0	1	0	0
Bruksareal fullførte boliger (m²)	343	204	516	196	0	524	0	265	587	0	52	0	0
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	114	102	172	98	N/A	175	N/A	265	117	N/A	52	N/A	N/A

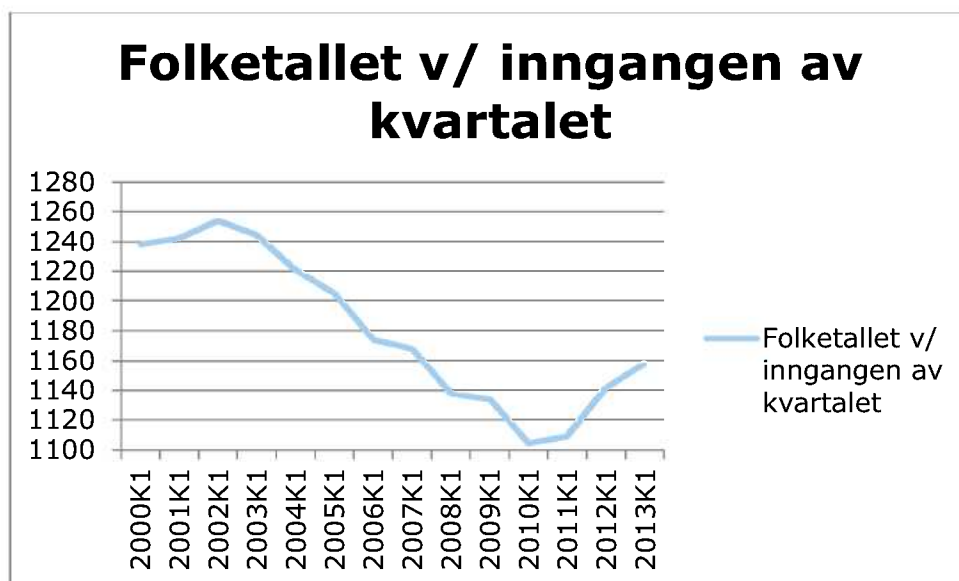
Tabellene viser med andre ord at i første del av perioden var det liten omsetning i eksisterende marked, og at det ble igangsatt en del boligprosjekter. Videre viser tabellene at omsetningen i markedet har tatt seg noe opp i slutten av perioden, men at det er få igangsatte boligprosjekter.

Balestrand kommune har benyttet tilskuddsmidler på boligprosjekter hos private hushold. Tilskudd har gått til ombygging og nybygg, først og fremst til enebolig, men også til utleieenheter i eneboligene.

Balestrand ser at det er for lite og for dårlige utleietilbud i kommunen. De har også vært opptatt av at nybygg medfører tap i boligmarkedet, noe som er med på å forklare deres innretning av tilskuddsmidler.

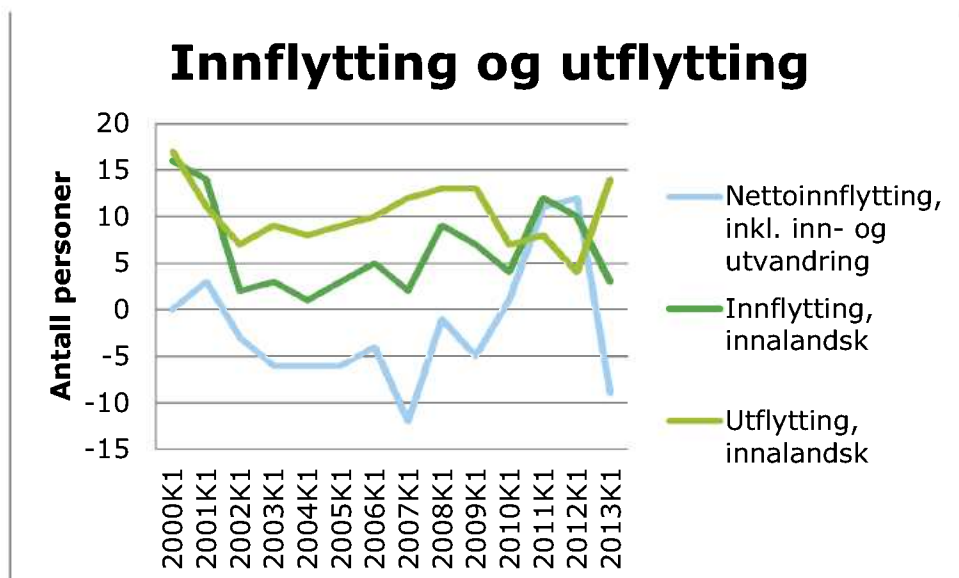
5.2 Flatanger kommune (Nord-Trøndelag)

Flatanger kommune har de siste par årene opplevd at reduksjonen i folketallet har endret seg og ser i dag en positiv vekst i folketallet. Følgende figur oppsummerer utviklingen de siste 13 årene.



Ved inngangen av år 2002 hadde Flatanger 1254 innbyggere og figuren over viser her et toppunkt i befolkningsutviklingen i kommunen. Deretter opplevde Flatanger en reduksjon på omtrent 10 prosent i folketallet de neste syv-åtte årene. I fra 2010 har det vært en endring i befolknings-situasjonen igjen, og vi ser av figuren over at de siste tre årene er preget av en positiv vekst. Ved inngangen i 2013 var det 1158 innbyggere i Flatanger kommune.

Ser vi nærmere på år 2013 har kommunen siste året hatt en del utflytting. Følgende figur oppsummerer inn- og utflytting i Flatanger kommune.



Ved nullpunktrapportering i fjor så vi at kommunen hadde snudd en negativ tilflytting til å bli positiv. Ved inngangen til år 2013 var det hele 14 personer som hadde flyttet fra kommunen, og kun 3 flyttet til, noe som resulterer i en tydelig nedgang i figuren over.

Når det gjelder boligsituasjonen i Flatanger kommune er det svært få boliger som omsettes eller som påbegynnes. Følgende tabell oppsummerer antall omsetninger de siste årene.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	1	0	1	2	1	1	1	0	2	2	0
Småhus	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

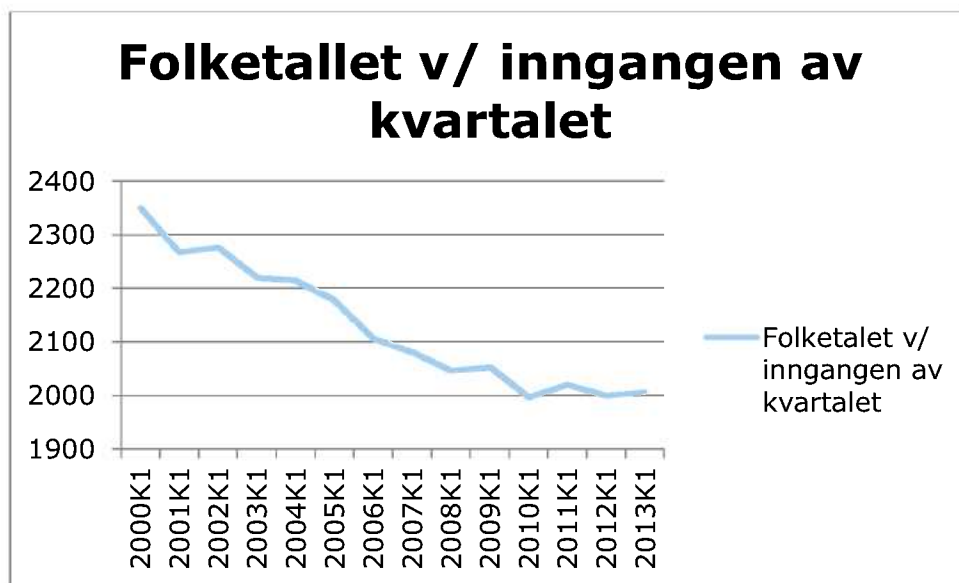
Som vi ser av tabellen over er det liten omsetning i boligmarkedet i kommunen.

Flatanger kommuner har i tillegg påpekt at antall boligomsetninger oppgitt i SSB-tabell 05940 (som gjengis for de øvrige kommunene) ikke stemmer for deres kommune. Tallene fra SSB er for høye. Reelt oppgis det at det settes i gang bygging av én til to boliger per år, men det er også noen år der det ikke settes i gang noe boligbygging.

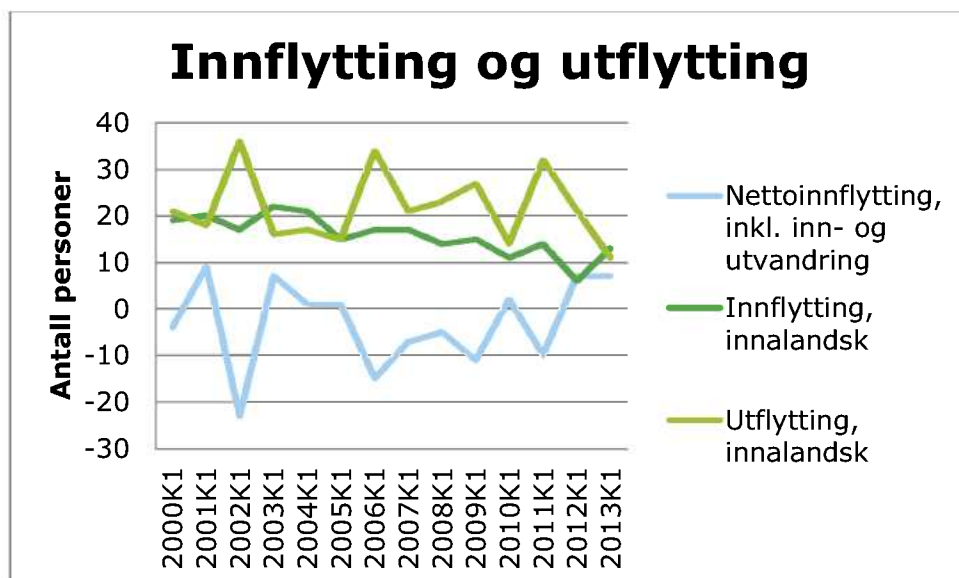
Tilskuddsmidler har i Flatanger kommune er planlagt gått til utleieboliger for arbeidsinnvandrere. Boligbyggingen var ikke igangsatt ved datainnsamling.

5.3 Gildeskål kommune (Nordland)

I Gildeskål er antallet innbyggere redusert fra 2351 (2000) til 2006 (2013). Nedgangen har stagnert noe de siste årene. Figuren under viser befolkningsutviklingen fra år 2000 og frem til første kvartal i 2013.



Videre viser følgende figur innflytting og utflytting fra kommunen, samt netto flytting for Gildeskål kommune.



Figuren over viser at det har vært en jevn nedgang i antall personer som flytter inn til kommunen, mens det i hovedsak er utflyttingen som påvirker netto innflytting.

Boligsituasjonen i Gildeskål kommune er preget av noe boligomsetning og en del igangsatte boliger. Følgende tabell oppsummerer antall boligomsetninger fordelt på type bolig.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	1	2	1	4	2	5	2	7	10	6	0
Småhus	0	0	0	0	0	1	1	0	2	0	0
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Som tabellen over viser har det vært en del omsatte eneboliger de senere årene, men ingen boliger er registrert omsatt i 2012. 2012 er derimot preget av en stor vekst i antall igangsatte boligprosjekter. Se følgende tabell.

Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

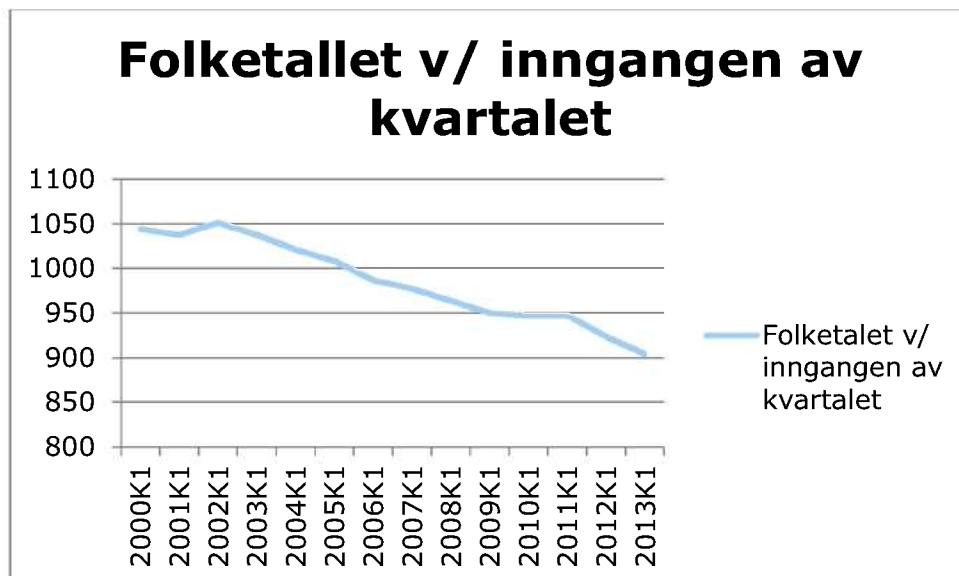
År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	1	5	4	3	12	3	5	6	7	2	3	8	19
Bruksareal igangsatte boliger (m²)	179	640	593	771	1 758	394	947	482	912	1 033	522	905	1 510
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	179	128	148	257	147	131	189	80	130	517	174	113	79
Fullførte boliger	3	1	2	10	2	7	2	2	3	16	1	6	6
Bruksareal fullførte boliger (m²)	444	146	371	1 647	415	671	523	112	679	2 267	122	410	820
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	148	146	186	165	208	96	262	56	226	142	122	68	51

Tabellen over viser at sammenlignet med foregående år så var det en fordobling i boligetableringen i Gildeskål kommune.

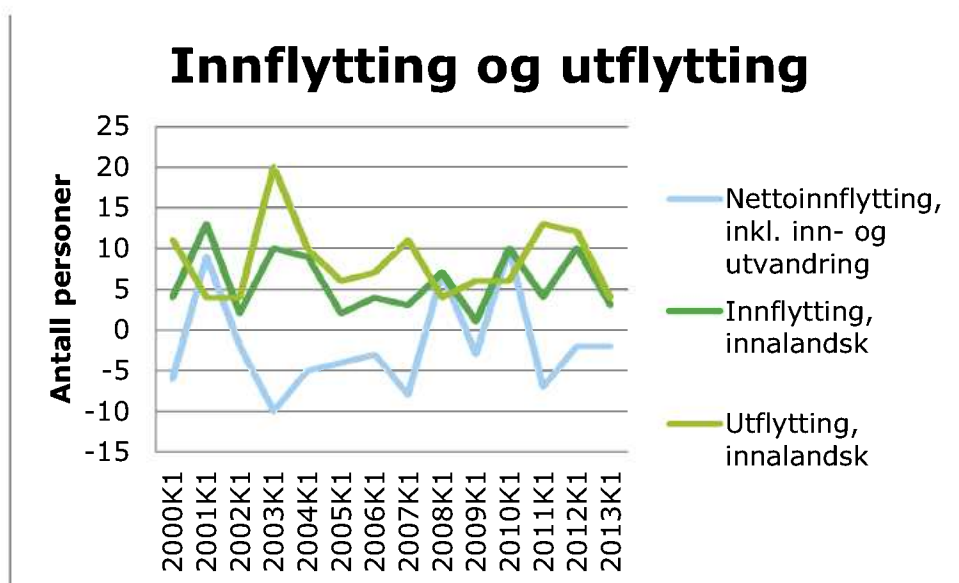
Gildeskål har brukt tilskuddsmidler til flere ulike boligetableringer. Noe av tilskuddet går til å bygge et utleiekompleks på 4 boenheter. Tilskuddet er også gått til private hushold for bygging av enebolig, en av dem med utleieenhet. Blant dem en tilflytterfamilie, en arbeidsinnvandrersfamilie og førstegangsetablerere.

5.4 Granvin kommune (Hordaland)

Granvin kommune har opplevd en jevn nedgang i folketallet de siste årene. Følgende figuren viser befolkningsutviklingen fra år 2000 og frem til første kvartal i 2013.



Videre viser følgende figur innflytting og utflytting fra kommunen, samt netto flytting for Granvin kommune.



Den jevne nedgangen i folketall henger sammen med utflytting, vist i figuren over. Det er også en del innflytting til Granvin, og i sum ligger årlig nettoinnflytting på rundt minus to personer.

Boligmarkedet i Granvin er preget av noen boligomsetninger blant eksisterende boliger. Følgende tabell viser antall omsetninger av boliger fordelt på type bolig.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	0	0	1	0	4	1	1	1	0	4	0
Småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Blokkleiligheter	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0

Videre viser følgende tabell antall igangsatte og ferdigstilte boliger med tilhørende bruksareal.

Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

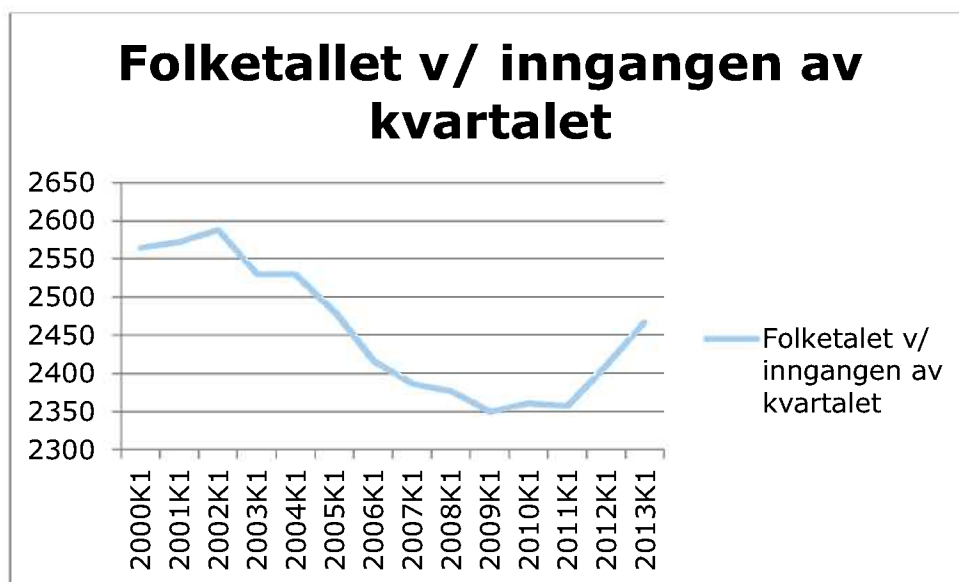
År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	1	0	0	2	0	1	0	1	3	6	5	1	7
Bruksareal igangsatte boliger (m²)	143	0	0	268	0	193	0	290	544	791	1 110	166	112
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	143	N/A	N/A	134	N/A	193	N/A	290	181	132	222	166	125
Fullførte boliger	3	2	0	1	1	0	1	0	0	8	3	2	2
Bruksareal fullførte boliger (m²)	421	285	0	125	143	60	133	52	42	868	514	291	623
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	140	143	N/A	125	143	N/A	133	N/A	N/A	109	171	146	312

Som tabellen over viser, er det igangsatt en del boliger de siste årene.

Tilskuddsmidler har i Granvin kommune gått til bygging av leiligheter for utleie og til private husholdninger for eneboliger, noen av dem med utleiedel. Tilskudd til boligetablering vil også bli benyttet til bygging av leiligheter på taket av næringsbygg, med mål om både salg og utleie.

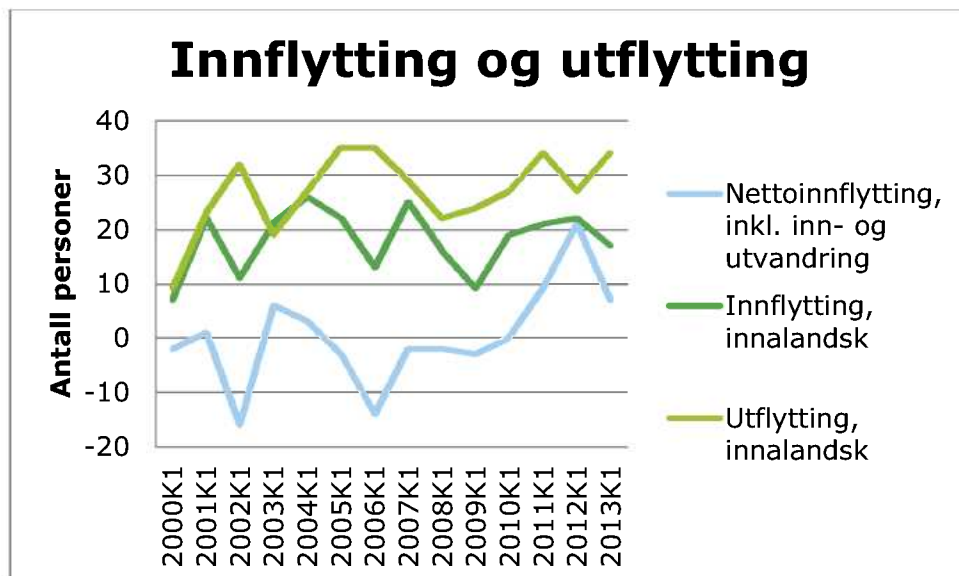
5.5 Grong kommune (Nord-Trøndelag)

Grong har de siste årene snudd en negativ trend i folketallet i kommunen. Følgende figur oppsummerer befolkningsutviklingen fra år 2000, og frem til første kvartal i 2013.



Figuren viser en nedgang i folketallet frem til 2009. Fra år 2009 har det skjedd en utflating, før folketallet igjen steg i 2011-2013. Grong kommune erfarer at befolkningsøkningen henger direkte sammen med til boligtiltak som er gjort.

Følgende figur oppsummerer innflytting og utflytting fra kommunen, samt netto flytting, i Grong kommune.



Som man ser av figuren har Grong kommune en relativt høy frekvens av innflyttere. Det er likevel et større antall utflyttere. Utfordringen blir følgelig å få innbygger til å bli. Siste års økning i folketall skyldes hovedsakelig positiv nettoinnvandring. Dette viser at man har oppnådd positive trender for de gruppene man har rettet tiltak mot.

Boligmarkedet i Grong kommune har tatt deg opp noe de siste årene. Følgende tabell viser antall boligomsetninger i kommunen de siste ti årene.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	4	6	6	2	8	7	10	9	9	14	14
Småhus	0	0	0	1	1	0	4	0	0	0	1
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Som tabellen over viser har det skjedd til sammen 29 boligomsetninger i 2011-2012, og sammenlignet med tidligere år kan det vitne om en økt aktivitet i boligmarkedet.

Følgende tabell viser antall igangsatte og ferdigstilte boliger med tilhørende bruksareal.

Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

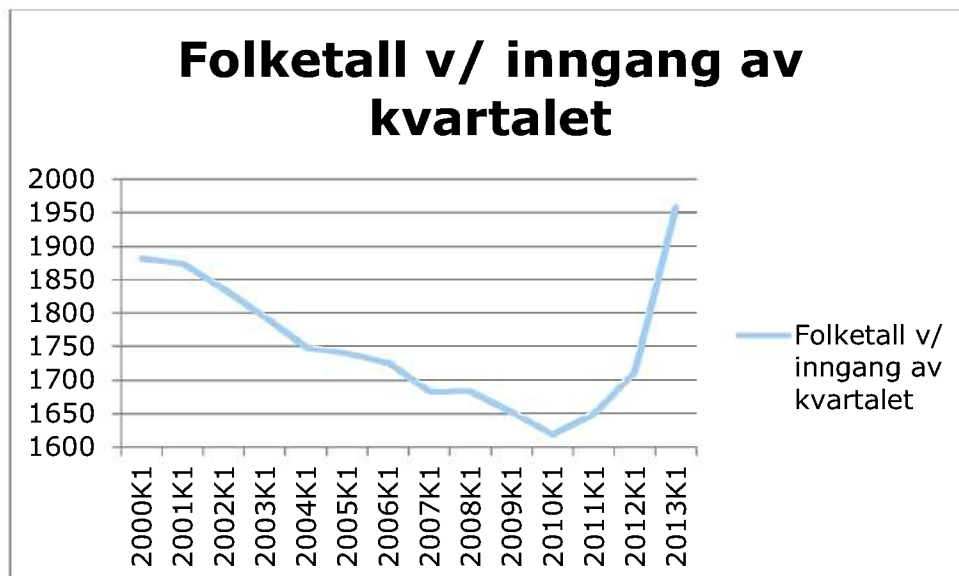
År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	10	23	8	4	1	2	0	15	0	10	10	0	2
Bruksareal igangsatte boliger (m²)	1 433	2 110	623	824	375	806	30	1 330	420	1 615	1 157	74	434
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	143	92	78	206	375	403	N/A	89	N/A	162	116	N/A	217
Fullførte boliger	6	26	1	1	14	1	1	12	0	12	8	1	2
Bruksareal fullførte boliger (m²)	800	2 954	80	515	1 550	674	418	1 162	420	2 057	1 028	208	364
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	133	114	80	515	111	674	418	97	N/A	171	129	208	182

Som tabellen over viser har det vært noen år hvor det er mange boliger som er igangsatt og ferdigstilt, mens det andre år har vært lite igangsatt og ferdigstilt.

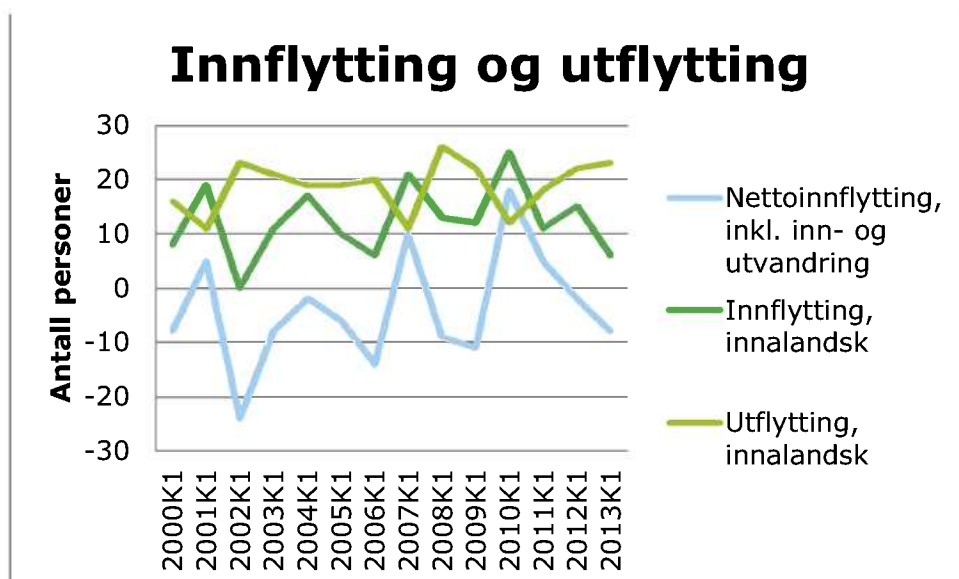
Grong kommune har brukt tilskuddsmidler på leilighetskompleks gjennom Grong boligbyggerlag. I tillegg er det gitt tilskudd til flere eneboliger med utleiedel.

5.6 Herøy kommune (Nordland)

Herøy kommune hadde ved inngangen av årtusenet en jevn nedgang i folketallet, men har de siste årene opplevd en bratt vekst i befolkningen. Befolkningsøkningen skyldes først og fremst økt arbeidsinnvandring, og tall for de siste 13 årene oppsummeres i følgende figur.



Antall inn- og utflyttinger vises i følgende figur.



Endringen i befolkningen i kommunen kommer ikke til syne i figuren over, da det er til sammen 100 personer som har flyttet til kommunen fra utlandet i løpet av 2011. Ved å se kun på tall for innenlandske flyttemønstre er nettoinnflyttingen under nullpunktet for Herøy kommune i 2013. Men kommunen opplever altså en god vekst i befolkningen på grunn av arbeidsinnvandringen fra utlandet.

Boligmarkedet har også tatt seg opp i stor grad de siste årene, i tråd med økt befolkning. Følgende tabell oppsummerer omsetning av ulike boligtyper i Herøy kommune.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	0	0	0	0	2	1	1	1	2	4	10
Småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabellen over viser at det ble omsatt hele 10 boliger i 2012, noe som er en klar vekst fra tidligere år. Veksten er også å identifisere i igangsatte boliger, oppsummert i følgende tabell.

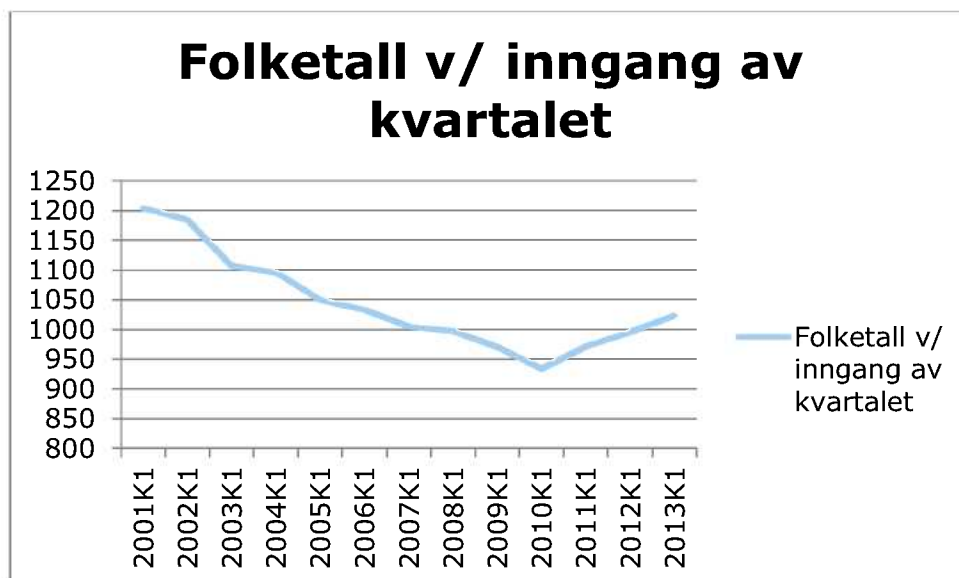
Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	6	10	0	1	4	1	1	1	0	1	45	3	8
Bruksareal igangsatte boliger (m²)	638	1 581	0	364	1 269	309	127	387	266	197	4 593	803	1 803
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	106	158	N/A	364	317	309	127	387	N/A	197	102	268	225
Fullførte boliger	6	5	0	6	2	2	0	3	0	1	2	19	10
Bruksareal fullførte boliger (m²)	638	915	0	831	729	510	277	654	0	191	511	1 992	1 616
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	106	183	N/A	139	365	255	N/A	218	N/A	191	256	105	161

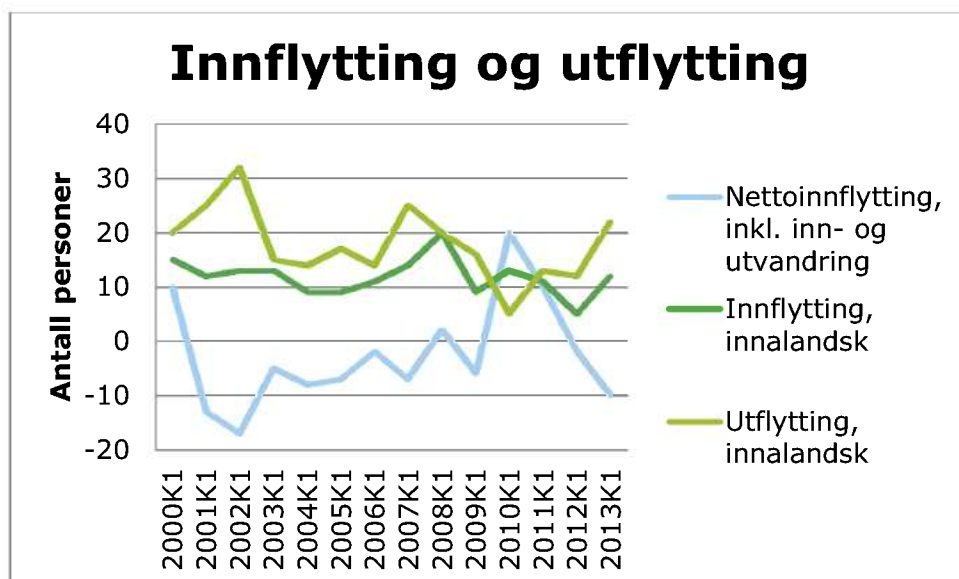
Herøy kommune har brukt tilskuddsmidler på flere ulike boligprosjekter. Det er mange private husholdninger som har fått tilskudd til enebolig, enkelte med utleiedel. Noen har også fått tilskudd til å etablere utleieenhet tilknyttet egen bolig. Det bygges også et leilighetskompleks som resulterer i fire utleieenheter.

5.7 Hasvik kommune (Finnmark)

Hasvik kommune har opplevd en jevn reduksjon i folketallet i flere år. Vi ser nå at trenden har snudd og siden 2010 har Hasvik sett en økning i folketallet. Følgende figur viser befolkningsutviklingen fra år 2000 og frem til første kvartal i 2013.



Følgende figur oppsummerer i tillegg innflytting og utflytting fra kommunen, samt netto flytting.



Figuren viser at det har vært en noenlunde jevn innflytting i kommunen, men at utflyttingen har være noe større de fleste av årene. Dermed har nettomainnflyttingen i Hasvik kommune vært noe i minus. Den store veksten skyldes først og fremst innflyttere fra utlandet.

Når det gjelder boligmarkedet i Hasvik kommune har det vært ganske stillestående i flere år. I tråd med statistikken fra SSB har det kun vært to boligomsetninger de siste 10 årene, se følgende figur.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0
Småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Videre ser vi at det er skjedd noen endring i antall nye boliger i kommunen. Følgende figur oppsummerer antall igangsatte og ferdigstilte boliger med tilhørende bruksareal i Hasvik kommune de siste 12 årene.

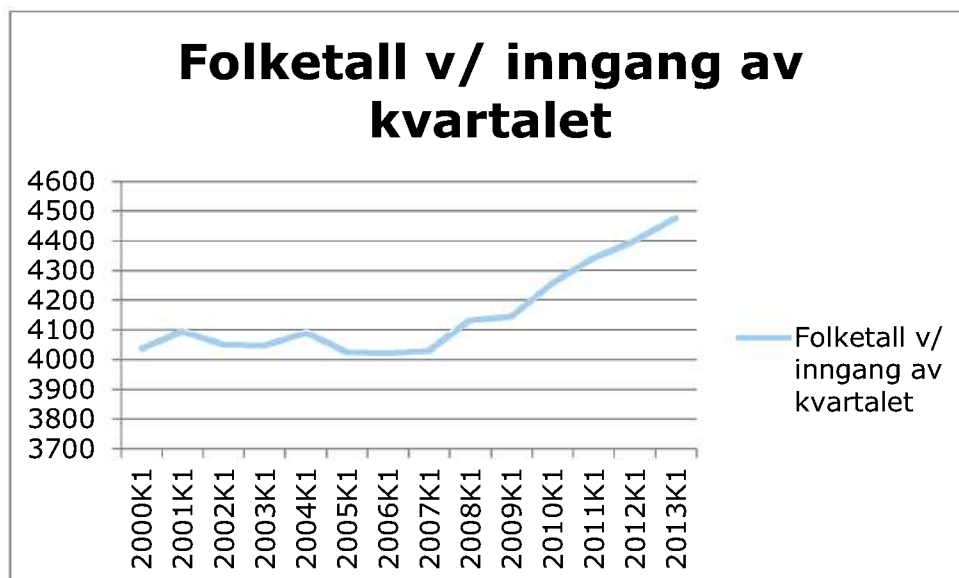
Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	1	4	6
Bruksareal igangsatte boliger (m ²)	0	234	86	0	0	0	0	0	0	0	148	426	395
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	N/A	78	86	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	148	107	66
Fullførte boliger	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Bruksareal fullførte boliger (m ²)	139	234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	426
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	139	78	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	107

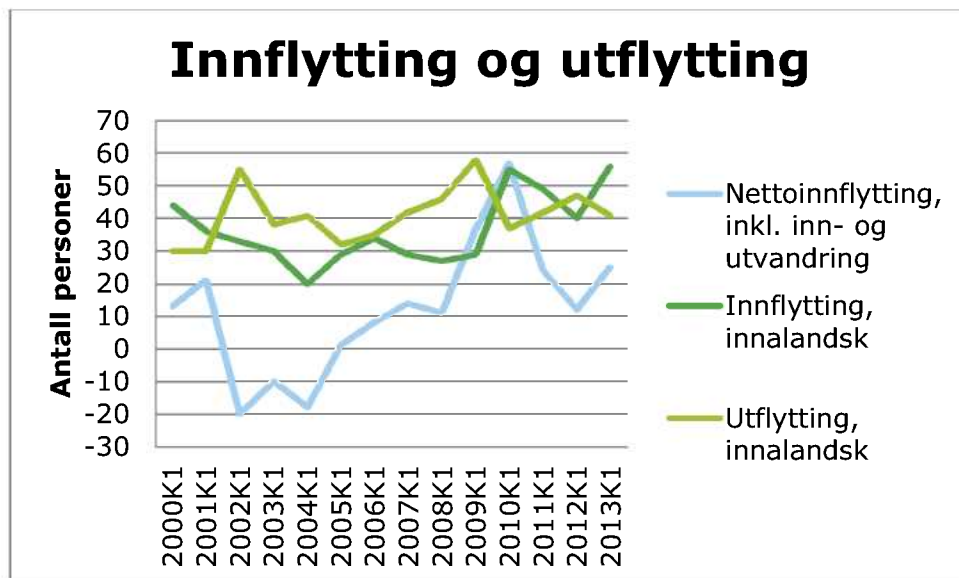
Som tabellen over viser er det skjedd en endring i 2011-2012 hvor det er igangsatt flere boliger i kommunen.

5.8 Hitra kommune (Sør-Trøndelag)

Hitra kommune har hatt en jevn befolkningsøkning de siste årene. Folketallet oppsummeres i følgende figur.



Ved inngangen til år 2000 hadde Hitra kommune 4038 innbyggere, mens de i ved inngangen til 2013 hadde 4477 innbyggere. Følgende figur viser inn- og utflytting fra kommunen.



Nettoinnflyttingen til kommunen har vært positiv de fleste årene, og i 2013 ser vi at over 50 personer flytter fra andre kommuner i Norge til Hitra kommune, mens omtrent 40 stykk flyttet ut.

Det er aktivitet i boligmarkedet på Hitra. Følgende tabell oppsummerer boligomsetninger de siste årene i kommunen.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	11	14	9	12	20	13	28	17	21	27	26
Småhus	2	0	0	0	1	1	0	1	1	2	1
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0

Tabellen viser at mellom 9 og 28 eneboliger har blitt omsatt årlig i kommunen. I tillegg kommer noen få omsetninger av småhus og to blokkleiligheter, i 2010 og 2011.

Videre oppsummerer følgende tabell antall igangsatte og ferdigstilte boliger med tilhørende bruksareal.

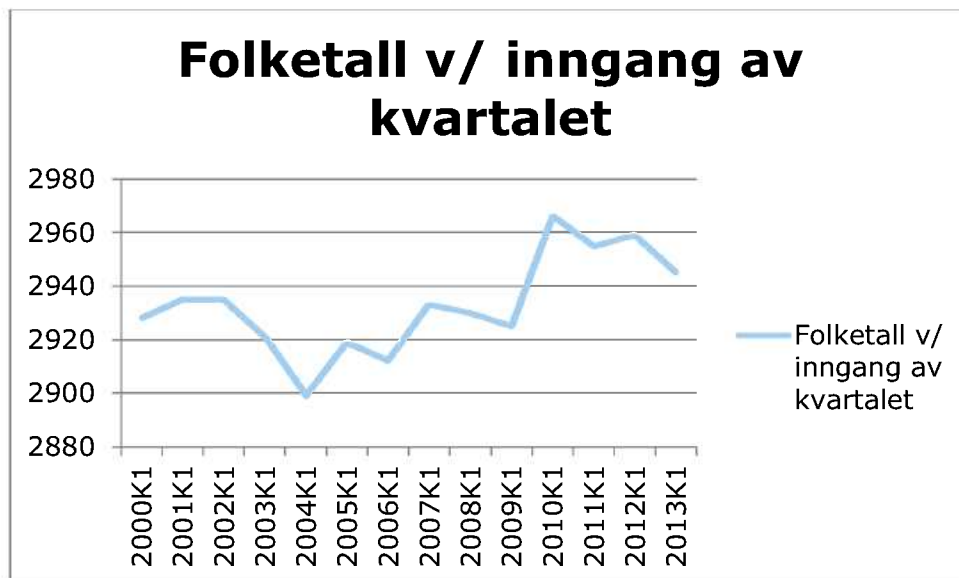
Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	83	22	6	6	4	11	80	34	3	0	5	10	52
Bruksareal igangsatte boliger (m²)	8 162	2 987	1 102	998	578	997	11 776	5 100	118	0	661	1 706	6 650
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	98	136	184	166	145	91	147	150	39	N/A	132	171	128
Fullførte boliger	79	27	14	7	5	12	80	34	1	0	2	5	20
Bruksareal fullførte boliger (m²)	8 729	2 905	2 008	1 004	782	1 095	11 776	5 100	143	0	183	866	1 973
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	110	108	143	143	156	91	147	150	143	N/A	92	173	99

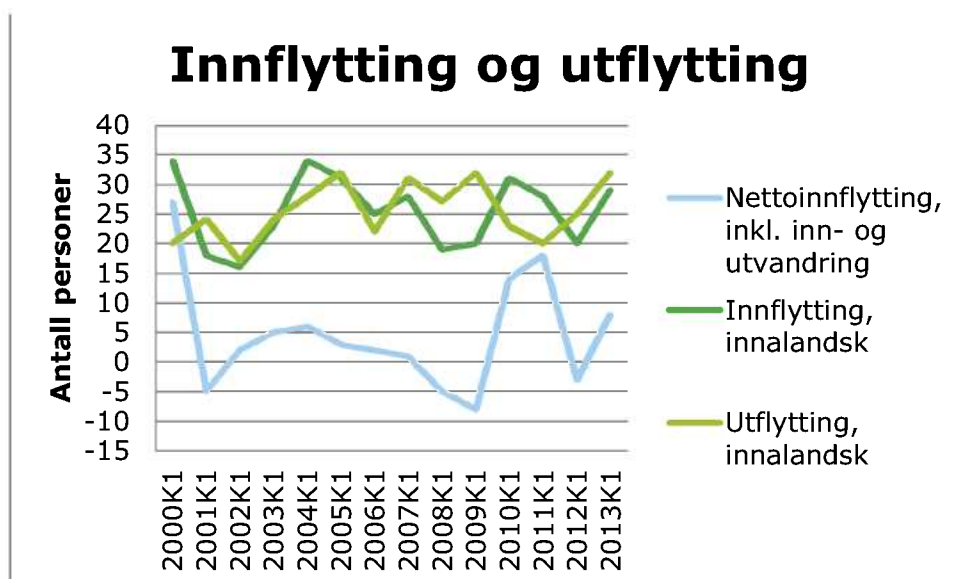
Som tabellen over viser har det i Hitra blitt igangsatt mange boliger i 2012. Her utgjør tilskuddsmidlene hele 12 boliger, hvorav Hitra i 2012 benyttet tilskuddsmidler til 3 leilighetskomplekser med 4 boenheter i hver.

5.9 Seljord kommune (Telemark)

I Seljord kommune har det vært en noenlunde jevn økning i folketallet de siste årene. Det er likevel tegn på en liten nedgang i fra 2010 til 2013. Se følgende figur for oppsummering av folketallet.



Videre viser følgende figur innflytting og utflytting fra kommunen, samt netto flytting.



Figuren viser at Seljord har hatt inn- og utflytting som i sum har gitt en noe positiv nettoinnflytting de fleste år. Figuren over viser i tillegg at nettoinnflyttingen var særlig høy i 2010-2011, samtidig som figuren som viser folketall viser en nedgang i denne perioden. Nedgangen kan således henge sammen med en aldrende befolkning og død.

Ser vi på antall boligomsetninger og igangsatte boligprosjekter i kommunen så tyder det på at det er en viss aktivitet i boligmarkedet i Seljord.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	0	2	3	17	14	13	13	10	9	7	13
Småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Blokkleiligheter	0	3	0	1	0	2	2	0	4	1	2

Tabellen viser at det også her er først og fremst eneboliger som omsettes. Videre viser følgende figur antall igangsatte og ferdigstilte boliger i kommunen de siste 12 årene.

Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

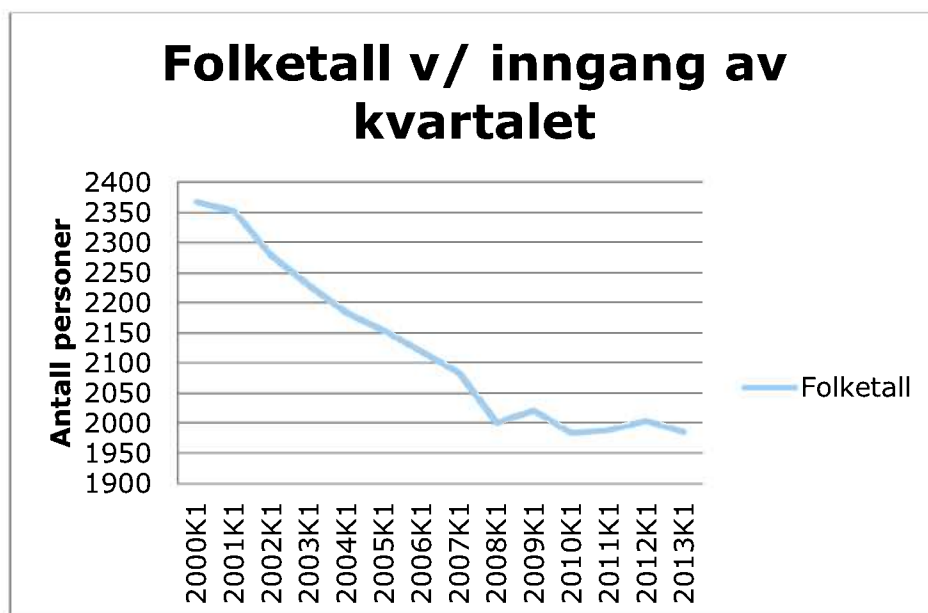
År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	15	4	18	6	29	7	4	8	3	10	12	27	10
Bruksareal igangsatte boliger (m ²)	3 480	766	2 788	1 333	3 752	1 445	1 656	1 091	701	1 766	1 770	4 793	1 563
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	232	192	155	222	129	206	414	136	234	177	148	178	156
Fullførte boliger	5	15	6	10	14	12	40	7	3	5	9	10	25
Bruksareal fullførte boliger (m ²)	884	2 870	1 442	2 208	2 123	1 628	5 692	1 106	686	1 142	1 052	2 537	3 903
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	177	191	240	221	152	136	142	158	229	228	117	254	156

I Seljord har det blitt igangsatt og ferdigstilt mange boliger de siste årene, og tabellen over viser at i 2006 kom det hele 40 nye boliger i kommunen.

Seljord har frem til høsten 2013 kun brukt tilskuddsmidler på eneboliger til private husholdninger.

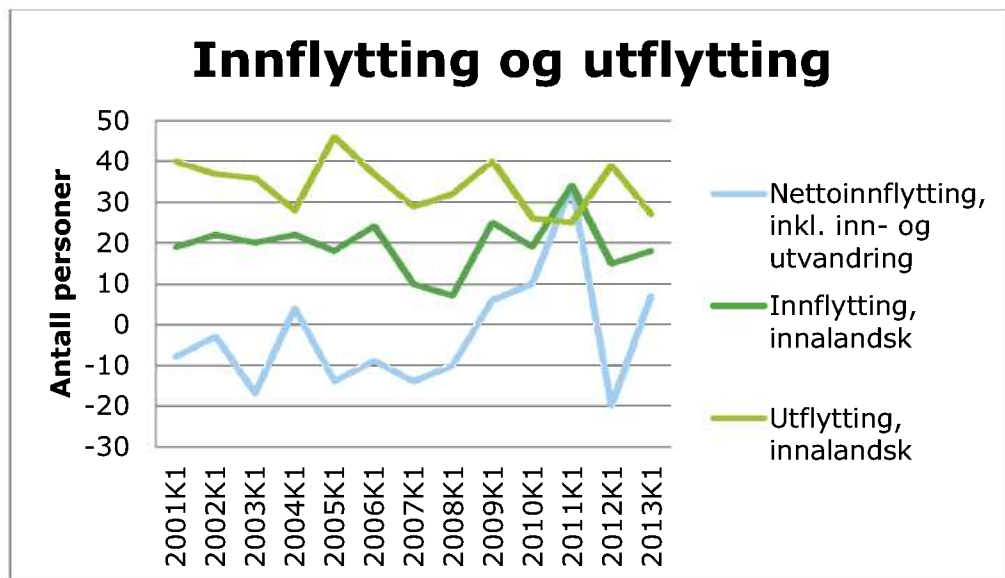
5.10 Sørfold kommune (Nordland)

Sørfold kommune har opplevd en jevn nedgang i folketallet fra år 2000. Slik figuren under viser, flater befolkningsnedgangen noe i 2008 og frem til inngangen av 2013.



Slik figuren over viser, opplever Seljord kommune stadig en svak nedgang i antall innbyggere i kommunen. Ved inngangen til år 2013 var Seljord kommune på sitt laveste antall innbyggere i perioden, med 1.983 innbyggere.

Følgende figur oppsummerer innflytting og utflytting fra Sørfold kommune, samt netto flytting.



Figuren over viser at innflyttingen har vært noe lavere enn utflyttingen i perioden 2001-2013 og at nettoinnflyttingen derfor har vært negativ. Vi ser likevel at kommunen opplevde en positiv tilflytting i 2011 på hele 50 personer i 2009-2011, men at trenden ikke har holdt seg de to siste årene.

Når det gjelder boligmarkedet i Sørfold kommune skjer det noen omsetninger og noen igangsettelser i året. Følgende tabell oppsummerer antall omsetninger av boliger fordelt på type bolig.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	0	1	0	1	2	6	7	1	5	7	4
Småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabellen viser at det først og fremst er eneboliger som omsettes i kommunen, og at omsetningen er alt fra ingen til 8 boliger i året de siste 10 årene.

Følgende tabell viser antall igangsatte og ferdigstilte boliger med tilhørende bruksareal.

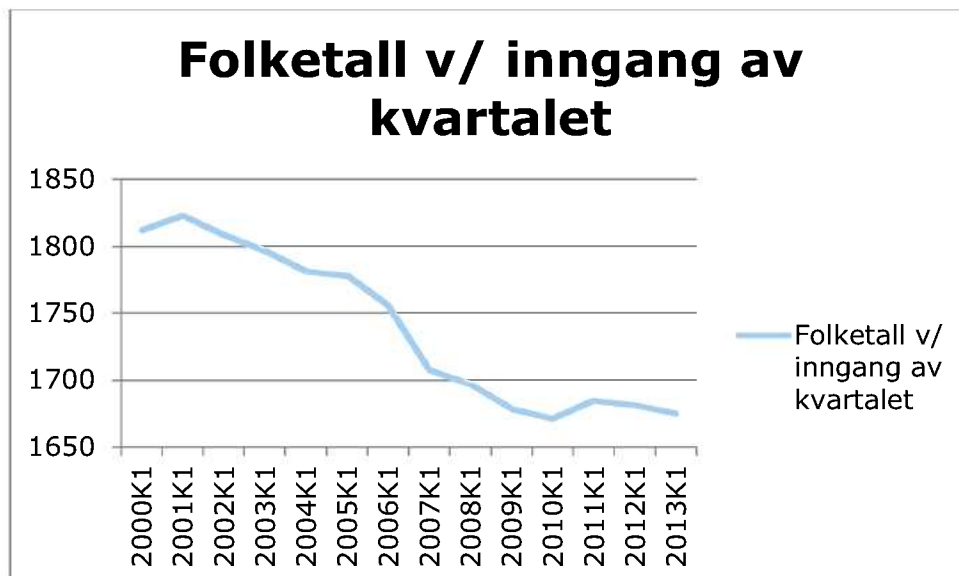
Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	2	3	3	3	1	0	3	4	1	2	2	2	2
Bruksareal igangsatte boliger (m²)	238	347	392	476	69	0	467	600	260	312	320	226	156
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	119	116	131	159	69	N/A	156	150	260	156	160	113	78
Fullførte boliger	0	4	2	1	0	2	2	4	0	2	1	3	3
Bruksareal fullførte boliger (m²)	0	454	296	170	0	276	328	600	110	312	118	492	279
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	N/A	114	148	170	N/A	138	164	150	N/A	156	118	164	93

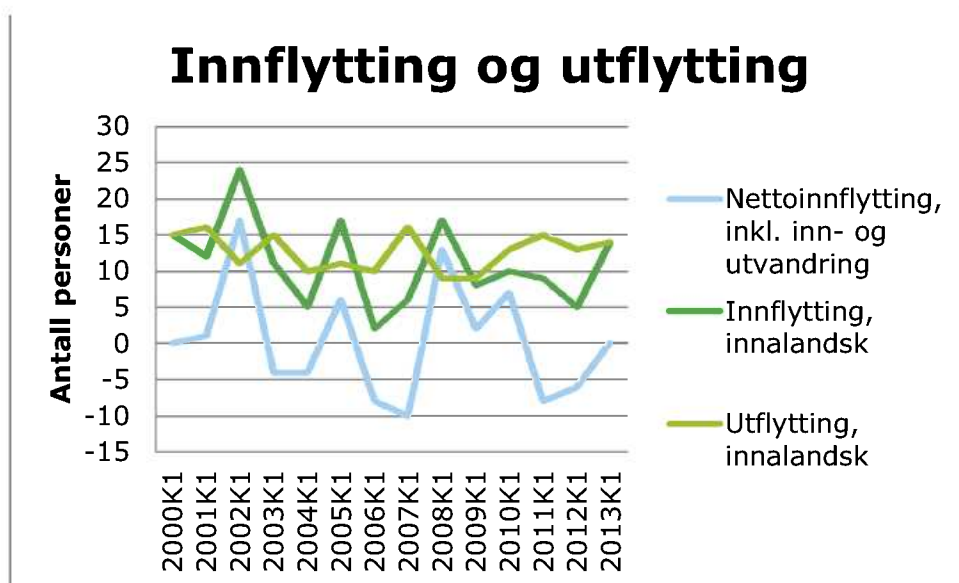
Tabellen over viser at det har blitt igangsatt boliger nesten hvert år de siste 12 årene i kommunen, og at det i gjennomsnitt dreier seg om to boliger i året.

5.11 Tolga kommune (Hedmark)

Folketallet i Tolga kommune har hatt en jevn nedgang fra 1.812 personer i 2000 til 1.675 i 2013. Følgende figur oppsummerer folketallet i kommunen de siste 13 årene.



Videre viser følgende figur fordelingen mellom innflytting og utflytting fra kommunen, samt netto flytting.



Figuren over viser at utflyttingen har holdt seg nokså stabilt de siste 13 årene, mens det har variert noe mer i antall personer som har flyttet til kommunen hvert år.

Når det gjelder det lokale boligmarkedet i Tolga kommune ser vi at det er noe omsetting og noe igangsetting og ferdigstilling av boliger. Følgende tabell oppsummerer antall boligomsetninger i Tolga kommune.

Antall boligomsetninger

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	0	1	3	0	0	1	3	1	2	2	0
Småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bløkkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Som vi ser av tabellen er det kun omsatt eneboliger de siste 10 årene. Videre viser følgende tabell antall igangsatte og ferdigstilte boliger med tilhørende bruksareal.

Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

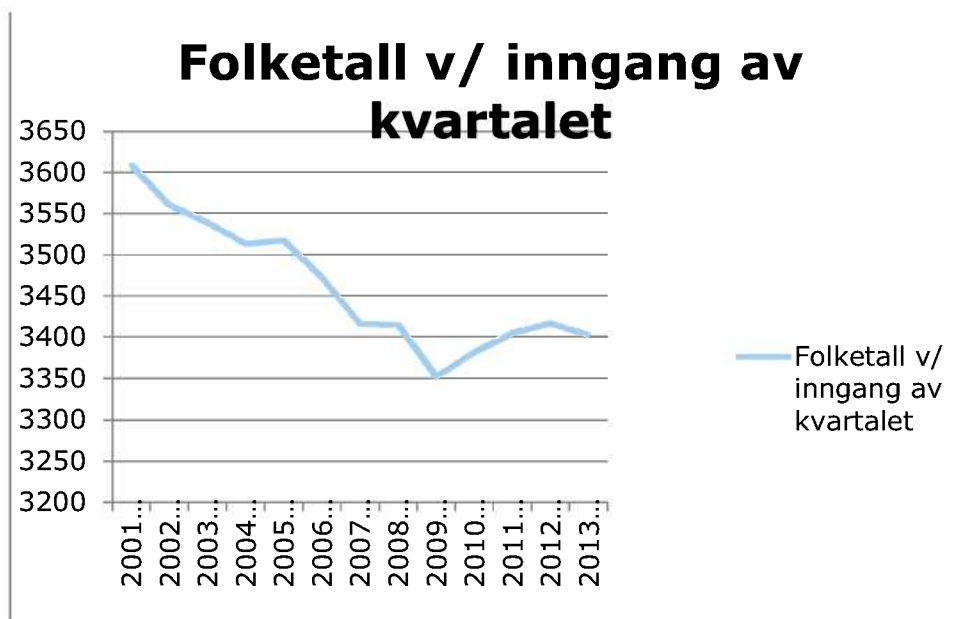
År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	3	2	6	2	5	3	2	4	3	5	0	2	7
Bruksareal igangsatte boliger (m²)	662	481	914	697	563	541	544	556	536	879	0	411	1 366
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	221	241	152	349	113	180	272	139	179	176	N/A	206	195
Fullførte boliger	11	4	1	1	2	8	1	2	4	3	3	3	6
Bruksareal fullførte boliger (m²)	1 229	994	121	278	540	1 021	141	315	1 105	540	328	444	1 197
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	112	249	121	278	270	128	141	158	276	180	109	148	199

I Tolga kommune er det igangsatt flere boliger de siste 12 årene, og i gjennomsnitt er det omtrent tre boliger i året som igangsettes.

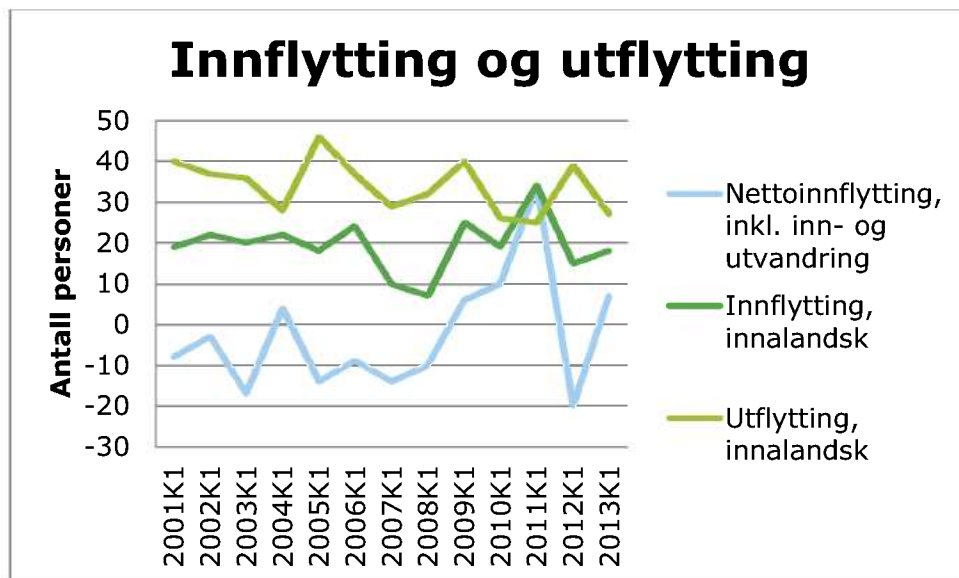
Tolga kommune har valgt å bruke tilskuddsmidlene på private husholdninger, først og fremst til eneboliger. Det er både tilflyttere og innbyggere som har fått midler, og det er også bygget utleieenheter. Kommunen har også brukt tilskuddsmidler på ett leilighetskompleks med tre utleieenheter.

5.12 Ullensvang kommune (Hordaland)

I Ullensvang kommune har folketallet sunket jevnt i flere år, frem til en dump i 2009. Nå tyder det på at trenden er snudd og at folketallet øker noe. Se følgende figur for folketallet i kommunen.



I 2001 hadde Ullensvang kommune 3608 innbyggere, mens antallet innbyggere i 2013 var 3403. Videre i den neste figuren, oppsummerer vi innflytting og utflytting fra kommunen, samt netto flytting.



Figuren over viser at Ullensvang kommune har opplevd en negativ netto innflytting i kommunen flere år de siste årene. Trenden snudde derimot noe i fra 2010, i likhet med fremvisningen i figuren over folketallene. Videre vet vi at det er kommet noen arbeidsinnvandrere og flyktninger til kommunen, som har bidratt til å snu den negative trenden de siste årene.

Boligsituasjonen i Ullensvang kommune er noe endrende de siste årene. Av følgende tabell, som oppsummerer antall boligomsetninger de siste 10 årene, ser vi at andelen eneboliger som omsettes i året har økt noe.

Antall boligomsetninger

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Eneboliger	0	1	2	0	3	1	3	4	3	5	9
Småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Videre viser følgende tabell igangsatte/ ferdigstilte boliger fra 2000 til 2012.

Antall igangsatte/ ferdigstilte boliger med bruksareal

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Igangsatte boliger	4	22	7	6	12	2	3	3	0	0	13	15	10
Bruksareal igangsatte boliger (m²)	805	2 356	1 814	911	1 702	268	484	1 161	0	0	1 400	3 108	1 833
Gj.snittlig bruksareal igangsatte boliger	201	107	259	152	142	134	161	387	N/A	N/A	108	207	183
Fullførte boliger	12	26	1	5	10	3	4	2	0	0	4	3	1
Bruksareal fullførte boliger (m²)	1 978	3 303	284	1 317	1 217	607	680	472	0	0	508	421	176
Gj.snittlig bruksareal ferdigstilte boliger	165	127	284	263	122	202	170	236	N/A	N/A	127	140	176

Som vi ser av tabellen over har det variert hvor mange nye boliger som er bygget i kommunen fra år til år. Det ble igangsatt få boliger i perioden 2005 -2009, mens boligbyggingen har tatt seg opp de siste tre årene med hhv 13, 15 og 10 igangsatte boliger i 2010-2012.

Ullensvang har brukt tilskuddsmidlene utelukkende til å fremskaffe utleieboliger i kommunen. Tre av prosjektene har vært ombygging av eksisterende bygg. Til sammen har Ullensvang brukt tilskuddsmidler til 17 utleieenheter, høsten 2013.

VEDLEGG 1
[VEDLEGG TITLE]