

Rapport
2012:1



En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunene

Vigdís Nygaard

Tittel : **En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunene**

Forfatter : Vigdis Nygaard

Norut Alta - Áltá rapport : 2012:1

ISBN : 978-82-7571-213-2

Oppdragsgiver : Hardangerrådet

Prosjektleder : Vigdis Nygaard

Oppsummering : Denne rapporten gir en analyse av boligmarkedet i de sju Hardangerkommunene Odda, Ullensvang, Eidfjord, Ulvik, Granvin, Kvam og Jondal. Rapporten tar for seg boligmarkedsutviklingen i kommunene over tid, og ser dette i sammenheng med endringer i folketallet og næringsliv. Kommunene har møtt boligmarkedsutfordringer på ulike måter, men har også samarbeidet tett gjennom tilflyttingsprosjektet «Flytt til Hardanger», og prøvd ut forskjellige tiltak og virkemiddelordninger. For å tilrettelegge for et godt fungerende boligmarked har Hardangerkommunene inngått samarbeid med private utbyggingsaktører i boligplanleggingen og forsyningen. Analyser og sammenligninger gjøres til slutt på tvers av kommunene for å få fram fellestrekk og ulikheter, og hvordan forskjellige løsninger får ulike resultat i kommunene.

Emneord : Boligmarked, tilrettelegging, befolkningsutvikling, næringsutvikling, kommunens rolle

Dato : 20. januar 2012

Antall sider : 56

Utgiver : Norut Alta - Áltá as
Kunnskapsparken, Markedsgata 3
9510 ALTA

Foretaksnummer: 983 551 661 MVA

Telefon: 78 45 71 00
Telefaks: 78 45 71 01
E-post: post@finnmark.norut.no
www.norut.no/alta

Trykk : Norut Alta – Áltá as

Forord

Denne rapporten er utarbeidet på oppdrag av Hardangerrådet, og gir en analyse av boligmarkedet i de sju Hardangerkommunene Kvam, Jondal, Granvin, Ulvik, Eidfjord, Ullensvang og Odda.

Rapporten tar for seg boligmarkedsutviklingen i kommunene over tid, og ser dette i sammenheng med endringer i folketallet og næringsliv. Videre ser den på ulike aktørers rolle (kommunene og private utbyggingsaktører) i boligplanleggingen og forsyningen og hvordan markedet reagerer på deres handlinger. Videre ser rapporten på de utfordringene de ulike kommunene har i dag i å tilrettelegge for et godt fungerende boligmarked. Analyser og sammenligninger gjøres til slutt på tvers av kommunene for å få fram fellestrekk og ulikheter, og hvordan forskjellige løsninger får ulike resultat i kommunene.

Rapporten er skrevet av seniorforsker Vigdis Nygaard ved Norut Alta. Forsker Ivar Lie har gjort uttrekk og tilrettelagt statistiske data som er brukt i analysene.

Vi vil takke oppdragsgiver, Hardangerrådet ved Anette Hjeltnes, for et godt samarbeid i prosjektet. Samtidig ønsker vi å takke alle informantene som har bidratt med informasjon og kunnskap om boligmarkedet i Hardangerregionen; administrasjonen og ordførere i kommunene, bedriftsledere, banker og eiendomsめklere.

Alta, 20. januar 2012

Birgit Abelsen
Direktør Norut Alta

Vigdis Nygaard
Prosjektleder Norut Alta

Innhold

Forord.....	1
1 Innledning.....	2
1.1 Hardangerkommunene i en nasjonal sammenheng	3
1.2 Regionalt samarbeid om tilflytting.....	4
2 Metodisk tilnærming	6
2.1 Datatilfang	6
2.2 Metodiske utfordringer	7
3 Odda kommune.....	8
3.1 Befolknings- og næringsutvikling	8
3.2 Boligtilbudet i kommunen	9
3.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling.....	10
3.4 Arbeidskraft og rekruttering.....	12
3.5 Oppsummering.....	12
4 Ullensvang kommune.....	14
4.1 Befolknings- og næringsutvikling	14
4.2 Boligtilbudet i kommunen	14
4.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling.....	16
4.4 Arbeidskraft og rekruttering.....	17
4.5 Oppsummering.....	18
5 Eidfjord kommune.....	19
5.1 Befolknings- og næringsutvikling	19
5.2 Boligtilbudet i kommunen	19
5.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling.....	20
5.4 Arbeidskraft og rekruttering.....	21
5.5 Oppsummering.....	22
6 Ulvik kommune	23
6.1 Befolknings- og næringsutvikling	23
6.2 Boligtilbudet i kommunen	23
6.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling.....	25
6.4 Arbeidskraft og rekruttering.....	26
6.5 Oppsummering.....	27

7	Granvin kommune.....	28
7.1	Befolknings- og næringsutvikling	28
7.2	Boligtilbudet i kommunen	28
7.3	Kommunal tilrettelegging for boligutvikling.....	29
7.4	Arbeidskraft og rekruttering.....	31
7.5	Oppsummering.....	31
8	Kvam kommune.....	32
8.1	Befolknings- og næringsutvikling	32
8.2	Boligtilbudet i kommunen	32
8.3	Kommunal tilrettelegging for boligutvikling.....	34
8.4	Arbeidskraft og rekruttering.....	36
8.5	Oppsummering.....	37
9	Jondal kommune	38
9.1	Befolknings- og næringsutvikling	38
9.2	Boligtilbudet i kommunen	38
9.3	Kommunal tilrettelegging for boligutvikling.....	40
9.4	Arbeidskraft og rekruttering.....	41
9.5	Oppsummering.....	42
10	Banker og eiendomsmekleres vurdering av boligmarkedet i Hardanger.....	44
10.1	Risiko ved å investere i boligmarkedet.....	44
10.2	Brukt framfor nybygging i et usikkert marked	45
10.3	Samfinansiering med startlån?.....	46
11	Oppsummering: Analyser på tvers i regionen.....	47
11.1	Hvilken rolle tar kommunen i boligpolitikken?	48
11.2	Satse på sine egne eller tilflyttere?	48
11.3	Prioriterte grupper for kommunal bolig og prising	49
11.4	Bruk av startlån	50
11.5	Kommunal økonomisk støtte som stimuleringstiltak.....	50
11.6	Offentlig-privat samarbeid	51
11.7	Private aktører som tar ulik risiko	51
11.8	Ulike begrensninger på boligutvikling	51
11.9	Samferdselsprosjektene betydning	52
	Referanser	53
	Vedlegg.....	54

1 Innledning

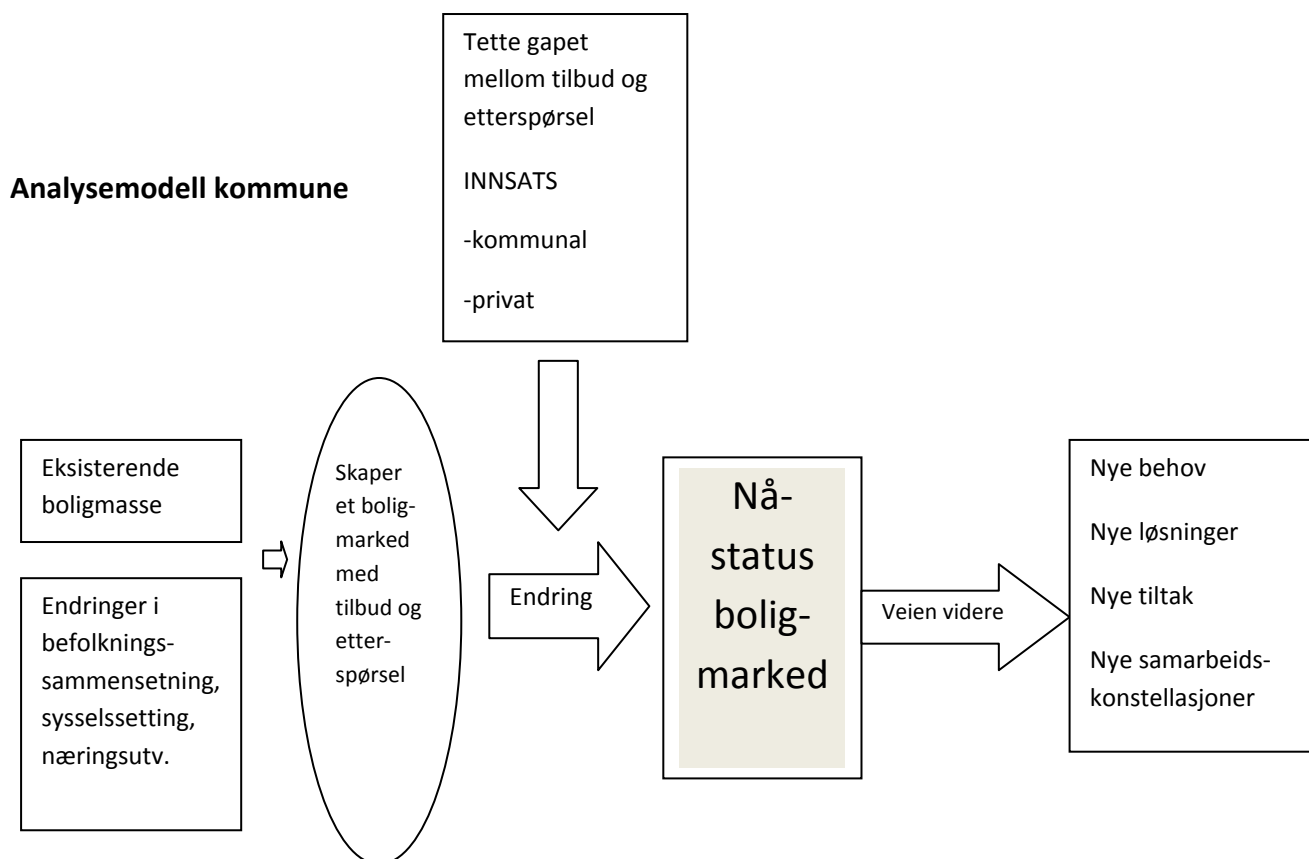
Boligmarkedet i Norge er svært variert, og ikke minst er det store forskjeller mellom byer og sentrale strøk i forhold til distriktskommuner. I små kommuner kan det også være vanskelig å få et velfungerende boligmarked da markedsmekanismene som styrer tilbud og etterspørsel kan være svake eller nærmest fraværende. Det kan derfor være nyttig å gjøre analyser av avgrensede boligmarkeder på kommunenivå for å få kunnskap om hva som fungerer bra og mindre bra, hvilke behov som krever oppfølging og hvordan utfordringene tas tak i. Men kommuners boligmarkeder fungerer sjelden i et lukket vakuum innenfor kommunens grenser. Innbyggere krysser kommunegrenser mellom bolig og jobb, og gjør valg av bosted ut i fra mange ulike kriterier. Det kan derfor være nyttig å se på boligmarkeder innenfor et område som består av en eller flere bo- og arbeidsmarkedsregioner (BA-regioner)¹.

Denne rapporten gir en analyse av boligmarkedet i syv Hardangerkommuner. Den gir en beskrivelse av det eksisterende boligmarkedet i hver av de syv kommunene, og gir noen spede forsøk på å knytte dette til regionen som flere mer eller mindre fungerende bo- og arbeidsmarkedsregioner.

Analysen tar utgangspunkt i en modell som er skissert nedenfor. Først gis en beskrivelse av boligmassen slik den fremstår i dag med antall boliger, type boliger, alder og beliggenhet. Deretter redegjøres det for befolkningsutviklingen og sysselsettingsutviklingen i kommunene, samt næringslivsutviklingen over noe tid. Disse to faktorene skaper et boligmarked med tilbud og etterspørsel etter boliger. Et slikt boligmarked kan være mer eller mindre velfungerende, trenge ulike former for tilrettelegging eller stimuli. Et velfungerende boligmarked er gjerne et boligmarked der det er en god balanse mellom tilbud og etterspørsel. Når dette ikke er tilfelle, vil det være behov for at «noen» bidrar til å tette gapet mellom tilbud og etterspørsel. Kommunen er her en viktig aktør gjennom regulering av arealer, tilrettelegging, tomtsalg samt egen boligutvikling. Men private aktører er også helt avgjørende for å få realisert arbeidet, og ikke rent sjelden for å være pådriver og få fortgang i boligutviklingen.

I den ideelle verden vil derfor et godt samarbeid mellom kommunen og private aktører/utbyggere kunne tette gapet, men boligbehovet og markedet utvikler seg videre og krever stadig nye løsninger. Tilrettelegging for et velfungerende boligmarked er derfor et kontinuerlig arbeid som må foregå i samspill mellom mange ulike aktører. Rapporten vil prøve å belyse hvordan dette arbeidet har foregått i de syv Hardangerkommunene, og gi et bilde av nå-situasjonen i boligmarkedet slik det ser ut i de enkelte kommunene (grå boks). Rapportens ambisjoner stopper der, men vil forhåpentligvis danne et kunnskapsgrunnlag for at kommunene og deres samarbeidsparter jobber videre med nye behov, løsninger, tiltak og samarbeidskonstellasjoner.

¹ En BA-region er en integrert bo- og arbeidsmarkedsregion hvor det er mulig å reise mellom bolig og arbeid innenfor en reisetid på 45 minutter.



Rapporten består av syv kapitler som tar for seg Hardangerkommunene en for en. Analyser og sammenligninger gjøres til slutt på tvers av kommunene for å få fram fellestrekk og ulikheter, og hvordan forskjellige løsninger får ulike resultat i kommunene. I denne siste delen av rapporten vil vi også bringe inn regionsperspektivet.

Målgruppen for denne rapporten er først og fremst kommunene som analyseres, men også deres samarbeidsparter og støttespillere i boligpolitikken og boligutviklingen.

1.1 Hardangerkommunene i en nasjonal sammenheng

Høsten 2010 gjennomførte Norut Alta en nasjonal analyse av boligmarkedet i distriktskommuner. Her ble det tatt utgangspunkt i at ca. halvparten av landets kommuner har et boligmarked som er lite, usikkert og til dels stagnerende. At boligmarkedet er lite viser til antallet boenheter, omsatte boenheter og nybygde boliger. Når boligmarkedet er usikkert vises det til usikkerhet om en vil få pengene igjen for investeringer i bolig ved salg, at prisnivået generelt er lavere enn landsgjennomsnittet, og at det kan være vanskelig å oppnå finansiering. Et stagnerende boligmarked viser til nedgang i verdi- og prisutvikling, samt boligbyggeaktivitet. Ved hjelp av en rekke kriterier kom en fram til at 217 av de norske kommunene hadde et boligmarked som passer til beskrivelsen.

Disse 217 kommunene har 12,6 % av landets befolkning (614.000 innbyggere) og 14,0 % av boligmassen (321.000 boliger). Fellesnevneren for disse boligmarkedene er at de over tid har hatt en lav omsetningsverdi på boliger sammenlignet med landsgjennomsnittet, og at de har hatt en befolkningsutvikling som har ligget under landsgjennomsnittet. Innenfor gruppen av kommuner kan disse grupperes etter omsetningsverdi som betegnes som svært lav, lav og moderat verdi. Befolkningsutviklingen i kommunene er delt inn i tre hovedgrupper: de med en befolkningsnedgang på mer enn 2,5 %, de med stabil utvikling mellom nedgang opp til 2,5 % og vekst opp til 2,5 %, og til slutt de kommunene som har opplevd befolkningsvekst over 2,5 %. Dette gir en 9 felts tabell som alle de 217 distriktskommunene kan plasseres innenfor.

217 utvalgs kommuner etter omsetningsverdi og befolkningsutvikling 2005-10

Befolkningsutvikling	Indikator basert på omsetningsverdi boliger		
	Svært lav verdi	Lav verdi	Moderat verdi
Nedgang > 2,5 %	50 kommune	46 kommuner -Granvin	17 kommuner
Stabilitet	9 kommuner	51 kommuner -Jondal -Odda -Ullensvang -Ulvik	27 kommuner
Vekst > 2,5 %	2 kommuner	7 kommuner	8 kommuner -Eidfjord

Seks av de syv kommunene i Hardanger faller inn under avgrensingen i den nasjonale studien. Det er bare Kvam kommune som ikke er med, og som har et boligmarked som ikke faller inn under kategorien lite og usikkert. Tabellen over viser at fire av Hardangerkommunene har hatt en lav omsetningsverdi på boliger i tidsrommet 2005-10, men et stabilt folketall. Granvin har hatt en større nedgang i folketallet, mens Eidfjord er den kommunen som er best stilt med en moderat omsetningsverdi på boliger og betydelig befolkningsvekst. Med dette utgangspunktet, har vi plassert Hardangerkommunene i det norske statistiske «boligmarkedetslandskapet».

1.2 Regionalt samarbeid om tilflytting

Hardangerkommunene skiller seg fra mange andre distriktskommuner ved at de over flere år har samarbeidet om å få til tilflytting til regionen. «Flytt til Hardanger»-prosjektets første fase har pågått i perioden 2007-10 og har hatt tilflytting som hovedtema. Dette samarbeidet har vært organisert med prosjektledelse under Hardangerrådet, og nedsettelse av en rekke grupper på politisk og administrativt nivå (prosjektgruppe, kommunegruppe, Placementgruppe, databasegruppe, markedsføringsgruppe, Hardangerlokk, næringslivsgruppe, grunnskolegruppe, fylkesgruppe). I alle de 7 kommunene har det vært ansatt kommunekontakter (i minimum 40 % stilling) med ansvar for å følge opp prosjektenes ulike satsinger.

Det ble i oppstarten av prosjektet (2007 -2009) satset på rekruttering av «livsstilsflyttere» fra Nederland og Tyskland i samarbeid med Placement Utvikling. Tidlig ble det klart at boliger ble en utfordring for å få bosatt tilflytterne og at kommunene i ulik grad involverte seg i boligspørsmål og boligpolitikk. I 2009 initierte prosjektet den store markeds-/rekrutteringskampanje som var en satsing på norske familier med små barn og personer i etableringsfase, 25 – 45 år. Det var særskilt fokus på utflytta hardinger og familier i Bergen og Oslo.

I fase 2 av prosjektet, høsten 2011, ble det i prosjektet opprettet en boliggruppe med administrativt personell fra kommunene som skulle jobbe videre med boligspørsmål.

Kommunene fikk gjennom prosjektet god erfaring med å jobbe mot tilflyttere og utfordringer på boligmarkedet. Klimaet for samarbeid mellom kommunene ble bedret, og fokuset flyttet fra kommunalt til regionalt nivå. Regionen har i løpet av den perioden prosjektet har løpt opplevd at befolkningsnedgangen har snudd til å bli en liten befolkningsoppgang. Det er vanskelig å vite om dette skyldes prosjektet og innsatsen som er lagt ned der. Hordaland fylkeskommune har nylig utarbeidet en rapport om flytting i Hardanger mellom 2007-10. Fylkeskommunen konkluderer med at det ikke er noen klar sammenheng, men at det ut i fra prosjektets hovedmål, å oppnå en positiv flyttestrøm, har vært vellykket. Den positive utviklingen har også ført til at befolkningsframskrivingen i årene framover har fått et positivt fortegn.

Fra 2011-2015 er prosjektet videreført i fase to hvor attraktive bokommuner er hovedfokuset.

Selv om vi i rapporten refererer en del til arbeid som er gjort i regionprosjektet, må det presiseres at denne rapporten ikke har til hensikt å vurdere satsingen i tilflyttingsprosjektet som et hele eller enkelte elementer av det, men vil trekke fram erfaringer og ulike utfordringer kommunene møtte i dette arbeidet i den grad det kan belyse

2 Metodisk tilnærming

Dette kapittelet vil gi en oversikt over data som er brukt i rapporten og gjøre en vurdering av metodiske utfordringer under arbeidet.

2.1 Datatilfang

Data som er brukt i denne rapporten er hovedsakelig kommet fram gjennom intervjuer med en rekke personer i ulike stillinger og posisjoner i kommunene som undersøkes. Hovedvekten ligger på informanter ansatt i kommunene, og primært på administrativt nivå. Antallet informanter og hvilke posisjoner disse sitter i, har variert fra kommune til kommune. Vi har fått hjelp av oppdragsgiver til å finne en hovedkontaktperson inn i hver enkelt kommune. Dette har vært personer som inngikk i boliggruppa i «Flytt til Hardanger»-prosjektet, og disse har hatt stillinger som leder for teknisk etat, eiendomsavdeling, planavdeling eller liknende, i noen tilfeller assisterende rådmann. Denne har da vært vår hovedinformant, og i den grad vedkommende ikke har hatt tilstrekkelige kunnskaper om enkeltspørsmål, har en vist videre til «rette vedkommende». I et par kommuner (av de minste) har denne hovedinformanten kunnet svare på så godt som alle spørsmålene, og det har vært begrenset behov for å snakke med andre. I andre (de litt større) kommuner har det vært behov for å snakke med mange personer, noen ganger opptil 5-6, for å få dekket alle feltene. Dette illustrerer at i mindre kommuner kan en person har full oversikt over alle sider ved boligområdet, delvis som en følge av en flat og oversiktlig struktur i kommuneadministrasjonen, og at hver person har mange ulike oppgaver. I de litt større kommunene er det en sterkere spesialisering og sektorisering hvor oppgaver er fordelt på flere personer, og informasjonen kanskje ikke alltid flyter like lett. Størrelse på kommuneadministrasjonen henger naturligvis også sammen med størrelsen på kommunen. I enkelte kommuner har vi snakket med ulike informanter med ansvar for økonomiske virkemidler som startlån, kommunale tilskudd og lån, kommunale boliger (masse, tildelingskriterier, prisnivå), reguleringsplaner og utbyggingsavtaler, prosjektrettet arbeid osv. Andre forhold som kan virke inn på behovet for å snakke med flere informanter, kan være høy utskifting i administrasjonen hvor kort fartstid gir begrenset kunnskap om forhold som ligger lenger tilbake i tid. Vi kan derfor si at jakten på informanter har foregått etter snøballprinsippet, der den ene viser videre til den andre, og at forskeren har fortsatt å spørre nye informanter til alle informasjonshuller var tettet. Vi har også snakket med politisk nivå i kommunene, dvs. ordførerne. Det er utarbeidet en felles intervjuguide som er brukt som mal, men med mulighet til å kunne følge opp andre problemstillinger som skulle dukke opp.

I tillegg er det foretatt intervjuer med en bedriftsleder i en viktig bedrift i hver kommune. Valget av bedrift er gjort etter et kriterium at bedriften rekrutterer ansatte utenfor kommunen, og at det således kan være en potensiell utfordring å skaffe bolig til disse som kommer tilflyttende. Vi har i samråd med hovedinformanten i kommunen kommet fram til bedrifter som ble intervjuet.

Vi har også gjort et par intervjuer med banker og eiendomsmeglere som opererer i kommunene. Disse vil ha god oversikt over boligmarkedet i regionen, og vil kunne bidra med syn og vurderinger fra en litt annen side enn kommuneinformantene.

Intervjuene har foregått i perioden november 2011 til januar 2012.

I tillegg til intervjuer er det brukt noen statistiske data for de siste 10 til 5 årene som går på befolkningsutvikling, sysselsettingsutvikling, boligmasse, boligomsetning, nybygging, prisnivå, prisstigning, omsetning og prisnivå på fritidsboliger, bruk av startlån. Kommuner kan ta opp startlån i Husbanken som så kan lånes videre ut til innbyggere i kommunen. Vanskeligstilte på boligmarkedet er prioritert. Boligdata som er brukt er primært presentert som gjennomsnitt i løpet av en femårsperiode da variasjoner mellom år kan gi store utslag i små kommuner med få enheter. Tidsperiodene som brukes er avhengig av hvilke år det finnes tilgjengelig data for, og vi har brukt de siste, mulig oppdaterte årene det finnes data for. Noen av disse dataene er trukket inn i analysen av hver enkelt kommune. I tillegg finnes disse i tabells form bakerst i rapporten som gjør det mulig å sammenligne en del statistiske fakta på tvers av kommunene.

Til slutt har vi hatt tilgjengelig skriftlig informasjon fra kommunene. Det kan være ulike planer (kommuneplan; samfunnsdel og arealdel, boligsosial/boligpolitisk handlingplan), politiske vedtak, notater, samt opplysninger på kommunenes hjemmeside. Til en viss grad er det også hentet informasjon fra regionens lokalaviser på nett.

Datainnsamlingen og skrivingen av rapporten har foregått i løpet av to korte måneder. For å få dette til har det vært til stor hjelp at oppdragsgiver, Hardangerrådet, har vært behjelpelig med å tilrettelegge informasjon og ikke minst formidle kontakt til hovedinformantene i boliggruppa for intervju.

2.2 Metodiske utfordringer

En utfordring når det meste av datagrunnlaget består av personintervju, er at forskjellige informanter kan ha ulike syn og oppfatninger om det det spørres om. Et begrenset antall intervjuer kan derfor påvirke fremstillingen, og i dette prosjektet har det ikke alltid vært tid og ressurser til å sjekke alle fakta ved å få flere til å uttale seg om de samme problemstillingene. Intervjuformen over telefon og ikke direkte besøk hos informantene og kommunene, har ikke gitt forskere mulighet til å betrakte det studerende objekt – boligmarkedet – ved selvsyn. Vi har valgt å ikke bruke navn på våre informanter eller sitere informantene direkte.

Bruk av statistiske data har også noen utfordringer som går på at vi har med små kommuner å gjøre og at små endringer kan gi store utslag. Få enheter og omsetninger gir et tynt grunnlag for å kunne slutte noe om den reelle utviklingen. Likevel vil det kunne belyse noen viktige utviklingstrekk, retningen på utviklingen, og farten på utviklingen.

De statistiske dataene som er hentet er primært brukt til å belyse en utvikling som har foregått over noe tid, og med etterslep i rapportering vil det være data som i hvert fall er 1-2 år gamle, i enkelte tilfeller 3-4. Intervjudataene har den fordel at de belyser situasjonen slik den er i dag og kan derfor utfylle de mer historiske dataene. Vi vil se at i mange av kommunene har mange ting endret seg på forholdsvis kort tid, og dette er noe som de statistiske dataene ikke nødvendigvis har fanget opp.

3 Odda kommune

Kommunen ligger innerst i Hardangerfjorden ved en sidearm (Sørfjorden) til hovedfjorden. Kommunesenteret Odda har 5.000 innbyggere, er regionsenteret i Hardanger og trafikknutepunkt. De største tettstedene ellers er Tyssedal (700 innbyggere) 6 km fra kommunesenteret, dernest Skare og Røldal som ligger hhv. 23 og 41 km utenfor kommunesentrum. Odda er hos SSB definert innen samme bo- og arbeidsmarkedsregion som Ullensvang basert på pendling, avstander o.l. Odda utgjør senteret i denne BA-regionen.

3.1 Befolknings- og næringsutvikling

Odda kommune hadde 6985 innbyggere 1. januar 2011. Folketallet i kommunen har vært jevnt nedadgående fra 1965, uten større opp eller nedturer underveis. Utviklingen de siste 10 årene har fulgt samme mønster med en reduksjon på 9 %. Nedgangen etter 2000 har særlig vært i kommunesenteret Odda, litt nedgang i Tyssedal, mens ganske uendret i Skare og Røldal. Befolkningsnedgangen skyldes for det første at kommunen har hatt netto fødselsunderskudd i lang tid. Årsaken er en aldersstruktur med få i fertil alder, og ytterligere at alderen på de som flytter svekker aldersstrukturen i den gjenværende befolkningen. Både inn- og utflytting har gradvis gått ned etter 2000, men likevel har utflyttinga vært større enn innflyttinga i lang tid.

Når det gjelder antall sysselsatte med arbeidssted i kommunen gikk den ned med 10 % i perioden 2000-2010. Nedgangen var klart størst i første del av perioden, og er på vidt kommet i balanse i andre del av ti-året.

Kommunen har lange industritradisjoner basert på tilgang til vannkraft, men etter nedlegging av smelteverket i 2003 har kommunen møtt sysselsettingsutfordringene med vekst i andre deler av industrien. At oppsagte har fått andre jobber skyldes at det har pågått en omstilling. Odda har i stedet fått flere små og mellomstore bedrifter, og det har bidratt til større bredde i industrien. Blant annet har fagmiljø fra annen industriproduksjon orientert seg mot og utviklet produkter rettet mot petroleumsindustrien mens reiselivet satser på å utvide aktivitetene for å få til mer helårsvirksomhet.

Industrien utgjør 24 % av sysselsatte i Odda, og de viktigste industribedriftene er Boliden Odda AS (tidligere Norzink AS), Eramet Titanium & Iron AS i Tyssedal, NLI Odda AS, og Odda Plast AS. Kommunal sektor er imidlertid den store arbeidsgiver sammen med industrien, likeså sysselsetter varehandel og bygg og anlegg en god del. Med beliggenhet mellom to nasjonalparker – Folgefonna i vest og Hardangervidda i øst, er turistnæringen også viktig, og Røldal er et kjent vintersportssted med en utstrakt hyttebygging. Odda kommune er et regionsenter i Indre Hardanger og har mange offentlige arbeidsplasser som følge av dette. Blant annet utgjør arbeidsplassene ved Odda sjukehus og Odda videregående skole svært mange og viktige arbeidsplasser. Selv om antallet offentlige arbeidsplasser har gått noe ned de siste årene, er disse arbeidsplassene svært viktige når nye familier vurderer flytting til Odda. Disse arbeidsplassene gjør arbeidstilbudet mer variert slik at ektepar/samboere med ulik utdanning lettere kan finne arbeid som er relevant for begge.

Innpendlingen til kommunen utgjør 18 % av arbeidsplassene. Av disse kommer nærmere halvparten fra Ullensvang. Utpendlingen utgjør 14 % av kommunens sysselsatte. Det er relativt liten utpendling

fra Odda til nabokommunene. Pendling fra Odda skjer i hovedsak til kommuner utenfor nærregionen, og mange til Nordsjøen. Selv om sysselsettingen i kommunen har gått en del ned, har det ikke ført til vesentlig arbeidsledighet. Dette skyldes utflytting.

3.2 Boligtilbudet i kommunen

Odda kommune hadde vel 4000 boenheter i 2008. I følge registerbaserte data preges boligmassen i kommunen av en lav andel eneboliger (40 %) til å være distriktskommune, og tallet skiller seg også vesentlig fra de andre Hardangerkommunene med leiligheter i blokker. Boligmassen er preget av industrireisning hvor bedriften bygde og eide boliger til arbeider og funksjonærer. Disse er over tid solgt på det private markedet, er lagt under Odda boligbyggerlag, mens noen fremdeles er på kommunens hender.

Omsetningen av boliger i forhold til størrelsen på boligmassen er over snittet for Hardangerkommunene, men litt under Kvam kommune. I perioden 2006-10 ble det omsatt 20 boliger per 1000 enheter. Prisnivået på omsatte boliger i samme periode har i snitt ligget på kr 995 000, som er nest lavest av Hardangerkommunene, men tatt i betraktning boligmassens dominans av mindre boenheter/leiligheter, er dette ikke overraskende. Den årlige prisstigningen har vært på 8 %, noe som tilsvarer landsgjennomsnittet, men under snittet for Hardangerkommuner. I følge kommuneinformanten har prisene steget mer det siste året, og mest på nye boliger som det ikke er så mange av. Det er store prisvariasjoner etter boligens alder, størrelse og beliggenhet. Prisnivået er lavest i Tyssedal som har mest overskudd på boliger og få sentrumsfunksjoner. I bygda Skare er det god tilgang på tomter (både private og kommunale) og god byggeaktivitet. I Røldal finnes kommunale tomter i boligfelt, men disse anses for å være mindre attraktive. Mangel på sentrumsnære tomter er også en stor utfordring for kommunen. Det er bratt og vanskelig tilgjengelige, og vernebestemmelser i forbindelse med nedlagt industriområde har ført til usikkerhet rundt bruk av arealer. Dette har imidlertid løsnet de siste årene, og en privat utbygger planlegger utbygging av sentrumsnære tomter på Almerket og i Freimslia. Foreløpig har den private utbyggeren i Freimslia planlagt rekkehus og terrassehus på området, noe som vil gi innbyggerne tilgang på helt nye sentrumsnære tomter som har vært sterkt etterspurt over lang tid.

Ser vi på statistikken fra 2006-10, viser den at det bygges lite nye boliger i kommunen. I perioden er det i snitt årlig igangsatt bygging av 7 boliger per 1000.

Når det gjelder brukte boliger har kommunesenteret Odda og Tyssedal overskudd på boliger pga. ettervirkninger av tidligere nedlegging og rasjonalisering i industrien. Nedgangen i folketallet har redusert boligprisene noe, og det er forholdsvis mange brukte boliger på markedet, særlig små leiligheter. I følge kommuneinformant ligger det i snitt 20-30 boliger ute på FINN. Prisen har også økt den siste tiden, og moderne eneboliger kan oppnå gode priser samtidig som det omsettes svært billige små blokkleiligheter. Særlig i Tyssedal er prisnivået lavt.

Kommunen sitter på et stort antall boenheter, totalt 190 + 100 omsorgsboliger. Dette er et svært høyt tall, og kommunen har også solgt ut en rekke boliger i årenes løp. Kommunens boliger er generelt billigere enn de som tilbys på det private markedet. Mange er små, også en del ettroms med sovealkove, men det er gjort en del ombygginger ved å slå sammen flere små leiligheter.

Omsorgsboligene er ettertraktet, noe som nok kan henge sammen med at mange eldre bor i lite tilrettelagte boliger. Det er derfor venteliste på omsorgsboliger.

Odda boligbyggelag sitter også på en rekke leiligheter. Boligbyggelaget har ikke bygget noe siden 80-tallet, så dette er ikke spesielt moderne boliger.

Høsten 2011 begynte en privat utbygger på et større leilighetskompleks sentralt ved kirka, på et område som kalles «Almerket». Området er regulert av kommunen i samarbeid med investor. Det skal bygges ut i 3 trinn med 12 leiligheter hver. Dette er mindre leiligheter (70-100 m²) med livsløpsstandard, rettet mot eldre og ektepar uten barn. Det er en antakelse om at innflytting av eldre kan føre til sirkulasjon på boligmarkedet slik at flere eneboliger blir lagt ut for salg. Salget av første byggetrinn er gjennomført, og det er fortsatt to usolgte leiligheter. Disse forventer en solgt i løpet av byggetiden. Byggetrinn to er under planlegging etter godt frammøte på avholdte informasjonsmøter om prosjektet.

Kommunen får en del henvendelser fra unge folk, ofte tilbakeflyttere, som ønsker å bygge egen bolig på sentral tomt i Odda sentrum. Til disse har kommunen hatt lite å tilby, da eneste ledige felt ligger et godt stykke opp i fra sentrum og ikke så attraktivt mht. nærhet. Feltet i Eideåsen har 6 ledige tomter, og salget har gått tregt. For unge med drøm om egen bolig er kjøp av brukt, sentralt beliggende enebolig en mulighet, men i følge informanten ønsker mange å bygge nytt. Det finnes også ledige kommunale tomter i Øvre Skarvet i Tyssedal og i Bergshagen boligfelt i Røldal.

3.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling

Kommunens rolle i boligmarkedet dreier seg mest om tilrettelegging av tomter og utleie av kommunale boliger. Det er bra tilgang til kommunale tomter i tettstedene 15-30 minutter fra sentrum (Tyssedal, Skare, Eideåsen), men nesten ingen tomter sentrumsnært til Odda tettsted. Så satses det på å støtte opp under privat bygging av sentrumsnære leiligheter i Odda ved å regulere tomter til disse slik det har skjedd med de sentrumsnære leilighetene i «Almerket». Her trer altså kommunen litt tilbake og overlater til markedet å stå for utbygging og salg. Boligene kan tiltrekke seg eldre i de større attraktive eneboligområdene ovenfor sentrum, og dermed frigjøre eneboliger som kan omsettes på markedet. Slik sett kan det føre til sirkulasjon i boligmarkedet. Videre har kommunen kjøpt tre leiligheter i første byggetrinn, og således bidratt til fødselshjelp for prosjektet som er avhengig av et visst salg før neste trinn planlegges.

Det er stor rift om kommunens omsorgsboliger, og kommunen har derfor planer om å bygge om en av blokkene i Eidesmoen til formålet. Det kan bli aktuelt å søke Husbanken om støtte til dette.

For tiden vurderer kommunen et helt nytt boligfelt på Freim som vil være attraktivt. Det er litt opp i høyden, men fremdeles ganske nært sentrum. Utfordringen her er topografien som krever skredsikring og flytting av høyspentmast. Tilretteleggingen vil bli kostbar, og kommunen har forutsatt at enkelte kommunale grunnlagsinvesteringer må til for å gjøre området aktuelt for utbygging. Det er innledet forhandlinger med entreprenør om vilkår for utbygging av området i privat regi. Tidligere har kommunen gitt tilskudd til tomteteknisk arbeid, og det kan også være aktuelt her for at prisene skal bli akseptable. Ut over dette arbeidet som er i en tidlig fase, finnes det ingen konkrete kommunale planprosesser for regulering av boligtomter.

Det er imidlertid bra tilgang til boliger på det private markedet som kan brukes som overgangsboliger for nyinnflyttere, og det er et godt tilbud at man får anledning å bo noen måneder så en får tid til å finne seg noe bedre eller finne ut om man trives og etter hvert kan tenke seg å kjøpe. Slik sett har kommunen et boligmarked en kan kjøpe seg inn på i ulike nivå. Kommunen har fått en del tilflyttere fra utlandet, 256 i perioden 2007-10 (Hordaland fylkeskommune, 2011). Muligheter for arbeid i industrien, og god tilgang på bolig har nok vært en viktig årsak. Kommunen har jobbet aktivt med forskjøvning av sentrumsområdene for å skape et mer attraktivt kommunesenter både for de som alt bor der og potensielle tilflyttere eller tilbakeflyttere. Det er ulike holdninger i kommunen rundt Oddas industrihistorie. Noen ønsker å kvitte seg med industristeds-stempelet, mens andre vil hegne om denne viktige delen av historien. I bygdene utenfor Odda er situasjonen litt annerledes. For livsstilsflyttere er Røldal populært med nærhet til naturen. Hit flytter også ungdom i mye større grad tilbake. Kommunen har utfordringer i forhold til å finne nye attraktive tomter sentralt i bygda da utbygging kommer i konflikt med landbruksinteresser. Det kan også være risikabelt å tilrettelegge nye arealer når det ennå finnes tilgjengelige tomter. I Tyssedal er det for eksempel solgt resttomter til en krone stykket.

Forvaltningen av kommunens boligmasse skjedde tidligere gjennom kommunens Bygg og eiendomsselskap, men er nå innlemmet kommunens vanlige organisasjon. Kommunen har godt med kommunale boliger for kategorien vanskeligstilte og man har tilstrekkelig med overgangsboliger til nytilsatte innen kommunens egen boligmasse. En litt uheldig tendens har imidlertid utviklet seg ved at mange får bo for lenge i overgangsboligene og kan blokkere slik at det blir mangel til nyansatte. Bare for enkelte boliger er det en øvre grense for leietid på tre år, mens de andre ikke har slike begrensninger som kan stimulere til å komme over i egen bolig. Til tider er det venteliste for kommunale leiligheter. Med så mange kommunale boliger mister en litt av dynamikken i boligmarkedet da prisene holdes lave, noe som også påvirker det private leiemarkedet. Husbanken har oppfordret kommunen til å selge ut boliger slik at antallet blir mer i tråd med boligbehovet kommunen har til lovpålagte oppgaver. Salg kan også gi penger til sårt tiltrengt oppussing av en generell sliten boligmasse.

Odda kommune har i flere år ikke tildelt startlån, og ligger derfor helt på bunn blant Hardangerkommunene med bare 3 % av boligomsetninger hvor virkemiddelet er benyttet i perioden 2006-10. Fra 2010 ble virkemiddelordningen igjen benyttet, og i 2011 valgte kommunen å sette et bredere fokus på startlånet og bevilget vel 3,5 millioner til ulike søkere. Ordningen er lagt til NAV, og prioriterte målgrupper er vanskeligstilte på boligmarkedet ved at de ikke oppnår fullfinansiering i privat bank, har lav inntekt eller funksjonshemminger. Ordningen brukes både som toppfinansiering og fullfinansiering av bolig. Så langt har ikke ordningen blitt brukt aktivt for å få kommunale leietakere over i egen bolig.

Det er inngått en avtale med Husbanken om ekstra oppfølging da kommunen har spesielle boligsosiale utfordringer som skiller seg mye fra mer rurale distriktskommuner. Kommunen har spesielle boligbehov i forhold til rus og psykiatri, og ser på muligheten for å utvikle et eget tilbud for disse. Kommunen har en boligsosial handlingsplan fra 2007. Denne er i ferd med å rulleres, og her vil det jobbes videre med disse prioriterte gruppene vanskeligstilte.

3.4 Arbeidskraft og rekruttering

Mye har endret seg i bedriftsfloraen etter at kommunen har vært gjennom en omstilling. Flere bedrifter i regionen har utenlandsk arbeidskraft, blant annet til bygg og anleggssektoren og metallarbeid. Flere av disse har valgt å bosette seg i kommunen, bl.a. polakker og nederlendere. Utenlandsk arbeidskraft har vist seg å være viktig for næringslivet, og for å styrke bosettingen.

NLI Odda AS leverer til petroleumsindustrien. Bedriften er en av verdens ledende leverandører av avanserte koblinger for å knytte sammen produksjons- og rørsystemer til olje- og gassproduksjon under vann. Produktet spesialdesignes og tilpasses for hver bestilling. Produksjonen passer godt for norske forhold sammenlignet med serieproduserte standardprodukter der lavkostland er mer konkurransedyktig.

Virksomheten startet i 1978 som en del av Kongsberg våpenfabrikk og var på det meste over 100 ansatte. På 1990 tallet fikk bedriften nye eiere og omstilte seg fra produksjon av gassturbiner til nåværende leveranser til petroleumsindustrien. Før det produserte de også flymotordeler. Markedet er hele verden, og NLI jobber fortsatt opp mot Kongsbergmiljøet. NLI Odda har i dag 90 ansatte fordelt på 1/3 ingeniører og 2/3 operatører. Bedriften har en erfaren organisasjon og har levert avanserte produkter til krevende markeder i mange år.

I følge bedriften er det betydelige utfordringer i å framskaffe personell med riktig kompetanse. Det gjøres lokalt ved opplæring samtidig som en må rekruttere eksternt. Bedriften har til en viss grad lykkes i å knytte kontakter og har rekruttert noen personer som har kommet gjennom «Flytt til Hardanger»-prosjektet. Bedriften har arbeidskraft fra både Tyskland, Nederland, svensker, polakker og tilbakeflyttere fra Hardanger. Norsk arbeidskraft fra andre deler av landet er vanskelig å motivere til å ta seg jobb i Hardanger. Bedriften har satset en del på polakker, og bruker virkemidler som god lønn og bolig for å beholde de.

At det har blitt bygd lite nye boliger i Odda har fungert noenlunde ettersom det har vært netto fraflytting fra kommunen. Polakker og en del andre utlendinger ønsker ikke å bygge nytt, og har en øvre smertegrense på kanskje 300-400.000 kr for en leilighet. I stedet for å kjøpe dyrt, pusser de heller opp rimeligere leiligheter som de kan selge med fortjeneste, og etter hvert kjøpe seg oppover til større leilighet og høyere standard. Nederlendere leier inntil videre, og kjøper nytt etter hvert. Tilgangen på bra hus er begrenset, mens det er bra tilgang på eldre hus som må pusses opp.

Bedriften klarer stort sett å skaffe boliger og dekke behovet til nyansatte. Bedriften leier ut i begynnelsen, og etter hvert overtar den ansatte forpliktelsen. Det er også en konkurransefordel med tilgang til billigere hus når få har råd til å leie dyrt eller kjøpe ny bolig.

3.5 Oppsummering

Oddas boligmarked skiller seg mye fra alle de andre Hardangerkommunene, og spesielt de små. Kommunen har helt andre utfordringer med stor nedgang i folketallet over lang tid og et faktisk overskudd på boliger. Dette krever også en helt annen type jobbing fra kommunens side, og de på mange måter på den motsatte siden ved at de har behov for å kvitte seg med en alt for stor og lite hensiktsmessig boligmasse. Samtidig oppstår nye behov og krav om moderne og sentrumsnære leiligheter.

Ettersom kommunen ikke har som politikk å bygge egne leiligheter for salg og utleie, har de forsøkt å få private utbyggere til å ta på seg denne oppgaven, og så langt er ett prosjekt godt i gang på «Almerket», og et annet på planleggingsstadiet på smelteverkstomta. Når eldre i de attraktive eneboligområdene ovenfor sentrum velger å flytte inn i disse leilighetene, frigjøres en type eneboliger som kommunen mangler, bl.a. til rekruttering av kompetansearbeidskraft utenfra. Moderne sentrumsnære leiligheter er en type boliger kommunen også har manglet overfor aktuelle tilflyttergrupper.

Mange opplever usikkerhet om en vil få igjen pengene om en bygger ny enebolig, og er usikker på utviklingen framover i Odda. Odda har imidlertid tilgang på eldre boliger i sentrum med lavere standard som må pusses opp. For mange er dette en gunstig inngangsport til egen bolig, der en med egeninnsats på en rimelig måte kan pusse opp boligen til ønsket standard. I kommunen er det en del bedrifter som trenger høyt kvalifisert personell, og det kan ofte være et problem å rekruttere disse fra andre deler av landet. Tilgang til et bredt spekter av boliger og tomter er da viktig.

Kommunen har godt med kommunale boliger for kategorien vanskeligstilte og når det gjelder overgangsboliger til nyansatte kommunale arbeidstakere. Imidlertid er det venteliste på kommunale boliger, samtidig som det er ledige billige boliger lagt ut på salg i borettslag o.l. Det aktualiserer om økt bruk av startlån ville kunne hjelpe flere til å komme over i egen bolig. Også noen av bedriftene er aktive i boligmarkedet og kjøper leiligheter som de først leier ut til nyansatte, og senere tilbyr leietakeren å kjøpe.

4 Ullensvang kommune

Kommunen ligger midt i Hardanger med det meste av bosetningen på østsida av Sørfjorden. Her ligger kommunesenteret Kinsarvik, videre Lofthus, og mindre bygder innover fjorden. På denne siden grenser kommunen til Odda og Eidfjord. På vestlig side av Sørfjorden ligger en rekke bygder ytterst på Folgefonnshalvøya og innover fjorden. Denne delen av kommunen grenser til Jondal kommune. De to delene av kommunen er knyttet sammen med ferje mellom Kinsarvik og Utne, eller med vei inn fjorden til Odda. Til slutt er det to mindre bygder på nordsida av fjorden (Oksenhalvøya) som er knyttet til nabokommunen (Ulvik) med vei og ferje Bruravik-Brimnes til Ullensvang. Kommunens topografi er preget av høye fjell og dype fjorder, og bosetningen finner vi derfor langs en stripe ved fjorden.

4.1 Befolknings- og næringsutvikling

Kommunen hadde 1. januar 2011 3405 innbyggere. Det har vært en gradvis befolkningsnedgang over flere ti-år, men nedgangen har bremsset opp de siste par årene, og fra 2010 har det vært en positiv vekst på 50 personer. Veksten skyldes i stor grad innvandring fra utlandet. I perioden 2007-2010 har kommunen hatt en innflytting fra utlandet på hele 248 personer (Hordaland fylkeskommune, 2011) Kommunesenteret Kinsarvik har opplevd vekst, mens de andre bygdene har en negativ folketallsutvikling. Det har altså foregått en viss sentralisering.

Om befolkningsutviklingen har vært negativ, har sysselsettingsutviklingen vært svært positiv. De siste 5 årene har sysselsettingsveksten etter arbeidssted vært på hele 16 %, noe som stiller kommunen i en eliteposisjon i regionen. Kommunen må likevel betegnes som næringsfattig med liten variasjon, men hvor det også er utfordringer med å skaffe arbeidskraft. Både landbruk og reiseliv er og har vært viktige næringer, men preges av mye sesongarbeid. Landbruket har gått noe tilbake, men ikke så mye som i andre kommuner i regionen. Ofte drives landbruk i kombinasjon med annet yrke.

Turistnæringen har også gått noe tilbake de siste årene. Den voksende næringen som har bidratt til det meste av veksten, er bygg og anleggsbransjen, og noen nye industrietableringer. En av disse er etablering av kildevannsprodusenten «Isklar» på Hovland. Offentlig sektors betydning for sysselsettingen har også økt.

Kommunen hadde en innpendlingsrate på 21 % i 2010, mens utpendlingen var på hele 35 %.

Mobiliteten går hovedsakelig begge veier i retning av Odda som kan tilby et mer variert næringsliv med industriarbeidsplasser. 20 % av de sysselsatte jobber i Odda, og slik sett er kommunen integrert i Odda BA-region. Eidfjord ligger også innen pendleravstand, og når den nye Hardangerbrua står ferdig, blir også nordsida av fjorden og Voss lettere tilgjengelig.

4.2 Boligtilbudet i kommunen

Også Ullensvang domineres av eneboliger der disse utgjør 85 % av boligmassen. Totalt var det 1854 boliger i kommunen i 2008. Statistikken viser lav omsetning av eiendommer; gjennomsnittlig 10 omsetninger årlig per 1000 boliger i årene 2006-10. Dette er den laveste blant

Hardangerkommunene. Nybyggingen har også vært av de aller laveste med kun 2 igangsatte boliger per 1000 i samme periode. Etter intervjuene å dømme er dette i ferd med å endre seg. Gjennomsnittsprisen på omsatte boliger i perioden 2006-10 har vært kr 1 344 000, noe som er helt i topp, bare forbigått av Kvam kommune. Statistikken viser at prisene har økt betraktelig, og ligger i det øverste sjikt i regionen. Fra første halvdel av 2000-tallet til andre halvdel økte prisene med 14 %. Dette kan tyde på at det i perioden har vært få boliger på markedet og at etterspørselen er større enn tilbudet. Dette har presset prisene oppover.

De brukte boligene som legges ut for salg domineres av husbankhus fra 70- og 80-tallet i etablerte boligfelt litt i utkanten av sentrum. På sikt er det ventet et generasjonsskifte i forhold til eiere som nå er rundt 60+, og nok begynner å se seg etter lettere og mer sentrale boenheter. Gårdsbruk blir sjelden lagt ut for salg, men beholdes i familien hvis eier faller fra. De siste 3 årene har private aktører kommet på banen. Noen har kjøpt kommunale resttomter for bygging og videre salg, og en aktør er i gang på det nye boligfeltet i Kinsarvik.

Det siste tilrettelagte boligfeltet som ble etablert i Kinsarvik for ti år siden har sakte med sikkert blitt solgt ut med ca. en tomt i året. Kommunen har derfor prioritert å tilrettelegge nye tomter i kommunesenteret, og våren 2011 ble 17 sentrale, attraktive tomter lagt ut for salg. Disse ble solgt for kr. 200 000, mens de reelle kostnadene var kr. 580 000. Kommunen bidro altså med subsidiering. 10 av tomtene er solgt eller reservert, på 4 av dem har private entreprenører gått i gang med å bygge småhus/tomannsboliger for salg. Boligfeltet vil kunne utvides om salget går bra.

En privat aktør har bygd om den tidligere eldreheimen, Ulvasand, til et leilighetskompleks med 18 enheter for salg. Leilighetene er fra 2 til 4 rom. Komplekset retter seg både mot bolig- og fritidsmarkedet, men salget har gått dårlig, og deler av leilighetene blir nå leid ut. Det kan være flere årsaker til at denne boligtypen ikke har slått an for salg, men som helårsbolig trekkes en litt usentral beliggenhet midt mellom Kinsarvik og Lofthus fram.

I andre deler av kommunen finnes resttomter i eldre boligfelt (Lofthus, Hovland, Aga), men disse blir ikke ansett for å være spesielt attraktive. På Utne ble det lagt ut nye kommunale tomter med attraktiv beliggenhet for noen år siden, men disse har det foreløpig ikke blitt bygd på. Det er adskillig mer boligaktivitet på østsida av fjorden. Det er et ønske om å tilrettelegge bedre tomter i flere deler av kommunen, men kapasitetsproblemer på plansida gjør det vanskelig å jobbe med mer enn et prosjekt samtidig.

Kommunen har omkring 85 kommunale boliger for utleie. Inkludert i disse er ca. 30 omsorgsboliger. Over tid har kommunen solgt boliger som har vært vanskelig å vedlikeholde, og da primært til de som bodde der i utgangspunktet. Det finnes både mindre leiligheter og større enheter/eneboliger i Kinsarvik, Lofthus, Utne og Nå. Nylig kjøpte kommunen 3 ungdomsleiligheter i et nybygd privat kompleks 3 km nord for Lofthus (Ulvasand). Disse leies ut til unge som førstegangsbolig. Leieprisene på de kommunale boligene ligger nok under markedspris, men med unntak av de nye ungdomsboligene, har de også generelt en lavere standard enn mye på det private markedet. Det at kommunen har hatt såpass mange utleieenheter til lav pris, har nok tidligere lagt bånd på potensielle private utleiere. Men i dag er de kommunale boligene nesten utelukkende utleid til vanskeligstilte, og derfor lite tilgjengelige som ordinære gjennomgangsboliger. Det er ennå igjen noen langtidsleiere som kan klare seg i annen bolig, og det jobbes med å få disse over på det private markedet. Kommunen leier også boliger på det private markedet, blant annet til flyktninger og

familiegjenforente. Dette har skapt et større press på det private utleiemarkedet. De vanskeligstilte som har krav på bolig klarer en stort å få plassert, utfordringen er størst i forhold til akuttboliger for vanskeligstilte med flere diagnoser hvor en har måttet ty til campinghytter.

Tidligere var ansatte i kommunen blant de prioriterte på de kommunale boligene, men dette er blitt endret slik at vanskeligstilte som kommunen er lovpålagt å tilby husvære nå står øverst på lista. Andreprioritet har flyktninger, så andre vanskeligstilte og til slutt andre søkere. Denne innstramningen kom i forbindelse med utarbeidelse av en boligsosial handlingsplan i 2007.

Med denne endringen har det vært utfordringer i forhold til å få leieboere over i annen bolig. Mange av de vanskeligstilte egner seg ikke som huseiere eller leietakere på det private markedet, og det er derfor vanskelig å få til en sirkulasjon i de kommunale boligene.

4.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling

Utfordringen for kommunen har vært å komme opp med nye tilrettelegge tomter der folk vil bo, noe som har ført til at politikerne og kommuneadministrasjonen har måttet se på tomter på en ny måte. Kommunen har nylig rullert kommuneplanens samfunnsdel, og her vises det særlig til den positive befolkningsutviklingen som har vært de siste to årene, og at tilflyttingspotensialet må utnyttes med å ha tilgang på attraktive tomter og boliger. Tilgjengelige utleieenheter er viktig i den første fasen av tilflytting.

Kommunen har i alle år vært ansvarlig for utbygging av nye boligfelt. Hele tiden har det blitt solgt tomter til under kostpris, også etter at utbyggingskostnadene økte. I det siste tilrettelagte tomtefeltet i Kinsarvik har kostprisen ligget rundt kr. 580.000, men tomtene er solgt for kr.200.000. For å unngå uheldige virkninger av subsidiert tomt, har kommunen innført et tilskudd på kr. 200.000 for den som vil bygge på privat tomt. Så langt har ingen private grunneiere/aktører regulert områder for boligutvikling. Dette er noe kommunene ønsker å stimulere til.

Vi har tidligere nevnt at kommunen ikke har hatt kapasitet til å klargjøre nye kommunale boligfelt utover Kinsarvik. Det er imidlertid klart hvilke bygder som står for tur, og først ut er Sekse hvor det ses på tre ulike områder som kan gi opp til 10 tomter. Disse ligger inne i kommuneplan. På Hauso er en reguleringsplan i arbeid, og her kan det komme nye boligtomter. På Nå ligger ferdig regulerte tomteområder som kan startes opp når etterspørselen kommer. Det er også et stort behov for å se på Lofthus, men hvor det er behov for mer sentrale, attraktive tomter. Her har ikke kommunen kommet langt med å vurdere et passende område, så dette ligger nok flere år frem i tid.

Et annet tiltak som skulle møte utfordringen med mangel på utleieboliger, er kommunalt tilskudd for stimulering til å ta i bruk tomme boliger. Hver søker kan få 100.000, hvorav 1/3 er tilskudd og 2/3 rentefritt lån. Midlene er bruket til å renovere eldre boliger som kan legges ut på det private utleiemarkedet de neste 5 årene. I 2011 ble det satt av 1 million som raskt ble tildelt 10 søkere. Ordningen er ikke prioritert videreført i 2012 selv om etterspørselen fremdeles er der.

Kommunen har opplevd en økt etterspørsel etter startlån, har økt låneramma, og tildeler stort sett alle som søker. En vesentlig del (26 %) av de omsatte boligene er delvis finansiert av startlån, og de siste årene har også arbeidsinnvandrere benyttet seg av ordningen. Enkelte øst-europeere har startet sin karriere i fruktbransjen, fortsatt i bygg- og anlegg, og velger etter noen år å få familien til

kommunen og kjøper hus. Ordningen har derimot ikke vært brukt av flyktninger, som stort sett blir værende i leid bolig.

Gjennom «Flytt til Hardanger»-prosjektet har kommunen fått flere tilflytta tyskere og nederlendere. Alle har blitt værende i kommunen, og noen har også flyttet fra nabokommunen til Ullensvang for å kunne bo mer landlig. Prosjektet ga kommunen mye nyttig erfaring i å ta imot tilflyttere. Informanten trekker fram at en gjennom rekrutteringsarbeidet utarbeidet gode rutiner for å formidle boliger, samle informasjon om ulike tilbud og formidle dette til tilflytterne. Denne kunnskapen blir nå brukt i forhold til andre grupper tilflyttere. For de som jobbet med dette i kommunen var det godt å ha et større nettverk å støtte seg på, slik at arbeidet pågikk mer eller mindre kontinuerlig og ikke ble preget av en skippertaksmentalitet.

I begynnelsen av 2012 vil det nye kommunestyret legge en planstrategi og ta stilling til hvilke planer som skal prioriteres. Det er ventet at den boligsosiale planen fra 2007 vil rulleres da mye har skjedd på boligmarkedet i løpet av perioden. Fra politisk nivå er det et ønske å få en bedre sirkulasjon på de kommunale boligene, og det kan være aktuelt å selge ut de boligene som har størst vedlikeholdsbehov. Det kan også bli aktuelt å bygge nye kommunale boliger som er bedre tilrettelagt. Kommunen jobber nå med tomtetilrettelegging på en annen måte og retter seg i større grad mot de områdene som innbyggerne signaliserer er attraktive. Private aktørers inntog i boligforsyningen har ført til at kommunen har blitt mer markedsorientert.

4.4 Arbeidskraft og rekruttering

Statens kartverk etablerte en avdeling i Kinsarvik i 2006 som har som oppgave å tinglyse borettslagsandeler og være et generelt kundesenter for kartverket. I det politiske grunnlaget for opprettelsen, ble det lagt vekt på at avdelingen skulle ha en regional forankring. Det er derfor forsøkt i størst mulig grad å rekruttere ansatte fra Ullensvang og nabokommunene. I tillegg er det rekruttert utenfor regionen, primært nyutdanna med mastergrad. Ansatte har ulik utdanningsbakgrunn, fra videregående nivå til høyere utdanning. Noen stillinger krever juristbakgrunn og samfunnsvitere, mens andre ikke har slike spesifikke krav da det foregår intern opplæring i blant annet tinglysning.

Kartverket har nylig vært gjennom en rekrutteringsprosess med behov for å fylle flere stillinger. Flesteparten av søkerne var fra regionen. Av de 55 som er ansatt i dag, har 12 kommet tilflyttende utenfor regionen. I tillegg mener informanten at noen lokalt ansatte nok hadde flyttet om de ikke hadde fått jobben i kartverket. Etableringen har vært viktig både for tilflytting og for å skape nye offentlige arbeidsplasser i en kommune med begrensede valgmuligheter.

Med en vesentlig andel tilflyttere, er det interessant å få vite hvordan disse og arbeidsgiverne har gått fram for å skaffe husvære. Informanten sier at foretaket har hatt et godt samarbeid med kommunen som har vært behjelpelig med å skaffe midlertidig husvære. De fleste har likevel klart å skaffe private utleieboliger, og for de som ikke trenger stort hus (enslige/par), har det ikke vært store utfordringer. Flere har bodd i leie på gårder, for eksempel i kårhus, noe informanten mener har sammenheng med endret praksis. Tidligere ble slike boliger leid ut til sesongarbeidskraft fra utlandet som jobbet med frukthøsting. Nå har flere gårdeiere valgt å leie disse ut på helårsbasis etter at kommunen har bidratt med stimuleringsstiltak. Kun i ett tilfelle, hvor det var snakk om å bosette en familie, ble det vanskelig å finne noe passende, og det tok noe tid før det ordnet seg. Noen av

tilflytterne som har vært en stund i kommunen, har etter hvert kjøpt egen bolig. Dette har vært brukte boliger som det har kommet flere av på markedet de siste årene. Det har også vært tilflyttere som har kjøpt leilighet i det nye komplekset.

4.5 Oppsummering

Kommunen er inne i en periode med positiv befolknings- og sysselsettingsutvikling som krever oppmerksomhet og politiske prioriteringer. Lav omsetning av brukte boliger har ført til satsing på å komme opp med attraktive tomter. Dette krever et omfattende arbeid med å legge til rette i nye områder. En liten kommune må derfor prioritere å ta ett område av gangen. Eksempler fra Ullensvang viser også utfordringer med kapasitet på plansida. Når kommunen får en befolkningsvekst i løpet av kort tid, vil en måttet prioritere de mest prekære behovene i kommunesenteret Kinsarvik.

Ullensvang har klart å få noen private aktører interessert i å bygge ut på kommunale tomter, men foreløpig har det ikke kommet søknader om private reguleringsplaner. Det er positivt at private aktører har kommet på banen, men leilighetsprosjektet på Ulvasand har vært vanskelig å selge, og viser at denne typen boliger er vanskelig å selge, særlig hvis det ikke ligger veldig sentralt.

Private utleieboliger er fremdeles en utfordring da det er et lite variert tilbud på markedet. Særlig for de som kommer flyttende til kommunen for første gang, er det viktig å ha tilgjengelige utleieenheter. Kommunen har gjort en god jobb med bruk av startlån for å få innbyggere over i egen bolig. Særlig når prisnivået er såpass høyt i kommunen, er dette et viktig virkemiddel som kan gjøre egen bolig oppnåelig for flere.

5 Eidfjord kommune

Eidfjord kommune har en konsentrert bosetning i Eidfjord sentrum ved fjorden hvor riksvei 7 over Hardangervidda kommer ned til sjøen. Kommunesenteret er viktig for gjennomfart av turister, blant annet med hyppige cruiseanløp. Ferjesambandet fra Brimnes til Bruravik knytter kommunen sammen med nordlig del av Hardanger. Tettstedet Bu, som ligger på grensen av Ullensvang og Eidfjord kommune er utgangspunktet for Hardangerbrua som er i ferd med å bygges.

Et mindre tettsted i Øvre Eidfjord har hatt en mer negativ utvikling ved at viktige funksjoner som butikk og post er lagt ned. Lenger opp mot fjellet er en mindre bosetning i Sysendalen, men dette er primært et hytte- og fritidsområde. Eidfjord er den kommunen med flest fritidsboliger i Hardanger. 59 % av den totale bolig- og fritidsmassen består av fritidsboliger. Kommunen grenser til Ullensvang i sør-vest og Ulvik i nord. I sør-øst strekker kommunen seg langt inn på Hardangervidda.

5.1 Befolknings- og næringsutvikling

Eidfjord hadde 959 innbyggere 1. januar 2011. Etter en lengre periode med befolkningsnedgang har kommunen opplevd en befolkningsvekst på 47 personer siden 2007, noe som må sies å være svært positivt for en så liten kommune. I prosent gjør dette Eidfjord til den kommunen med størst folkevekst i Hardanger i perioden 2006-11. Utflyttingen er bremsset opp, og innvandring fra utlandet og innflytting fra Bergensområdet, utgjør omtrent like store deler av tilflyttingen. Ser vi hele siste tiårsperiode under ett, har kommunen hatt befolkningsnedgang. Veksten kom altså fort og brått i løpet av et par år.

Kommunen er største arbeidsgiver i Eidfjord. Kommunen har et næringsliv som domineres av turisme, og Eidfjord er et av de mest attraktive reismålene på Vestlandet. I tillegg finnes arbeidsplasser inn vannforsyning, småverkstedsindustri og jordbruk. I de siste årene har anleggsvirksomheten i forbindelse med vei/bruprojekt over Hardangerfjorden skapt stor aktivitet i denne bransjen. Kommunen har over 150 enkeltmannsforetak hvor hovedvekten ligger innenfor håndverkbransjen. Disse har ofte hele hardangerregionen som arbeidsområde.

Mens Eidfjord hadde en sysselsettingsvekst på 1 % for siste tiårsperiode, har dette økt til å bli en sysselsettingsvekst på hele 10 % i perioden 2006-11. Dette er på tross av en ganske høy utpendlingsrate på 35 %. Størst utpendling foregår til nabokommunen Ullensvang, og disse to kommunene er en godt integrert BA-region. Noe pendling foregår også til Odda, men her er avstanden en del lenger. Innpendlingen er mer beskjeden med 14 %.

5.2 Boligtilbudet i kommunen

I Eidfjord kommune var det 565 boliger i 2008. 87 % av disse var eneboliger. Antallet omsatte boliger i kommunen har årlig vært 19 per 1000 i perioden 2006-10. Gjennomsnittlig pris på de omsatte

boligene i samme perioden har vært på knappe 1,1 millioner. Det har vært en fin prisstigning på 14 % fra første del av 2000-tallet til andre del.

Til å være en såpass liten kommune har det siden 2006 vært bygget forholdsvis mange nye boliger. Fra 2006 -2010 ble det i snitt igangsatt bygging av 11 boliger årlig per 1000 boliger (i reelle tall, 5-6 boliger årlig). Dette er det høyeste tallet blant Hardangerkommunene, noe som vitner om at det er en forholdsvis stor vilje til å ta en økonomisk risiko med å bygge nytt.

Kommunen har hatt ledige tomter både i Eidfjord sentrum og Øvre Eidfjord i etablerte boligfelt, men disse har ikke blitt ansett for å være attraktive. Tomtene i Øvre Eidfjord har vært gratis. De siste årene er det derfor jobbet for å få etablert sentrumsnære tomter. Dette har ikke vært uten utfordringer da det er vanskelig å finne arealer. Fortetning er derfor en løsning. Kommunen har også i mange år jobbet med en kulturminnesak som har forsinket utviklingen av boligområder. Sommeren 2011 ble 18 sentrumsnære tomter lyst ut av kommunen. Det var syv søkere til tomtene, men det gjenstår å se om disse faktisk blir bygd ut. Prisen på disse tomtene ble 300 000, noe som innebærer en subsidiering fra kommunens side.

I tillegg til disse har en privat aktør i et offentlig-privat samarbeid bygd ut et sentrumsnært kombinert leilighets- og næringsbygg – Sentrumstunet – med til sammen 9 boenheter. Kommunen har garantert for 5 av leilighetene, og disse blir tilbudt på det åpne markedet for salg. Kommunens rolle i dette prosjektet var avgjørende for at det skulle bli realisert. De resterende leilighetene i Sentrumstunet er solgt fra byggherren til unge Eidfjordinger.

Kommunen har ca. 30 gjennomgangsboliger, både eneboliger og leiligheter av variert størrelse. Det finnes ingen nedskrevne kriterier for tildeling, men tradisjonelt har ansatte i kommunen hatt første prioritet til disse boligene, og i neste omgang brukes de til boligsosiale formål. I følge informant i kommunen er det ikke venteliste på disse boligene, men ved boligsosial- og omsorgsbehov, tildeles bolig etter alvorlighetsgrad ved behov. Til tider hender det at enheter står ledige. Om det ikke finnes ledige boliger når det er behov for det, er kommunen behjelpelig med å skaffe noe på det private leiemarkedet. Prisene på leie av kommunale boliger har gradvis økt de siste årene, og er nå 63 kroner kvadratmeteren, uavhengig av boligens standard. Dette blir regnet for å være tilnærmet markedspris, tatt i betraktning at standarden på enkelte av boligene er lavere enn mye av det som finnes på det private markedet. Kommunen har en prisdifferensiering der leietaker første leieår betaler 80 % av standard kvadratmeterpris, andre leieår 90 %, og fra tredje leieår full pris. Det er usikkert om denne forholdsvis lille prisdifferansen har fungert som stimulus for å komme over i annen bolig på det private markedet.

På politisk nivå diskuteres det hvorvidt kommunen bør selge ut flere av de kommunale boligene da det ikke er like stort behov for å sitte på en så stor boligmasse framover. Det er mest aktuelt å selge de boligene som er eldst og i dårligst stand.

5.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling

Med de nye tomtene som stod ferdig sommeren 2011, er det nå ikke noen prekær mangel på nye sentrumsnære tomter. Det jobbes likevel med et sentrumsnært område hvor det kan være aktuelt å se på en type klyngetun, og hvor det er mulig å utvikle ikke alt for dyre boliger. Dette er helt på

planleggingsstadiet. Det er også et ønske om å utvikle boligområder på Bu, knutepunktet for Hardangerbrua, og det ble gjort mulighetsstudier av dette og de andre knutepunktene i 2010. Kommunen ser også på et nytt boligområde på Lægreid. Kommunen rullerte arealdelen til kommuneplanen i 2011, og her står det at det er viktig å hele tida ha tilgjengelige tomter til de som ønsker å bosette seg, og at kommunen må ta til etterretning at de fleste ønsker å bosette seg i Eidfjord sentrum med gangavstand til offentlige tjenester og service.

Kommunen har tatt aktivt del i «Flytt til Hardanger-prosjektet» og dro tidlig i prosjektperioden ned for å rekruttere tilflyttere fra Europa. Da disse skulle bosettes ble det klart for kommunen at det ikke fantes boliger som kunne huse tilflytterne. Det private utleiemarkedet var svært begrenset, noe som etter all sannsynlighet skyldes billige kommunale boliger som private utleiere ikke kunne konkurrere med på pris. Det ble derfor iverksatt tiltak fra kommunens side for å stimulere til at flere private ville oppgradere tilgjengelige boliger for utleie. Det ble gitt tilskudd på opp til 50.000 og lån på 150.000 for oppussing. Dette utløste 10-15 utleieenheter som i dag hovedsakelig bebos av europeiske tilflyttere. Det er også et uttrykt politisk mål at det skal være ulike typer boliger tilgjengelig gjennom utleie. Tilskuddsordningen med støtte til renovering av boliger for utleie, blir derfor videreført, og det er tro på at flere boliger kan utløses på denne måten. Den boligkrisen som oppstod i forbindelse med disse tilflytterne er nå løst. Kommunen har også satt opp prisen på sine utleieleiligheter slik at det ikke lenger er vesentlig prisforskjell på private og kommunale utleieboliger.

Kommunen har hatt tilflytting av ulike grupper. De fleste har kommet fra utlandet, men også fra Bergensregionen. De siste kan vi anta er en del tilbakeflytta Eidfjordinger som har fått utdanning og arbeidserfaring utenfor regionen. Den spesielle satsingen med rekruttering av nederlendere og tyskere resulterte i rundt 20 innflyttere til Eidfjord. I dag har ca. halvparten flyttet ut fra kommunen igjen. Parallelt med dette har det vært en innflytting av østeuropeere som har fått jobb i kommunen. Doen av disse har også investert i hus. I dag er arbeidsmarkedet noe strammere, og det kan det være større utfordringer for utlendinger å finne arbeid i kommunen.

Kommunen har over tid gitt tilskudd til bygging av ny bolig på 200 000. Denne ordningen nyter alle som bygger selv, og den er også brukt i tilfellet med Sentrumstunet der kommunen selger leiligheter videre til privatpersoner. Det er meget trolig at dette virkemiddelet har vært en viktig grunn til at kommunen har hatt en høy grad av nybygging, og at det har stimulert flere til å velge å bygge selv fremfor å kjøpe brukt eller ferdig utbygd bolig.

Kommunen har i liten grad benyttet seg av startlån for å få vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Bare 6 % av antallet boligomsetninger i 2006-10 var finansiert med startlån. Dette har bakgrunn i at virkemiddelet kun har vært i bruk de siste tre årene. Kommuneinformanten sier at ordningen er lite etterspurt og heller ikke spesielt markedsført. Midlene brukes primært til kjøp av brukt bolig, og de som trenger det mest. En mulig forklaring på lite bruk av startlån, er at kommunen gir tilskudd på kr. 200.000,- for nybygg og etableringslån på kr 200.000,- til alle som kjøper/bygger boliger. Etableringslånet gis etter samme vilkår som startlån.

5.4 Arbeidskraft og rekruttering

Hardanger Consult har eksistert siden 1996, og i 2010 ble selskapet fusjonert inn i konsernet Norconsult. Bedriften har i dag 17 ansatte, men er i ferd med å ansette flere. De fleste jobber i

Eidfjord, men det er også kontorer i Odda og Ullensvang. Selskapet har gradvis ekspandert med flere ansatte, og rekrutterer ingeniører, arkitekter og planleggere. Dette er en type kompetanse som det er stor rift om, og som en konkurrerer med store byer om å tiltrekke seg. Ledelsen har hatt en bevisst holdning til å rekruttere personer som har en relasjon til Hardanger, blant annet ved å ansette nyutdannede som har reist ut for å studere og kan tenke seg å flytte hjem igjen.

Bolig har ikke vært noe stort problem for de som rekrutteres til bedriften utenfra. Dette forklares med at de fleste har hatt slekt som de kan bo hos inntil de har fått skaffet seg mer permanent bolig. Med et godt nettverk i kommunen har det også vært lettere å komme seg inn på boligmarkedet. Informanten nevner at det er en trend i Eidfjord nå at mange unge kommer tilbake og vil bosette seg i kommunene. Dette har skapt optimisme.

5.5 Oppsummering

Eidfjord sine utfordringer på boligmarkedet ble først veldig synlige da en skulle ta imot tilflyttere fra Nederland og Tyskland og oppdaget at alle de tomme husene ikke lot seg åpne. De tiltakene som ble satt i gang med tilrettelegging av nye tomter og private aktørers inntreden, samt økonomiske stimulerings tiltak, viste seg å ha enn effekt som ble veldig synlig både i statistikken og for optimismen i kommunen.

Eksemplene fra Eidfjord viser at kommunen har engasjert seg økonomisk i ulike tiltak med tilskudd, subsidiering og oppkjøp av boliger. Kraftutbygging på 70-tallet har gitt kommunen et godt økonomisk armslag som gjør det mulig å prioritere penger på dette. Ikke alle kommuner er i en like gunstig situasjon. At kommunen kjøpte opp 5 boliger i et privat utbyggingsprosjekt må sies å være en spenstig handling som kanskje var nødvendig for å få realisert prosjektet.

6 Ulvik kommune

Ulvik kommune ligger innerst i Hardangerfjorden med fjordarmen Osafjorden og Ulvikpollen hvor kommunesenteret ligger. Grendene Hallanger ligger lenger ut i fjorden, mens Osa ligger lengst inn i fjordbotn. Kommunen grenser til Voss, Aurland og Hol i nord. Helt nord i kommunen ligger Finse, på Bergensbanen. I sør grenser kommunen mot Eidfjord og i vest mot Granvin.

Kommunen er kommunikasjonsmessig knyttet til Granvin og Voss i nord med riksvei 13 og 7, og i sør med ferje mot Eidfjord/Ullensvang (Bruravik-Brimnes). Kommunen vil møte en helt ny situasjon når Hardangerbrua når land i bygda Hallanger i 2013.

6.1 Befolknings- og næringsutvikling

I Ulvik kommune bodde 1118 personer 1. januar 2011. Kommunen har i løpet av de siste 10 årene opplevd en befolkningsnedgang på 8 %. I 2009 gikk folketallet litt opp (primært pga. innvandring), men har gått litt tilbake igjen i 2011.

Sysselsettingen i kommunen domineres av offentlig sektor med kommunen og Hjeltnes gartnarskule (fylkeskommunal) som de største virksomhetene. Landbruket utgjør den nest største næringen (20 %) med både frukt og husdyrhold. Ulvik er også en turistkommune med fire hoteller, restauranter og varehandel. For øvrig finnes mindre virksomheter innen håndverk og industri.

Begrensede valgmuligheter til sysselsetting er en mulig årsak til at kommunen har en utpendlingsrate på 34 %, noe som er på linje med snittet for Hardangerkommunene. Voss er den kommunen flest pendler til, og etter at veiutbygging gjennom «Vossapakko» er reisetiden kommet ned på 30-45 minutter. Kommunen har noe innpendling (19 %), også denne med flest fra Voss.

6.2 Boligtilbudet i kommunen

Boligmassen i kommunen består av 705 enheter, 74 % av disse er eneboliger. Den domineres av gårdsbruk og etableringer i kommunalt tilrettelagte boligfelt. Særlig på 70-tallet opplevde kommunen er voldsom boligetablering i forbindelse med kraftutbygging, og dette skjedde hovedsakelig i kommunale boligfelt.

Gjennomsnittlig omsetningsverdi av boliger i perioden 2006-2010 har vært 1,1 millioner. Prisstigningen fra første halvdel av 2000-tallet til andre halvdel har vært på 12 %, noe som er litt over snittet for hardangerkommuner. Antallet omsetninger har vært svært lav, med 11 per 1000 boliger, det vil si i gjennomsnitt 8 omsatte boliger i året. I samme periode er det i snitt satt i gang nybygging av 8 boliger per 1000². Av dette kan vi slutte at en del meste av omsetningen har vært av nybygde

² En svært stor andel av påbegynte boliger vi i statistikken finner fra året 2007 (22) skriver seg fra igangsettingen av et konkret leilighetskompleks (se omtale senere). Siste trinn ble først ferdig i 2011, så her er det en del forskyvninger i forhold til statistikken på igangsetting og faktisk ferdigstillelse.

boliger og svært få brukte. Situasjonen er som i andre mindre kommuner, at eldre fraflytta hus ikke legges ut for salg, men blir i familien og benyttes til fritidsbolig.

I følge informant i kommunen har boligomsetningen vært litt bedre det siste året da etterspørselen har økt. Prisene har også gått oppover, og eneboliger er solgt langt over takst. Mens det tidligere var få interesserte kjøpere, er det nå ofte flere som byr, og prisene presse opp. En del av de solgte boligene brukes til fritidshus av kjøpere som bor utenfor kommunen. Kommunen opphevet boplikten for ca. 5 år siden, og kan derfor ikke regulere dette. Fra politisk nivå blir det påpekt at manglende boplikt har vært positivt for prisnivået på omsatte brukte boliger da et hus brukt som fritidsbolig kan oppnå høyere pris enn brukt som helårsbolig. Dette kan være sunt i forhold til at kommunens innbyggere er vant med et lavt prisnivå og nå ser at boliger prises mer etter reell markedsverdi. Dette kan på sikt bidra til større investeringslyst i boligmarkedet.

Kommunen har hatt god tilgang på kommunale boliger som primært leies ut til ansatte i kommunen. De siste årene er noen hus solgt ut, og per i dag er det nesten bare leiligheter igjen, men av ulik størrelse. Grunnen til salget har vært en større boligmasse enn behovet tilsa, ved at det ofte stod boliger ledig. Videre var stor gjennomtrekk med et omfattende vedlikeholdsbehov en viktig faktor, og de husene som var i dårligst forfatning ble solgt. De kommunale boligene som nå er igjen, er i følge informanten godt vedlikeholdt. Prisene på kommunale utleieboliger har vært lav, men i 2011 ble disse økt med 20 % for at de skulle komme nærmere prisene på det private markedet.

De kommunale boligene er viktige i rekrutteringsøyemed, da kommunen sliter med å skaffe nok arbeidskraft til egen organisasjon. Utfordringene er i dag størst i forhold til å rekruttere arbeidskraft med familier som trenger større enheter. Da er det bare det private utleiemarkedet som er tilgjengelig. Det private utleiemarkedet fungerer ikke slik at det står ledige boliger som lyses ut, men har mer preg av at enheter bringes på markedet gjennom private kjennskaper og nettverk, blant annet gjennom «Flytt til Hardanger»-prosjektets kommunevert.

Ulvik bustadstifting er en stiftelse hvor kommunen har interesser, og har ca. 38 leiligheter til utleie. Inklusive her er omsorgsboliger i Brakanestunet. Noen av boligstiftelsens boliger dekker boligsosiale behov, andre blir leid ut som ordinære utleieenheter.

Inntil for et par år siden, har det vært få private aktører som har bygget ut leiligheter for videre salg. I perioden 2008-10 bygde en lokal privat aktør et kombinert bolig/fritidsboligkompleks av terrassetypen, «Hardanger fjordterrasse». Første trinn med 11 leiligheter ble bygget under finanskrisa og fikk en vanskelig start med få som ønsket å kjøpe. Et par leiligheter er kjøpt av lokale med annen bolig, og blir leid ut. For å få ferdigstilt og bistå prosjektet som var i en vanskelig økonomisk situasjon, har kommunen gått med på å leie tre leiligheter i komplekset over 3 år. Leilighetene leies ut til kommunalt ansatte. Forpliktelser ut over dette er ikke kommunen interessert i, da den høye utleieprisen blir sterkt subsidiert. Alle enhetene er i dag i bruk, men brukes primært som gjennomgangsboliger på utleiemarkedet.

Nye eiere utenfor regionen har kommet inn for å realisere neste trinn i utbyggingen. 9 nye leiligheter ble ferdigstilt høsten 2011 og ligger nå ute for salg. Prisen er svært høy med 3-roms til mellom 2,8 og 3,5 millioner, og selger har ikke opplevd noen stor pågang. Konseptet med «urbane», sentrumsnære leiligheter uten tilgjengelig grøntområder rundt, har ikke slått an på fritidsmarkedet. En hadde også håpet å tiltrekke seg eldre i kommunen som ville flytte fra stor enebolig til mer praktiske

sentrumsnære leiligheter, men heller ikke dette segmentet har funnet boligene attraktive. Trolig er prisen alt for høy til at flere lokale vil satse på dette. Eldre som eventuelt kan være interessert i å selge enebolig, vil neppe få en sum for salget som kan matche prisen på de nye leilighetene. Eier av dette bygget må kanskje også se på alternative løsninger med utleie.

Når det gjelder tilgjengelige tomter i felt, er status at det finnes noen ledige kommunale og private såkalte resttomter som er igjen i eksisterende boligfelt. Av disse er det 4-5 som er byggeklare, både private og kommunale tomter. Totalt er det 19 ledige tomter der de fleste er i ferd med å utvikles til byggeklare. De fleste tomtene ligger i Ulvik senter, og i bygda Os er det to ledige tomter. I denne og i bygda Hallanger er det åpent for spredt boligbygging. De kommunale tomtene som tidligere er blitt solgt, har vært sterkt subsidierte og sjelden tilbudt for mer enn kr. 100.000. Kommunen har også større tilgang på tomter til fritidsbolig, både ved fjord og på fjellet, enn etterspørselen tilsier.

6.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling

Kommunens politikk mht. tilrettelegging av nye tomter går på en prioritering av sentrumsnære områder i kommunesenteret, også med fortetning i eksisterende boligområder i sentrumsområdet. Kommunene er i ferd med å etablere ni punkter i et helt nytt kommunalt boligfelt på Hjelmevoll i Ulvik sentrum. Et privat boligfelt på Røvanes, også i Ulvik sentrum, med 6 tomter er også klar for etablering med godkjent reguleringsplan. Her gjenstår det noe prosjektering før iverksetting. Blant annet skal kommunen tilrettelegge med vann og kloakk.

I arbeidet med å hente inn tilbud på tjenester for å legge til rett det kommunale boligfeltet, har det vist seg at en utbygging blir svært dyrt. Det er snakk om en kostnad på rundt en million per tomt. Selv om kommunen er innstilt på å subsidiere deler av kostnadene, vil det likevel være vanskelig å selge tomter til en så høy pris. Innbyggerne i Ulvik er vant med billige kommunale tomter som inntil ganske nylig har ligget på under 100.000, og det er lite trolig at noen vil akseptere så høye kostnader. Kommunen vurderer løsninger som kan få prisen ned. En mulighet er å åpne for rekkehus eller småhus på deler av feltet slik at tomtekostnadene kan deles på flere enheter. Dette forutsetter at private utbyggere viser interesse. Kommunen har nylig gjort vedtak om at finansiering av feltet skal inngå i økonomiplan.

I bygdene legges det til rette for spredt boligutbygging, så her vil ikke kommunen prioritere nye boligfelt. Jordvern er en viktig årsak til at boligutviklingen ønskes sentralt, slik at jordbruksareal ikke går tapt. En annen er ønsket om nærhet til offentlige tjenester. Kommunen har for eksempel bare en grunnskole og en barnehage. Kommunen har startet arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel, og det kan være aktuelt å se på nye områder for boligutvikling. Dette vil i så fall ligge en del fram i tid. Utfordringen for en liten kommune med tilgjengelige «resttomt som ikke blir solgt, er at det utgjør store tap for kommunen som alt har bidratt sterkt med å subsidiere utbyggingen.

For å få flere utleieboliger på markedet etablerte kommunen i 2009 en låne- og tilskuddsordning for huseiere som vil pusse opp boligen sin for videre utleie. Ordningen var etter samme modell som andre Hardangerkommuner har prøvd ut gjennom «Flytt til Hardanger-prosjektet». Maksbeløpet har i Ulvik vært på kr. 150.000 under forutsetning at boligen ble leid ut i 5 år. Det ble satt av en million til ordningen, og pengene ble brukt opp i 2011. Erfaringene fra ordningen var at midlene ble brukt til å pusse opp mindre enheter for små hushold, primært enslige. Noen mener ordningen ikke fikk opp så

mange nye utleiere da flere av de som fikk midler til å pusse opp allerede leid ut boligen. Ordningen er lagt på is 2012, men det betyr ikke at den ikke vil bli videreført på et senere tidspunkt. Det kan være behov for å spisse ordningen for å stimulere til at større enheter også kommer ut på leiemarkedet. Leiligheter med 3-4 rom eller eneboliger er det som i størst grad trengs på det private markedet nå.

Ulvik er en kommune som har lav utnyttelse av den statlige virkemiddelordningen med startlån. Statistikken viser at i 11 % av boligomsetningene i siste femårsperiode, er startlån brukt. I følge kommuneinformant er det liten etterspørsel etter midlene som er forbeholdt unge etablerer. De som ønsker å etablere seg med egen bolig er i jobb og vil ikke ha store problemer med å få lån i privat bank.

Fra politisk nivå vises det til en del utfordringer med lav sirkulasjon i boligmarkedet. Så lenge kommunen hadde mange kommunale boliger med lav leiepris, ble ikke dette sett som et problem å skaffe tilflyttere og egne ansatte en bolig. I dag er situasjonen en annen, og kommunen står overfor andre typer utfordringer. Disse utfordringene må løses ved å kunne tilby flere gjennomgangsboliger, men også få flere til å både selge og kjøpe boliger til en pris som markedet bestemmer.

6.4 Arbeidskraft og rekruttering

I Ulvik er det ingen store bedrifter som rekrutterer arbeidskraft utenfra, men noen mindre har delvis ansatte som kommer flyttende til kommunen.

Brakanes hotell er ett av flere hotell og overnattingssteder i kommunen, men i motsetning til en del andre, har Brakanes et konferansemarked som sikrer hotellet helårsdrift. Det ærverdige hotellet fra 1860 har 143 rom, og er det største overnattingsstedet i kommunen. Hotellet satser på lokal mat og drikke, og har et godt samarbeid med små produsenter i området.

Gjennom hele året har hotellet ca. 20 ansatte. I tillegg har det som alle turistselskaper i Hardanger en stor andel sesongarbeidskraft som jobber noen måneder i sommersesongen. Av de 20 fast ansatte er ca. halvparten fra kommunen og bosatt her, mens den andre halvparten er tilflyttere med ulik oppholdstid i kommunen. Det er særlig i forhold til denne gruppen det kan være interessant å vite hvordan de ansatte og bedriften har gått fram for å skaff bolig. Hotellet har en del hybler og leiligheter som brukes til ansatte. Disse passer best til enslige eller par. Hvis det er snakk om å bosette familier, må disse ut på det private leiemarkedet. Dette har så langt ikke bydd på store utfordringer.

Hotellet har også egne hybler og leiligheter som brukes av sesongarbeidskraft, og disse er derfor sjelden på det private utleiemarkedet. Hotellet ønsker at sesongarbeidskraften kommer tilbake, og har en del som kommer år etter år. Disse har ofte andre arbeidssteder i vintersesongen, som for eksempel Geilo, og lever et liv som følger sesongene. Noen av disse «omreisende» hotellarbeiderne har Ulvik som postadresse selv om de har arbeid i andre kommuner store deler av året.

6.5 Oppsummering

Ulvik har hatt et boligmarked med liten dynamikk og få enheter i sirkulasjon. Etterspørselen etter eneboliger har tatt seg noe opp det siste året, noe som har påvirket prisnivået positivt. Nybygging av eneboliger har vært begrenset, noe som kan ha sammenheng med at tilgjengelige tomter ikke blir oppfattet som attraktive. De nye kommunale og private tomtene som snart vil bli lagt ut for salg, blir ansett for å være mer attraktive, men det er ennå usikkert hvordan prisnivået vil virke inn på salget. Innbyggerne i Ulvik har over tid vent seg til et lavt prisnivå, og det er derfor en viss vegring mot å bruke mye penger på bolig.

Tilfellet med det private leilighetskomplekset i Ulvik viser hvor risikabelt det er å satse på ukjente og utradisjonelle boformer i en landlig kommune. Markedet har så langt ikke respondert på denne typen boliger for salg, hverken fritidsmarkedet eller målgruppen eldre som ønsker en mer lettstelt bolig.

Tilflyttere er i første omgang ute etter gjennomgangsbolig, og det ser ikke ut til å være store utfordring med å få tilgang på leide boliger, enten på det private markedet eller det kommunale. Det er mindre leiligheter tilgjengelige i privathus som brukes til turistutleie om sommeren, og kan utnyttes i større deler av året. Ønske om leie av større enheter og hus, kan imidlertid til tider by på flere utfordringer. Kommunen har derfor behov for flere gjennomgangsboliger, helst av litt størrelse.

7 Granvin kommune

Granvin er Hardangers minste kommune, både i folketall og i utstrekning. Kommunen ligger på nordsida av Hardangerfjorden mellom Kvam i vest, Ulvik i øst og Voss i nord, med Granvinfjorden som skjærer inn i kommunen. Kommunens senter er Eidet som ligger mellom fjordbotn og Granvinvannet. Det er flere mindre bygde rundt Granvinvannet. Utover langs fjorden og langs Rv7 mot Norheimsund ligger bygdene Kvanndal og Folkedal, og veien mot Ulvik går gjennom Espelandsdalen. Veien nordover mot Voss passerer mindre bygder. Kvanndal helt sør i kommunen er knyttet til Utne og Kinsarvik med ferje. Hardangerbrua og veien videre gjennom Vallavikstunnelen vil knytte kommunen nærmere sørsida av fjorden.

7.1 Befolknings- og næringsutvikling

Granvin hadde 947 innbyggere 1. januar 2011. Folketallet har gått jevnt nedover, og i løpet av de siste ti årene har kommunen mistet 9 % av innbyggerne. Lave fødselstall og høy utflytting er viktigste årsak. Utflyttingen har avtatt noe de sist årene og kommet på linje med innflyttingen. Enkelte år med høy innvandring har også bidratt positivt til å stabilisere nedgangstendensen.

Sysselsettingen i kommunen har gått tilbake med hele 22 % de siste 10 årene, altså betraktelig mer enn befolkningsnedgangen. Dette gir en indikasjon på at mange bosatte er sysselsatt utenfor kommunen. Hele 46 % av de sysselsatte med bosted i kommunen, jobber utenfor kommunen. Dette er den høyeste utpendlingsraten blant alle Hardangerkommunene, og sier en del om begrensede sysselsettingsmuligheter i kommunen, men også om korte avstander til et større arbeidsmarked på Voss, i Ulvik og Kvam kommuner. Kommunen er en integrert del av BA-region Voss men hele 24 % fra Granvin til Voss. Bergen er også en viktig utpendlingskommune. Men, kommunen har faktisk også den høyeste innpendlingsraten i Hardanger med 25 %, så her går strømmene begge veier.

Kommunal sektor er viktigste sysselsetter i kommunen. Det er få store bedrifter, og produksjonsbedriften Moelven Granvin Bruk as er av de største. En rekke mindre håndverksbedrifter og anleggsbransjen er også viktig, videre noen mindre turistbedrifter og jordbruk.

Granvins folketalls- og sysselsettingsutvikling er nærmest identisk med nabokommunen Ulvik.

7.2 Boligtilbudet i kommunen

En så liten kommune har naturligvis et begrenset antall boliger (488 i 2008), og hele 88 % er eneboliger. Omsetningen de siste fem årene har vært lav med 15 omsatte boliger per 1000, altså ca. 7 boliger i året i snitt. Gjennomsnittlig prisnivået har i denne perioden vært kr. 849 000, og dette er også det laveste blant Hardangerkommunene. Likeledes har prisstigningen vært noe lavere enn andre kommuner med 8 % fra første halvdel av 2000-tallet til andre halvdel. Nybyggingen har vært begrenset til i snitt 6 boliger i året per 1000. Dette er også lavt, men ikke av de laveste tallene i Hardanger.

I følge kommuneinformant er det bare eneboliger som omsettes, og det har vært en god prisstigning på de enhetene som har vært omsatt siste par åra. Det foregår en sentralisering inn mot kommunesenteret. Det betyr ikke nødvendigvis at det står så mye ledig i bygdene, men heller at det bo færre i hvert hus. De som ønsker å flytte til kommunen foretrekker å etablere seg i kommunesenteret som tross alt er svært landlig.

Kommunens største utfordring i dag er dårlig tilgang på tomter. Dårlig plankapasitet på kommunen er en årsak, men dette har bedret seg siste halvåret med nyttilsetting. Det siste boligfeltet som ble utviklet er fra 1980-tallet. Den gang førte utbyggingen til en folketallsøkning på 100 personer, og det er derfor håp om at en ny satsing på nye tomter kan bidra til å snu den negative befolkningsutviklingen. Noen enkelttomter i forbindelse med eksisterende felt ble tilrettelagt for noen år siden, og disse ble fort solgt. Prisen lå da på 100-150 000, kraftig subsidiert av kommunen. Per i dag er det bare et par tomter ledig i Øvsthus og Folkedal, og altså lite i kommunesenteret. Kommunen har ikke vært helt enerådende på tomtesida. En privat grunneier la ut 5 tomter for 4-5 år siden ved jernbanelinja. De private tomtene som finnes tilgjengelig i dag er utenfor kommunesenteret.

Kommunen har 18 leiligheter i selskap som kommunen er medeier i. Disse er primært til boligsosiale formål. En del er tilrettelagt, og de ligger nær opptil aldersheimen. Boligene brukes også av ansatte i kommunen, som jobber i omsorgssektoren. Det er ingen begrensning på hvor lenge en kan bo i disse boligene, og prisnivået ligger fra 4 til 6000 i måneden. Kommunen har også bygd omsorgsboliger, og har god tilgang på dette.

Boligstiftelsen, som eies av næringslivet og kommunen har 12 enheter. Halvparten ble bygget i 2000, mens resten er forholdsvis nye fra 2010. Disse boligene har to soverom. En del eldre ønsker å leie seg inn i boligstiftelsen for å få tilgang til en enklere bolig, og det er derfor venteliste for å komme inn. En kan også anta at nyere enheter og bedre standard er en viktig årsak til at disse er populære. Dette gir også en indikasjon på at det er marked for flere enheter av denne typen.

I tillegg finnes et næringselskap som leier ut leiligheter. Kommunen har et forholdsvis bredt privat utleiemarked. Det er stort sett leiligheter i eneboliger som leies ut, og det er ikke vanskelig å få disse utleid.

Høsten 2011 ble det gjort endringer i reguleringsplan for Eidet for å legge til rette for leilighetsbygg. Nylig er det satt i gang prosjektering av 10 leiligheter på toppen av Coop-bygget i kommunesenteret. Det er Coop Eiendom Vest som står for utbyggingen, og det skal visstnok være interesse blant de litt eldre som ønsker å komme seg inn. Det vites ikke hvordan forhåndssalget har vært.

7.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling

Kommunen er nå i gang med en åpen planprosess rundt utbygging av stasjonstomta der den nedlagte jernbanen hadde sin endestasjon. Dette anses for å være indrefiletten i kommunen, men krever at det tas hensyn til en rekke forhold da området består av gammel trehusbebyggelse, er i utløpet av et vernet vassdrag, er rekreasjonsområde, har en dypvannskai, og krever vurdering av flomsikring. Det finnes en tidligere bebyggelsesplan for området. Så langt har det foregått en kartlegging av ulike behov og ønsker og tre ulike arkitektfirma har jobbet ut mulige løsninger for bruk

og funksjon. En ser ikke for seg ordinære eneboliger, men kanskje en mer variert småhusbebyggelse, rekkehus og leiligheter. Disse vil legges fram på et folkemøte i nær framtid, og en vil etter det gå i gang med formgiving av området. Det er ikke avgjort om området skal utvikles av en utbygger eller om det skal stykkes opp til flere forskjellige. Kommunens rolle i forhold til private aktører er heller ikke bestemt, men at det er private interesser som står og venter på klarsignal. Kommunen har et ønske om at bebyggelsen skal ses i sammenheng med andre kommunale tilbud som ligger rett bak tomta. Blant annet vil det være naturlig at boliger med boligsosiale formål legges nær inn til sjukeheimen.

I tillegg til arbeidet som foregår på stasjonstomta ligger det inne i økonomiplan forslag til 4 nye boligfelt. En geolog er hyrt inn for å vurdere rasfare før en går videre. Det mest konkrete er et felt i Øvre Granvin hvor det er kontakt med grunneier og hvor det alt er mye infrastruktur. Kommunens utfordring i tilretteleggingsarbeidet er at det er mangel på egnede områder, og at private grunneiere må kjøpes ut eller på annen måte fås interessert. Kommunen har så langt ikke vært aktive med å oppfordre private grunneiere til å legge ut tomter for salg. Videre er hensynet til dyrka mark og jordvern noe som det må tas hensyn til, og skredfare må vurderes. Kommunen har i begynnelsen av 2012 startet opp et arbeid med revidering av boligareal i kommuneplanen sin arealdel 2009-2019. Formålet med revideringen er å legge til rette for mellomstore eller store boligfelt på minimum 8 enheter.

I perioden 2006-10 var i snitt en av fire omsatte boliger finansiert med startlån. Dette er en høy andel sammenlignet med andre kommuner i Hardanger og landet. I tillegg har etterspørselen og tildelingen av startlån økt betraktelig de siste 1 ½ årene, og alle som søker og er støtteberettiget får midler. De fleste søkerne får toppfinansiering på 20-30 %, men det har også vært spesielle tilfeller med fullfinansiering. Ordninga er godt kjent, og når hus legges ut for salg, er det ofte flere ungdommer innom kommunen for å få et forhåndstilsagn før budrunde. Kommunen samarbeider tett med aktuelle banker, og støtter seg på deres erfaring og kompetanse i vurdering av risiko og betalingsevne.

Kommunen har god erfaring med deltakelse i «Flytt til Hardanger»-prosjektet, og fikk noen familier til sin kommune. En familie har flyttet videre til større by pga. barns skolegang, mens de andre har blitt boende. De fleste har kjøpt seg hus i kommunen. Kompetansen som er bygget opp med å ta imot tilflyttere, blir brukt i forhold til nye innflyttergrupper fra for eksempel Polen. Språkopplæring kan imidlertid være en utfordring.

Fra politisk nivå blir det sagt at kommunen må ta på alvor den frustrasjonen unge folk viser over manglende tilgjengelige boligtomter. Flere som alt bor i kommunen ønsker å bygge sin egen bolig, men har måttet vente lenge fordi kommunen ikke har hatt tilstrekkelig kapasitet til å legge til rette for nye felt. Når brukte hus er til salgs er det også unge folk som er på visning og viser interesse. Kommunen ser også at det trengs flere kommunale gjennomgangsboliger, og at dette må tas i betraktning i utbyggingen av stasjonstomta. Kommunen har valgt å ikke henge seg på ordningen med tilskudd/lån for å pusse opp private boliger for utleie.

7.4 Arbeidskraft og rekruttering

Moelven Granvin Bruk as har en 50 år lang historie i kommunen, og en av de største private bedriftene. Selskapet har 35 ansatte og er et kombinert sag/høvleri som leverer konstruksjonsvirke i gran, impregnert furu og beiset bekledning. Markedet er hovedsakelig på Vestlandet.

Bedriften har tradisjonelt rekruttert arbeidskraft lokalt fra kommunen eller nabokommunene Voss og Ulvik som er i en akseptabel pendleravstand. Disse er som regel alt etablert på boligmarkedet på sine hjemsteder. Bedriften benytter både faglært og ufaglært arbeidskraft, og kravet om formell utdanning er begrenset da bedriften selv foretar internopplæring, blant annet av trelastoperatører. I 2008 var det flere ansatte som sluttet, primært for å jobbe i oljeindustrien som i dette tidsrommet hadde en intensiv rekruttering. Bedriften hadde derfor behov for å rekruttere flere ansatte, og denne gangen var det utenlandsk arbeidskraft som ble benyttet. Disse «kom på døra» og var allerede i regionen gjennom annen eller tidligere jobb, slik at det ikke var snakk om en aktiv rekruttering fra utlandet fra bedriftens side. Et par av dem var fra Polen, og noen fra Tyskland. Disse kom først inn på kommunens boligmarked gjennom leid bolig. For de enslige som bare trengte en hybel eller mindre leilighet, var det ikke spesielt vanskelig å finne noe passende. De som hadde familie og ønsket seg hus, opplevde større utfordringer med å finne noe passende på leiemarkedet, og det tok tid før dette kom på plass. Noen av disse har etter hvert kjøpt eget hus i kommunen. Å skaffe boliger til ansatte har derfor ikke vært noen stor utfordring for bedriften, da det har vært både tilgjengelige leide og brukte boliger for salg. Utfordringen har kun vært i forhold til å skaffe større boenheter for familier på leiemarkedet.

7.5 Oppsummering

Granvin sin utfordring er en lite dynamisk boligmasse med mange tomme hus som ikke omsettes på boligmarkedet, men beholdes av familien til feriested. Det er lite boliger til salgs, og byggeaktiviteten er ikke spesielt stor. En del har imidlertid skjedd det siste året som kan endre bildet noe, både med privat utbygging som er i ferd med å bygge leiligheter og stasjonstomta som gir nye muligheter.

Kommunen har kommet på hælene med tilrettelegginga av boligtomter, og det illustreres godt med at manglende plankapasitet og vansker med å få tak i plankompetansen i kommunen får følger for boligdynamikken. Samtidig uttrykker flere unge at de ønsker å bygge egen bolig, og at det er en reell etterspørsel etter tomter. Stasjonstomta kan bli et spennende prosjekt som kan føre til flere ulike boligtyper i kommunen og nye samarbeidsløsninger mellom private aktører og kommunen. Økonomien i dette kan imidlertid bli en utfordring.

I forhold til å tiltrekke seg nye innbyggere fra nabokommunene, har Granvin et konkurransefortrinn med at kommunen per i dag kan friste med et lavere boligprisnivå. Men, det er slett ikke sikkert at nye boliger og tomter som er under utvikling vil kunne selges til like lav pris som tidligere.

8 Kvam kommune

Kvam kommune ligger ytterst på nordvestlig side av Hardangerfjorden, og den som er nærmest Bergen. Nabokommuner er Samnanger i vest og Granvin i øst. Kommunen er 9 mil lang, og bosetningen ligger langs fjorden fra Kvanndal i Nord til Omastrand i sør.

Nærheten til Bergen og kommunal satsing og tilrettelegging har også ført til at kommunen har blitt en stor hyttekommune. 41 % av den samlede bolig- og fritidsboligmassen bestod i 2010 av fritidsboliger. Mesteparten av fritidsboligene ligger i regulerte hyttefelt med Kvamsskogen som det største med ca. 1800 hytter.

8.1 Befolknings- og næringsutvikling

Kvam kommune er etter folketallet den største av kommunene i Hardanger med 8442 innbyggere 1. januar 2011. Folketallet har gått svakt tilbake over flere tiår, men har snudd i positiv retning fra 2008. Folkeveksten skyldes i hovedsak fødselsoverskudd (den eneste Hardangerkommunen som har dette) og innvandring. Kommunesenteret Norheimsund og tettsted Øystese har opplevd folkevekst, mens de mindre bygdene har krympet.

Nærheten med 1-1,5 times reisevei til Vestlandshovedstaden, gjør det mulig å pendle, og omkring 3-400 personer med bostedsadresse i Kvam, har sitt arbeid i Bergen. Likevel har kommunen den laveste utpendlingsandelen av Hardangerkommunene på 20 % og en enda lavere innpendlingsrate på 12 %. Kommunen fremstår som en egen bo- og arbeidsmarkedsregion der en begrenset del av den arbeidsføre befolkningen finner sitt arbeid utenfor kommunen.

Næringslivet i kommunen er ganske variert med industribedrifter innen verftsindustrien, smelteverk, møbelindustri, fiskeforedling og oppdrett. Disse næringene utgjør et viktig grunnlag for sysselsettingen og bosetningen i noen av de mindre bygdene, men også i de større. Utover dette står også jordbruk og entreprenørvirksomhet for en viktig del av sysselsettingen. Over tid har industriarbeidsplassene blitt kraftig redusert. Tettstedet Ålvik har gått gjennom en omstilling etter at Elkems smelteverksproduksjon ved Bjølvefossen ble besluttet flyttet til Island. Her er det jobbet for å få til alternativ sysselsetting. Skipsverftet i Omastrand har også redusert antallet ansatte kraftig.

Kommunen har til en viss grad en regionsenterfunksjon med servicefunksjoner og handelsnæringer, også i forhold til turisme. Disse næringenes andel av sysselsettingen har økt. Tradisjonelt har kommunen vært en landbrukskommune, men næringen har gått tilbake. Hvis vi ser siste tiårsperiode under ett, har sysselsettingen etter arbeidssted i kommunen gått litt tilbake. De siste årene har det bedret seg noe.

8.2 Boligtilbudet i kommunen

Kvam hadde i 2008 (siste tall for registrering) 3868 boliger. 80 % av boligmassen er eneboliger. I Norheimsund og Øystese er boligmassen forholdsvis konsentrert i etablerte boligområder og felt. Her

er det også bygget en del leiligheter, rekkehus og eneboliger. Industristedene, Ålvik og Omastrand, har en mer konsentrert bebyggelse. I de andre bygdene er bebyggelsen mer spredt med eneboliger og gårdsbruk, og det har foregått en begrenset nybygging de siste tiårene.

Kommunen har et variert boligtilbud i kommunesenteret Norheimsund og Øystese, hvor det forholdsvis ofte er boliger til salgs. I løpet av årene 2006 til 2010 ble det i gjennomsnitt omsatt 24 boliger i året per 1000 av antallet boliger, dvs. om lag 100 i året. Dette er det høyeste nivået blant Hardangerkommunene, og mer enn dobbelt så høyt som de kommunene med lavest antall omsetninger.

Prisnivået er også det høyeste blant Hardangerkommunene med en gjennomsnittspris per solgte bolig på vel 1,5 millioner i snitt (2006-10). Prisstigningen fra første del av 2000-tallet til andre halvdel var på 11 %, noe lavere enn i de mindre Hardangerkommunene. Dette skyldes trolig at kommunen hadde et forholdsvis høy prisnivå tidlig i perioden. Nybyggingen, 9 igangsatte boliger årlig per 1000, har vært noe høyere enn snittet i Hardanger, men ikke den aller høyeste.

Kommunen har i dag 146 kommunale boliger som leies ut. I tillegg står kommunen for leie av 40-60 boliger fra private. Antallet kommunale boliger er svært knapt i forhold til behovet, og dette krever en streng prioritering mot målgruppene som trygde- og omsorgsbehov, vanskeligstilte og flyktninger. I løpet av de siste fire årene har kommunen mottatt 120 flyktninger. Kommunen har ikke vært i forkant med å bygge boliger tilpasset for denne gruppen, noe som har lagt ekstra press på de kommunale boligene og private utleieenheter da flyktninger er avhengig av å bo i sentrale strøk. Tidligere var det en stor grad av videreflytting blant flyktninger, nå er det flere som blir boende i kommunen. Med prioritering av disse ulike målgruppene, er det svært få kommunale boliger som stilles til disposisjon som rene gjennomgangsboliger. Det er dårlig rullering på de kommunale boligene i den forstand at det ikke er begrensninger på hvor lenge en kan bli boende eller stimuleringsiltak for å få beboere over i egen bolig. Det er heller ikke jobbet konkret med å bruke startlån for å få leietakere over i egen bolig.

De kommunale trygde- og omsorgsboligene av god kvalitet, mens resten av de kommunale boligene har et etterslep på vedlikeholdssida. Kommunen har solgt ut noen boenheter av lav standart, som ikke er blitt erstattet av nye. Det er derfor i dag færre kommunale enheter tilgjengelig enn for ti år siden.

Kvam bustadstifting ble etablert av kommunen i 1989 for å bygge utleieboliger for vanskeligstilte grupper, ungdom og flyktninger og Stiftinga har boliger for førstegangsetablerere, og i de siste årene har stiftinga stått for bygging av omsorgsboliger. Stiftinga fungerer på siden av de kommunens egne boliger. Det finnes også en bospareklubb for eldre i Norheimsund som har bygd leiligheter for eldre.

Det finnes et forholdsvis bredt privat utleiemarked i sentrale strøk av kommunen, men stor etterspørsel har ført til press og høye priser. Siden kommunen også leier på det private markedet, skaper det ekstra utfordringer.

I Norheimsund og Øystese har det vært en utvikling med private aktører som har bygget leilighetskomplekser. Noen av disse opplevde en treg start hvor det var vanskelig å få solgt da kjøpere gjerne vil se det ferdige produktet. Etter hvert har som de ble ferdige, har de solgt ganske bra, og det ser ut til å være et marked for disse. Dette er leiligheter i forholdsvis høy prisklasse, og

flere har blitt solgt for opp under 3 millioner. Dette har bidratt til disse stedene nå har fått en mer variert boligmasse. Markedet for slike leiligheter ligger primært hos eldre for å få en mer lettvinthverdag, men også blant 50+ som selger sine eneboliger når barna flytter ut. Ungdom har også til en viss grad kjøpt seg inn.

Per i dag er det flere private aktører på banen i Norheimsund og Øystese med private tomter som er ferdig regulert eller i en reguleringsplanprosess. Noen av disse tilbyr tomter og nøkkelferdige hus, mens andre foreløpig bare selger tomter. Det har også vært private aktører som kjøper opp kommunale tomter for bygging og videre salg. I Grodalsåsen i Norheimsund ble et stort privat felt ferdig regulert i begynnelsen av 2011. Her ligger det til rette for inntil 70 boenheter; eneboliger og småhusbebyggelse. Den private aktøren har foreløpig ikke satt i gang bygging. Etterspørselen i markedet med forhåndssalg vil være avgjørende, da utbyggingen krever store investeringer i infrastruktur. I Øvre Øystese ble en privat reguleringsplan godkjent i september 2011, men pga. kulturminner har det vært forhandlinger med kommunen som nå er i slutfasen. Her var det opprinnelig planlagt 32 boenheter, men kulturminnene har begrenset utbyggingsområdet, og det vil være mulig å bygge ut 10-12 enheter.

Selv om boligmarkedet i Norheimsund og Øystese fungerer forholdsvis godt med et variert tilbud, er det på politisk nivå i kommunen en forståelse for at det fortsatt er behov for å få på plass flere boliger, både i de sentrale områdene og distriktene av kommunen. Det er mange som etterspør boliger, og særlig muligheten for å bygge eneboliger. Med de private planene som foreligger i Øystese og Norheimsund, vil det i løpet av de neste 5-7 årene være nok tilgjengelige tomter i sentrale strøk. Utfordringen ligger i å realisere disse planene, både at utbygger bygger ut infrastruktur og får solgt tomter. Dette er svært kapitalkrevende for utbyggeraktørene som er små, samt at markedet kanskje ikke er stort nok.

Videre vektlegges at det er behov for flere gjennomgangsboliger, både kommunale og private. Kommunen har ingen konkrete planer om å bygge nye kommunale boliger, men ser at trengs å legge til rette for private aktører.

8.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling

Kommunen fullførte i 2003 et omfattende arbeid med å utarbeide en boligpolitisk handlingsplan. Planen hadde både en boligsosial og en videre boligpolitisk tilnærming. Utarbeidelsen hadde en bred prosess med mange involverte aktører. Planen hadde en grundig kartleggings- og analysedel og en tiltaksdel. Hovedkonklusjonen var at det var for lite variasjon i boligmassen og den var lite tilpasset nye familiemønstre. I sentrale strøk var det behov for fortetning, og i distriktene mer fleksible løsninger. Videre var det behov for bedre koordinering av boligarbeidet i kommunen, og bedre utnyttning av Husbankens virkemidler. Til slutt ble det konkludert med at det var behov for flere utleieboliger for grupper med særskilte behov, og at kommunen måtte være forsiktig med å selge tomter og leie ut kommunale boliger til en lavere pris enn private aktører kunne tilby.

I dag, neste 10 år etter at planen ble vedtatt, er status at den i begrenset grad er fulgt opp. Noen prinsipper, som å dreie seg mer mot markedet er videreført, mens det er gjort lite med de konkrete tiltakene i planen. Blant annet er det ikke gjort noe med samordningsutfordringene og ønsket om å opprette et felles boligkontor. Det har også vært liten nybygging av utleieleiligheter for

vanskeligstilte. Unntaket er omsorgsboliger som det per i dag er god tilgang på. I søken etter å finne en forklaring på hvorfor den gode og grundige planen ble «lagt i skuffen», trekkes det fram at viktige personer som jobbet med denne har sluttet. Eierforholdet var nok primært knyttet til enkeltpersoner. Det var i hovedsak folk fra administrasjonen som jobbet med planen, og i etterkant kan det se ut som den politiske forankringen var noe begrenset. Dette viser at selv der planleggingen og oversikten er god, er det mange utfordringer med å få realisert planen, særlig om må gjøres prioriteringer som krever stor involvering av personell og finansielle ressurser.

Kommunen har historisk hatt som politikk å tilby tomter i tilrettelagte boligfelt i alle deler av kommunen. I alle bygdene finnes det derfor ledige tomter, også en og annen i sentrale deler av kommunen. Dette er tomter som blir ansett for å være mindre attraktive, og gjerne de siste som står igjen etter at mer populære tomter er solgt. Tidligere solgte kommunen tomter til kostpris, men det har de nå gått bort fra for å hindre konkurransevidning i forhold til private tomteselgere. I en periode fra 2008 til 2011 hadde kommunen et eget foretak som skulle stå for salg av tomter og følge opp prosjekter for boligbygging slik at kommunen framstod som aktiv på tomte- og boligmarkedet. Foretaket er nå lagt ned. I dag leier kommunen inn takstmann, og tomtene selges til takst. Nylig solgte kommunen en sentralt beliggende og solrik tomt for 450.000 I distriktene er taksten på en del av de kommunale tomtene lavere enn kostpris, så her er fremdeles prisen lav.

Kommuneinformanten mener at private initiativ sannsynligvis kommer til å dekke boligbehovet i sentrale strøk. Kommunen har nå to-tre private reguleringsplaner inne til vurdering som vil kunne generere flere hundre boenheter i kommunens sentrale deler. Et av disse prosjektene ser på strandlinja i Norheimsund. Et annet eksempel finnes i Øystese hvor Veivesenet ser på muligheter til å legge til rette for nye boligområder i forbindelse med veiprojekt. Her er det tenkt å bruke fyllmasse etter bygging av tunnel ut i sjøen. Prosjektet kan generere over 80 boenheter. For å stimulere private aktører har kommunen i løpet av det siste året prøvd ut ulike samarbeidsløsninger, blant annet utbyggingsavtaler der det er en gjensidig nytteverdi for tiltakshaver og kommunen. Videre benyttes anleggsbidragsmodellen der kommunen står som byggherre. Avtalene gir momsfordeler og er med på å redusere byggekostnadene på vei, vann og kloakk med mellom 11-13 %. Kommunen er obs på at de ulike private aktørene ikke skal forskjellsbehandles gjennom tiltak som kan oppfattes som subsidiering.

Kommunen er altså tilbakeholden med å utvikle nye kommunale tomteområder. Men det ses nå på muligheten for å utvide et eksisterende kommunalt boligfelt i Norheimsund med 30-40 tomter. Her er det en skytebane som setter begrensninger. Denne må enten flyttes eller legges ned, og det må tilrettelegges med vei. Dette vil bli attraktive tomter som det i dag ikke er mulig å bygge på grunn av støybegrensninger. Det finnes også noen hindringer for tilrettelegging av tomtearealer. En privat aktør ønsker å bygge ut i et område med kulturminner. Bygging i strandsonen har ikke vært et problem da de områdene som er under utbygging er regulert for bolig eller næringsformål lenger tilbake i tid. Det tidligere nevnte prosjektet med bruk av fyllmasse fra tunnel i sjøen hadde nok ikke kunnet bli realisert i dag om det ikke allerede hadde vært en fylling der fra gammelt av. Begrensninger i forhold til dyrka mark har heller ikke vært et problem i kommunen.

Kommunen tar opp startlån fra Husbanken som videre lånes ut til privatpersoner. Ordningen brukes primært til kjøp av brukt bolig, men også noen enkelttilfeller med nybygg. Statistisk sett har antallet bevilgede startlån vært lavt i Kvam kommune. Kommuneinformanten opplever at det ikke har vært

så stor etterspørsel, men at det i 2011 skjedde en endring med flere tildelinger. Noe av forklaringen finnes i tilgangen på boliger. I 2010 var det en oppgang i antallet som fikk tilsagn om startlån, men stor konkurranse om hver bolig med flere som la inn bud, førte til at mange av tilsagnene ikke ble benyttet. I 2011 har det vært flere boliger på markedet, og de som har fått tilsagn har i større grad benyttet disse.

Kommunen har en Husbanknemnd som står for tildelingen av startlån. Nemnda har prioritert unge som skal inn på boligmarkedet og refinansiering av lån for de som har dårlig økonomi. Det er sjelden nemnda avslår søknader, men ser på søkeres økonomiske evne til å betjene lånet.

På politisk nivå kommer det fram at kommunen, og det nye kommunestyret, er i en prosess for å legge et bedre grunnlag for innsats på boligområdet. Mye har skjedd de siste fire årene, særlig i forhold til samarbeid med private aktører. Men et etterslep på plansida har ført til at prosesser med å få klargjort nye boligfelt har tatt lenger tid en ønsket. Dette har både med begrenset plankapasitet å gjøre, men også et ønske om å få bedre oversikt over behovet og utfordringene for å fatte et godt beslutningsgrunnlag.

I første omgang er det en rullering av kommuneplanens samfunnsdel som står på trappene. Videre har kommunen en rekke gamle reguleringsplaner som må gjennomgås på nytt. Kommunen har erfaring med at gamle og litte oppdaterte planer fører til mange søknader om dispensasjon. Hvordan en skal videreutvikle samarbeidet med private aktører vil også drøftes.

8.4 Arbeidskraft og rekruttering

I Kvam kommune har vi valgt ut bedriften Fjellstrand AS for å illustrere skiftende behov for arbeidskraft og rekruttering. Fjellstrand AS er et tradisjonelt skipsverft som bygger hurtiggående passasjer- og bilkatamaraner av aluminium. I de siste årene har bedriftene rettet seg mot offshorenæringen med blant annet bygging av supply-skip. Bedriften ligger i bygda Omastrand helt sør i kommunen, 35 km fra Norheimsund. Bedriften ble etablert i 1928 og er hjørnesteinsbedriften i bygda med under 300 innbyggere. Fjellstrand har primært skipsbyggere i sin arbeidsstokk som sysselsetter sveisere, mekanikere, rørleggere og snekkere.

Bedriften hadde 240 ansatte i 2000 da Kvernerkonsernet trakk seg ut og lokale investorer og ansatte overtok bedriften. Siden den tid har bedriften nedbemannet, og har i dag 67 ansatte. Mer satsing på offshore-fartøyer krever et bredere spekter av kompetanse som ikke er like lett å rekruttere lokalt. I stedet for å utvide arbeidsstokken, har bedriften valgt å løse dette primært løst gjennom å leie inn arbeidskraft. Disse bor på brakkerigg i Omastrand. Med behov for utvidelse har bedriften de siste årene jobbet med etablering av et nytt verft i Hansvågen litt lenger sør.

Bedriften har tradisjonelt rekruttert arbeidskraft fra Omastrand eller bygdene opp mot Norheimsund. Med de siste årenes nedbemanning har det ikke vært rekruttert nye ansatte siden 2007/8. I denne perioden ble det rekruttert 6 polakker og 6 tyskere gjennom NAVs Euresformidling. Bedriften hadde store utfordringer med å finne utleieboliger til disse, og gikk fra dør til dør for å få huseiere til å leie ut. Også i dag hvor bedriften har lite behov for å rekruttere, finnes det ikke ledige boliger i Omastrand. Mange hus er fraflytta, men brukes til ferieboliger.

8.5 Oppsummering

Kvam kommune skiller seg fra de andre kommunene i Hardanger med et mer variert boligtilbud, større omsetning av boliger og et høyere prisnivå. Slik sett har kommunen et boligmarked som kan se velfungerende ut i den forstand at boligmarkedet med tilbud og etterspørsel fungerer etter markedsprinsippet. Likevel oppleves boligmarkedet som stramt, og det er vanskelig å komme seg inn for første gang. Dette oppleves særlig som en utfordring i forhold til tilbakeflytting av unge og generell tilflytting.

Stort press på kommunale boliger tydeliggjør behovet for restriktiv tildeling til spesifikke målgrupper. Dette ser kommunen ut til å praktisere i forhold til tildeling, men blir i liten grad fulgt opp underveis med tanke på å få beboere over i annen bolig. Her kunne et sterkere fokus på startlån og andre Husbankvirkemidler bidra til mer sirkulasjon.

Det ser ut til å være begrenset koordinering av ulike boligtiltak som ligger under ulike etater i kommunen. En gjennomgang av ulike løsninger kan være hensiktsmessig både innenfor det boligsosiale og forvaltningsmessige området. Utfordringene har ikke blitt mindre i løpet av perioden, med tanke på det stramme utleiemarkedet.

Kommunens strategi med å overlate til private aktører å selge tomter og bygge ut i sentrale strøk har nok vært en god løsning for å få opp aktiviteten, og med flere planer på trappene vil nok dette kunne dekke opp mye av etterspørselen. Likevel mangler kommunen billigere alternativer for nyetablerte, og det kan tenkes dette krever andre fremgangsmåter.

9 Jondal kommune

Jondal kommune ligger på nordvestre side av Folgefonshalvøya som et nes i Hardangerfjorden. Bosetningen ligger langs fjorden, men unntak av Krossdalen som ligger opp mot Folgefonna. Det er bosetning i flere bygder langs med fjorden hvor Jondal sentrum er det mest konsentrerte området. Herand er bygda lengst nord i kommunen, og sør for kommunesenteret finner vi Belsnes, Torsnes og Kysnesstrand. I motsetning til andre Hardangerkommuner opplever en ikke en vesentlig sentralisering inn mot kommunesenteret. Folk vil bo i bygdene hvor de har røtter, men tilflyttere er nok mer interessert i å bo sentralt.

Kommunikasjonsmessig er kommunen litt utenfor alfarvei, og er tradisjonelt knyttet til regionsenteret i Kvam kommune. Jondal blir vurdert å ligge innenfor samme BA-region som Kvam med 9 % av de sysselsatte som pendler og en ferjereise som ligger innenfor en mulig daglig reiseavstand. For tiden foregår det et større samferdselsprosjekt med Jondalstunnelen (ferdigstilles i september 2012) som vil knytte kommunen til Kvinnherad og videre til Odda. Dette vil potensielt bringe kommunen nærmere en annen bo- og arbeidsmarkedsregion.

9.1 Befolknings- og næringsutvikling

Kommune hadde 1. januar 2011 et innbyggertall på 1041. Dette er en befolkningsnedgang på 9 % i løpet av de 10 siste årene, men nedgangen har vært mindre de par siste årene, og har hatt en liten økning fra 2010. Økningen skyldes primært innvandring fra utlandet. Befolkningsnedgangen over tid skyldes høy utflytting, lave fødselstall og høy andel eldre i befolkningen.

Arbeidsmarkedet i kommunen er dominert av offentlig tjenesteyting, primært kommunal sektor, tjenesteytende næringer, jordbruk, akvakultur og noen mindre industrielle bedrifter, blant annet bergverk. Sysselsettingsutviklingen bland innbyggere med arbeidssted i kommunen har gått ned med 12 % i løpet av de siste 10 årene, noe som delvis skyldes høy grad av utpendling til arbeid utenfor kommunen. I 2010 var utpendlingen (34 %) dobbelt så stor som innpendlingen (17 %) og utpendlingen skjer i hovedsak til Kvam kommune.

9.2 Boligtilbudet i kommunen

Det var 558 registrerte boligeiendommer i 2008 i kommunen. Eneboliger utgjør 90 % av boligmassen, det høyeste tallet blant Hardangerkommunene. Det er i snitt omsatt 15 boliger per 1000 årlig de siste fem årene, noe som er et ganske høyt all for en så liten kommune. Prisnivået har også ligget overraskende høyt med en snittpris på kr. 1 330 000. Det har vært en fin prisstigning på 14 % fra første halvdel av 2000-tallet til siste halvdel. Kommuneinformanten mener at en god del av omsetningen av boliger i bygdene er til fritidsformål, og at det oppnås høyere pris om det selges som feriebolig. Med dagens lovverk er det mange eiendommer i Jondal som kan omsettes uten boplikt. Eldre boliger knyttet til (nedlagte) gårdsbruk, blir sjelden omsatt på det private markedet, men det foregår gjerne generasjonsskifte når eldre beboere faller fra eller flytter i omsorgsbolig. Slektninger

beholder da ofte huset som fritidsbolig, og det er da begrenset interesse for å få disse boligene ut på markedet. I kommunesenteret foregår omsetningen i hovedsakelig av eneboliger i boligfelt.

Statistikken viser at nybyggingen har vært svært lav med bare 2 igangsatte boliger per 1000 i snitt i perioden 2006-10, altså i praksis en ny bolig i året. Går vi litt lenger tilbake i tid kan dette nyanseres noe. Kommuneinformanten mener at det de siste 10 årene er bygget ca. 30 boligenheter hvor 11 gjennomgangsboliger (ungdomsboliger) utgjør en vesentlig del. Disse ble bygget i 2002, eies hovedsakelig av privat næringsliv, mens kommunen eier to leiligheter. Resten av boligene som er bygget er eneboliger, hovedsakelig beliggende i etablerte boligfelt. Nybyggingen av eneboliger har i vesentlig grad foregått i bygdene og ikke i kommunesenteret.

I alle kommunens bygder (Kysnesstrand, Belsnes, Jondal og Herand) finnes kommunale boligfelt hvor det også er tilgjengelige tomter. I tillegg finnes to private tomtefelt i Torsnes og Vik i Jondal sentrum.

De siste årene har det skjedd en vesentlig endring i boligutviklingen ved at en privat entreprenør har kommet inn på markedet og bygger boliger for videre salg. Dette har skjedd i et nært samarbeid med kommunen ved at kommunen har bidratt med 50 % av grunnlagsinvesteringene (vei, vann, avløp). I Vik i Jondal sentrum er det nylig bygget en enebolig og en tomannsbolig, en firemannsbolig vil påbegynnes i 2012. Hvis markedet etterspør denne typen konsentrert bebyggelse, vil entreprenøren gå i gang med 6 nye enheter. Beliggenheten for dette feltet er svært gunstig med nærhet til senterfunksjoner. Det kommunale boligfeltet kommunen har, ligger 2 km utenfor sentrum, og blir til sammenligning ikke sett på som så attraktivt.

Kommunen eier i dag 8 boligenheter (to eneboliger, resten leiligheter) som brukes som gjennomgangsboliger. De kommunale boligene disponeres av kommunalt ansatte og til boligsosiale behov. Noen av disse ligger utenfor sentrum, og oppfattes derfor som lite attraktive. Likevel er det stort press på boligene, og kommunen må ofte ut på det private markedet når det oppstår akutte behov. Særlig kan det være utfordrende å finne bolig til ferievikarer i kommunal sektor. Kommunen har ingen begrensning på hvor lenge en leieboer kan bo, men stimulerer gjennom prisingen til at beboerne på sikt skal skaffe seg egen bolig. De første tre årene er leien lav, for så å stige med 50 %, og etter 5 år til 100 %. Et litt uklart regelverk har ført til at det nå diskuteres om prisene skal differensieres for de som er kommunalt ansatte og de som har boligsosiale behov. Høy pris på kommunal bolig er ikke nødvendigvis nok for å få ansatte over i egen bolig. Kommunen er godt stilt med omsorgsboliger, eier ti selv og leier ti slik at det ikke er venteliste. Boliger til eldre som flytter i omsorgsbolig blir sjelden lagt ut for salg, men beholdes i familien til fritidsbolig.

Det private leiemarkedet i kommunen er begrenset og forholdsvis stramt. Det finnes en del mindre boenheter som leies ut, for eksempel kjellerleiligheter, men lite som passer for familier. En del av det private utleiemarkedet har boenheter av lav kvalitet, og omfattende anleggsvirksomhet i forbindelse med Jondalstunnelen har ført til press på utleiemarkedet. En informant forteller også om det gamle motellet i Jondal hvor deler av det ble pusset opp og investeringsselskapet ønsket å skille ut leiligheter for salg. Dette ble ikke realisert da det gamle bygget er verneverdig og det ikke ble gitt tillatelse til bruksendring. Noen av disse leilighetene leies nå ut.

Kommunen har i dag utfordringer med å finne passende boliger for boligsosiale behov på det private markedet, og ser at det er behov for gjennomgangsboliger av litt størrelse. Kommunen har derfor planer om å bygge utleieleiligheter. Foreløpig ligger det inne bygging av to enheter i økonomiplanen,

men det kan bli flere på sikt. Utbyggingen er initiert med utgangspunkt i at kommunal sektor trenger å rekruttere grunnet pensjonsavgang, og boliger er nødvendig for å få folk til å flytte til kommunen.

9.3 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling

Kommunen har som politikk å ha tilgjengelige tomter for nybygging i all deler av kommunen. Dette har resultert i et stort antall tilgjengelige tomter. Per i dag finnes 15 ledige tomter i kommunalt boligfelt (3 i Øykhagen boligfelt, Kysnesstrand, 2 i Belsnes, 8 i Sætveithagen boligfelt 2 km sør for Jondal sentrum og to tomter i Herand). Prisene på kommunale tomter ligger på rundt 100-140 000 i bygdene, mens de sist tilrettelagte i Øykhagen, Kysnesstrand hadde en pris opp mot 180 000. Prisene er subsidiert av kommunen. I tillegg er det ledig 6 tomter i privat tilrettelagt felt i Torsnes og i Vik i Jondal sentrum med 13 tomter.

Kommunen holder på med rullering av kommuneplanens arealdel, og det er foretatt en kartlegging av hvor folk vil bo. Det jobbes med å peke ut nye områder for boligutvikling, og det vil satses på tomter både sentralt og i bygdene. Undersøkelsen viser at de fleste ønsker å bo i enebolig, og at det er få som ønsker å kjøpe leiligheter. Leilighetsmarkedet er primært for utleie. Det er et politisk vedtak om at det skal finnes kommunale tomter i alle bygdene, Foreløpig ligger det inne i økonomiplanen å utvide to eksisterende kommunale boligfelt ved omdisponering (Tveitehagen i Herand og Sætveithagen i Jondal). Det ses også på å utvikle et helt nytt boligområde mellom Herand og Jondal og helt sør i kommunen der tunnelen kommer inn. Her kan det bli snakk om 10-20 boliger. Utfordringen er opparbeidelseskostnadene på eventuelle nye felt som ikke har noen infrastruktur. Det er ikke foretatt en prioritering mellom disse tre boligområdene, og det er heller ikke avgjort om disse utbyggingene skal foregå i kommunal eller privat regi. Totalt er det satt av arealer til 200 nye boliger i arealplan, noe som trolig er langt over behovet for de neste 10-20 årene. Holdningen er at kommunen skal tilrettelegge.

Kommunen har siden 2008 forvalter et bustadsfond som består av flere elementer som skal stimulere til bosetning og boligbygging. Bakgrunnen for tiltaket var at kommunen la ned og solgte en skole, og midlene ble satt av i et fond som skulle hjelpe unge til å etablere seg i kommunen. Ordningen ble etter hvert utviklet til å bestå av 3 ulike tiltak.

- Tilskudd og lån til bygging og oppussing av hus som kan nyttes til utleie
- Gratis tomt for bygging av utleieboliger
- Tilskudd til unge som vil etablere seg i kommunen i egen bolig

Fondet gikk tomt for penger i 2011, og det ble da besluttet å bevilge årlige beløp fra driftsbudsjettet. Kommunen har i 2012 endret innretningen slik at satsingen blir mer dynamisk og kan spisses mot det som oppleves som de største behovene til enhver tid. Tilbudet om gratis tomt for bygging av utleieenheter ble brukt til å bygge en enebolig for utleie i Herand. Tiltaket vil ikke bli videreført. Kommunen opplever at tiltaket med tilskudd og lån til oppussing av boenheter som kan leies ut, ble godt brukt, og at markedet der er i ferd med å mettes. Det ble mest brukt til å pusse opp kjellerleiligheter, og det kan være behov for å spisse det mer mot større enheter og hus som det ennå er en viss mangel på. Tilskuddet til unge som vil etablere seg i egen bolig er brukt av unge par (med en overvekt av tilbakeflytta ungdom), men søknaden har ikke vært veldig stor. Dette blir

videreført da det er kommet gode tilbakemeldinger på ordningen og at det oppleves som en stimulans for etablering.

Det fremkommer at kommunen har prioritert unge, og da særlig potensialet for tilbakeflytting med de satsingene og virkemiddelordningene som har vært til disposisjon. Noe tilflytting har det vært gjennom «Flytt til Hardanger»-prosjektet, men det kom ikke så mange da Jondal hadde lite arbeid å tilby i den perioden. Det er en konkurranse om livstilsflytterne mellom kommunene, og ofte er bolig vel så viktig som arbeid. Bosettingsarbeidet er krevende ved at det krever oppfølging fra sak til sak og den enkelte tilflytter har ulike behov. De som har kommet gjennom prosjektet leier fremdeles bolig, og har ikke etablert seg med noe eget. Selv om det ikke har ført til noen stor økning i folketallet, har deltakelsen i prosjektet gitt kommunen mange positive input. Først og fremst har det regionale samarbeidet vært viktig for å holde fokuset på tilflytting oppe over lenger tid. For kommuneverten har det også vært arbeidsbesparende å kunne jobbe i nettverk. Videre trekkes det fram at det er etablert gode rutiner for hvordan kommunen skal ta imot og følge opp tilflyttere. Integreringsarbeidet er blitt lettere ved at det er noe som alle i bygda snakker om.

Det har vært mye anleggsvirksomhet i kommunen de siste årene med blant annet bygging av Jondalstunnelen. Dette har ført med seg noe arbeidsinnvandring fra Øst-Europa, med flytting til kommunen. Kommunen har ikke hatt spesielle satsinger mot denne gruppen i forhold til bolig, men de får tilbud om språkopplæring.

Det er en politisk oppfatning at de store samferdselstiltakene vil kunne skape et mer dynamisk arbeidsmarked i en kommune som har vært litt isolert. Det er et potensial for nye bedriftsetableringer og et mer variert jobbtilbud som vil kreve ny arbeidskraft. Da er det viktig å ha tilgjengelige tomter.

Mangel på gjennomgangsboliger er i dag en stor utfordring da kommunen har få enheter for utleie. Det er særlig familieboliger av litt størrelse som etterspørres og som det er størst mangel på. Som tidligere nevnt var det ingen private aktører som bet på ordningen med tilskudd til å bygge utleieenheter, og kommunen vil trolig starte bygging av et par enheter i egen regi. Her vil en legge vekt på at disse skal ha en sentral beliggenhet.

Kommunen har de siste årene tatt opp 1 million i startlån for videre utlån til vanskeligstilte på boligmarkedet. Pågangen av søkere har ikke vært spesielt stort, men potten er brukt og midlene fordelt på 2-3 søkere hvert år, hovedsakelig til toppfinansiering, men også større beløp forekommer. I 2011 har ingen søkt. Hovedmålgruppa er vanskeligstilte på boligmarkedet, men andre kan også søke. Det gis startlån både til nybygging og kjøp av brukt bolig.

9.4 Arbeidskraft og rekruttering

Kommunens næringsliv har utfordringer med å skaffe arbeidskraft til de arbeidsplassene som finnes lokalt. Noe dekkes ved innpendling fra nabokommunene, men et mønster som går igjen er at en stadig større del av arbeidsstokken kommer gjennom arbeidsinnvandring. En bedrift som Hardangerskifer har en stor andel ansatte fra Polen og Tyskland, hvor en del har vært bosatt i kommunen i flere år.

Jondal Stål er en mekanisk bedrift som ble etablert i kommunen i 1938. Bedriften har 25 ansatte, og jobber med sveiste konstruksjoner til skipsfarsindustrien og offshore. Den kompetansen som etterspørres, har tradisjonelt vært til stede i kommunen, men noen år tilbake i tid fikk bedriften problemer med å finne CNC-operatører. Bemanningsbyråer ble da benyttet for å rekruttere polsk arbeidskraft, og disse ble kjøpt ut av kontrakten etter ett år og fikk tilbud om fast ansettelse. En hollender og to tyskere er også ansatt, og i dag er 25 % av arbeidsstokken tilflyttere fra utlandet. Bedriften skal ekspandere og har nylig søkt etter folk.

Bedriften har noen hus som de eier selv og som leies ut til ansatte. I tillegg eier bedriften et par enheter i de såkalte «ungdomsboligene» som ble bygd for nesten 10 år siden der ulike bedrifter og kommunen eier mindre leiligheter. Jondal Stål har derfor ikke store utfordringer med å skaffe boliger når behovet oppstår. I hvert fall ikke for enslige. De har imidlertid hatt utfordringer med å skaffe familier bolig.

Informanten i bedriften sier at det finnes mange ledige boliger i Jondal, men kvaliteten er lav og prisene en kan oppnå på utleiemarkedet er lav. En kjellerleilighet kan kanskje leies ut til 4500 i måneden, mens en tilsvarende leilighet i Kvam vil kunne leies ut for det dobbelte. Det er derfor lite stimuli for å legge private boliger ut for utleie.

9.5 Oppsummering

Jondal kommunens utfordring er todelt; å skaffe tilstrekkelig med utleieboliger til tilflyttere, boligsosiale behov og arbeidsinnvandrere, og få flere til å investere i egen bolig. Kommunen har særlig behov for gjennomgangsboliger for familier. Disse kan ses på som midlertidige boliger, og hvor det på sikt er et potensial for, og definitivt et behov å få flere til å bosette seg permanent i kommunen. Dette er uttrykt både av kommunen som trenger å rekruttere mer arbeidskraft i kommunal sektor når det snart vil være mange ansatte som går av med pensjon, og det private næringslivet som trenger stabil arbeidskraft.

Kommunen har godt med tilgjengelige tomter, men det har likevel ikke vært noen stor interesse for å bygge eget. Det er også åpnet for spredt boligbygging i alle deler av kommunen uten at dette har ført til mange søknader om bygging. Det ser ut som det er en vegring mot å investere i egen bolig, og dette kan ha ulike årsaker som økonomisk usikkerhet rundt muligheten til å få pengene igjen ved salg, usikkerhet rundt kommunens fremtid og sysselsettingsutvikling. Vi tror ikke manglende attraktive tomter kan være en vesentlig årsak, og å tilrettelegge flere nye tomter kan fort bli dyrt for kommunen og de som eventuelt skal kjøpe dem. Det er ikke sikkert markedet er villig til å betale for dyr tilrettelegging hvis denne blir opp mot kostpris. Det er derfor ikke uten risiko for kommunen å sette i gang et slikt arbeid.

Det er svært positivt at en privat aktør har kommet på banen og gått i gang med å bygge boliger av ulik størrelse og form. At prisnivået ikke har vært avskrekkende, tyder også på at det er satset på et segment som det er mulig å få mobiliser til boligkjøp. Det virker også å være svært fornuftig å velge en gradvis utbygging og ikke gå i gang med flere boliger enn det utbyggeren klare å selge. Dette har også gjort det mulig for kommunen å trekke seg litt tilbake og overlate markedet til den private aktøren. Kommunen har bidratt med aktiv fødselshjelp på grunnlagsinvesteringer, og opplever det privat-offentlige samarbeidet som svært positivt.

10 Banker og eiendomsmekleres vurdering av boligmarkedet i Hardanger

De bankene og eiendomsmeklerne som opererer i boligmarkedet i Hardanger dekker flere kommuner eller hele regionen. De har derfor erfaring både fra de større Hardangerkommunene som Kvam og Odda, og de små kommunene. På bakgrunn av noen telefonintervjuer har vi valgt å presentere deres vurderinger samlet og ikke splitte disse opp på hver enkelt kommune. Der de trekker fram konkrete kommuner, vil dette omtales, men ofte uttaler informantene seg om grupper av kommuner som et marked med veldig like trekk. Slik sette skiller boligmarkedene i Odda og Kvam seg ut, mens de små kommunene har mer til felles.

Først kan det være på sin plass å si litt om hvilke aktører som opererer i markedet. Eiendomsmegling i regionen foregår gjennom bankene, regionale og nasjonale meklerfirma og lokale advokatfirma. Nybygde boliger som selges nøkkelferdige formidles oftest gjennom utbyggeren som kan være lokal, fra regionen eller Bergen. Både i Odda og Kvam finnes advokatfirma som opererer på eiendomsmeklermarkedet, og som dekker flere kommuner i sitt nærområde.

Bankenes rolle er primært som finansiører av boligene som omsettes, men har også delvis eiendomsmeklerrollen. Ikke alle lokalkontor har denne kompetanse på sitt sted, og støtter seg på eiendomsmekleravdelinger og ressurspersoner ved bankens større kontorer i og utenfor regionen.

Sparebank1 Hardanger har vært regionens egen lokale bank med filialer i alle kommunene. I 2011 ble banken fusjonert inn i Sparebank1 Vest. Foreløpig har ingen av filialene blitt lagt ned, men flere informanter har uttrykt usikkerhet rundt den fremtidige opprettholdelsen av en slik struktur. Banken blir trukket frem som en viktig aktør som kjenner det lokale boligmarkedet godt, og som er villig til å ta risiko i områder hvor prisene og sikkerheten kan være lav. Sparebankens kontor på Voss er også aktiv i kommunene som ligger nærmest Voss. Videre har DNB også kontorer i de største Hardangerkommunene, men ikke i de små.

10.1 Risiko ved å investere i boligmarkedet

En av informantene har gjort en analyse av risikoen ved å investere i bolig i Kvam kommune, som tross alt er den Hardangerkommunen som har det mest velfungerende boligmarkedet i betydningen mange tilgjengelige enheter, variert boligmasse, god omsetningstakt og pris. I denne kommunen er risikoen minst i kommunesenteret Norheimsund, og i Øystese som begge har et variert boligtilbud. For de som velger å bygge selv, er risikoen størst i industristedene Oma og Ålvik hvor usikkerhet rundt industriutvikling virker inn. Risikoen med bygging i andre bygder er et sted midt mellom disse ytterpunktene. Risiko vurderes også opp i mot forventet pris for ulike utbyggingsløsninger. Ofte har folk en forventning at kommunen skal legge til rette billige og sentrumsnære boliger, og har derfor vanskelig for å akseptere en markedspris eller til og med selvkostpris. I forhold til private utbyggingsaktører kan kjøperne utvise større velvilje til å betale markedspris.

Ofte fremstilles det som om usikkerhet rundt arbeidsmarked og befolkningsutvikling er det som vurderes for om en ønsker å bygge sin egen bolig, og ta den økonomiske risikoen med å kanskje ikke få pengene igjen ved salg. Erfaring viser at den faktiske risikoen mest er knyttet til privatlivet med samlivsbrudd og skilsmisse. De aller fleste som bygger eget hus i en distriktskommune har et langsiktig perspektiv på sin bosetning, men det kan fort oppstå uforutsette brudd som setter eierne i en vanskelig økonomisk situasjon om eneboligen må selges.

Informanten trekker også fram at det kan være ulike oppfatninger av hvilke typer boliger som mangler i en kommune og som det trengs å tilrettelegge for bygging av. Et marked består av mange segment som kan ha ulike behov og ønsker. For eksempel er eneboliger noe som etterspørres i tilbakeflyttersegmentet, etablerte par med og uten barn som ønsker å komme hjem etter en tid utenfor kommunen. Små sentrumsnære leiligheter appellerer til et helt annet segment, gjerne de unge enslige, 50+ samt de eldre som vil ut av stor og lite tilrettelagt enebolig. I tillegg kan trender og mote slå inn og fort gjøre en type boliger mer populære enn andre. Informanten vurderer de nye leilighetsprosjektene i Norheimsund, og som vil komme i Øystese, som en god investering da de som kjøpte seg inne for noen år siden har nytt godt av prisstigningen fra dag èn. Liknende prosjekter har ikke vært like lett å selge i andre kommuner hvor konseptet ikke har slått an.

I de mindre kommunene kan det være en større risiko å etablere seg i de grissgrendte strøkene sammenlignet med kommunesenteret. Det kan ofte være tilfeldigheter som avgjør omsetningstakten og prisen på brukte boliger da det lett kan oppstå situasjoner hvor det ikke er en reell budrunde med flere interessenter. Uten konkurranse avtales prisen direkte mellom selger og kjøper, i noen tilfeller også under takst. Andre ganger kan det også i de mindre kommunenes grissgrendte strøk være flere bydere som presser prisen opp. Kjøpere på mindre steder (utenfor kommunesenteret) har oftest en personlig tilknytning til bygda, og kan være villig til å se på andre verdier enn husets markedsverdi. På grunn av få enheter til salgs kan det være utfordringer med å finne brukte boliger også i småkommunenes senter, og potensielle kjøpere kan risikere å måtte vente lenge før noe passende dukker opp.

Å bygge ny bolig i Odda er ifølge informanten forbundet med en viss risiko, og koster nå minst 2,5 mill. kr. I dag ville en nok fått igjen pengene man investerte, men informanten tviler selv på om han ville gjort det som investering. Med to hjørnesteinsbedrifter, og underleverandører som er avhengig av disse, er samfunnet og boligmarkedet sårbart. Også i denne kommunen er en nødt til å tenke langsiktig bosetning når en går til det skritt å bygge selv. Odda kommune er også et eksempel på at det ikke alltid er kommunesenteret som har høyest boligpris. Bygda og vinterstedet Røldal har høyere priser enn Odda sentrum, noe som skyldes flere faktorer. Bygda har en helt annen boligmasse og er ikke i samme grad avhengig av næringsutviklingen i området. Den tiltrekker seg også helt andre kjøpere som enten er lokalt forankret eller livsstilsflyttere.

10.2 Brukt framfor nybygging i et usikkert marked

Omsetningen av boliger i Odda domineres av brukte enheter i ulike størrelser. Bankens erfaring er at det har vært en prisstigning de siste 5 årene på boligomsetningen. Man ser en eldrebølge der eldre kvitter seg både med eneboliger og leiligheter, og flere enheter ligger ute for salg. Som grunnlag for finansiering benyttes takst fra autorisert megler. Taksten er en indikator for forventet omsetningsverdi. Ved vurdering av lånesøknader ser man dessuten på kjøpers betalingssevne i dag

(inntekt og formue) og om nåværende jobb og inntekter er sikre de nærmeste årene. Banken har ikke hatt tap på boligfinansiering, og det handler om å gjøre riktige vurderinger av salgsobjekt og kjøpers betalingsevne. Men, man vet aldri helt sikkert hva som vil skje. For eksempel da smelteverket forsvant, gikk det bedre enn fryktet årene etterpå fordi andre bedrifter gikk bra og nye kom til.

Den største utfordringen på boligmarkedet i dag er at kommunen har hatt befolkningsnedgang pga. effektivisering. Dermed er det tilgang på nok boliger, og i forhold til betalingsevne og risiko er også standard og pris riktig. Det finnes også boliger med bra standard for de som er villige å betale.

10.3 Samfinansiering med startlån?

Den lokale banken som er intervjuet i Odda har i liten grad finansiert boligkjøp i Odda der kunden har fått startlån fra kommunen og Husbanken som del av finansieringa. Banken har heller ikke oppfordret kunder til å søke om startlån slik at banken har tatt hele den nødvendige finansieringen selv. Banken har sin egen ordning med førstegangslån til nyetablerere, og tror generelt innbyggerne har de finansieringsmuligheter som trengs gjennom det private banksystemet. Viktigst for å få stabilisert boligmarkedet og redusere risiko for tap, er at man klarer å stoppe utflyttingen fra kommunen. Det krever bl.a. at man klarer å utvikle mest mulig robuste arbeidsplasser. Dette gjelder ikke bare det private næringslivet, men er også knyttet til at man har mistet statlige arbeidsplasser og opplever usikkerhet om sykehusets framtid.

Vi vet gjennom statistikken og intervju med kommuneinformanter at det er stor forskjell mellom kommuners i bruk av startlån for å bistå vanskeligstilte inn på boligmarkedet. En effektiv utnyttelse av virkemiddelordningen krever et godt samarbeid mellom kommunen og bankene for å finne en samfinansieringsløsning. Dette fant vi altså ikke fant i Odda, men har sett gode eksempler på tett samarbeid i andre kommuner.

11 Oppsummering: Analyser på tvers i regionen

I dette kapittelet ønsker vi å trekke sammen trådene og løfte fram noen av de viktigste problemstillingene intervjudataene har belyst. Vi vil peke på fellestrekk og ulikheter, og hvordan forskjellige løsninger får ulike resultat i kommunene. Til en viss grad kan vi si noe om hva enkelte kommuner har lyktes med, og hva andre kommuner har kommet til kort med. Begge erfaringene er nyttige å ta med seg videre, og gir grunnlag for læring. Men, dette skal ikke være noe Hardangermesterskap i boligutvikling, og en skal passe seg vel for å trekke raske slutninger om vinnere og tapere. Det finnes ingen beste løsning som passer for alle kommuner. Det er behov for å teste ut ulike modeller, få erfaring og kunnskap for så å gå et steg videre.

Fra den nasjonale undersøkelsen av boligmarkedet i distriktskommuner (Norut Alta, 2011) har vi sett at distriktskommuner ofte har andre utfordringer på boligmarkedet enn kommuner i sentrale strøk. Stereotype fremstillinger kan være at det er nok tomme boliger på bygda og ikke behov for å bygge nytt der folk flytter ut. Slike bilder trenger å modifieres både for folkeopplysningens skyld og for å få fram at nye boliger trengs i alle kommuner for å holde på innbyggere, sikre tilbakeflytting og tilflytting, og ikke minst få flere til å se på distriktskommunene som et sted å bo med familien.

Dette krever en nærmere gjennomgang av begrepet velfungerende eller lite velfungerende boligmarked som kan bety flere ulike ting. Et boligmarked kan være lite velfungerende, men det behøver ikke nødvendigvis by på store problemer om det ikke skjer noe som endrer etterspørselen eller tilbudet. En slik situasjon finner vi gjerne i typiske landbrukskommuner hvor det er stor bofasthet knyttet til gård og grunn og liten mobilitet inn og ut av kommunen.

Et lite velfungerende boligmarked blir først en utfordring når behovene endrer seg, og disse viser seg ofte å være størst når kommunen får en kraftig og brå befolknings- og/eller sysselsettingsoppgang som «markedskreftene» i boligmarkedet ikke klarer å respondere fort nok på. Dette er tydeligst om kommunen opplever en sysselsettingsvekst som ikke følges av en tilsvarende befolkningsvekst. Dette kan gi et signal om at kommunen er grei å jobbe i og har et ekspanderende næringsliv, men at den ikke er attraktiv å bo i, enten fordi det ikke finnes tilgjengelige eller attraktive boliger, eller det er andre forhold ved bygda/kommunen som holder tilflyttere/tilbakeflyttere unna. Da kan kommunen gå glipp av potensielle tilflyttere som velger andre bosteder, enten i nabokommuner med pendling eller ut av regionen.

Likevel er det mange små kommune med vedvarende befolkningsnedgang som ønsker å gjøre en innsats på boligmarkedet uten at det nødvendigvis er en konkret, voksende etterspørsel etter boliger. Det kan være ulike årsaker til dette, som for eksempel at å ikke gjøre noe vil forverre situasjonen, og at et bedre boligmarked kan bidra til å snu en negativ utvikling. Det er selvfølgelig også en økonomisk side ved dette gjennom overføringsystemet der befolkningsnedgang gir mindre penger fra staten og dårligere kommunalt tilbud. Folkevekst og attraktivitet er enhver kommunes mål.

Nedenfor drøftes noen problemstillinger.

11.1 Hvilken rolle tar kommunen i boligpolitikken?

Mange Hardangerkommuner har fått en større bevissthet rundt egen rollen i boligpolitikken. Større nasjonalt fokus, en aktiv Husbank, og regionalt samarbeid om tilflytting er noen årsaker til at dette har kommet høyere opp på den politiske dagsorden. Det er også en større bevissthet om at arbeidet må forankres i et videre planarbeid fra de store overordnede kommuneplanene til den minste reguleringsplan. Det må også jobbes på det boligsosiale området.

En del kommuner viderefører en lang tradisjon med å tilby tomter i alle kommunens bygder (Jondal). For de fleste er det gamle resttomter, men det er også kommuner som tilrettelegger nye tomter i mindre bygder. Flere kommuner har ikke kapasitet til å regulere flere felt samtidig, og har prioritert kommunesenteret (Eidfjord, Granvin, Ullensvang). Vi ser også at mangel på planfaglig kompetanse er en utfordring for de minste kommunene, og de kommer på etterskudd i forhold til å utvikle flere reguleringsplaner. I enkelte kommuner er det bare kommunen som regulerer for boligtomter, men private aktører opererer nå i alle kommuner enten med å kjøpe opp og bygge på kommunale felt, eller ved å regulere private felt selv.

Å få private aktører inn på banen har vært svært positivt for småkommunene, og der det er snakk om private reguleringsplaner vil det også avlaste kommunen og kunne føre til en raskere realisering av nye tomter. Dette gjør at kommuner ser seg selv i en litt ny rolle, og at utviklingsrollen mere tas over av tilretteleggingsrollen. Det er liten grunn til ikke å overlate arbeid til private aktører der slike finnes, og da kan kommunen trekke seg litt ut. Dette er selvfølgelig adskillig enklere i en kommune som Kvam enn i Jondal.

11.2 Satse på sine egne eller tilflyttere?

Dette er ikke et spørsmål om enten eller, for de fleste kommunene har jo flere tanker i hodet samtidig. Men, disse to gruppene har gjerne veldig ulike behov, og det kan være utfordrende å jobbe like hardt mot begge gruppene samtidig. Tilflyttere treger primært leieboliger den første tida, og er avhengig av det private eller kommunale leiemarkedet. Flere kommuner (Odda, Kvam) trekker fram at hjemvendt, godt etablerte unge ønsker å bygge selv og ikke er så interessert i å kjøpe brukt.

Noen kommuner (Jondal) har derfor vært klare på at deres hovedfokus er mot egen ungdom, både de som ennå ikke har flyttet ut, og de potensielle tilbakeflytterne. Det er heller ikke alle kommuner som har arbeid å tilby for tilflyttere.

I «Flytt til Hardanger»-prosjektets tidlige fase ble det satses spesielt mot «livsstilsflyttere» fra Nederland og Tyskland, og det ble rekruttert ca. 90 tilflyttere fra denne gruppen i samarbeid med Placement Utvikling. Gruppen har krevd en egen tilnærming da behovene har vært spesielle, mange ønsket å bo landlig, langt fra senterfunksjoner. En del ressurser ble brukt mot denne gruppen og kommunene har opparbeidet en nyttig erfaring som i dag brukes i arbeidet med å ta imot andre tilflyttere. Den påfølgende store markeds-/rekrutteringskampanjen i tilflyttingsprosjektet, var en satsing på norske familier med små barn og personer i etableringsfasen. Det var særskilt fokus på utflytta hardinger og familier i Bergen og Oslo. Hvis vi ser på statistikken over tilflyttere til Hardangerregionen i 2007-2010 (Hordaland fylkeskommune, 2011), så var det en total tilflytting til regionen på 3094 personer i dette tidsrommet. Tilflytting fra Bergensregionen utgjør den nest største innflyttingsgruppen med 868 personer (42 % av innflyttingen i perioden 2007-10). Satsingen

ser ut til å ha hatt en viss effekt på flyttemønsteret. Men, det aller største bidraget til tilflyttingen har funnet sted fra utlandet. 1098 personer (52 %) kom flyttende fra utlandet, og sett i forhold til de 90 livstilsflytterne fra Nederland og Tyskland, er det store grupper som har kommet fra andre land og med andre formål enn den typiske «livstilsflytter». Vi antar at mange av disse er arbeidsinnvandrere, men trolig også flyktninger og utlendinger som har kommet gjennom familiegjenforening.

Vi har gjort oss noen tanker rundt kommunenes begrensede fokus på arbeidsinnvandrere fra Øst-Europa. Gjennom intervjuene i kommunene og med bedriftene har det kommet fram at ikke så rent få arbeidsinnvandrere har kommet til Hardangerkommunene. Etter å ha jobbet på kontrakt gjennom byrå i industri, bygge og anleggsbransjen, har mange fått fast jobb og har etablert seg. En del også med familie og kjøpt bolig. Satsinger for å få flere arbeidsinnvandrere til kommunene, hører vi lite om, og trolig foregår det heller lite mot denne gruppen. Her ligger det et potensial for å tiltrekke seg flere familietilflyttere.

11.3 Prioriterte grupper for kommunal bolig og prising

De fleste Hardangerkommunene har godt med kommunale boliger. Noen har solgt ut en del i løpet av den siste tida, men det er store forskjeller på hvor streng kommunen er i forhold til prioriterte grupper. De som har det strammeste kommunale boligmarkedet, må prioritere de vanskeligstilte først, og har kanskje begrenset mulighet til å huse kommunalt ansatte og andre som ikke har spesielle behov. Vi ser også stor variasjon mellom kommunene i å benytte seg av det private leiemarkedet til egne kommunale behov (vanskeligstilte og kommunalt ansatte). Flere kommuner har også tilgang til boliger gjennom boligstiftelser som kommunen har større eller mindre eierandeler i. Gode avtaler med private utleieaktører kan være en vel så bra løsning som å utvide den kommunale boligmassen.

Andre kommuner har begrensede boligsosiale behov, og har egne ansatte (Jondal, Ulvik) som prioritert gruppe. For disse kommunene er boligene først og fremst et viktig kort for å kunne rekruttere til kommunale stillinger.

Det er også ulike måter kommunen jobber for å få til mer sirkulasjon i de kommunale boligene og stimulere personer som ikke nødvendigvis trenger kommunal bolig over på det private markedet. En prisdifferensiering der det blir dyrere jo lenger en blir boende er prøvd ut i Jondal og Eidfjord. I Jondal har en også diskutert om det bør være en prisdifferensiering på boligene slik at vanskeligstilte betaler en lavere leie enn kommunalt ansatte og andre i fast jobb.

Lave priser på kommunale boliger kan bidra til å begrense det private utleiemarkedet ved at det er lite penger å tjene på utleie. Så lenge kommunen beholder kunstig lave priser, vil det være lite stimuli for andre private aktører skal komme inn på det samme markedet. Et todelt marked med lave kommunale priser og markedspriser hos private vil gjøre valget lett for de som står og skal velge en bolig. Enkelte kommuner vegrer seg for å øke prisene fordi standarden på mange boliger er lav og at dette også bør gjenspeiles i prisen. Dårlig inntektsgrunnlag vil på den andre siden gi lite midler til vedlikehold.

Men flere kommuner har økt sine priser de siste årene (riktignok ikke alle til markedspris), og har hatt gode erfaringer med dette. Hvis det er problematisk å ta full pris fra de som er vanskeligstilte, kan en løsning være å differensiere prisen mellom ulike leiegrupper. En annen løsning er en mer aktiv bruk av bostøtteordningen for personer og familier med lavt inntekstgrunnlag.

11.4 Bruk av startlån

Husbanken tilbyr kommunene å ta opp lån som kan lånes ut videre til privatpersoner i kommunen. Ordningen er spesielt rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet som kan ha utfordringer med å få lån i private banker.

Noen kommuner har utnyttet ordningen godt (Ullensvang, Granvin), mens andre har lite fokus på dette. Noen har også ganske nylig «oppdaget» (Eidfjord) eller «gjenoppdaget» ordningen (Odda), og ønsker å prioritere dette sterkere framover. Husbankens iver og markedsføring av ordningen har nok gjort flere kommuner oppmerksomme på virkemidlene, og at de også kan ha en god effekt i distriktskommuner.

En ting er å tilby lån til de som banker på døra, men en god utnyttelse krever også at kommunen markedsfører ordningen, og kanskje har et spesielt øye mot målgruppen vanskeligstilte. Startlån er et godt virkemiddel (gjørne også i kombinasjon med andre tilskudd eller bostøtte) for å få leietakere i kommunal bolig over i egen bolig, noe som kan frigjøre enheter for andre trengende. Vi har ikke funnet noen eksempler fra Hardangerkommunene at dette er gjort. Startlånsordningen er et virkemiddel som ikke er utnyttet til fulle hos de fleste Hardangerkommunene, så her er det et forbedringspotensial.

11.5 Kommunal økonomisk støtte som stimulerings tiltak

Rundt omkring i Hardangerkommunene er det brukt kommunale økonomiske midler som skal stimulere til ulike engasjement i boligmarkedet. Disse er:

- Tilskudd og lån for å sette i stand bolig for utleie
- Tilskudd til kjøp av tomt
- Gratis tomte til bygging av utleiebygg
- Tilskudd til bygging på kommunal tomt

Flere kommuner har erfaring med en eller flere av slike tiltak. Det kan være ulike oppfatninger om hvor vellykket de har vært, og det kan være på sin plass å gjøre vurderinger om treffsikkerheten i forhold til målgruppe og resultat. Noen tiltak er ikke benyttet (ikke hatt søkere), og vil derfor ikke bli videreført. Tiltak kan gjøres generelle eller spisses mot mer spesifikke utfordringer. De aller fleste vil nok oppfatte slike tiltak som stimulerende for boligbygging og utleie, men det kan også gi et negativt signal om at kommunen må stille med lokkemidler for å få noen til å satse. Er det så dårlig stilt i kommunen at en må betale folk for å flytte dit? Gir det også et signal om at etablering i kommunen er så risikabelt at det må subsidieres av kommunen?

Muligheten til å tilby slike økonomiske stimulerings tiltak avhenger av kommunens økonomi. Vi ser en tydelig sammenheng mellom mulighet for å satse egne kommunale midler og kommunens økonomi.

At regionen har noen forholdsvis rike kraftkommuner og andre som ikke har slike inntekter, kommer tydelig fram.

11.6 Offentlig-privat samarbeid

De fleste kommunene har nå en erfaring med å samarbeide med private aktører om boligutvikling. Samarbeidet har hatt mange ulike former, og gitt ulike resultater. Det kan dreie seg om bygging av nøkkelferdige hus på kommunal tomt (Ullensvang), regulering av private tomter (Kvam, Ulvik), regulering av eksisterende næringsbygg til boligformål (ved for eksempel påbygging i høyden (Eidfjord, Granvin), dekking av infrastruktur som vann, kloakk og tilkjørselsvei.

Kommunene som har samarbeid med flere ulike aktører må imidlertid passe seg for å ikke gi fordeler til enkeltaktører som kan virke konkurransevridende. Samtidig er det viktig å tilby noe som begge parter kan tjene på. Momskompensasjon kan være et slikt eksempel.

Vi har også eksempler på kommuner som har gått veldig langt og tatt en stor økonomisk risiko ved å engasjere seg i private utbyggingsprosjekter gjennom å kjøpe opp leiligheter (Eidfjord kommune – Sentrumstunet, Ullensvang -Ulvasand) for videre salg eller utleie. Andre kommuner har fått forespørsel fra prosjekter som sliter med å bli av med leiligheter, men ser det ikke som sin oppgave å risikere penger ved kjøp. Ulvik har gjort en avtale om tidsavgrenset utleie.

11.7 Private aktører som tar ulik risiko

Vi ser også at de private aktørene som er på banen tar ulik risiko. Særlig når det skal bygges ut en helt ny type bolig som det ikke er erfaring med i kommunen, kan det være risikabelt å være den første som prøver ut et slikt produkt.

Noen er nøkterne og bygger ut et par boenheter for så å se markedet an før de bygger ut videre (Kinsarvik i Ullensvang). Dette er en god løsning hvis det er få og selvstendige enheter som kan bygges ut etappevis, men vanskeligere hvis det er større enheter. Andre har vist stor risiko ved å bygge ut større leilighetskomplekser, og erfaringen viser at dette er forbundet med stor usikkerhet i små kommuner. Dette konseptet har slått godt an i Odda og Kvam, men har hatt store utfordringer i Ulvik, Eidfjord, Ullensvang. I etterpåklokskapsens tid kan en finne ulike årsaker til at det ikke fikk solgt så mange leiligheter en hadde ønsket. Noen aktører kjente ikke markedet fra før, noen hadde en usentral beliggenhet, andre en beliggenhet uten tilgang til uteområder, eller rettet seg mot et fritidsmarked som ikke var der. Kanskje er boligene mer egnet for utleie enn for salg.

11.8 Ulike begrensninger på boligutvikling

Mange av Hardangerkommunene møter begrensninger i sitt arbeid med å tilrettelegge for boligutvikling. Dette kan både være i forbindelse med å utvide eksisterende boligfelt, men særlig i forhold til å finne nye arealer som kan reguleres. Ofte er det private grunneiere som må mobiliseres, enten ved å selge arealer til kommunen, eller regulere selv. Kommunen ønsker å tilrettelegge for

attraktive tomter der folk vil bo, men kan ikke alltid velge på øverste hylle. Tilgjengelige arealer kan være en stor utfordring i et landskap som er preget av høye og bratte fjell med vanskelig tilgjengelighet. Ofte må rasfare (Odda) og flomfare (Granvin) utredes og vurderes. Det må tas hensyn til vern i forhold til nasjonalparker, verna vassdrag (Granvin), fredede bygninger (Odda-smelteverkstomta), kulturminner (Eidfjord), samt støypoblemer (Kvam – skytefelt). Jordvern er også viktig (Ulvik, Røldal i Odda) da landbruksjord ikke skal gå tapt. Begrensninger på bygging i strandsonen er også en aktuell problemstilling i de fleste av Hardangerkommunene. På tross av en lang kyst, har mange av kommunene lite tilgjengelig strandsone, men desto mere fjell som stuper ned i sjøen.

I situasjoner hvor det må søkes om dispensasjon fra noen av de over nevnte bestemmelsene, er det viktig å tidlig komme i dialog med de myndighetene det gjelder.

11.9 Samferdselsprosjektenes betydning

Hardangerregionen er for tiden inne i en storstilt utvikling av nye samferdselsprosjekter som vil korte reiseveien mellom Oslo og Bergen. Men for lokalbefolkningen og næringslivet blir det først og fremst lettere å ferdes innen regionen, mellom kommunene, og ut av regionen. Prosjektene har også et sikkerhetsaspekt da det vil gjøre veiene tryggere i et rasutsatt område. De viktigste tiltakene er Hardangerbrua, Jondalstunnelen, Vossapakka, Kvammapakka.

Et fortrinn som trekkes fram er at prosjektene gjør et større arbeidsmarked nærmere tilgjengelig (Odda, Voss, Bergen) og kan bidra til å skape en større variasjon av arbeidsplasser innenfor akseptabel pendleravstand. Dette kan gjøre det mulig for flere å bli boende i kommunen selv om ønsket arbeid ikke finnes der. Samferdselstiltakene kan også endre på regionsentres funksjon. Med Hardangerbrua blir Voss et viktigere regionsenter (selv om det ligger utenfor Hardangerregionen) for flere kommuner på begge sider av fjorden. En kan også se for seg at Odda blir mindre viktig for Ullensvang og Eidfjord, men for Jondal åpner det seg et «nytt regionsenter» med tunnel til Odda. Kommunen har tradisjonelt retta seg mot Kvam med en kort ferjetur unna. Vi konstaterer også at enkelte kommuner ser på framtidig boligutvikling i samferdselsprosjektenes åpning/ende, for eksempel i Jondaltunnelens Jondalsside og Bu i forbindelse med Hardangerbrua. Disse plassenes betydning som trafikknutepunkt kan være en faktor, en annen er at en del praktiske forhold rundt graving, masse og tilkomst kan gjøre slike områder lettere å tilrettelegge.

Noen informanter trekker også fram at de nye veiprojektene ikke uten videre vil føre til mer pendling da avgifter vil bli lagt på flere av strekningene. En bedre kommunikasjon mellom de små kommunene kan også føre til at debatten om kommunesammenslåing tas fram igjen.

Referanser

Hardangerrådet (2010) *Sluttrapport - Flytt til Hardanger*.

Hordaland fylkeskommune (2011) *Ny tid i Hardanger? Flytting mellom 2007 og 2010 i lys av tidligere år*. AUD-rapport nr. 14.2-11

Nygaard, Vigdis, Ivar Lie, Stig Karlstad (2010) *En analyse av små, usikre eller stagnerende boligmarkeder*. Norut Alta rapport 2010:3

Vedlegg – Statistiske data

Statistiske data for 7 Hardangerkommuner, Hordaland, distriktskommuner og landet

	Odda	Ullensvang	Eidfjord	Ulvik	Granvin	Kvam	Jondal	Hordaland	217 distrikts kom.	Landet
Innbyggere 1. januar 2011	6 985	3 405	959	1 118	947	8 442	1 041	484 000	615 000	4 920 000
Befolkningsutvikl. 2001-11	-9 %	-6 %	-4 %	-8 %	-9 %	-2 %	-9 %	+11 %	-5 %	+9 %
Befolkningsutvikl. 2006-11	-4 %	-2 %	+7 %	-4 %	-4 %	+2 %	-2 %	+7 %	-2 %	+6 %
Sysselsatte (arb.sted) 2010	3 642	1 495	420	452	354	3 888	401	246 000	273 000	2 498 000
Sysselsettingsutvikling (arbeidssted) 2000-10	-10 %	+3 %	+1 %	-22 %	-21 %	-3 %	-12 %	+16 %	-1 %	+11 %
Sysselsettingsutvikling (arbeidssted) 2005-10	+1 %	+16 %	+10 %	-15 %	-5 %	+3 %	-15 %	+12 %	+3 %	+9 %
Innpendling av sysselsatte arbeidssted 2010	18 %	21 %	14 %	19 %	25 %	12 %	17 %			
- fra kommuner rangert etter omfang (>= 5 %)	Ullensvang	Odda	Ullensvang	Voss	Voss, Ulvik		Kvam			
Utpendling av sysselsatte bosted 2010	14 %	35 %	35 %	34 %	46 %	20 %	34 %			
- til kommuner rangert etter omfang (>= 5%)		Odda	Ullensvang, Odda	Voss	Voss, Bergen	Bergen	Kvam, Bergen			
Gjennomsnittspris omsatte boligeiendommer 2006-10	995 000	1 344 000	1 098 000	1 101 000	849 000	1 567 000	1 330 000	2 303 000	972 000	2 283 000
Gjennomsnittspris 2006-10/ (1+andel enebolig)	709 000	728 000	587 000	634 000	453 000	868 000	700 000	1 540 000	534 000	1 491 000
Antall boliger totalt 2008	4 009	1 854	565	705	488	3 868	558	220 000	321 000	2 273 000
Andel eneboliger i boligmassen 2008	40 %	85 %	87 %	74 %	88 %	80 %	90 %	50 %	82 %	53 %
Antall omsatte boligeiend. årlig pr. 1000 av antall boliger, gj.snitt 2006-10	20	10	19	11	15	24	15	32	18	33

	Odda	Ullensvang	Eidfjord	Ulvik	Granvin	Kvam	Jondal	Hordaland	217 distrikts kom	Landet
Årlig prisstigning omsatte boligeiendommer fra 2001-05 til 2006-10	+8 %	+14 %	+14 %	+12 %	+8 %	+11 %	+14 %	+8 %	+8 %	+8 %
Nybygging: Igangsatte boliger årlig pr. 1000 boliger i perioden 2006-10	7	2	11	8	6	9	2	15	6	12
Fritidsboligers (hytter og hus) andel av alle boliger og fritidsboliger 2010	25 %	12 %	59 %	30 %	30 %	41 %	42 %	12 %	37 %	16 %
Gjennomsnittspris omsatte fritidsboliger 2006-10	1 360 000	875 000	1311 000	489 000	355 000	1 241 000	827 000	1 205 000	929 000	1 238 000
Startlån sum i % av omsetning av boligeiendommer 2006-10	1 %	6 %	2 %	3 %	8 %	2 %	3 %	3 %	6 %	2 %
Antall startlån i % av antall omsetninger av boligeiendommer 2006-10	3 %	26 %	6 %	11 %	24 %	8 %	16 %	11 %	17 %	10 %
Gjennomsnittlig startlånbeløp i % av gjennomsnittsverdi for boligeiendommer 2006-10	31 %	22 %	39 %	33 %	34 %	26 %	20 %	26 %	33 %	25 %
Ant. boliger med grunnlån til oppf. i % av antall omsetn. 2005-09	0 %	4 %	0 %	3 %	16 %	12 %	5 %	9 %	5 %	7 %
Antall boliger med grunnlån til utbedr. i % av ant omsetn. 2005-09	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	3 %	7 %	3 %	4 %



Postboks 1463
9506 Alta
Besøksadr. Kunnskapsparken, Markedsgata 3

Internett: www.norut.no/alta/
E-post: post@finnmark.norut.no
Telefon +47 78 45 71 00
Telefaks +47 78 45 71 01
Foretaksnummer NO 983 551 661 MVA

Norut Alta er et forskningsinstitutt i forskningskonsernet Norut