



Prosjekt Andøy boligforum

Boligtiltak i distriktet
Andøy kommune 2025

Sammendrag

Andøy boligforum er et prosjekt initiert av Andøy kommune, støttet av Husbanken, for å møte boligutfordringene i et marked preget av mangel på egnede boliger for både eldre, vanskeligstilte og nye tilflyttere. I prosjektet ønsket vi å utforske muligheten for å kunne introdusere en ny aktør, og et nytt verktøy for å øke tilgangen på egnede boliger i kommunen, og bedre bokvaliteten på både nye boligprosjekter og transformasjon av vår eksisterende boligmasse.

Prosjektet samlet aktører fra kommunen, næringslivet, utbyggere og boligstiftelsen for å utforske nye samarbeidsformer og løsninger gjennom etablering av et boligforum og senere vurdering av et utleieselskap. Forumet har fungert som en arena for dialog, behovskartlegging og utforsking rundt konkrete prosjekter.

Prosjektet har hatt fokus på brukermedvirkning, kunnskapsdeling og å styrke nettverket mellom aktørene, samtidig som det har vært utfordringer med engasjement og forpliktelse over tid. Resultatene inkluderer systematisk kartlegging av boligbehov, etablering av et nettverk og nyhetsbrev, samt sak til kommunestyret om opprettelse og egenkapital for å etablere et profesjonelt utleieselskap i samarbeid med private aktører. Erfaringene viser at tydelige rammer, konkretisering av prosjekter og sterk forankring er avgjørende for å lykkes, og at samarbeid på tvers av sektorer kan bidra til et mer funksjonelt boligmarked i Andøy. Veien videre innebærer videreutvikling av forumet, nyhetsbrev og arbeid mot etablering av et profesjonelt utleiefirma med bred aktørinvolvering.





Innhold

Sammendrag	2
Bakgrunn	4
Om prosjektet	6
Beskrivelse av prosjektmål og målgrupper	7
Boligforumideen	8
Gjennomføring	9
Prosjektorganisering	10
Brukermedvirkning	11
Prosess med milepæl og aktiviteter	12
Faser og aktiverer	13
Økonomi	21
Resultater	22
Erfaringer og læringspunkter	24
Veien videre	30
Vedlegg: Oppsummering av behovskartlegging og kvalitetskrav	32



Bakgrunn

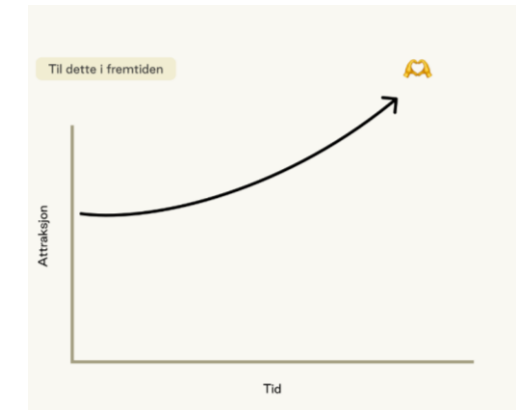
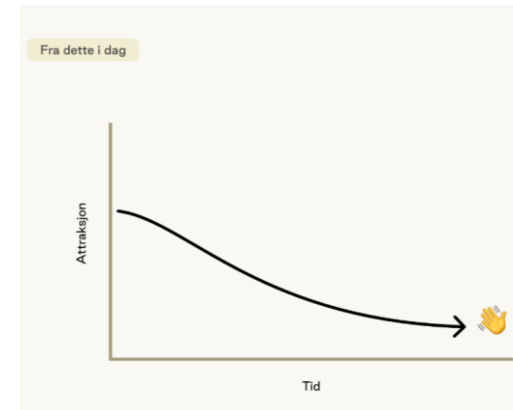


Bakgrunn for prosjektet

Andøy kommune står i dag overfor et boligmarked i ubalanse, preget av stor mangel på egnede boliger, både for eldre, vanskeligstilte og nye tilflyttere. Etablerte virkemidler som startlån har begrenset effekt fordi tilfanget av gode boliger er for lite. Samtidig vil store industrietableringer som Andøya Spaceport og Andfjord Salmon føre til tilflytting av nye grupper med andre behov og forventninger til boligtilbudet.

Gjennom prosjekter som «Gnist» og «Masterplan for Andøy» er behovene godt kartlagt, men det mangler et verktøy for å skape faktiske endringer. Andøy er blant de svakeste kommunene i landet på nybygging, samtidig som boligstandarden mange steder er lav.

Kommunens formelle ansvar på boligfeltet er primært knyttet til det boligsosiale arbeidet – ikke til utviklingen av det generelle boligmarkedet. Andøy kommune bygger for tiden nye omsorgsboliger, noe som vil avlaste presset i deler av markedet, men mange av utfordringene som berører unge tilflyttere, ansatte i nye næringer og andre grupper ligger fortsatt utenfor kommunens direkte mandat. Likevel ønsker kommunen å bidra med løsninger som styrker spillet mellom offentlige, private og næringslivsaktører for å skape et mer funksjonelt boligmarked samlet sett.



Fra Gnist prosjektet

I arbeidet med Gnist kom det fram at for noen synker attraktiviteten til Andøy jo lenger de bor her. Blant annet pga. mangel på egnede boliger. Bakgrunnen for dette prosjektet var et ønske om å snu denne trenden.



Om prosjektet



Beskrivelse av prosjektmål og målgrupper

I dette prosjektet ønsket vi å invitere store næringsaktører i kommunen, utbyggere, Andøy boligstiftelse og aktuelle avdelinger i kommunen til å jobbe sammen om å løse våre boligutfordringer.

Målet var å utforske muligheten for et formalisert samarbeid der aktuelle aktører kan påvirke boligprosjekter, bidra med økonomisk sikkerhet for utbyggere, og leie ut egnede boliger med høy bokvalitet til leietakere, som i dag sliter med å finne boliger i Andøy. Samarbeidet skulle representere interessene til leietakerne i markedet, og sådan stimulere til nye boligprosjekter, samt transformasjon av eksisterende boliger, utvikle alternative boligtypologier og møte behovene til nåværende og nye innbyggere.

Den opprinnelige prosjektideen var å etablere et boligbyggelag bestående av kommune og næringsliv, i et samarbeid med utbyggere. Prosjektgruppa bestemte seg tidlig for å åpne opp for andre typer samarbeid, definert av aktørene selv, gjennom møter med innslag av workshops i det vi kalte et boligforum. Prosjektet ble utført med en utforskende tilnærming. Utgangspunktet var en hypotese om at det å samle relevante aktører kunne utløse nye samarbeidsformer knyttet til boligprosjekter, uten at løsningene var definert på forhånd.

Målgruppen for prosjektet var bred. Vi identifiserte fem aktørgrupper som vi inviterte inn i forumet, og som også vises på neste side:

Behovseiere, Kommune, Eiendomsutvikler, Entreprenør og Finans/kapital

Med *behovseier* menes aktører som har et definert behov knyttet til bolig og rekruttering. Dette omfatter næringsaktører og kommunen i rollen som arbeidsgivere og rekrutterende instanser, samt kommunen og boligstiftelsen i rollen som leverandører av boliger til boligsosiale formål.

Kommunen er også nevnt som en egen gruppe, fordi kommunen hadde flere roller i forumet, her særlig som saksbehandler og reguleringsmyndighet, samt som eier og fasilitator av prosjektet.

Representanter fra *finans/kapital*, *entreprenører* og *eiendomsutviklere* var sentrale å ha med som potensielle eiere og replikatorer av nye boligprosjekter.

Målgruppen for et evt. sluttprodukt rettet seg mot næringsliv, kommunen, Andøys befolkning og tilflyttere.

Boligforumideen



Formål med boligforumet

Vi ønsket å utforske om et boligforum kunne være en måte å jobbe sammen på tvers av aktører i kommunen om å løse Andøys boligutfordringer.

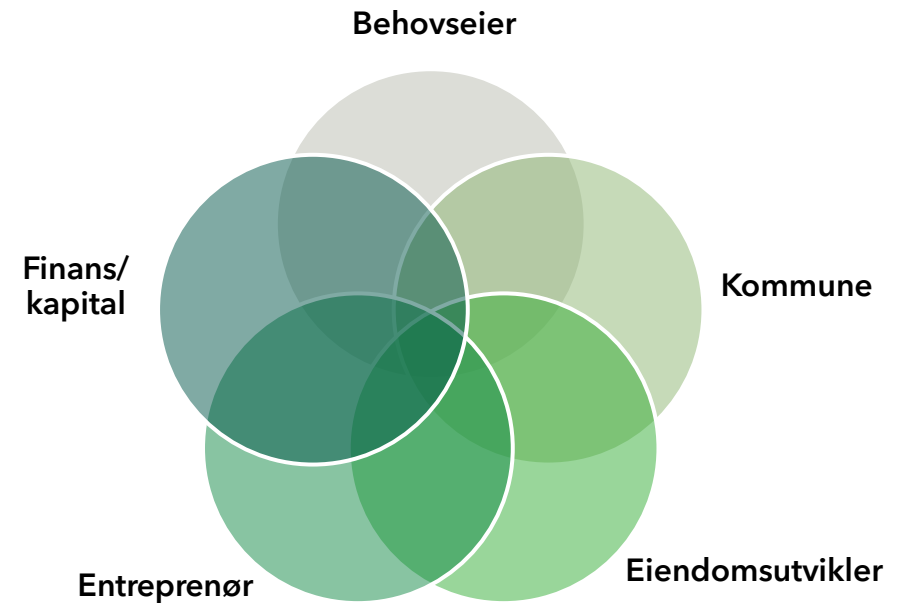
Formål - flere boliger

- Felles situasjonsforståelse
- Stimulere nettverk og dialoger
- Faglig utveksling
- Trygg plass for å teste og utforske nye boligideer og prosjekter

Vi så for oss at man kunne bruke Boligforumet til:

- Ta opp ulike prosjekter
- Diskutere ulike boligtematikker
- Skape nettverk og samarbeid

Aktører vi engasjerte i prosjektet





Gjennomføring

Prosjektorganisering



Vi har hatt en prosjektgruppe på 2-4 medlemmer, med noe utskifting av medlemmene, for arbeidet med Andøy boligforum.

Underveis i prosjektet har prosjektgruppen også søkt råd hos kommunalsjef for næring og virksomhetsutvikling, Bjarthe Bugge, og arealplanlegger Robert Svendsen.

Prosjektet er lagt under enheten næring og virksomhetsutvikling, med prosjektmedlemmer og assistanse fra avdeling for samfunnsutvikling.

Prosjektgruppe

- Prosjektleder: Thea Sandnes
- Mette Mørch, tjenestedesigner
- Erik Hansen, rådgiver eiendom
- Andre Mowinckel, kommunearkitekt
- Kristina Hjohlman Reed, plan- og miljørådgiver



Første boligforum, 5. mars 2025 – gjester fra Husbanken og prosjektgruppa

Fra venstre: Erik Hansen (Andøy kommune), Marit Kvarum (Husbanken), Ann-Karin Bergland (Husbanken), Geir Ove Meland (Husbanken), Thea Sandnes (Andøy kommune) og Mette Mørch (Andøy kommune)

Brukermedvirkning

Brukermedvirkning har vært en sentral del av prosjektet. For å nå prosjektets mål har vi involvert sentrale aktører i samfunnet, da det ligger utenfor kommunens ansvarsområde å bygge boliger til det åpne markedet. Prosjektet har vært organisert rundt involvering av utbyggere, næringslivsaktører, boligstiftelse, relevante kommunale avdelinger og innbyggerorganisasjoner, fra behovskartlegginger til workshops for å utforme og definere boligforumet.

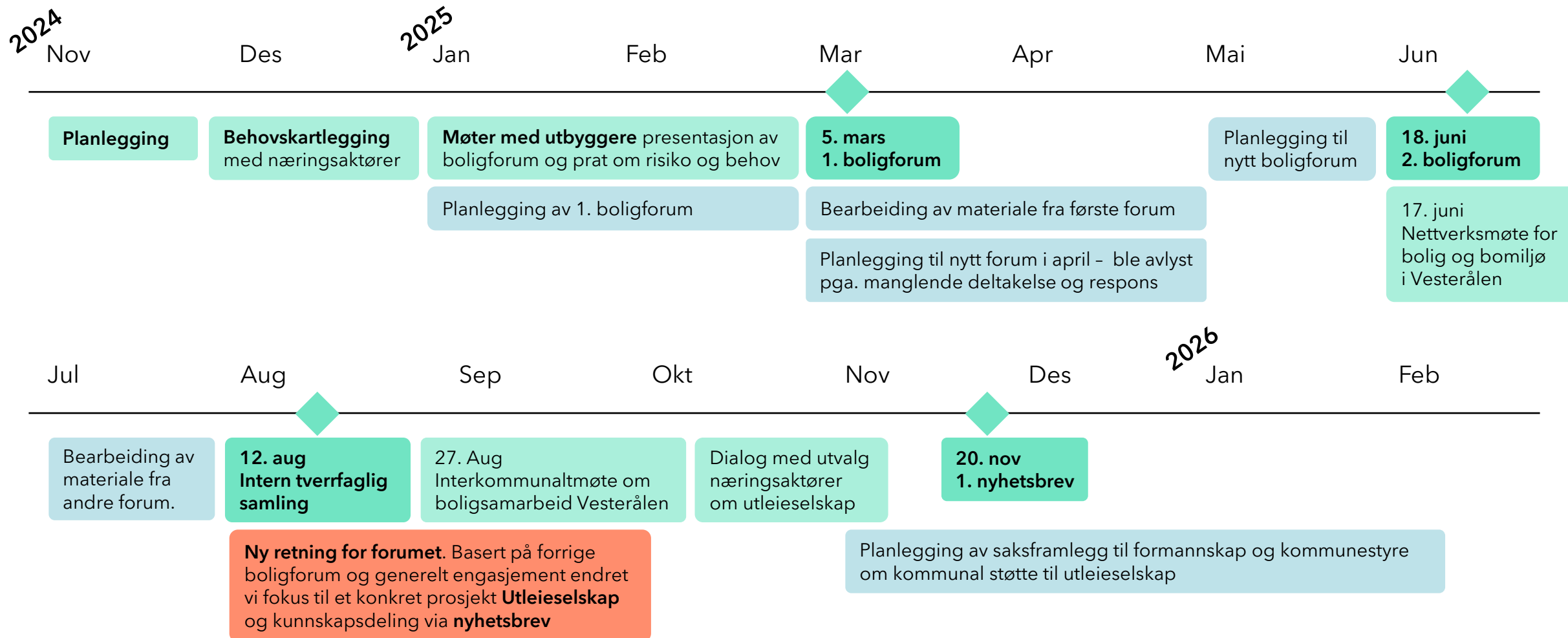
Vi startet med behovskartlegging blant næringslivet og møter med utbyggere, hvor vi testet og forankret ideen om et boligforum. Deretter brukte vi boligforumets møter til å utvikle samarbeidsformatet boligforum sammen med utbyggere, næringslivsaktører, boligstiftelser og innbyggerrepresentanter, og justerte formatet løpende basert på tilbakemeldingene fra deltakerne. I tillegg hadde vi kontinuerlig kontakt med utbyggere og næringslivsaktører med formål om å holde på deres engasjement i forumet.



Illustrasjonsfoto fra en liknende workshop.
Foto: Marthe Svendsen



Prosess med milepæler og aktiviteter





Planlegging

Prosjektet startet opp november 2024 og hadde opprinnelig tittelen «Andøy boligbyggelag». Som nevnt i «Om prosjektet» åpnet vi rammene for prosjektet tidlig, og vi bestemte oss for å teste ut forum som samarbeidsformat, hvor medlemmer (næringsaktører, utbyggere, boligstiftelsen og representanter fra nav og kommunen) selv kunne være med å bestemme hva slags mål og samarbeid dette skulle være.

Det ble etablert et ukentlig møtepunkt i prosjektgruppa for å sørge for driv i prosjektet, samt laget en prosjektplan med faser og milepæler. Prosjektet ble delt opp i tre faser: 1) behovskartlegging; 2) medvirkning og utvikling; 3) dialog og forhandlinger.

Det ble gjort flere justeringer underveis i prosjektet. En av de mest vesentlige endringene, sammenlignet med den opprinnelige prosjektsøknaden, var at det tidlig i prosjektet ble besluttet å avstå fra ekstern konsulentbistand, da prosjektgruppen vurderte å ha tilstrekkelig faglig kompetanse og erfaring innen prosessledelse internt. Høsten 2025 ble prosjektets tredje fase justert fra «dialog og forhandlinger» til «utvikling av utleieselskap og nyhetsbrev», som følge av behov for å endre prosjektets retning. Dette omtales nærmere på side 20.

Behovskartlegging

Fra desember 2024 til midten av januar gjennomførte vi en behovskartlegging, hvor vi intervjuet fire av de største næringsaktørene i kommunen, og hadde en løs dialog med Forsvarsbygg, som også jobbet med å få oversikt over eget behov på Andøya.

Gjennom intervjuene med Andøya Space, Isar Aerospace, Andfjord Salmon og LNS fikk vi verdifull innsikt i boligbehovet og hvilke kvaliteter som var ønskelige for boliger, spesielt med tanke på rekruttering av nye arbeidstakere til øya. Kommunen har også innsikt i behovet og ønsker fra den øvrige befolkningen gjennom Gnist-prosjektet som ble gjennomført i 2023-2024.

Oppsummering av behovskartleggingen og kvalitetskrav kan leses på siste side av rapporten.

Møter med utbyggere og planlegging av første forum

I januar og februar møtte vi med de største utbyggerne i kommunen (AH-gruppen, Adolfsen group, Th Benjaminsen og entreprenør- og eiendomsfirmaet Karstein Kristiansen Entreprenør), der vi introduserte Andøy boligforum og pratet om risikoreduksjon og behov fra utbyggernes side. Vi fikk positiv respons på ideen om et forum og at kommunen tok tak i problematikken rundt mangel på boliger.

Vi hadde jevn kontakt med Husbanken i denne perioden, og da det i starten av 2025 ble klart at kommunen skulle ha en gjest fra Allstad Eiendom på besøk 5. mars, ble denne datoen valgt for det første boligforumet og Husbanken invitert til å presentere sine virkemidler for deltakerne. Utover gjestene, inviterte vi de største næringsaktørene, inkludert Forsvarsbygg, utbyggere basert i kommunen, kommunens eiendomsmegler, Andøy boligstiftelse, representanter fra nav og kommunen, samt en arkitekt som jobber med et byggeprosjekt i kommunesenteret Andenes.





Gjennomføring – Faser og aktiviteter



Første møte i Andøy boligforum

Møtet i forumet ble kjørt som en workshop, med presentasjoner og arbeidsrunder, hvor deltakerne ble bedt om å bidra med sine tanker og synspunkter, samt forme den videre utviklingen av forumet. På første forum hadde vi rundt 20 deltakere.

Varaordfører Jitse Buitink åpnet forumet med en innledning om betydningen av å sikre boliger i kommunen. Innledningsvis ble deltakerne invitert til å reflektere over egne utfordringer og behov, samt forventninger til kommunens rolle. Videre ble det holdt faglige presentasjoner ved Robert Svendsen om Andøy kommunes handlingsrom og begrensninger innen boligutvikling, samt ved Husbanken representert ved Ann-Karin Bergland, Geir Ove Meland og Marit Kvarum om tilgjengelige virkemidler for boligbygging.

Etter presentasjonene ble det gjennomført en felles refleksjonsrunde, før deltakerne arbeidet videre i tre mindre arbeidsgrupper med mål om å bidra til utforming og videreutvikling av boligforumet. Et sentralt formål med etableringen av forumet var å legge til rette for dialog og samhandling mellom aktørene. Det første møtet ble avsluttet med en felles middag, som ga rom for videre samtaler og relasjonsbygging mellom deltakerne.



Gjennomføring – Faser og aktiviteter

Planlegging av nytt møte i forumet

Etter det første møtet i Andøy boligforum ble det etablert en felles forståelse av forumets formål, deltakernes forventninger, ønsket organisering samt en generell agenda for møtene. Flere deltakere ga uttrykk for at det var verdifullt å møtes på tvers av virksomheter og sektorer. Erfaringene fra det første møtet ble tatt med videre i planleggingen av et nytt møte, opprinnelig planlagt til 29. april, hvor hensikten var å teste en generell møteagenda. I etterkant av første forum deltok prosjektgruppen også på Boligpuls-konferansen for å hente inn kunnskap og utveksle erfaringer med representanter fra andre kommuner.

På grunn av lav respons på møteinvitasjonen og manglende tilbakemeldinger, ble møtet i april avlyst. Dette førte til en vurdering av behovet for å justere både innhold og format for videre møter. Det ble besluttet å bruke tiden frem mot det neste planlagte møtet 18. juni til å utvikle et opplegg som i større grad kunne engasjere deltakerne. Parallelt ble det forsøkt å etablere en digital kanal for kontakt mellom møtene i form av en Teams-chat. Denne løsningen fikk imidlertid begrenset respons og ble kun brukt av kommunalt ansatte. I perioden frem mot det andre boligforumet benyttet prosjektgruppen også anledningen til å gå i dialog med andre kommuner og aktører som hadde etablert fungerende samarbeid eller tatt i

bruk Husbankens virkemidler på en effektiv måte. Erfaringer og lærdom ble hentet fra Salten Aqua på Sørarnøy, Evenes kommune og Senja kommune. I samme periode ble det søkt om utsettelse av prosjektfristen, da prosjektgruppen vurderte at det var behov for ytterligere tid til nettverksbygging og styrking av aktørenes investerings- og samarbeidsvilje.

Generell agenda for Andøy boligforum

- Status fra aktørene: hva har skjedd siden sist?
- Åpen talerstol
- Diskusjon: hvordan skal boligforumet organiseres?
- Informasjon fra kommunen
- Temabelysning:
(med valgt tema «Risikodeling og virkemidler»)
- Speed-dating.



Andre møte i Andøy boligforum

I forkant av det andre møtet i boligforumet ble det gjennomført målrettet oppfølging av utbyggere og eiendomsaktører med sikte på å styrke kontakten og øke engasjementet i forumet. Dette resulterte i at to representanter fra utbyggerne som ikke deltok på det første møtet, samt én ny aktør innen eiendomsvirksomhet, deltok på møtet. Totalt var det 11 deltakere til stede.

Det andre møtet i boligforumet startet med en åpen runde der deltakerne ga status fra egne virksomheter. Innledningsvis var det betydelig oppmerksomhet rundt utfordringene knyttet til boligbygging i Andøy, men samtalene ble gradvis dreid over mot mulighetene som ligger i et mer strukturert og organisert samarbeid. Det ble diskutert ulike samarbeidsmodeller, og det var bred oppslutning om videre utforskning av et utleieselskap som mulig samarbeidsform.

Møtet inkluderte to faglige presentasjoner. Den nye sentrumsplanen for Andenes ble presentert av plan- og miljørådgiver Kristina Hjohlman Reed. Videre presenterte arkitekt Johanne Taugbøl fra Wood Arkitektur skisser og planer for et boligprosjekt i Strandgata på Andenes. Som en del av presentasjonen inviterte arkitekten deltakerne til å gi innspill på balkongretning basert på lokale ønsker og behov. Denne innspillsrunden bidro til engasjement blant deltakerne og ga verdifulle perspektiver inn i det videre arbeidet med boligprosjektet.



Gjennomføring – Faser og aktiviteter

Tredje workshop: Intern tverrfaglig samling

Parallelt med satsningen på Andøy boligforum på hjemmebane, så har vi forsøkt å delta i videreutvikling av samarbeidet om bolig også på regional skala. Mange av problemstillingene som viste seg gjennom prosessen i kommunen har likhetstrekk med utfordringene hos våre naboer i Vesterålen. Et mål har derfor også vært å bruke innsikt og satsning i Boligforum til å spille andre kommuner gode, der dette er mulig. Dette fikk også løft av god timing med et veldrevet initiativ fra Nordland Fylkeskommune mfl i 2025.

Med dette som bakgrunn gjennomførte prosjektlaget i boligforumet en intern workshop på boligutfordringer, med representanter fra alle etasjer på Rådhuset. Arbeidet fikk knyttet med seg kommunale medspillere og aktører fra politikken, helse-innovasjon, samfunnsutvikling/strategisk samfunnsutvikling og næringsutvikling.

Fokuset for arbeidsworkshopen var utvikling av konkrete piloter som kunne løfte samfunns- og boligutvikling. Resultatet ble flere ganske konkrete pilot-idéer. Én av disse, som også ble presentert i et regionalt oppsummeringsmøte var f. eks "Bolig for 2". Porteføljen er tatt videre med inn i boligforumet for å se om ideene kan finne hjem hos riktige aktører.

Bolig for 2



Jon
På plass med Marie i
nyoppusset **utleiedel**
i 2. etg.

2. etg
Pusset opp, med **egen**
utvendig **inngang**.

Lydisolert etasjeskille
og god bokvalitet.



Harald
Eier fremdeles boligen og
er **selv sjef** over hvem som
bor i utleieenheten.

1. etg
Oppgradert og omgjort til bolig
med **livsløpsstandard**.
Klargjort for **velferdsteknologi**.

Trinnfri adkomst. Tilpasset for å
bli gammel og leve godt.



Gjennomføring – Faser og aktiviteter

Ny satsning for forumet – Utleieselskap

Over sommeren vurderte vi behovet for en ny retning for boligforumet, ettersom det ble stadig mer krevende å mobilisere deltakere til møtene. Det fremstod som at mange opplevde behov for mindre prat og mer konkret handling. Med dette som bakgrunn besluttet vi å arbeide videre med et konkret prosjekt. På boligforumet 18. juni registrerte vi særlig interesse for ideen om å etablere et utleieselskap, og dette ble derfor valgt som utgangspunkt for videre arbeid.

Tidlig på høsten tok vi kontakt med utvalgte næringsaktører for å presentere ideen og kartlegge deres investeringsvilje. Konseptet gikk ut på at næringsaktørene kunne investere i et utleieselskap og dermed sikre seg tilgang til en andel boliger for egne ansatte.

Tilbakemeldingene fra de første aktørene var imidlertid preget av en viss tilbakeholdenhet. Flere etterlyste et tydeligere og mer konkret mandat før de kunne ta stilling til eventuell deltakelse. Dette medførte at vi måtte gjøre en ny vurdering av hvilke rammer og bidrag kommunen realistisk sett kunne tilby.

Parallelt med dette arbeidet ble kommunen kontaktet av en privat aktør som ønsket å utforske etableringen av et utleieselskap. Siden behovet for en slik løsning har vært tydelig uttrykt gjennom boligforumet, vurderer kommunen dette initiativet som relevant og viktig å støtte. Administrasjonen arbeider derfor nå med å sikre politisk forankring for idéen, med mål om at kommunen kan delta som deleier dersom prosjektet realiseres.

Pilotskisse fra Gnistprosjektet i Andøy kommune fra 2024 (Illustrasjon: Lala Tøyen Arkitekter)





Gjennomføring – Faser og aktiviteter

Ny satsning for forumet – Nyhetsbrev

I tillegg til å jobbe for å etablere et utleieselskap, valgte vi å fortsette informasjonsflyten og kunnskapsdeling i forumet i form av et nyhetsbrev. Vi så at lange møter ikke fungerte, og vi begynte å få begrensede ressurser, men ønsket å holde på nettverket. Vi søkte om å forlenge prosjektperioden med noen måneder for å kunne holde på nettverket og sikre videreføring i en fase der arbeidet gikk over i mer konkret oppfølging, i tillegg til nyhetsbrev.

Første nyhetsbrev ble sendt ut i november og inkluderte et kort spørreskjema om hvordan deltakerne har opplevd boligforumet så langt. Planen var å ha en fast oppbygning på nyhetsbrevet med:

- Boligtall/statistikk
- Nyhet fra kommunen
- Forbildeprosjekt
- Andre nyheter - f.eks. om virkemidler og ressurser.

Vi ønsket å holde det kort, men informativt, slik at flest mulig skulle bli fristet til å lese det. Dessverre oppnådde ikke nyhetsbrevet ønsket interesse eller engasjement, og det ble verken registrert abonnenter eller mottatt svar på spørreundersøkelsen.

November-utgaven



Velkommen til Andøy boligforums nyhetsbrev

Nå fortsetter Andøy boligforum som nyhetsbrev, samtidig som vi utforsker noen interessante muligheter innen boligforum-nettverket. Abonner på nyhetsbrev for å få siste nytt fra kommunen, informasjon om spennende prosjekter og mer. I dette første nyhetsbrevet har vi samlet noen saker med informasjon som vi håper kan være nyttige og inspirerende å lese om.



Seneste boligtall

Boligpriser Andøy kommune

Det er 2 792 boligpriser Andøy kommune.



Økonomi



Midlene er i hovedsak benyttet til prosjektledelse. I mars 2025 deltok den daværende prosjektgruppen, bestående av tre medlemmer, på Boligpulsen i regi av Husbanken. Formålet var å hente kunnskap fra andre kommuner og styrke kompetansen innen sentrale problemstillinger på boligområdet. Deltakelsen var særlig verdifull for prosjektmedlemmer uten bakgrunn innen eiendom og boligbygging. I tillegg er det benyttet noe midler til servering i forbindelse med møter i boligforumet. Øvrig ressursbruk i prosjektet, i form av prosjektgruppens egeninnsats, er inkludert i totalregnskapet.

Hovedaktivitet	Totale kostnader	Faktiske kostnader	Herav egen tid i kr	Antall egne timer
Planlegging	38 153,25		38 153,25	75
Behovskartlegging	38 153,25		38 153,25	75
Møter med utbyggere og planlegging av boligforum	70 456,33		70 456,33	138,5
Boligforum 1	10 419,49	754,00	9 665,49	19
Bearbeiding av boligforum og planlegging av neste forum	78 066,64		78 066,64	153,46
Boligpulsen	45 826,67	35 800,00	10 026,67	19,71
Boligforum 2	10 220,67	194,00	10 026,67	19,71
Bearbeiding av andre boligforum og prosess for ny retning	84 171,16		84 171,16	165,46
Dialog om utleieselskap og opprettelse av nyhetsbrev	52 992,32		52 992,32	104,17
Rapport	25 435,50		25 435,50	50
Saksframlegg	8139,36		8139,36	16
Prosjektledelse	613 252,00	613 252,00		
SUM	1 075 286,65	650 000,00	425286,65	836,01



Resultater



Resultater fra prosjektet

Et viktig mål for prosjektsøknaden var opprettelsen av et formelt samarbeid. Dette er i dag ikke i mål, men arbeidet som er gjort i Andøy boligforum har lagt et viktig grunnlag.

Ambisjonen, som i dag omfatter **opprettelsen av et utleieselskap** er i ferd med å få både politisk forankring og fotfeste hos private aktører. Dette arbeidet vil fortsette videre etter prosjektperioden. Arbeidets suksess vil være betydelig preget av arbeidet gjort i prosjektperioden. Da dette arbeidet er pågående, vil vi sette fokus på noen av resultatene prosjektet allerede har levert på.

- **Etablering og utprøving av Andøy boligforum** som samarbeidsarena for boligaktører, med erfaringer knyttet til dialog, engasjement og videre organisering av boligsamarbeid.
- **Behovskartlegging** hos de største arbeidsgiverne (LNS, Isar Aerospace, Andøya Space og Andfjord Salmon), som dokumenterer dagens løsninger og framtidig vekst i antall ansatte.
- **Felles situasjonsforståelse** for dagens boligutvikling, ny innsikt om manglende leveranser av utleieboliger, og kommunisert ansvar og tydeliggjøring av behovet for koordinering mellom aktørene som opplever økt risiko og barrierer ifm. igangsetting av prosjekter.
- **Tydeligere prioriteringer** for videre arbeid, der fokus flyttes fra forventning om at utbyggere skal drive partnerskapene, til å styrke samarbeid mellom aktører fra hele verdikjeden.
- **Styrket nettverk og dialog** mellom aktørene, og økt kunnskap om Husbankens virkemidler og hvordan disse kan brukes aktivt i kommende boligprosjekter.



Erfaringer og læringspunkter



Erfaringer og læringspunkter



1. Utfordringer med engasjement og forpliktelse

- Det gikk greit å få aktører til å møte opp til det første møtet, som det var en del forventninger til, men vanskeligere å opprettholde engasjementet over tid.
- Mange aktører hadde forventninger til hva kommunen kunne bidra med i arbeidet. Erfaringene tilsier at dette kan ha påvirket opplevelsen av felles ansvar, og viser samtidig at det ville vært hensiktsmessig om kommunen tidlig i prosessen tydeliggjorde mer hvilke konkrete ressurser og bidrag den kunne stille til rådighet.
- Næringsaktører og utbyggere var ofte tilbakeholdne med å dele informasjon, blant annet på grunn av egeninteresser og konkurranse. Dette gjorde det utfordrende å skape åpenhet og samarbeid.
- Det var vanskelig å få næringsaktører til å forplikte seg. Flere ønsket seg et konkret bolig- eller samarbeidsprosjekt å forholde seg til, for å forplikte seg til noe. En åpen ramme med medvirkningsprosess ble vanskeligere å forplikte seg til. Det kan samtidig være relevant å stille spørsmål ved om prosjektgruppens begrensede lokale forankring og tilgang til etablerte nettverk kan ha hatt betydning for tilliten til prosjektet og evnen til å samle aktørene over tid.

Erfaringer og læringspunkter

2. Rammer og forventningsavklaring

Eksperimentet med åpne rammer, der deltakerne selv skulle forme organisering, samarbeid og formål, ga verdifull læring. Prosjektet erfarte at mer definerte rammer kan være nødvendig for å sikre forankring og forpliktelse. Vi ønsket å skape en møteplass for å diskutere løsninger på boligproblematikken, hvor medlemmene selv kunne komme med gode forslag og forme et samarbeid. Vi erfarte at en tydelig forventningsavklaring i starten og strengere rammer kan være en fordel.





3. Organisatorisk og politisk forankring

- Sterkere forankring innad i kommunen fra start, spesielt politisk, kan være avgjørende. En styringsgruppe og støtte ovenfra kunne gitt prosjektet mer legitimitet og gjennomslagskraft. Det må likevel ses i lys av det organisatoriske bakteppet i kommunen tidlig i prosjektperioden, som var preget av betydelige endringer i administrativ ledelse, inkludert oppsigelse av kommunedirektørrollen og avgang av flere kommunalsjefer.
- Det er viktig å ha de rette folkene med i prosjektgruppen, særlig de med bakgrunnskunnskap om temaet. Vi hadde riktige medlemmer i prosjektgruppa, men vi vurderte også om prosjektleder burde vært fra samfunnsutvikling heller enn virksomhetsutvikling og at prosjektet dermed var forankret innenfor avdeling for samfunnsutvikling heller enn virksomhetsutvikling.
- Prosjektperioden var preget av noe utskifting av medlemmer i prosjektgruppen, med tilhørende utfordringer knyttet til kontinuitet.
- Felles kommunalt overblikk over utviklingsprosjekter er nyttig. Vi hadde relativt godt overblikk i prosjektgruppa på grunn av gruppesammensetningen forankret i samfunns- og næringsutvikling.

Erfaringer og læringspunkter

4. Kunnskapsdeling og læring fra andre kommuner

I løpet av prosjektperioden har mange kommuneansatte lært om Husbankens virkemidler og hvordan andre kommuner, som Senja, bruker disse effektivt. Det finnes gode eksempler fra kommuner, som Heim, som kan brukes som forbilde for fremtidig innsats for boligutvikling. Vi tar dette med oss inn i vårt boligutviklingsteam og boligsosialt team.

5. Marked og risiko

Selv om det er stort behov for boliger og potensiale for vekst, er det få som tør å ta risikoen med nybygging. Høye byggekostnader og renter gir boligpriser på nybygg som folk ikke er villige til å betale. Disse faktorene jobbet imot oss, selv om det var nettopp derfor vi ønsket å opprette samarbeid, for å redusere risikoen i fellesskap.

Det hadde også vært en fordel å invitere inn regionale aktører til samarbeidet, ikke bare aktører fra kommunen.



Foto: Linn Foyen-Therkelsen



Oppsummert

Utfordringer med engasjement og forpliktelse: Et forum som samler aktører på tvers av sektorer forutsetter betydelig og kontinuerlig oppfølging for å sikre varig engasjement og forpliktelse. Prosjektet viser også at det ville vært hensiktsmessig om kommunen tidlig i prosessen tydeliggjorde hvilke konkrete ressurser og bidrag den kunne stille til rådighet.

Rammer og forventningsavklaring: Prosjektet hadde hatt fordel av tydeligere rammer og forventninger fra start, slik at aktørene vet akkurat hva de forplikter seg til.

Organisatorisk og politisk forankring: Støtte fra ledelsen og politisk nivå fra start kunne gitt prosjektet mer legitimitet og ressurser.

Kunnskapsdeling og læring fra andre kommuner: Prosjektet viser at det er en klar fordel å lære av andre kommuner og å ta i bruk Husbankens virkemidler på en aktiv og målrettet måte, slik flere kommuner allerede har gjort med gode resultater.

Marked og risiko: Eksterne rammefaktorer som risiko, byggekostnader og betalingsvilje begrenset handlingsrommet, til tross for ambisjonen om risikodeling gjennom samarbeid.



Veien videre



Veien videre – Utleieselskap

Gjennom samtaler med næringsaktører og nye vurderinger av utviklingen i boligmarkedet det siste året, har vi fått bedre forståelse for det reelle handlingsrommet til nødvendige nøkkelaktører. Samtidig har vi måttet utvide vårt eget økonomiske handlingsrom, for å sikre mer støtte og muligheter for å låse opp samarbeid. Sistnevnte prosess har vært en politisk prosess, som har gått parallelt i takt med virksomhet og dialog utad i det private.

I en tid hvor bygge- og rentekostnader er svært høye, og med 25% av alle bedriftskonkurser foregående innenfor bygg- og anleggsbransjen, har vi samtidig måttet se etter nye drivere for utvikling. Etterspørselen og markedstrykket bak leiemarkedet har her vist seg som særlig relevant for å bygge felles bygge- og investeringsvillighet.

Med leiemarkedet som driver er det derfor i skrivende stund forankret økende politisk vilje til å satse på opprettelsen av et profesjonelt utleiefirma. Her er kommunen kun tenkt som en mindre deleier.

Organiseringen gjøres som et profesjonelt aksjeselskap som kjøper opp leiligheter (ofte i nye prosjekter, men ikke eksklusivt) i leilighetsprosjekter, som forsøker å etablere gode boliger med variasjon fra dagens eneboligtypologi. Til forskjell fra dagens Boligstiftelse så skal organisasjonen fokusere på det kommersielle markedet, men den skal i likhet ikke profitte på investeringene. Så langt skisseres kommunen med en mindre eierandel, og resterende eiere kommer fra behovsaktører innen variert næring og industri på Andøya.



Vedlegg: Oppsummering av behovskartlegging og kvalitetskrav



Det kan komme 200-300 nye ansatte fordelt på lokale bedrifter innen 5 år

Alle bedriftene bistår ansatte med bolig

Hybelhus, brakkerigg, leie av leiligheter (noen ganger gjennom Airbnb), egne hotellrom i eget bygg.

De ønsker å tilby flere/bedre husrom i fremtiden

F.eks leie eller eie boliger som tilbys til ansatte; langtidsleie av småhus; boligkompleks på virksomhetsområdet; generelt flere boliger på markedet som ansatte kan kjøpe/leie.



Kvalitetskrav

Ønskede boligtyper

- Mange som kommer er unge, single, nyutdannede, internasjonale – det trengs flere **små-mellomstore leiligheter** (også et ønske fra og for eldre, som vist i Gnist-prosjektet)
- Familieboliger
- Bruke eksisterende boligmasse og utvikle.

Andre kvalitetskrav

- Godt isolert – god energistandard
- Parkering
- Godt internett
- Bod
- Multifunksjonelt
- Bidra til helhetlig utvikling (estetisk, sosialt, samfunnsmessig)
- Integrert i lokalsamfunnet – lett å nå sosiale møteplasser