

Innholdsfortegnelse

1. INNLEIING	2
2. FORMELL STATUS FOR STRATEGIDOKUMENTET.....	3
2. 2 Saksgang/handsaming av bustadpolitisk strategidokument.....	4
3. DAGENS SITUASJON	4
3.1 Befolkningsutvikling i Norge.....	4
3.2 Flytte- og folketalsstatistikk for Hardanger, 1985 – 2010:.....	5
3.3 Tal personar i hushalda: 880 000 bur åleine	7
3.4 Sosial bustadpolitikk.....	7
4. ANALYSE OG SKILDRING AV BUSTADMARKNADEN.....	7
4.1 Nasjonal analyse 2010.....	7
4.2 Analyse av Hardanger, 2011.....	8
4.3 Resultat frå Tilflyttarundersøking, AUD-rapport nr 14-1 2011:	9
4.4 Skildring av bustadmarknaden	10
4.5 Framtidige trendar i bustadmarknaden	11
5. Røynda i Hardanger: Busettingsmønster, tomter, samferdsel og pendletid	11
5.1 Oversikt over tomter og reguleringsplanar pr. 01.06.2013	12
5.2 Nye samferdselsprosjekt i Hardanger	13
5.3 Pendletid frå kommunane i Hardanger til regionsentre	15
6. KOMMUNENS ROLLE PÅ BUSTADMARKNADEN.....	16
6.1 Planprosessar og kommunale planar	16
6.2 Lag ein god bustadpolitikk!	17
6.3 Organisering av kommunens bustadforvaltning (Utdrag frå husbanken.no)	18
6.4 Kommunal økonomisk støtte som stimuleringstiltak.....	19
6.5 Offentleg-privat samarbeid	20
7. HUSBANKENS ORDNINGAR	20
7.2 Hardanger er del av «Bustadetablering i distrikta»	21
8. SKILDRING AV 2 ULIKE FINANSIERINGSMODELLAR.....	22
8.1 Frå Bergensmodell til Hardangermodell	22
8.2 Hamarøymodellen.....	23
9. OPPSUMMERING AV DAGENS BUSTADMARKNAD:	25
10. ANBEFALTE TILTAK HARDANGERREGIONEN, 2013 – 2016	25
Kjelde/Litteratur:.....	27

VEDLEGG.....	28
Vedlegg 1: Stikkord bustadmarknaden i einskildkommunane:.....	28
Vedlegg 2: Nasjonal trendar i bustadmarknaden.....	31
Vedlegg 3: BERGENSMODELLEN – DETALJERT BESKRIVELSE	32
Vedlegg 4: Etablering av eit regionalt bustad og tomteselskap som verktøy for utvikling.....	36
Vedlegg 5: Vedtak i Styringsgruppe/Rådmannsforum 13.09.13	44

1. INNLEIING

Gjennom regionalt utviklingsarbeid i prosjektet Flytt til Hardanger (FTH), har hardangerkommunane opplevd at bustad er ein flaskehals når ein ynskjer å tiltrekkja og busetja nye tilflyttarar. Det har difor vore ein klar strategi i «Flytt til Hardanger – attraktive bustader» at ein skal arbeida for å få ein betre bustadmarknad i Hardanger med betre variasjon og tilgjengelege bustader for dei som ynskjer å busetja seg i Hardanger.

I samarbeid med Husbanken starta Flytt til Hardanger arbeidet for å betra bustadmarknaden i Hardanger. Juni 2011 vart det fatta vedtak i Hardangerrådet om at ein skulle starta dette arbeidet og at ein skulle søkja Husbanken om støtte, og i august 2012 fekk me eit positivt tilsagn frå Husbanken. Vinter 2012 fatta alle herads/kommunestyre i Hardanger vedtak om oppstart av arbeidet med utarbeiding av regionalt strategidokument for bustad samt utarbeiding kommunale bustadpolitisk strategiplanar.

Det vart oppretta ei bustadgruppe der einskildkommunane i Hardanger har vore representert saman med Husbanken, Fylkeskommunen, Fylkesmannen og Hardangerrådet. Distriktssenteret har kome inn som bidragsytar og samarbeidspartnar i prosessen.

Bustadgruppa har vore slik samansett: Atle Kjosås frå Kvam herad, Ebbe Dam Meinilld og Olav Seim frå Granvin herad, Jarle Grevstad frå Ulvik kommune, Gunnar Elnan og Lisbeth Bygstad Celic frå Eidfjord kommune, Kent Håkull og Kjellrun Tveisme frå Ullensvang herad, Tor-Henrik Mannsåker frå Odda kommune, Sigbjørn Haugen frå Jondal kommune, Olav Ohnstad frå Husbanken Region Vest, Marit Rødseth frå Hordaland fylkeskommune, Trude Risnes frå Distriktssenteret, Leiv Vambheim frå Hardangerrådet og Anette T Hjeltnes frå Flytt til Hardanger/Hardangerrådet. Fylkesmannen ved Berit Rystad har motteke all korrespondanse og har deltatt på mailkorrespondanse og bustadkonferanse.

Målsetjingane for arbeidet i bustadgruppa i Flytt til Hardanger har vore:

- Auka kunnskapen om bustadmarknaden i Hardanger
- Skapa større grad av kontakt og felles forståing kring regionale bustadspørsmål
- Betra bustadmarknaden, dvs at tal og type bustad tilbydd matchar etterspurnad i marknaden

Fleire kommunar i Hardanger har felles bustad- og arbeidsmarknad. Bustad er både ein føresetnad for utvikling og vekst i folketal, men er òg ein faktor som kan brukast aktivt i marknadsføring av regionen.

I det regionale strategidokumentet er det fokus på bulyst, og ikkje buplikt. Når det gjeld nullkonsesjon, er erfaringa frå dei kommunane som har hatt denne ordninga, at det er vanskeleg å handheva ordninga i praksis. Etter oppheving av nullkonsesjon har bustadprisane auka i kommunane, noko som vert opplevd positivt av dei som har investert i bustad.

Skal ein få utvikling i folketalet i Hardanger, må kommunane i Hardanger ha ein aktiv bustadpolitikk, det vil seia at ein set i gang tiltak og overvakar resultat av desse og tilpassar bustadpolitikken til samfunnsutviklinga både når det gjeld nye familiemønster og nye samferdselsprosjekt.

Kanskje ein kan henta inspirasjon frå tankane bak etablering av fabrikkbyane i Hardanger? Dei beste arkitektane i landet designa fabrikkbyane i Hardanger. Industrieigarane hadde eit klart mål om å etablere *attraktive samfunn* for å få arbeidrarar til å busetja seg.

Det overordna målet for FTH og hardangerkommunane er at Hardanger skal ha attraktive bukommunar.

2. FORMELL STATUS FOR STRATEGIDOKUMENTET

Målet med bustadstrategiarbeidet er å utforme ein felles regional bustadpolitikk som skaper rom for ei bærekraftig samfunnsutvikling, vekst i busetjing og balansert vekst lokalt og regionalt i Hardanger. Dokumentet skal vera sentral i utforminga av regionens/kommunes bustadpolitikk og danna grunnlaget for heilskapleg tenking og prioriteringar innafor området.

Dette er ikkje eit dokument som er omfatta av Plan- og bygningslova, men eit strategidokument som skal identifisera og debattera sentrale faktorar innan bustadmarknaden. Dette strategidokumentet må vera del av grunnlagsmateriale for kommunane og har som mål å gje innspel til kommunal planlegging. Kunnskap, funn og anbefalingar i det regionale strategidokumentet bør vurderast inn i kommunale planverk som kommuneplan, arealplan, økonomiplan og budsjett.

Gjennom prosess leia av Hardangerrådet skal det sikrast forankring av samfunns mål og strategi. Samfunns måla vil påverka dei einskilde kommunane sine areal- og økonomiplanar.

Hovudspørsmåla for dette strategidokumentet er:

Kva er ein bærekraftig og framtidretta arealpolitikk som tilrettelegg for bustadframskaffing?

Korleis arbeider me for å koma fram til det?

Kva verkemiddel har me for å leggja til rette for ei god utvikling?

Strategiarbeidet er prioritert om temaområda:

- Areal- og tomtestrategiar
- Bustadutvikling

- Startbustadar og utleigebustader

Samfunnsmål «Utvikling av gode buplassar»

Styrke regionens konkurransekraft

Bygge opp attraktive buområde for menneske

Samfunnsmål «Etablere fleire gode bustader»

Legge til rette for gode bustader i forhold til framtidige behov

Framskaffa / byggje nye bustader: Både til leige og eige

Det er viktig at kommunane erkjenner og definerer sitt bustadpolitiske ansvar.

Med utgangspunkt i analyser, studiar, gode eksempel og erfaring frå bustadarbeidet i andre kommunar, samt hardangerkommunane, vil ein avslutningsvis i dette dokumentet, lage ei tiltaksliste med anbefalingar for lokale og regionale tiltak.

Asplan Viak vil utarbeida eit vedlegg til strategidokumentet som omhandlar «kva kjenneteiknar attraktive bumiljø», dette vil bli lagt ved strategidokumentet.

2. 2 Saksgang/handsaming av bustadpolitisk strategidokument

01.09.2013

Bustadgruppa sitt framlegg til «Strategidokument for Regional bustadpolitikk» vert ferdigstilt. Dette har ikkje vore til høyring i kommunane. Medlemmene i Bustadgruppa har drøfta dette administrativt. Det er Hardangerrådet sitt framlegg som skal til kommunane.

13.09.2013

Styringsgruppa for FTH / Rådmannsforum handsamar dokumentet og kjem med tilråding. Prosjektansvarleg /Dagleg leiar i Hardangerrådet lagar sak til Styringsgruppa.

10.10.2013

Hardangerrådet får Strategidokumentet frå Styringsgruppa til handsaming.

Okt. 2013

Dagleg leiar i Hardangerrådet lagar ei felles saksutgreiing til kommunane/herada på grunnlag av tilrådinga i Hardangerrådet.

November / Desember 2013

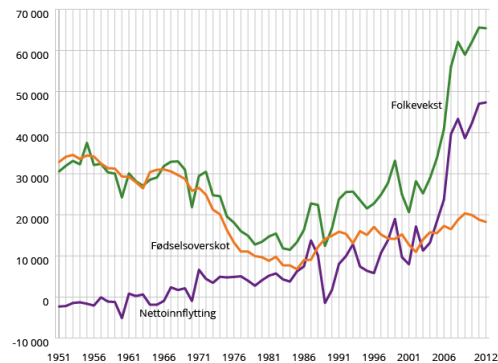
Kommune-/heradstyra godkjenner strategidokumentet og forpliktar seg på tiltaksdelen.

3. DAGENS SITUASJON

3.1 Befolkningsutvikling i Norge

Den første januar 2013 var det 5 051 300 personar busett i Noreg, 65 400 fleire enn ved førre årsskifte. Veksten var berre 160 mindre enn i rekordåret 2011. Innvandringsoverskotet stod i 2012 for 72 prosent av veksten. Til samanlikning utgjorde fødselsoverskotet på midten av 1990-talet rundt 70 prosent av folketalsveksten.

Fødselsoverskot, nettoinnflytting og folkevekst. Heile landet. 1951-2012



Stor gruppe innvandrere frå Polen og Litauen

65 prosent av nettoinnvandring var europeiske statsborgarar. Polske og litauiske statsborgarar var framleis dei to klart største gruppene, og utgjorde i alt halvparten av dei europeiske statsborgarane.

Flest innvandrere frå desse nasjonalitetane i 2013: Polen (innvandring: 11 477 pers, Utvandring: 2043 pers), Litauen (inn: 6600, ut: 563), Sverige (Inn: 5728, ut: 4681), Latvia (Inn:1655, ut: 179), Eritrea (Inn: 2366, ut: 58), Tyskland (Inn: 1765, ut: 1163), Somalia (Inn: 3607, ut: 213), Afganistan (Inn: 1219, ut: 58), Filippinene (Inn: 2490, ut: 1047) og Island (inn: 1450, ut: 817).

Innvandring frå Sør- Europa; Spania, Hellas, Portugal og Italia, auka frå 2200 til 2900, dvs auke på 32 %.

Største nasjonaliteter i Hardanger pr. 31.12.12:

Dei to største utanlandske nasjonalitetane blant innbyggjarane i dei ulike hardanger-kommunane er:

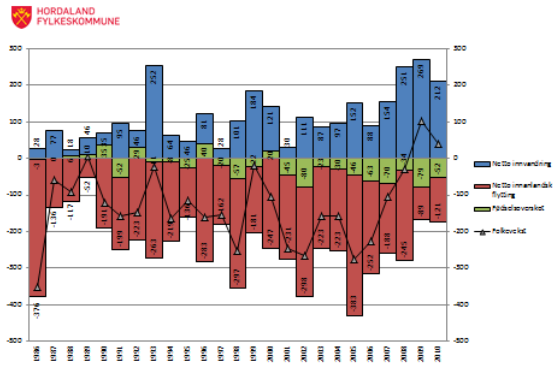
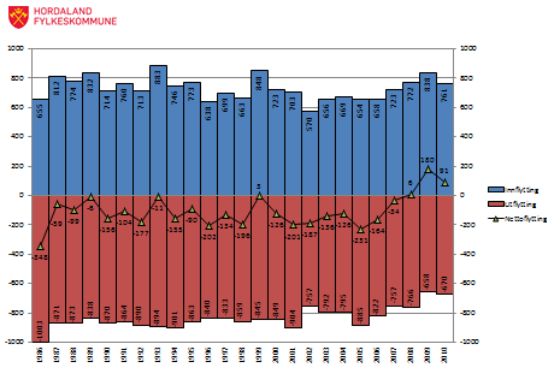
- Jondal: Tyskland og Polen
- Odda: Polen og Thailand
- Ullensvang: Polen og Tyskland
- Eidfjord: Polen og Nederland
- Ulvik: Tyskland og Litauen
- Granvin: Polen og Tyskland
- Kvam: Kroatia og Polen

3.2 Flytte- og folketalsstatistikk for Hardanger, 1985 – 2010:

Hardanger har hatt ei netto vekst i folketallet siste 5 år (2009 – 2013). Figuren under viser flytte- og folketalsstatistikk i perioden 1985 – 2010.

*Inn (blå)/utflytting (raud) +
Nettoflytting (svart linje)*

*Inn- (blå), utflytting (raud) fød.oversk. (grøn)
Folketalsvekst (svart linje)*



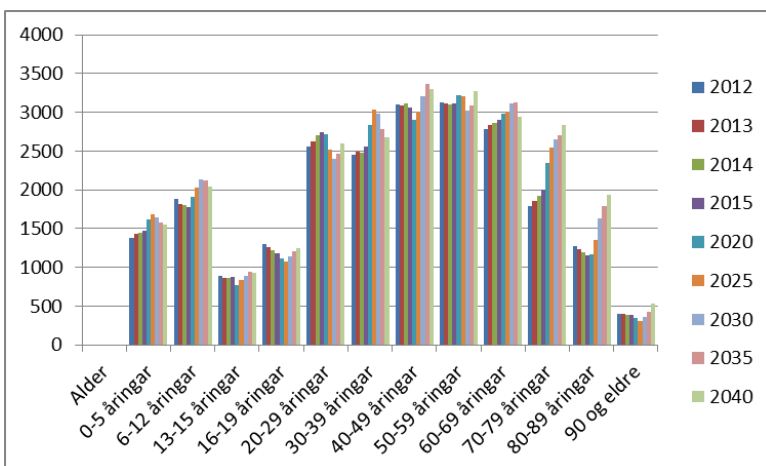
Framskrivning for Hardanger, SSB 2012, alternativ MMMM

Variablar i filter: Kjønn, Begge kjønn, Alder, I alt, Middels nasjonal vekst (alternativ MMMM) | Link til ressurs: <http://statistikk.igest.no/hf>

År	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Hardanger	22927	23010	23104	23227	23911	24612	25181	25580	25873
Jondal	1050	1052	1052	1054	1062	1087	1105	1109	1106
Odda	6946	6923	6920	6923	7016	7107	7183	7224	7255
Ullensvang	3417	3430	3432	3451	3561	3652	3720	3769	3816
Eidfjord	957	966	985	1001	1063	1132	1186	1245	1288
Ulvik	1112	1118	1108	1106	1088	1085	1086	1094	1083
Granvin	923	924	917	915	911	898	896	888	882
Kvam	8522	8597	8690	8777	9210	9651	10005	10251	10443

Merk at endring av kommunegrensa mellom Jondal og Kvinnherad gjev +40 personar frå 01.01.2013, dette ligg ikkje inne i framskrivinga frå 2012 frå SSB.

Alderssammansetning folketalsvekst



Nettoinnvandring er den viktigaste grunnen til folketalsvekst i Hordaland dei siste åra. Alle hardangerkommunar med unntak av Kvam vil få nedgang i folketallet om me ikkje får innvandring. Tala med og utan innvandring seier sjølvstgt mykje om kor viktig innvandring er for

folkeveksten, men det viser òg kor sårbare folketalsprognosane er for endringar i internasjonale høve og Noreg si attraktivitet som bu- og arbeidsmarknad.

Ein grunnleggjande føresetnad for framskrivinga er at tilhøva er lagt til rette for folketalsvekst i form av bustader, skuleplass, barnehageplass, etc.

Kommunens bustadstruktur vil òg verka inn på kven som kan etablere seg i kommunen.

Familiestrukturane er endra i løpet av dei siste åra, og fleire lever åleine noko som inneber at trongen for mindre bustader, og ein meir variert bustadstruktur melder seg.

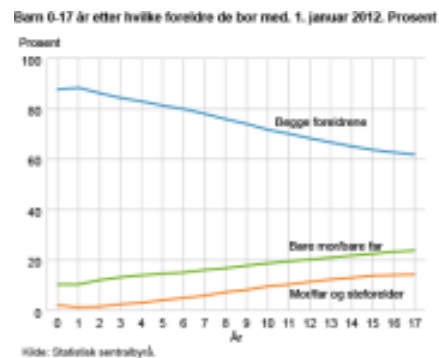
3.3 Tal personar i hushalda: 880 000 bur åleine

Per 1. januar 2012 hadde 880 000 hushald berre ein person. Det tilsvarer om lag 40 prosent av de 2,2 millionar privathushalda i Noreg. På same tidspunkt var det 626 000 hushald, eller 28 prosent, der det budde to personar og desse utgjorde den nest største gruppa.

Grafen viser at det er nedgang i tal hushald der borna bur med mor og far, og det er auke i tal hushald der barna bur med anten mor eller far, og det er auka tal hushald der ein bur med halvsøsken.

Prosentdelen for hushalda i Hardanger er ganske lik det nasjonale snittet:

Tall for hushalda i Hardanger pr. 2013:	
Einhushald	40,70 %
Par utan born	22 %
Par med born (0-18 år)	20 %
Mor/far med born (0 - 18 år)	4,8 %
Par med born over 18 år	8,5 %
Mor/far med born over 18 år	3,4 %



Det er liten forskjell mellom dei ulike kommunane i Hardanger. I einskildkommunane utgjør **Par med born** mellom 18 – 22,6 % og **mor/far med born** 3,8 – 6,7 %. Hushald med **1 – 2 personar**, dvs. Einhushald, Par utan born, Par med born over 18 år og mor/far med born over 18 år, varierer mellom 72,8 – 77,1 % av alle hushalda i einskildkommunane i Hardanger.

3.4 Sosial bustadpolitikk

I arbeidet med bustadpolitikk må ein vera medviten det bustadsosiale ansvaret, dette vert ikkje omhandla i dette dokumentet, men inngår i den bustadsosiale planen til einskildkommunane.

4. ANALYSE OG SKILDING AV BUSTADMARKNADEN

4.1 Nasjonal analyse 2010

Hausten 2010 gjennomførte Norut Alta ei nasjonal analyse av bustadmarknaden i distriktskommunar. Her vart det tatt utgangspunkt i at ca. halvparten av landets kommunar har ein bustadmarknad som er liten, usikker og til dels stagnerande. At bustadmarknaden er liten viser til tal bueiningar, omsette bueiningar og nybygde bustader. Når bustadmarknaden er usikkert visar det til usikkerheita om ein vil få pengane att for investeringar i bustad ved sal, at prisnivået generelt er lågare enn landsgjennomsnittet, og at det kan vera vanskeleg å oppnå finansiering. Ein stagnerande bustadmarknad viser til nedgang i verdi- og prisutvikling, samt bustadbyggjeaktivitet. Ved hjelp av ei rekke kriterier kom ein fram til at 217 av dei norske kommunane hadde ein bustadmarknad som passar til skildringa.

Fellesnemnaren for desse bustadmarknadane er at dei over tid har hatt ei låg omsetningsverdi på bustader samanlikna med landsgjennomsnittet, og at dei har hatt ei befolkningsutvikling som har vore under landsgjennomsnittet.

217 utvalskommunar etter omsetningsverdi og befolkningsutvikling 2005-10 (unntatt Kvam som ikkje er med i denne gruppa/skildringa)

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

Bustadmarknadane i kommunane fungerer sjeldan i eit lukka vakuum innafor kommunens grenser. Innbyggjarar kryssar kommunegrenser mellom bustad og jobb, og gjer val av buplass basert på mange ulike kriterier. Det kan difor være nyttig å sjå på bustadmarknader innafor eit område som omfattar ein eller fleire bu- og arbeidsmarknadsregionar (BA-regioner).

4.2 Analyse av Hardanger, 2011

Norut Alta gjennomførde hausten 2011 ei analyse av einskildkommunane i Hardanger, og oppsummerte at regionen har fylgjande fellestrekk: Bustadmassen i Hardanger består av mykje einebustader, unntak Odda. Når det gjeld prisnivået, er det litt over snittet for distriktskommunar, og det har vore god pristigning siste år. Einskildkommunane har ein høg del kommunale bustader. Hardanger manglar attraktive tomter og større utleigeeiningar. Nye trekk i Hardanger er leilighetskompleks.

Rapporten peikar på at det manglar attraktive tomter i 5 av 7 kommunar (Jondal og Kvam har tilgang på attraktive tomter), og det viser seg at det er mange tilbakeflyttarar som i stor grad etterspør tomter. Eit anna moment som rapporten tek opp er attraktiviteten til tomtene. Dette temaet vert drøfta seinare i dokumentet.

Når det gjeld variasjon i bustadmarknaden viser rapporten at det er ein einebustaddel på mellom 74 og 90 % i Hardangerkommunane, unntaket er Odda der andelen er 40 %. Dette er ein forholdsvis høg prosentdel, og framover bør ein vurdere denne prosentdelen opp mot utvikling innan både demografi og tal personar i hushaldet, sjå tidlegare presenterte tal.

Pr. 31.12.2011	% einebustader
Odda	40
Ullensvang	85
Eidfjord	87
Ulvik	74
Granvin	88
Kvam	80
Jondal	90

Når det gjeld % del fritidsbustader i forhold til total bustadmasse, varierer dette veldig frå kommune til kommune: Med Eidfjord på topp med 59 %, Kvam og Jondal på veil 40 % til Ullensvang med berre 12 % (Ulvik og Granvin 30 % og Odda 25 %) (Tal frå 2010).

Når det gjeld nivå på omsetning, pris og prisstigning, er det faktorar som seier noko om bustadmarknaden, tilgang og etterspurnad. Det er stor variasjon mellom prisnivået i einskildkommunane i Hardanger, med kommunesentra i Kvam på topp, til meir usentrale grender og Odda på lågast nivå. Grunnen for at Odda har eit lågt prisnivå, er at det er forholdsvis stor bustadmasse i Odda, det er låg del einebustader, og det er låg standard på ein stor del av bustadobjekta. Når det gjeld prisstigning, er erfaringa frå dei 5 minste kommunane at prisen på einebustad har stige dei siste åra, og denne utviklinga ser ut til å fortsetja.

Når det gjeld kommunal bustadmasse, har dei fleste hardangerkommunane ein stor del kommunale bustader (ikkje Jondal og Granvin). Det er påpeika i rapporten at kommunane ikkje har gode nok rutinar rundt å avgrensing av leigeperioden for å få sirkulasjon i denne bygningsmassen. Rapporten peikar òg på at kommunen skal vera medviten kva nivå ein legg utleigeprisen på, med tanke på at dette påverkar den private utleigemarknaden. Eit alternativ kan vera å differensiere utleigeprisar til ulike målgrupper.

Kommunane i Hardanger har brukt Husbanken sine ordningar i ulik grad. Nokon har brukt desse aktivt (Granvin, Ullensvang) og andre lite (Eidfjord, Kvam, Odda). Husbanken har ordningar som kommunen kan nytta i eigne prosjekt, samt vidareformidla til personar som ynskjer å kjøpa eller byggja eigen bustad. Det har vore markant auke sidan 2012, så bruk av Husbankens ordningar står no sentralt i alle hardangerkommunar.

4.3 Resultat frå Tilflyttarundersøking, AUD-rapport nr 14-1 2011:

Flytt til Hardanger har i samarbeid med Analyse, utgreiing og dokumentasjon hjå Hordaland Fylkeskommune gjennomført ei spørjeundersøking blant alle tilflyttarane som kom til Hardanger i perioden 2008 – 2010. Respondentane meiner at ein god bustad er den viktigaste faktoren ved val av buplass. Denne faktoren er tett etterfylgt av: Gode moglegheiter for friluftsliv, relevant jobb og

trygge og gode oppvekstvilkår. Tilflyttarane meiner at det viktigaste einskildtiltaket for å gjera det lettare for tilflyttarar å etablere seg i Hardanger, er tilrettelegging for fleire utleigeiningar.

4.4 Skildring av bustadmarknaden

Me har fått uttale frå ulike aktørar på bustadmarknaden, desse er ikkje talsmenn for sin bransje, men skildrar korleis dei opplever bustadmarknaden no og trekkjer fram nokre faktorar som dei meiner vil prega marknaden framover.

Finansinstitusjonar, DNB Eiendom

DNB eigedom, adm dir. Terje Halvorsen påpeikar at den kraftige prisoppgangen på bustad kan forklarast av fylgjande trekk i samfunnsutviklinga: Høg befolkningsvekst, folk flyttar frå distrikta til byane, færre personar i kvar bustad, fleire bur åleine, auka levealder, god lønnsvekst, lav arbeidsledighet, høg jobbtryggleik (stor off. sektor), bustadbygging matchar ikkje behovet og låg rente i lang tid.

Entreprenør i Hardanger

I fylgje dagleg leiar Lunestad i Kvammabygg er det arealplanar og infrastruktur som tek lang tid og er kostnadskrevjande prosessar. Lunestad peika på at byggjekostnadane vil vera like i heile Hardanger, skilnaden vil vera i tomtekostnader, infrastruktur og terrengets innverknad på grunnarbeidskostnadane.

Kvammabygg opplever at det er mangel på bustader, spesielt for førstegongsetablerarar, med ein prislapp under 3 millionar. Han viste til fleire prosjekt Kvammabygg har gjennomført der ein har hatt prispokus, og viste eksempel på at det er mogleg å koma ned i ein kvadratmeterpris på kr. 17 300 – 24 300 på tomansbustader/rekkjehus.

Lunestad peikar på desse moment for å få meir bustadbygging i Hardanger:

- Rimeleg tomt og areal
- Attraktivt byggjeklart bustadareal
- Samla seg om bustadbygging i regionen, samarbeid mellom kommunane

Entreprenør i Bergen og Hardanger, Waldegruppa

Waldegruppa peika på at det er stor skilnad på leigeinntekt i sentrale strøk vs utkant (Prisar 2012):

	Sentrale strøk	Utkant
4 - roms	15 500 / mnd	8 – 10 000 / mnd
3 – roms	13 500 / mnd	5 – 8 000 / mnd
2 - roms	10 000 / mnd	4 – 5000 / mnd

Walde viste til at byggjekostnader i ulike prosjekt vil vera nokså like, men at det er stor ulikskap i tomtepris. I mindre kommunar er det offentleg styrte prisar, det kan vera ein utfordring for private aktørar.

4.5 Framtidige trendar i bustadmarknaden

Huseiernes Landsforbund peikar på at befolkningsveksten i Noreg bidrar til å auka bustadbehovet i stor grad. I tillegg tar det lang tid å byggje bustad i Noreg, og det er avgrensa tilgang på tomter i pressområde. Politisk handsaming, søknadsprosessar, omfattande reglar og nødvendig planlegging gjer at det tek mange år frå eit bustadprosjekt vert sett i gong til det er klart for innflytting. Auka etterspurnad etter bustader på kort sikt kan føra til auke i prisar og byggjeaktivitet, men det vil ta tid før dette gjev utslag i auka kapasitet i bustadmarknaden.

Waldegruppa har observert fylgjande utviklingstrekk i bustadmarknaden:

1. Sentralisering på landsplan, regionalt og lokalt
2. Veksten er skeivfordelt
3. Ubalanse i marknaden: Prisveksten er ikkje berekraftig
4. Prisdrivande faktorar:
 - Offentlege krav (Infrastruktur, universell utforming, nye tekniske forskrifter, kulturminner)
 - Høgare arealutnytting
 - Tomtekostnader
 - Tilgang på kapital
 - Generell prisvekst
5. Auka etterspurnad etter offentleg kapital (Husbanken: Startlån, etc.)

Walde meiner at det vil bli fleire som leiger framover (I dag er det 90 % som eig, 10 % som leiger) fordi:

- Me vert fleire innbyggjarar
- Familiemønsteret endrar seg, fleire ein-hushald, 40 % i dag
- Færre klarer å finansiera bustaden sjølv
- Rentenivået er langt under normalen

5. Røynda i Hardanger: Busettingsmønster, tomter, samferdsel og pendletid

Kor stor del av busetjinga finn ein i kommunesentra (Tal pr. 01.01.13):

Kommune	Befolkning	Sentrum	% del	Merknad
Jondal	1046	271	26	Sentrum = Jondal Sør, Herand = 22 %
Odda	6988	5026	72	= kommunens def. på Tettstaden Odda
Ullensvang	3403	546	16	Sentrum = Kinsarvik
Eidfjord	952	646	68	Sentrum = Vik, Lærgreid, Hereid
Ulvik	1113	417	37	Sentrum=Brakanes, Lekve (M/Hjeltnes) = 36 %
Granvin	904	463	51	Sentrum = Eide, Selland og Kjerland
Kvam	8584	3309	39	Sentrum = Postnummer Norheimsund
	8584	2530	29	29 % har postnummer Øystese

5.1 Oversikt over tomter og reguleringsplanar pr. 01.06.2013

	Odda	Ullensvang	Eidfjord	Ulvik	Granvin	Kvam	Jondal
Tomter	213	76	92	17	20	586	72
Komm. Byggjeklare	50	36	30	7*	2	32	13
Komm. Regulerte	159		62	2	2	ca.50	0
Priv.byggjeklare	4		28	2	2	ca.50	13
Reg. tomter, privat eige		40		6	14	300	6
Spreidd/fortetting							40

Kommunale							
bustader	291	84	27	16	23	296	34
Omsorg	99	49	12	4	19	140	27
Sosiale	141			5	2	50	0
Start/gjennomgang	51	46		7	2	44/52**	7

* Ulvik: ferdige haust 2013

** Kvam: Merk 44 framleige og 52 kommunalt eigde/Kvam bustadstifting

Når ein skal realisera private tomter, kan det vera ein utfordring med infrastruktur som krev ein betydeleg investering før ein får inntekter. Kommunane har i mindre grad utfordringar med kapitaltilgang, og det vil i utgangspunktet lettare å realisera desse.

Planreserve / Framtidige reguleringsplanar, pr. 01.06.2013:

- Ullensvang: Heradet skal etter planen ha 15 – 25 nye tomter ferdige på Sekse og Hauso i løpet av 2013 (mogleg Hauso vert utsett til 2015, det er då minus 5 – 10 tomter).
- Odda: Odda kommune har ingen bustadtomter under reguleringsplanarbeid no.
- Jondal: Har fleire reguleringsplanar under utarbeiding, vil ha 26 – 35 nye tomter på Svåsandhagen, Sætveithagen, Tveitehagen i løpet av 2014/2015, i tillegg vil det verta lagt ut 30 + tomter, spreidd busetning.
- Ulvik: Ingen planreserve.
- Granvin: Granvin herad har fleire planar under arbeid: På taket av COOP Granvin er der planlagd 10 husvære som ein ynskjer testa i marknaden, dersom COOP gjev grønt ljøs til å starta arbeidet. Oppstart snarast råd. På stasjonsområdet Eide er der under regulering innteikna om lag 15 bueningar som vert byggjeklare 2014/2016. Ytterst på kaien Eide er der eit prosjekt som utløyser 4 husvære. Grunnarbeidet er sett i gang og det vil truleg verta innflytting 2014/2015. På Røynstrand kan byggefeltet verta utvida dersom ein får tilgang til tunnelmassar til det, det vil gje 5-6 nye tomter, 2014/2015.

Granvin bustadstifting planlegg nytt bygg med 6 leiligheiter i nær tilknytning til omsorgstenestene i sentrum, 2015/2016.

Kvam:	Område	Omtrentleg tal på bueiningar
	Ålvik	16
	Fykse	5
	Øystese	167
	Norheimsund	320
	Vikøy	40
	Tørvikbygd	30
	Strandebarm	1
	Oma	7
	Mundheim	3
	SUM	589

Oversikten viser omtrentlege tal på bueiningar som inngår i godkjent reguleringsplan eller som er med i reguleringsplan som er i prosess. I ein del av områda må det investerast i infrastruktur (som vatn- og avlaup) før det kan byggjast ut, men i høve til plan er tomtene som ligg i godkjent plan klarert.

Eidfjord: Eidfjord kommune arbeidar med rullering av planområdet for sentrum og Læg Reid. Bygging i sentrum bør skje i form av leiligheiter eller anna buform.

5.2 Nye samferdselsprosjekt i Hardanger

Kvammapakka, Vossapakka med Joberget, Jondalstunnelen, Hardangerbrua med tilførsleveggar, Lussandberget, Haukanesberget, Deildo, Eddagjelet/Torgilsberget, Kråkevikparsellen med fleire vegprosjekt, er nye samferdselsløysingar i Hardanger og Voss for rundt 6 milliardar kroner. Dette opnar ny heilt nye ABSF-område i Hardangerregionen (arbeids- bu-, service- og fritidsområde).

I utgangspunkta kan ein konkludera med at prosjekta bidrar til optimisme rundt regionens attraktivitet og mobilitet. Kor vidt ein kan venta tilflytting og vekst i næringslivet grunna dette, må drøftast med utgangspunkt i nye kvalitetar/føremonar som kjem gjennom desse prosjekta: Kortare reisetid til regionale sentre, nye stadar vert sentralt plassert og kan ha bukvalitetar som andre stadar i regionen ikkje har. På den andre sider vert det auka bompengebelasting i regionen, og spørsmålet er om det vil det gje ein negativ effekt, og eventuelt kor stor den blir.

Innanfor ei pendlartid på inntil 1 time vil me ha mange nye attraktive val for bustadkommune og arbeidskommune.

Hardangerbru

Knyter Eidfjord, Ullensvang aust og Odda nærare Voss, og trafikknutepunkt til Bergen og Oslo. Brua vil gje betre flyt i regionen, då ein slepp forhalda seg til ferjeruter med 40 minuttars frekvens (Vinterruter).

Vossapakko (og andre infrastrukturprosjekt)

Dette prosjektet har resultert i kortare veg frå Hardanger til Voss, og har fjerna Skjervet som var ein barriere både fysisk og psykisk. I tillegg skal det byggjast bussterminal i Granvin, noko som vil gje betre kollektivtilbod for lokale og regionale reiser.

Andre vegprosjekt som Joberg-tunnelen, rassikring Haukanes og Lussand, tunnel Bruravik – Ulvik gjer det tryggare og lettare å pendla inn og ut av kommunane.

Jondalstunnelen og Folgefonntunnelen

Desse tunnelane har gjeve positive ringverknader for Jondal, som no har begge regionsentra i Hardanger innan pendleavstand, og får dermed betre tilgang på jobbar, service og handel, skule- og kulturtilbod.

Kvammapakka

Når det gjeld «**Kvammapakka**» er den primært ein trafiksikringspakke internt i heradet, men inkluderer òg rassikring og bussterminal. I dei områda som får utbetra veg og gang- og sykkelveg så vil attraktiviteten truleg auka, dette vil gjelda strekkja Vikøy-Norheimsund, Norheimsund-Øystese og Øystese-Stronde.

Meir sentral lokalisering som fylgje av vegprosjekta

Eidfjord, Jondal, Granvin, Ullensvang Aust og Ulvik: Ein meir sentral lokalisering og nærleik til regionsentra vil gje desse kommunane moglegheit til å verta bukommunar for regionsentra, forutsatt at ein har attraktive tomter, hus for sal og gode bukvalitetar. Ein meir sentral lokalisering kan vera med å auka verdien av bustader, og dette kan stimulera til nybygg. Kommunane må identifisera sentrale og attraktive buplassar i forhold til dei nye samferdselsmønstra.

Beredskapen (ved brann og ulykker) i kommunane vil og verta betre når ein aukar standarden på kommunikasjon og knyt kommunane saman med bru.

Næringslivet får enklare og kortare reise- og transporttid med tidssparing og utvida nærmarknad.

Sentrale område der ein bør tilretteleggja for meir bustad, framtidig planbehov:

Granvin, Øvre og Nedre – Nærområdet til Voss

Bu, nytt sentralt område – Areal på BU er båndlagt i påvente av interkommunal kommunedelplan (Eidfjord og Ullensvang) i samarbeid med utvikling av areal kring Hardangerbrua. Ullensvang herad startar ilag med Eidfjord kommune planarbeid knytt til arealet på Bu i 2014.

Eidfjord, Nedre

Ulvik, rundt Pollen

Kvam: Norheimsund – Øystese

Ullensvang, Kinsarvik, Lofthus, Sekse?

Odda, sentrumsnære tomter til einebustad

Jondal sentrum

5.3 Pendletid frå kommunane i Hardanger til regionsentre

PENDLETID TIL REGIONSENTRA FRÅ KOMMUNANE, 01.09.2013			
FRÅ	TIL VOSS	TIL Norheimsund	TIL Odda
Granvin, sentrum	25 min	45 min	60 min
Ulvik, Sentrum	40 min	70 min	70 min
Eidfjord, sentrum	45 min	75 min	70 min
Kinsarvik	40 min	60 min*	37 min
Lofthus	50 min	70 min *	31 min
Utne	50 min*	55 min *	44 min
Jondal sentrum	90 min *	30 min *	39 min
Øystese	65 min	8 min	65 min *
Strandebarm	104 min *	25 min	64 min*
Ålvik	45 min	26 min	65 min *
Kvanndal	35 min	37 min	98 min *

* med ferje

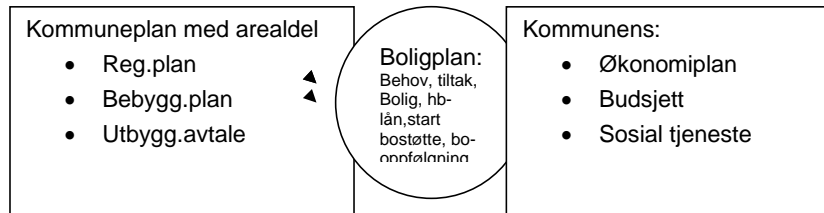
Pendlemønster pr. 31.12.12

Kor arbeidar/pendlar dei som er busette i Hardanger:

Arbeidsstad	Sunnhordl.	Hardanger	Voss	Bjørnefj.	Bergen	Vest	Osterfj.	Nordhordl.	Sokkelen
Bustad									
Jondal	4	402	10	2	49	3	1	0	9
Odda	53	3062	23	1	90	7	1	4	45
Ullensvang	12	1476	55	1	69	5	0	1	44
Eidfjord	6	433	27	0	15	1	0	1	20
Ulvik	6	423	77	0	23	0	1	1	10
Granvin	5	278	122	1	19	1	1	2	10
Kvam	37	3407	49	53	321	11	6	8	154

Kor bur dei som pendlar inn til Hardanger:

For å få til ein brei og heilskapleg bustadpolitikk må kommunens overordna planar etter Plan- og bygningsloven, bustadstrategien med bustadsosiale tiltak, og kommunens lovbestemte arbeid med *budsjett* og *sosiale tenester* vurderast i ein heilskapleg og tverretatleg samanheng og politisk forankrast.



Kommunen vil - ved å ha god oversikt over tomter, bustader og bustader med bustadpotensial ha eit betre grunnlag for framtidig planlegging.

6.2 Lag ein god bustadpolitikk!

Lag ein god bustadpolitikk i forkant av plan, og definer kva rolle kommunen skal ha.

Ein god bustadpolitikk baserer seg på analyser av bustadmarknaden og samfunnsutviklinga, og er tilpassa etterspurnaden på bustadmarknaden samt stettar bustadsosiale behov.

Attraktive og sentrale bustadområde

Ein må drøfta kva som er attraktive bustadområde. Oftast legg ein til grunn at det skal vera variasjon i utval, utsikt /sol, nærleik til kollektivtransport, infrastruktur og barnevennleg.

Ein bør ta ein diskusjon på om ein skal prioritera at det skal det bu folk i alle grender eller om ein skal tilretteleggja i dei områda/grunnkretsane som veks. Kva med sentralisering, fylgjer kommunen trenden med at dei sentrumsnære grunnkretsane veks? Ein bør ta sikte på å tilretteleggja der folk ynskjer å bu.

Kommuneplanen er kommunens viktigaste verktøy for utvikling. Fylkesmannen er tydeleg på at OM og KVA skal vedtakast gjennom kommuneplanen og KORLEIS gjennom detaljplanlegginga.

Når det gjeld utvikling av sentrum, kan kommunen utarbeida større områdeplanar for sentrumsområde, der det er ein fleksibilitet i utnyttingsføremål, dette kan følgjast opp av mindre private detaljplanar som kan kombinerast med rammeløyve. Dette gjer at ein raskt kan tilpassa seg marknadssituasjonen.

Strøtomter kan vera ein ressurs for kommunane. Granvin herad har laga eit eige program for frådeling av tomter der dei peikar på at det er eit utviklingspotensiale i einskildtomter, ikkje berre større byggjefelt. Granvin tek sikte på å utnytta område i kommuneplanen for LNF-spreidd bustadbygging betre, og få betre kvalitet på tilpassing og plassering av einskildtomter. Dei vil kontakt aktuelle grunneigarar med tanke på plassering av tomter enten i LNF-spreidd område, eller andre plasseringar, og ynskjer å lyse ut moglegheit for frådeling under visse vilkår og kriterier for plassering.

6.3 Organisering av kommunens bustadforvalting (Utdrag frå husbanken.no)

Til å gjennomføra den sosiale bustadpolitikken i kommunane: Framskaffa og forvalta bustadane, kan kommunen velja mellom fleire organisasjonsmodellar som kort vert gjennomgått:

Etat (Kommuneloven § 10)

Oppretting av eigen kommunal etat/ avdeling vil vera ein del av kommunen som juridisk eining, plassert innafor kommunens eigen organisasjon, eksempelvis som linjeeining leia av ein etatssjef.

Når det gjeld kommunale bustader, kan eksempelvis teknisk etat i kommunen stå som eigar og ansvarleg for forvaltning, drift og vedlikehald, mens ein bustad- og sosialetat kan vera ansvarleg for sakshandsaming og tildeling av bustaden til bustadsøklarar.

Kommunalt føretak (KF, Kommunelovens kap. 11)

Dette er ei organisasjonsform som frå 2000 erstattar kommunale verksemder. Den blir vurdert som ei spesielt hensiktsmessig driftsform for kommunal verksemd av operativ og forretningsmessig karakter, kor det er mindre trong for direkte politisk og administrativ detaljstyring. Fullmakta til å oppretta KF ligg til kommunestyret. Det kommunale føretaket kan bli gjeve stor grad av fridom (eller streng styring) innafor klart definerte rårer og vedtekter som vert fastsett av kommunestyret. Kommunelovens reglar om økonomiforvaltning gjeld, og det vert oppnemnt styre og dagleg leiar. Erfaringane så langt har vore veldig gode, organisasjonsforma gjev klare arbeids- og ansvarsforhold, gode oversikter over kommunens bruk av ressursar innafor feltet, og ei forretningsmessig drift og oppfylgning av bustadane som sikrar verdiane i bustadmassen.

Kommunalt aksjeselskap (Aksjeloven, 1997: nr 44)

Kommunen kan opprette eit heilt eller delvis kommunalt eigd aksjeselskap til å forvalta dei kommunale bustadane. AS-et er ei sjølvstendig juridisk eining og ikkje ein del av kommunen. Også private kan delta, mens kommunens ansvar og risiko er avgrensa til aksjekapitalen. AS-et opprettar styre, dagleg leiar, vedtekter med meir, i tråd med aksjelovens krav. Kommunens moglegheit til aktiv eigarstyring går gjennom generalforsamlinga og vedtekter. Behov for politisk styring og kontroll kan lett koma i konflikt med denne rolledelinga.

Stifting (Stiftelsesloven 2001 nr 59)

Ei rekkje kommunar har i løpet av dei seinare åra oppretta stiftingar til forvaltning av kommunale bustader til forskjellige prioriterte grupper; eldre, ungdom med vidare. Opprettinga har ofte vore gjennomført som ledd i ei statleg og kommunal satsing for prioriterte grupper vanskelegstilte. Dei fleste av desse stiftingane fungerer som kommunale tenesteproducentar.

Det er viktig å ha klart for seg at stiftingar i juridisk forstand er sjølvstendige rettssubjekt som verken har eigarar eller medlemar, og som er sjølvvegande med eige styre og eigen styringsrett. Kommunen kan ikkje utøva eigarstyring.

Stifting er som organisasjonsform ikkje tilpassa framskaffing og forvaltning av bustader, den passar dårleg til ei operativ verksemd, vidare er den ein lite effektiv reiskap for utøving av politikk og politiske vedtak.

Interkommunale selskap (IKS-loven av 1999 nr 6)

Interkommunalt samarbeid kan løysast etter kommunelovens § 27 ved oppretting av eit eige styre til løysing av felles oppgåver. Dette er ikkje eit eige rettssubjekt. Kommunestyra i dei samarbeidande kommunane utpeikar sine styremedlemar som har fullmakt til å treffa avgjersler som vedkjem verksemdas drift og organisering innafor gitte fullmakter frå sine respektive kommunar. Ein vil innafor eit slikt samarbeid kunne etablere "vertskommunar" for bustadtiltak som dei samarbeidande kommunane opprettar, tiltak må forankrast og avtalefestast nærare, jmf kommuneloven § 28.

Samarbeid mellom kommunar kan vidare organiserast etter lov om interkommunalt samarbeid. Kommunane har uavgrensa ansvar innafor sin eigardel, mens instruksjonsmyndighet må gjerast gjennom kommunens representant i representantskapen.

6.4 Kommunal økonomisk støtte som stimuleringstiltak

- ✓ Tilskot og lån for å setja i stand bustad for utleige
- ✓ Tilskot til kjøp av tomt
- ✓ Gratis tomt til bygging av utleigebygg
- ✓ Tilskot til bygging på kommunal tomt

Oppussingstilskot og lån

Eksempel frå Eidfjord:

Ordninga er i stikkordsform at det vert gjeve eit rentefritt lån på kr 150.000 og tilskot på kr 50.000 på vilkår av:

- Tilskot og lån vert brukt til oppgradering dokumentert gjennom byggjerekneskap og kvitteringar. Tilskot og lån kan maksimalt utgjera 25 % av samla byggjekostnader.
- Huset skal leigast ut i minimum 5 år eller dersom eigar er utanbygdsbuande at han sjølv flyttar inn i huset og brukar det til bustad.
- Lånedelen er rentefri og skal betalast tilbake på 5 år.
- Ordninga er finansiert frå eit disposisjonsfond, det er politisk aksept for at tilbakebetalinga på lån går til inntekt på fondet.

Erfaringar:

- Ordninga har fungert sidan 2008. Fram til i dag er det innvilga tilskot til 14 husvære.
- Tilskotet er brukt til generell standardheving, det er ikkje egne reglar eller kontroll av kva standard det skal vera for å få tilskot.
- Kommunen har ikkje konkret oppfølging av ordninga om husa vert utleigd, men det er pasus om misleghald i avtala som vert signert ved utbetaling av lån og tilskot.

Dagens situasjon:

- Kommunen har justert opp utleigeprisane på kommunale bustader og er langt på veg styrande for prisnivået på utleigemarknaden i kommunen. Dette medfører at fleire private har sett det som interessant å leige ut. Denne effekten gjer at bustadmarknaden ser ut til å fungera utan ordninga. Kommunen har ikkje teke konkret stilling til å avvikla ordninga, men vil måtte vurdere dette når fondet er tomt om ikkje før.

6.5 Offentleg-privat samarbeid

- Ulike former for samarbeid
- Fokus på ikkje å forfordela nokon

Eksempel frå Ullensvang herad (UH)

Samarbeid om etablering av nye bustader for vanskelegstilte på bustadmarknaden.

Ullensvang herad hadde for nokre år sidan behov for fleire leigebustader til prioriterte grupper (vanskelegstilte på bustadmarknaden, flyktningar m.m.) Dette skjedde samtidig med at verknaden av finanskrisa slo inn, og aktiviteten i byggemarknaden vart redusert. Heradet annonserte etter private aktørar til å bygga bustader til heradet.

UH kunne tilby: Leigeavtale med heradet i 10+10 år, 100 % finansiering i Husbanken (80 % lån og 20 % tilskot som vert nedregulert over 20 år). Heradet er leigetakar hjå entreprenør, og heradet står som utleigar til den enkelte person/familie. UH gav tilbod om å betale ei fast leige i 10 år, utan regulering, og anbefalte entreprenøren å inngå 10 års fastrente med Husbanken. På den måten hadde entreprenøren forutsigbar økonomi, faste inntekter og faste utgifter i 10 år. Entreprenøren måtte sjølv i gå i dialog med Husbanken for å avklara Husbanken sine krav, dei har krav til økonomi og krav til at bustaden innfrir nye krav til energi.

UH gjekk inn i avtale med 3 entreprenøra, ein av dei bygde tomannsbustad på Hovland, ein bygde to mindre einebustader på Utne, og ein bygger ein einebustad med utleige i kjellaren i Kinsarvik.

Husleige ligg på kr. 7500 - 8500/ mnd. Den private entreprenøren er huseigar, heradet er leigetakar og framleiger.

7. HUSBANKENS ORDNINGAR

Grunnlån (Søknad til Husbanken)

Grunnlånet kan nyttast til bygging av nye bustader og utbetring av brukte bustader. Lånet kan unntaksvis løyvast til kjøp og utbetring av brukt bustad. Grunnlånet kan også løyvast til spesialtilpassing av bustader for funksjonshemma. Det blir stilt krav til kvalitet, miljø og universell utforming for å få grunnlån. Kommunar, privatpersonar og utbyggjarar kan søkja om grunnlån hjå Husbanken.

Startlån (Søknad til kommunen)

Startlån er til personar som har vanskar med å etablere seg i eigen bustad og til vanskelegstilte som har trong for å bli buande i bustaden. Startlånet kan finansiera heile bustadkjøpet eller vera topplån der andre gjev grunnfinansiering. Lånet kan også løyvast til utbetring av bustad. Det er opp til kommunane å vurdere tilsegn om lån, og eventuell storleik. Retningsliner og praksis kan variera noko frå kommune til kommune.

Tilskot til tilpassing av bustad (Søknad til kommune)

Tilskotet skal medverka til at eldre og funksjonshemma får ein bustad som over tid fungerer godt. Tilskotet vert løyvd til både enkle tiltak og til større ombygging for å tilretteleggja bustaden i forhold til søkjaren si funksjonsnedsetting. Ordninga er økonomisk behovsprøvd.

Prosjekteringstilskot (Søknad skal til Husbanken)

Prosjekteringstilskotet er til funksjonshemma og andre som har behov for tilrettelegging av bustaden sin. Tilskotet skal gå til fagleg bistand, t.d. arkitekthonorar eller liknande. Prosjektering må skje i forståing med ergoterapeut/bustadkonsulent i kommunen.

Utgreiingstilskot (Søknad skal til Husbanken)

Tilskotet vert løyvd til funksjonshemma og andre som har behov for tilrettelegging av bustaden. Utgreiinga skal utførast av fagkyndige.

Tilskot til etablering i eigen bustad (Søknad skal til kommunen)

Tilskotet skal medverka til at husstandar med svak økonomi blant funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktingar, eldre og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og eigna bustader. Tilskotet er til oppføring, kjøp og refinansiering av bustad og vert som oftast løyvd i kombinasjon med lån. Tildeling frå kommunen etter ei økonomisk behovsprøving.

Bustønad (Søknad skal til kommunen)

Bustønad skal hjelpa husstandar med låge inntekter og høge buutgifter til å etablere seg og bli buande i bustad. Tilhøvet mellom buutgifter for husstanden og inntekt avgjer om det kan løyvast bustønad og kor stor stønaden blir.

Investeringstilskot til sjukeheimplassar og omsorgsbustadar (Søknad til Husbanken)

Tilskot skal stimulera kommunane til å fornya og auka tilbodet av sjukeheimplassar og omsorgsbustadar for personar med behov for helse- og sosialtenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming.

Nyttige lenkjer: www.husbanken.no/tilskudd, www.husbanken.no/brosjyrer/, www.husbanken.no/lan/, www.husbanken.no/bostotte/

7.2 Hardanger er del av «Bustadetablering i distrikta»

Ullensvang og Granvin herad er to av 12 kommunar i landet som er valt ut til å delta i ei treårig satsing i regi av Kommunal- og regionaldepartementet, med årleg prosjektramme på 20 millionar. Husbanken har ansvar for gjennomføring av prosjektet i samarbeid med kommunane. Målet med satsinga er å bidra i utviklinga av attraktive lokalsamfunn gjennom å stimulera til auka tilbod av ulike typar bustader. Prosjektet går i tidsrommet 2012-2014. Satsinga er todelt:

1. *"Kunnskapsutvikling, kompetanseheving og betre løysingar for auka bustadetablering gjennom betre forankring av bustadpolitikken i det kommunale planarbeidet, og auka engasjement blant fleire aktørar i heradet."*
2. *"Utprøving av ei tilskotsordning for auka bustadetablering i distrikta."*

8. SKILDRING AV 2 ULIKE FINANSIERINGSMODELLAR

8.1 Frå Bergensmodell til Hardangermodell

Bergensmodellen inneber at utbyggjar etablerer og eig bustadane samt er ansvarleg for utleigeverksemda. Utbyggjar og kommunen inngår ein samarbeidsavtale der det kjem klart fram at kommunen disponerer/tildeler bustadane i 20 år, like lenge som nedbetaling av tilskotet. Husbanken finansierer bustadane med lån og tilskot (Desse rammene gjeld og for Hamarøymodellen, neste kapittel). Denne modellen lastar ikkje kommunens investeringsbudsjett, men leigetakarane får rett på kommunal- og statleg bustøtte (Sjå vedlegg «Bergensmodellen»).

Det er mogleg å laga ein Hardanger-variant av Bergensmodellen. Hardangermodellen kan vera ein samarbeidsmodell for framskaffing av bustader for unge og tilflyttarar til Hardanger.

Ein kan/bør vurderer å opprette eit *regionalt selskap* i Hardanger anten som eit aksjeselskap eller som eit samarbeidsselskap etter føresegnene om «vertskommune». Dette bør kunne tilleggast fleire oppgåver ift. planlegging, finansiering, bustadframskaffing, drift, vedlikehald mv, selskapet bør ikkje ha mange tilsette, men basera drifta på kjøp av teneste anten hjå kommunane eller i marknaden, dette bør utgreiast nærare.

For å etablere ein oversiktleg bustadmarknad for målgruppa unge/ tilflyttarar som skal etablere seg i Hardanger er det vidare behov for å byggja på oversiktlege og kjente organisasjonsmodellar for bustadane.

Med utgangspunkt i dagens regelverk er det to organisasjonsformer for **eigarbustader**:

Eigarseksjon i eigarseksjonssameige: Dette er ei eigarform som set eigar i ein sterk posisjon der han i utgangspunktet står fritt til å selja og leiga ut til kven han vil på kva tidspunkt han vil og til kva pris han vil. Det er eigarane i sameiga som bestemmer kva som skal stå i vedtektene, og kva rettigheter/plikter som gjeld fellesområde og framtidig vedlikehald. Det vil kunne vera vanskeleg å få semje for eit forsvarleg forvaltings- og vedlikehaldsopplegg. Sameiga kan heller ikkje ta opp felleislån slik som i eit burettslag.

Burettslag: Eit burettslag sikrar burett for bustadeigarane definert som andelseigarar i burettslaget, som er en form for sameige om bustader. Eit burettslag byggjer på ein lov- og vedtektsregulert organisasjonsform som sikrar integrering, medverknad og ei forsvarleg drift av bustadprosjektet med skikkeleg oppfylging av fellesområde og vedlikehald.

Kommunen vil kunne eiga 30 % av bustadane, og ein vil også kunne prøva ut overgangar frå leige til eige. Dette vil ikkje kunne la seg gjennomføra like enkelt i eit eigarseksjonssameige.

Burettslagsforma blir anbefalt som organisasjonsform for å mogleggjera overgangar frå leige til eige – bustader. Burettslaget er ein god og sikker organisasjonsform for unge bustadetablerarar og tilflyttarar som sikrar integrering, involvering og medverknad. For unge og tilflyttarar vil dette vera eit godt bustadtilbod som også mogleggjer etablering og investering i bustadmarknaden.

Når **burettslag vert nytta som juridisk organisasjonsmodell** for framskaffing av bustader kan ein ta utgangspunkt i fylgjande eigarfordeling:

- 30 % av *burettslagsbustadane* kan eigast av kommunane eller utbyggjar/boligbyggelag til utleige for unge husstandar/ tilflyttarar. Om det er ynskjeleg, kan 20 % av desse burettslagsleilegheitane på sikt bli "startbustader" for leigetakarar/tilflyttarar til Hardanger, - frå leige til eige -, mens dei resterande 10 % eksempelvis kan bli verande som utleigebustader for kommunane i Hardanger. Bustadane kan eigast av kommunen/ boligbyggelaget/utbyggjar som skaffar til veie bustadane, mens dei vert disponert av kommunen som finansierer bustadane og leiger dei ut til målgruppa unge husstandar/tilflyttarar. Husbanken gjev kommunen tilskot og lån til finansiering av bustadane innafor ordinære retningsliner for utleigebustader, eventuelt startlån når dei vert overtatt av leigetakar.
- 70 % av bustadane i *burettslaget* er vanlege burettslagsbustader som vert prioritert seld frå utbyggjar/boligbyggelaget til unge familiar i etableringsfasen/tilflyttarar. Desse kan søkja toppfinansiering (startlån) i kommunen.
- Vedtektene for burettslaget vert skreddarsydd til målgruppa og intensjonane med prosjektet

Ved å knyta burettslaget til eit boligbyggelag sikrar ein langsiktig forsvarleg drift og vedlikehald av bustadprosjektet. Samtidig sikrar ein at bruken av bustadane går til målgruppa ved at vedtektene ikkje kan endrast utan eksempelvis kommunalt samtykke.

Den same rollen som et boligbyggelag har kan også ein kommune eller eit regionalt selskap ha.

Finansiering burettslag:

Burettslaget som juridisk organisasjon kan søkja om 75 % av lånet som fellesgjeld/grunnlån i husbanken. Dette lånet vert bustadanes månadlege leige/ fellesutgifter, ein treng med andre ord ikkje å framskaffa investeringsmidlar på dei kommunale budsjetta for 75 % av bustadprosjektets finansieringsbehov.

Toppfinansieringa til bustadane (andelsinnskudd) på 25 % vert finansiert av eigarane til bustadane anten ved eigenkapital, lån eller tilskot. Det vil vera eigaren av den einskilde bustaden som må framskaffa toppfinansieringa som i denne samanheng berre utgjør 25 % av finansieringsbehovet då burettslaget har tatt opp dei resterande 75 % som vert betalt gjennom leiga til den einskilde.

Toppfinansieringa vil då kunne vera eigenkapital, lån eller tilskot avhengig av kjøpar:

- kommunane som eigar vil kunne ta opp lån som ved kjøp av kommunale utleigebustader,
- utbyggjar vil kunne finansiera bustaden med lån/tilskot når det er ein kommunalt disponert bustad
- private kjøparar; Unge, tilflyttarar med eigenkapital, startlån og eller bustadtilskot etter vanlege reglar.

8.2 Hamarøymodellen

Gjennom samarbeid med private har Hamarøykommune fått 40 nye bustader på to år, utan å auka kommunens bustadmasse og utan auka driftsutgifter. I 2010 erkjente kommunen at det ikkje var ledige bustader verken i kommunal eller privat regi. Kommunen erkjent at den måtte revurdere sitt bustadpolitiske ansvar og definera si rolle på bustadmarknaden. Kommunen laga eit tilbod der dei bad ein privat aktør om å stilla til rådvelde eit visst tal einingar med nærare definert storleik/standard til leigetakarar som er rekna som vanskelegstilte på bustadmarknaden. Kommunen

har tildelingsrett på desse einingane. Det vert inngått ein avtale om tildelingsrett for 10 år, med opsjon på 10 år, totalt 20 år. I tillegg krev kommunen at utbyggjar leverer eit tilsvarande tal bueiningar til den ordinære opne marknaden. Utbyggjar må og disponera tomt innafør definert sentrumsplan, dette for å unngå press mot kommunen og lokalisering langt frå sentrum. I og med at kommunen inngår langsiktige leigeavtaler med private utbyggjarar går kommunen god for at det er eit bustadbehov. Dette er ei føresetnad for å få finansiering i Husbanken. Modellen er eit godt eksempel på korleis kommunar og private kan samarbeide om best mogleg utnytting av dei statlege verkemidla. Heile bustadprosjektet er organisert innafør Lov om offentleg anskaffing og utan å auka den kommunalt eigde bustadmassen. I ein tradisjonell OPS-modell overtar staten eigendomen etter 20 år, men i Hamarøymodellen blir eigendomen på private hender. Skildring av nokre av prosjekta i Hamarøy kommune:

Blankbygda Eiendom AS v/Linda Steffensen

har oppført utleigeprosjektet «Svingen hybelhus», som inneheld seks bueiningar, fire toromsleilegheiter og to treromsleilegheiter. De fire minste leilegheitene skal leigast ut til vanskelegstilte på bustadmarknaden, og kommunen disponerer dei i 20 år. Bustadane er finansiert gjennom lån til alle seks einingane, og tilskot til dei fire minste.

Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås

har oppført seks utleigebustader i prosjektet «Telegraftunet» på Oppeid, fire toroms og to treromsleilegheiter, i tillegg til næringsareal i underetasjen. Alle seks bu-einingane er retta mot vanskelegstilte på bustadmarknaden, og kommunen har 20 års tildelingsrett på dei. Alle leilegheitene er finansiert gjennom lån og tilskot.

Innhavet Transport Eiendom AS v/Sten Hilling

har oppført åtte bueiningar på Innhavet; fire toromsleilegheiter og fire treroms. Halvparten av desse er mynta på vanskelegstilte på bustadmarknaden, og kommunen har tildelingsrett til leilegheitene i 20 år. Bu-einingane er finansiert gjennom Husbanklån til alle åtte, og tilskot til fire av dei.

Andre måtar å organisera kommunal utleige på:

Kommunale utleigebustader i kommunale bustadprosjekt

Dette er den modellen som er vanleg i dei fleste kommunar, og som fungerer føremålstenleg for dei aller fleste forhold. Likevel har økonomiske rammer for finansiering utfordra modellen. Dei økonomiske konsekvensane av reglane for husleigefastsetting har vist seg å være ei utfordring for kommunane da dei ikkje kan ta kostnadsdekkende husleige. Men kommunalt disponerte bustader vil oppnå fullfinansiering i Husbanken med grunnlån og bustadtilskot.

«Hamarøy-modellen» kan vera ein regional samarbeidsmodell for framskaffing av kommunalt disponerte utleigebustader i Hardanger.

Innleige av private bustader

Ein kommune vil òg kunne leiga inn bustader frå den private utleigebustadmarknaden for å leiga ut bustadane til husstandar i prioriterte målgrupper. Her er det viktig at kommunen er klar over at det er den som er ansvarleg for at husleigeavtale og husleigebetaling vert halden. Dette kan føre til kompliserte forhold mellom den private huseigar, kommunen som leiger og utleigar og den som får tildelt bustaden av kommunen, det gjeld difor å ha klare avtaler. Erfaring tilseier at ein enklare strategi for kommunane er å formidla private bustader for inngåing av leigeeavtalar direkte mellom

privat utleigar og leigetakar, og der kommunen garanterer som «selvskyldner» (standard dokument utarbeidd av KRD) for deler av husleiga.

9. OPPSUMMERING AV DAGENS BUSTADMARKNAD:

- Flest ein- og to-hushald i Noreg/Hardanger, og fleire vil det truleg bli
- Stor arbeidsinnvandring, primært menn. Kva preferansar har dei? Familiegjening
- Ynskje om auka sentralisering i kommunane blant tilflyttar
- Aldrande befolkning - busetjingsmønster
- Nye sentrale stadar i Hardanger
- 6 av 7 kommunar (unntatt Kvam) har lite, til dels stangerande og usikker bustadmarknad
- Høg prosentdel einbustader i Hardanger
- Manglar attraktive tomter i 5 av 7 kommunar
- Mangel på utleigeobjekt
- Mangel på startbustad, dvs billegare kjøpsobjekt
- Høg del kommunale bustader, lite omløp i bygningsmassen
- Fleire vil truleg leiga bustad i framtida
- Ikkje alle kommunar har tatt ei aktiv og definert rolle på bustadmarknaden
- Det er ulike måtar å organisera kommunens bustadarbeid på
- Det fleire aktuelle samarbeidsformer med gunstig finansiering kommunane kan inngå med Husbanken

10. ANBEFALTE TILTAK HARDANGERREGIONEN, 2013 – 2016

Tiltak er identifisert på bakgrunn av analyser og kjenneteikn ved dagens bustadmarknad.

MÅL 1: TA EI BUSTADPOLITISK ROLLE OG BRUK PLANVERK
ANSVARLEG: Ordførar i einskildkommunane
Først definera kva bustadpolitiske rolle kommunen skal ha, så laga ein god bustadpolitikk, forankre dette i Kommunepleanen, innarbeida i Arealplanen og Bustadpolitisk strategiplan, deretter må tiltaka inn i Økonomiplan og Budsjett, så ein sikrar seg handling innan bustad. Det må vera tilstrekkeleg tal ferdige/godkjente reguleringsplanar
TID: Oppstart 2013, kontinuerleg
MÅL 2: EKSPERTAR PÅ HUSBANKENS ORDNINGAR
ANSVARLEG: Rådmannsforum/Hardangerrådet
Rådmennene / Hardangerrådet tek ansvar for at det vert gjeve informasjon om Husbankens ordningar for politisk og administrativ leiing årleg, dette kan gjerast i samband med f. eks. Hardingtinget
TID: Annakvart år / Årleg, start 2013
MÅL 3: DELTA PÅ HUSBANKENS ÅRLEGE FAGDAG
ANSVARLEG: Sakshandsamarar på Husbankens ordningar i kommunane
Husbanken arrangerer erfaringsamlingar for startlån, bustadtilskot og bustøtte:

Ein gong i året inviterer Husbanken til erfaringssamlingar i Bergen for tilsette i kommunane som arbeider med Husbanken sine ordningar. Det er ei samling for startlån/bustadtilskot og ei samling for bustøtte. Det er på førehand høve til å spela inn ulike problemstillingar som vil verta gjennomgått på samling

MÅL 4: OPPRETTE TVERRETATLEG BUSTADGRUPPE I KOMMUNANE

ANSVARLEG:

Rådmenn

Oppretta eiga intern Husbankgruppe som arbeidar tverretatleg i vurderingar ved tildeling av startlån og bustadtilskot til einskildpersonar. Medlemar i gruppa kan vera økonomisjef, ansvarleg for kommunale eigedomar og ansvarleg for Husbankens finansieringsordningar. Andre ressurspersonar/samarbeidspartar: Nav, sosialtenesta, fysioterapeut, ergoterapeut flyktningtenesta, lokal kontaktpers. for Hjelpemiddelsentralen og teknisk etat. Eksterne ress: Nav hjelpemiddelsentralen, Husbanken, Fylkesmannen, private entreprenørar/næringsdrivande.

TID: Etter behov og aktuelle saker

MÅL 5: REGIONALT NETTVERK FOR PLANLEGGJARAR

ANSVARLEG: Rådmannsforum

Efaringa med Bustadgruppa i FTH er at dette nettverket er ein nyttig arena for kompetanseutveksling for alle planleggjarar, særleg for små fagmiljø i mindre kommunar. Her er tanken å styrkja regionen sin plankompetanse. Gjennom eit slikt planleggjarnettverk vil ein oppretta eit miljø for fagleg problemstillingar og personleg utvikling. For at dette skal verta eit godt forum, er det nødvendig at alle kommunane forpliktar seg. I nettverket vert også Hordaland Fylkeskommune sin planavdeling og Husbanken inviterte inn som fagressursar og deltakarar.

TID: 2 - 4 møter i året

MÅL 6: REGIONALT TOMTE- OG BUSTADSELSKAP

ANSVARLEG: Hardangerrådet

Ein bør søkja Regionalt Næringsfond om midlar til forprosjekt
Ein bør vurdere å opprette eit *regionalt selskap* anten som aksjeselskap eller som eit samarbeidsselskap etter bestemmelsene om «Vertskommune». Selskapet kan ha fleire oppgaver ift planlegging, finansiering, bustadframskaffing, drift, vedlikehold m.m. Selskapet bør ikkje ha mange ansatte, men basera drifta på kjøp av teneste anten hos kommunane eller i marknaden, dette bør utgreiast nærare, og modellen må vedtakast av rådmannsforum og Hardangerrådet, sjå vedlegg relatert til organisasjonsmodell for tomteselskap.

TID: 2014 (forslag til organisasjonsmodell og ansvarsområde)

MÅL 7: ATTRAKTIVE TOMTER, SENTRALT PLASSERT

ANSVARLEG: Ordfører / herads-/kommunestyret i einskildkommunane

1. Tilretteleggja for nye tomter for ulike bustadtyper sentralt i kommunen, sjå nærare på kva grunnkretsar som veks, og kor tilflyttarar ynskjer å bu, og tal pers. i hushaldet
2. Ta med attraktivitet som kriterie i prioritering av bustadområde. I omgrepet

attraktivitet legg ein utsikt/sol, nærleik til kollektivtransp, infrastruktur, barnevennleg

TID: Oppstart 2013, kontinuerleg

MÅL 8: GODE RUTINAR PÅ UMLEIGE AV KOMMUNALE BUSTADER

ANSVARLEG: Egedomsansvarleg i kommunen/rådmannen

Lage gode rutinar på utleige av kommunale bustader: Tidsavgrensing og husleigepris som er basert på marknaden, eventuelt operera med differensierte utleigeprisar for ulike målgrupper. Kommunen som huseigar og utleigar av husvære fylgjer Husleigelova sine reglar. Som fylgje av paragraf 9-3 kan ein setja regel om at utleige er tidsavgrensa inntil 5 år for kommunalt tilsette og 3 år for andre.

TID: Skjerpa praksis og laga rutinar for oppfylging innan 2014

MÅL 9: FRÅ KOMMUNAL LEIGE TIL PRIVAT EIGE

ANSVARLEG: Kommunal egedomsansvarleg/rådmann

Fleire kommunar har nytta startlån til å finansiera leigetakarar ut av kommunal bustad og inn i eigen eigd bustad. Aktuelle målgrupper kor kommunane har god erfaring: Flyktningar, barnefamiliar, unge og andre husstandar som har fått ein betra inntektsituasjon etter ei tid i kommunal utleigebustad, og kor ei pakke med aktiv rådgjeving, startlån samt evt tilskot og bustøtte mogleggjer kjøp av eigen bustad.

TID: laga gode rutinar for dette innan 2015

MÅL 10. BRUK AV DRIFTSBYGNINGAR/KÅRHUS TIL UMLEIGE

ANSVARLEG: Jordbrukssjef i kommunen/rådmann

Kommunane må vera aktiv deltakar inn i Fylkesmannens prosjekt "Ny bruk av ledige landbruksbygg", og kan få løyst ut fleire utleigeobjekt gjennom dette arbeidet.

TID: 2013

MÅL 11: FLEIRE UMLEIGEOBJEKT OG STARTBUSTADER

Ansvarleg: Rådmannsforumet

Det er mangel på startbustader og utleigeobjekt for familie på 4-5 pers.

Rådmannsforumet tek ansvar for å utgreia og gjennomføra tiltak innan ein eller begge felta:

1. Felles tilbodsutlysing om å føra opp fleire utleigeobjekt i Hardanger.
2. Hardangermodellen, gjennomføra prosjekt i eigen kommune med utgangspunkt i Bergen- og Hamarøymodellen for å løysa ut fleire utleigeobjekt.

Ein bør ta sikte på å ha tilstrekkeleg utleigebustader for familiar på 4-5, i den opne marknaden i dei minste kommunane, einingane må ha marknadsbasert utleigepris.

TID: 2013 – 2016

Kjelde/Litteratur:

Strategi- og handlingsplan for Flytt til Hardanger - Attraktive bukommunar, 2011 - 2015

«Små, usikre og stagnerande boligmarkeder, Norut Alta 2010»

«En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunene, Norut Alta, 2011»

Foredrag frå bustadkonferanse i Hardanger 2012: Marit Rødseth, Plansjef Hordaland Fylkeskommune, Berit Rystad, leiar plan og miljø, Hordaland Fylkesmann, Rolf Nesheim, Waldegruppen, Arne Lunestad, Kvammabygg

Foredrag frå bustadkonferansen i Hardanger 2011, Arne Lunestad, Kvammabygg

Spørreundersøkelse blant innflyttere til Hardanger, AUD-rapport nr. 14-1, 2011, Hordaland fylkeskommune

Ny tid for Hardanger? Flytting mellom 2007 og 2010 i lys av tidlegare år, des. 2011, AUD-rapport 14.2-11, Hordaland fylkeskommune

SSB.no

Hordaland i tal – Diverse statistikk og fakta

Moglegheitsanalyse for område ved Hardangerfjordbrua, Asplan Viak, 2010

Hamarøymodellen, Et boligpolitisk kinderegg for distriktene? Husbanken

Husbanken.no

Korleis skaffe rimelege bustader? Eksempelsamling, Husbanken, Region Vest

Boligtilpassing, Nav/Husbanken, 2013

www.forbruker.no/bolig

DNB Eiendom

Saksutgreiing kommunalt bustad- og tomteselskap i Kvam, Kvam herad

Askøy kommune, Retten til et hjem, Boligsosial handlingsplan 2011 – 2014

En god by å bo i, Boligsosial handlingsplan 2010 – 2015, Stavanger kommune

Boligsosial handlingsplan, 2012 – 2015, Beiarn kommune

Helhetlig bolipolitikk og bedre virkemiddelbruk i distriktene, Et samarbeidsprosjekt mellom Beiarn, Hamarøy, Gildeskål kommune, KS, Nordland Fylkeskommune og Husbanken region Bodø

Bustadpolitisk handlingsplan for Ullensvang herad, 2013 – 2017

Bustadstrategisk Plan, Ulvik herad 2012

Bustadpolitisk Handlingsplan, Odda kommune, 2012

Bustadplan for Granvin herad, 2012 – 2015

Bustadpolitisk strategiplan for Jondal kommune, 2012 – 2016

Bustadpolitisk strategiplan for Eidfjord kommune, 2012

Samferdselsplan for Hardanger, 2014 – 2018

Utgreiing i Granvin herad sitt program for frådeling av tomter (saks id-dok.nr.:12/449-7)

VEDLEGG

Vedlegg 1: Stikkord bustadmarknaden i einskildkommunane:

Henta frå NORUT-analyse:

Oversikt over kjennetegn ved boligmarkedet i kommunene i Hardanger

Odda kommune

- Boligmassen: lav andel eneboliger (40 %)
 - Mange små enheter, noe dårlig standard
 - Overskudd på brukte boliger i Odda og Tyssedal, ulik attraktivitet
- Ganske god omsetning, men lav pris og prisstigning

- Mangel på sentrumsnære tomter
 - Etterspørres av unge (tilbakeflyttere)
 - Planer om nytt felt - Freim
- Lite nybygging, men positiv utvikling «Allmerket» - godt salg - sirkulasjon
- Stort antall kommunale boliger, 190 +100
- Lave priser, liten sirkulasjon, påvirker privat leiemarked
- Lite bruk av startlån, men vil ha fokus nå
- Spesielle boligsosiale utfordringer
- NLI Odda as – leier ut boliger til ansatte som overtar forpliktelsen

Ullensvang kommune

- Boligmasse: 85 % eneboliger
- Lav omsetning, lavest nybygging – endring
- Høy omsetningsverdi indikerer stor etterspørsel og lavt tilbud
- Mangel på tomter, nylig lagt ut 17 i nytt sentrumsnært felt Kinsarvik – også privat
- Dårlig plankapasitet – *stemmer ikkje pr. 2013, god plankapasitet no*
- Subsidierte tomter, tilskudd til bygging på privat tomt
- Leilighetskompleks - Ulvasand
- 85 kommunale boliger inkl. 30 omsorg
- Primært til vanskeligstilte, liten sirkulasjon
- Tilskudd til bygging på tomter utenfor kommunale byggefelt
- Tilskudd/lån til oppussing for utleie, ikke videreført
- God bruk av startlån, økt etterspørsel
- Deltakar i KRD si satsing på «bustadetablering i distriktet»
 - Statens kartverk – bustad gjennom kontakatar

Eidfjord kommune

- 87 % eneboliger, god omsetning av boliger, høyest nybygging
- Moderat pris, fin prisstigning
- Vanskelig å finne arealer til sentrumsnære tomter, 2011: 18 nye tomter, subsidiert
- Privat aktør-leilighetsbygg – Sentrumstunet – 5 leiligheter kommunen
- 30 gjennomgangsboliger, ansatte førsteprioritet, økt prisene, differensiering
- Ser på nye tomter i distriktene
- Tilskudd/lån til oppussing for utleie-videref
- Tilskudd til nybygging
- Lite bruk av startlån – siste 3 år
- Stort kommunalt økonomisk engasjement – ikke uten risiko
- Norconsult – bolig gjennom slekt, tilbakefl.

Ulvik kommune

- 74 % eneboliger, lav omsetning, lite tilgjengelige boliger – litt bedre siste år
- Lavt prisnivå, moderat prisstigning
- Noe nybygging

- Noen resttomter, jobber med nytt felt sentralt, høye tilretteleggingskostnader også privat felt
- Privat aktør- Hardanger fjordterrasse
- God tilgang på kommunale boliger
- Lav pris, økt med 20 % i 2011
- Viktig for å rekruttere til kommunale stillinger
- Låne- og tilskuddsordning oppussing for utleie, lagt på is, og noen små enheter
- Trenger større utleieenheter
- Brakanes hotell: har egne hybler/leiligheter, må private marked når familier skal bosettes

Granvin kommune

- Boligmasse: 88 % eneboliger, lav omsetning, laveste prisnivå, lav prisstigning, lite nybygging
- Dårlig tilgang på tomter, dårlig plankapasitet
- Jobber med stasjonstomta – indrefiletten
 - Arkitektforslag
 - Begrensninger
- 18 kommunale leiligheter + 12 i boligstiftelsen
- Privat utbygger coop-bygget 10 leiligheter
- God utnyttelse av startlånsordningen, ungdom etterspør
- Moelven Granvin Bruk: Rekrutterer noe utenlandsk arbeidskraft, utfordring med større enheter

Kvam kommune

- Boligmasse 80 % eneboliger, høy omsetning i Norheimsund, Øystese, variert tilbud, høyest prisnivå, ikke så høy prisstigning, noe nybygging
- 146 kommunale leiligheter – leier på det private markedet, vanskeligstilte prioritert
 - Dårlig rullering, ingen begrensning på leietid
 - Bustadstifting; unge, flyktninger, omsorg
- Private aktører – leilighetskompleks, høy prisklasse, private reguleringsplaner
- Ulike samarbeidsløsninger
- Boligpolitisk handlingsplan 2003
 - Begrenset oppfølging
- Begrenset plankapasitet
- Tomter til markedspris – bruker takstmann
- Lav utnyttelse av startlån
- Fjellstrand: ingen rekruttering, innleid arbeidskraft på brakke

Jondal kommune

- Boligmasse: 90 % eneboliger, høy omsetning, høyt prisnivå, fin prisstigning, lav nybygging
- Finnes kommunale boligfelt i alle bygder, subsidiert + private felt
- Privat aktør bygger gradvis ut i Vik
- 8 Kommunale gjennomgangsboliger
 - Begrenset leietid, pris øker etter hvert
- Stramt privat leiemarked, små enheter, mangler familieboliger

- Kommunen planlegger bygg av utleieenheter, rekrutteringsøyemed
- Bustadfond etter salg av skole
 - Tilskudd og lån til oppussing for utleie
 - Gratis tomt for bygging av utleieboliger
 - Tilskudd til unge som vil etablere seg
- Moderat bruk av startlån
- Jondal stål: fra rekrutteringsbyrå til fast ansatte polakker. Noen egne hus, eier også «ungdomsboliger».

Vedlegg 2: Nasjonal trendar i bustadmarknaden

(Kilde: <http://forbruker.no/bolig>)



Heimen i framtida

I den **nye Boligrapporten** vert framtidige trendar skildra, desse vil i stor grad koma til å påverka framtidens heimar og bustader.

Trend 1 – Samvær

Nesten ni av ti seier at heimen er ein stad der *eg kjenner meg trygg*. Tre fjerdedelar av dei spurte seier også at heimen først og fremst er ein plass der eg kan vera nær familie og vener.

Trend 2 - Nedskalering

Tilflyttinga til ulike stadar rundt om i verda har pågått i lang tid, men mykje tyder på at denne trenden kjem til å bli enda sterkare dei neste årene. I takt med at byane blir trongare vert me tvinga til mindre og smartare bustadløyisingar.

Trend 3 – Lyset står sterkt

Fargar og mønster kan variera, men lyset har kome for å bli. Heile 54 prosent av dei spurte meiner at lyset er avgjerande for å skape ein heim og trivast der. Med mindre bustader inneber dette ofte større vindauger for å få meir lys inn, som til gjengjeld kan være en utfordring med tanke på energisparing.

Trend 4 – Lev landleg, men bu i byen

At fleire av oss er på veg mot storbyen er ein tydeleg trend. Samtidig er det ei utvikling som mange er tvilsame til. Undersøkinga viser nemleg at kvar femte som bur i byen skulle ynskja at dei heller budde på landet. Blant dei som allereie bur på landet er det berre kvar tjuande som heller vil bu i byen. For å kunne handtera dette paradokset med by - land er det også mange som prøver å gjera sin bustad i byen så landleg som mulig gjennom materialval, planter og dekorasjon - som leder tankane til landet.

Trend 5 – Handverk og tradisjon

I ei kommersialisert verd har mange byrja å leita etter det som vert opplevd som ekte – ein søken som også er tydelege i handverkets og tradisjonens tilbakevending i bustadinteriøret.



Trend 6 – Gje meg energi

Tre av ti nordmenn oppgjev at mangelen på energi er størst, mens ein fjerdedel av dei spurte føler at tid er det dei har minst av. Trenden er også tydeleg når det gjeld unge, der så mange som 35 prosent av dei som er født på 80-tallet saknar energi, mens motsvarande del med dei som er født på 40-tallet ligg på veil ti prosent. Alle løysingar i heimen som kan spare tid og energi for individet har med bakgrunn i denne trenden store moglegheiter dei neste åra: Møbler med fleire funksjonar og teknikk som sparer tid er eksempel på dette.

Trend 7 – Gjør det smart

The Internet of Things er eit populært uttrykk som seier noko om kor samfunnet vårt er på vei. Internett er ikkje lenger berre for datamaskiner og mobil, men spreier seg så vel til TV som til kjøleskap og oppvarming. Der ny teknikk støtter opp om nokon av trendane over, kjem den framover til å bli implementert i aukande grad for å spara for eksempel energi, plass og tid. Avstanden til jobb, venner og utelivstilbod topper lista over kva folk er mindre nøgde med i bustadområdet sitt. Det betyr at sentral lokalisering får auka fokus framover. Støynivå og utsikt kjem også høgt opp på lista. Går ein inn i bustaden, er det energiløysinga, lydisoleringa og planløysinga som skaper mest misnøye.

Vedlegg 3: BERGENSMODELLEN – DETALJERT BESKRIVELSE

Skrive av Olav Ohnstad, seniorrådgjevar, Husbanken Region Vest

Boligetaten i Bergen kommune startet i august 2011 et prosjekt rettet mot beboere i kommunens utleieboliger som har en økonomisk mulighet til etablering i egen bolig ved hjelp av startlån. Aktuelle målgrupper er flyktninger, barnefamilier, unge og andre husstander som har fått en bedret inntektssituasjon etter innflytting i kommunal utleiebolig, og hvor en pakke med aktiv rådgivning, startlån samt evt tilskudd og bostøtte muliggjør kjøp av egen bolig.

Beboerne i kommunens utleieboliger har i utgangspunktet en leiekontrakt på 3 år, deretter må de søke om kontraktsforlengelse. Ved denne vurderingen gjennomgås bla husstandens økonomiske situasjon, og har husstanden for høy inntekt vil man få avslag på søknaden om forlengelse av leiekontrakten, og må flytte fra boligen. I denne sammenheng gis leietaker informasjon om kjøp av bolig ved startlån/boligtilskudd, og veiledning til søknadsprosessen.

I 2012 vil kommunen videre forsøke ut en utvidet modell i samarbeid med utbygger Walde hvor man prøver ut fra leie til eie som en mulighet/modell i "Bergensmodellen"- samarbeid mellom kommunen og Walde om utleieboliger hvor Walde eier noen boliger og kommunen disponerer noen i ett boligprosjekt eid av Walde, eventuelt i et kombinert/seksjonert boligprosjekt med både leie og eieboliger- og overganger fra leie til eie.

Prosjekteier er Boligetaten. Dette gir gode muligheter til å se virkemidlene i sammenheng, og derved kunne oppnå gode langsiktige resultater, videre at erfaringer, rutiner, metodikken implementeres i driften.

Samarbeid om mulige «Hardanger-start-boliger»

Det bør kunne utvikles en integrert samarbeidsmodell for utleie av boliger for unge og tilflyttere til Hardanger etter mønster fra "Bergensmodellen", det bør etableres «Hardanger-start-boliger».

For å etablere et oversiktlig boligmarked for målgruppen unge/ tilflyttere som skal etablere seg i Hardanger er det behov for å bygge på oversiktlige og kjente organisasjonsmodeller for boligene.

Med utgangspunkt i dagens regelverk gjennomgås kort to hovedalternativer for eie:

Eierseksjon i eierseksjonssameie. Dette er en eierform som stiller eier i en sterk posisjon der han i utgangspunktet står fritt til å selge og leie ut til hvem han vil på hvilket tidspunkt han vil og til hvilken pris han vil. Det er eierne i sameiet som bestemmer *hva* som skal stå av begrensninger i vedtektene. Når det gjelder fellesområder og fremtidig vedlikehold vil det være vanskelig å få sikkerhet for et forsvarlig opplegg. Sameiet kan heller ikke ta opp felleslån slik som i et borettslag.

Borettslag. Et borettslag sikrer muligheten til eie fra hver av boligeierne definert som andelseierbruksrett. Et borettslag bygger på en lov-og vedtektsregulert organisasjonsform som sikrer integrering, medvirkning og en forsvarlig drift av boligprosjektet med skikkelig oppfølging av fellesområder og vedlikehold.

Borettslagsformen anbefales som organisasjonsform for å muliggjøre overganger fra leie til eie – boliger. Borettslaget er en god og sikker organisasjonsform for unge boligetablerere og tilflyttere som sikrer integrering, involvering og medvirkning. For unge og tilflyttere vil dette være et godt boligtilbud som også muliggjør etablering og investering i boligmarkedet.

Denne organisasjonsformen bygger i tillegg under regjeringens hovedmålsetning om at flest mulig skal kunne eie sin bolig..

Leieboliger etter "Bergensmodellen"- også integrert i borettslag

Flere boligbyggelag og utbyggere har opprettet utleieboliger etter den såkalte "Bergensmodellen" hvor utbygger/ boligbyggelag står som eier og drifter av utleieboligprosjekter øremerket unge

etablerere, og hvor kommunen disponerer antall utleieboliger tilpasset kommunens og/eller husbankens tilskudds- og eller innskuddsbeløp i prosjektet.

En oppnår god integrering i disse prosjektene hvor utbygger/boligbyggelag disponerer de resterende boligene til sine unge medlemmer. Det er mulig å benytte denne samarbeidsmodellen til en startboligsatsing i Hardanger.

Boligene kan oppføres og driftes av et boligbyggelag/utbygger som også vil kunne legge kapital i prosjektet –og får disponere boliger til sine medlemmer/leietakere i forhold til innskuddskapitalen, kommunens bidrag vil kunne være tomt,. Husbankens bidrag vil være å få partene sammen – og gi prosjektet en gunstig fellesfinansiering (75 % grunnlån).

En slik samarbeidsmodell vil også kunne gjennomføres hvor boligene organiseres i et borettslag, hvor vedtektene fastlegger målgruppen, pris med mer- utleieandelen vil da kunne utgjøre inntil 30% av boligene i et integrerte borettslag hvor man også bør kunne prøve ut en integrert samarbeidsmodell for utleieboliger for unge og tilflyttere som muliggjør fra leie til eie etter mønster fra ” Bergensmodellen”- vi vil derfor i det videre konsentrere oss om en mer grundig sammenstilling av organisasjonsformen borettslag- eierseksjonssameie, og til sist peke på de mulighetene som samarbeid om utleieboliger etter “ Bergensmodellen “ gir.

Hva er et borettslag?

- Borettslaget er et selskap – på samme måte som et aksjeselskap
- Andelseierne eier selskapet gjennom hver sin andel – på samme måte som en aksjonær eier en eller flere aksjer i et aksjeselskap
- Andelseierne har vanligvis gitt et lån til borettslaget – innskuddet
- Det er borettslaget som selskap som eier bygningene med alle boligene
- Andelseiernes disposisjonsrett til boligene er regulert gjennom en boretts, enerett til en bestemt bolig
- Konklusjon: Borettslag er en indirekte eierform
 - Man fokuserer på at beboerne er andelseiere
 - Utviklingen har gått i retning av se på borettslagsboliger som en type eierboliger
 - I den nye loven av 2003 har man tatt konsekvensene av dette
 - byttet ut tidligere leieavtale med en bruksavtale, boretts
 - bruksavtalen – buretten – reguleres i den nye loven om borettslag – særlig kap. 5 (Bustadene)
 - understreker eiermomentet

Når det gjelder boliger for unge og tilflyttere til Hardanger anbefaler vi borettslag fremfor eierseksjonssameie som organisasjonsmodell grunnet blant annet:

- God integrering- medvirkning og involvering, gode boliger for unge og tilflyttere
- Fleksible eie-leie muligheter, kun borettslaget åpner for 10+20= 30% andel av boligene kan eies av kommunen(e) eller utbygger til utleie. Hovedregelen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd er at ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner.
- Vedtekter som gir mulighet for viktige føringer for brukerne og fellesområda
- Vedtektsveto for kommunen lar seg kun gjennomfør i et borettslag på en hensiktsmessig måte
- Hensynet til eiermodeller i fellesområda

- Fremtidig vedlikehold
- Finansiering, risiko. Felleslån 75%
- Toppfinansiering fra eierne reduserer behov for tilskudd

Eierforhold i borettslag– eie, leie og overgang frå leie til eie. Borettsloven.

Når borettslag benyttes som juridisk organisasjonsmodell for fremskaffelse av boliger kan man ta utgangspunkt i følgende eierfordeling:

- *30 % av borettslagsboligene* kan eies av kommunen eller utbygger/boligbyggelag til utleie for unge husstander/ tilflyttere. Hvis ønskelig kan 20 % av disse borettslagsleilighetene på sikt bli "startboliger" for leietakere/tilflyttere til Hardanger, - fra leie til eie -, mens de resterende 10% eksempelvis kan bli værende som utleieboliger for kommunene i Hardanger. Boligene kan eies av kommunen/ boligbyggelaget/utbygger som fremskaffer boligene, mens de disponeres av kommunen som finansierer boligene og utleier dem til målgruppen unge husstander/tilflyttere. Husbanken tildeler kommunen tilskudd og lån til finansiering av boligene innenfor ordinære retningslinjer for utleieboliger, eventuelt startlån når de overtas av leierne..
- *70% av boligene i borettslaget* er vanlige borettslagsboliger som prioriteres solgt fra boligbyggelaget, utbygger til unge familier i etableringsfasen/tilflyttere. Disse kan søke toppfinansiering (startlån) i kommunen.
- Vedtektene for borettslaget skreddersys til målgruppen og intensjonene med prosjektet

Ved å tilknytte borettslaget til et boligbyggelag sikres en langsiktig forsvarlig drift og vedlikehold av boligprosjektet. Samtidig sikres at bruken av boligene går til målgruppen unge ved at vedtektene ikke kan endres uten videre, og man kan utarbeide bestemmelser i samarbeidsavtalen som sikrer at beboerne gis veiledning i det å bo og forvalte.

Samarbeidsmodellen boliger i borettslag har flere viktige kvaliteter for målgruppen: god integrering, god finansiering, åpner for en form for ' delt eierskap' med mulighet for overganger fra leie til eie, trygg bosituasjon i gode bomiljø forvaltet av langsiktige samarbeidsparter. Ingen har mer erfaring enn boligbyggelagene på forvaltning og drift både av boliger og mennesker og forholdene dem i mellom.

Finansiering av borettslaget og boligene i borettslaget:

Borettslaget; 75% fellesgjeld , husbanklån.

Borettslaget som sjølvstendig juridisk organisasjon opptar 75% av lånet som fellesgjeld, grunnlån i husbanken. Dette lånet betjenes som boligens månedlige leie/ fellesutgifter, det trengs derved ikke å fremskaffe investeringsmidler på de kommunale budsjetter for 75% av finansieringsbehovet.

Boligenes toppfinansiering (andelsinnskudd) på 25% finansieres av boligenes eiere enten ved egenkapital, lån eller tilskudd. Det vil være eieren av den enkelte boligen som må fremskaffe toppfinansieringen som i denne sammenheng kun utgjøre 25% av finansieringsbehovet da borettslaget har tatt opp de resterende 75% som betjenes over den enkeltes leie.

Toppfinansieringen vil da kunne være egenkapital, lån eller tilskudd avhengig av kjøper:

- kommunene som eier vil kunne ta opp lån som ved kjøp av kommunale utleiebolig,
- Utbygger, boligbyggelag vil kunne finansiere boligen med lån/tilskudd når det er en kommunalt disponert bolig
- private kjøpere; unge, tilflyttere med egenkapital, startlån og eller boligtilskudd.

Samarbeid mellom boligbyggelag, utbyggere/forvaltere og kommuner om utleieboliger (Bergensmodellen) til prioriterte målgrupper

Flere boligbyggelag har opprettet egne selskaper som fremskaffer/forvalter utleieboliger for ungdom etter den såkalte "Bergensmodellen". Modellen forutsetter et tett samarbeid med samarbeidsavtaler mellom kommune og boligbyggelag hvor boligbyggelaget eier/fremskaffer/bygger og forvalter utleieboliger i boligprosjekter øremerket unge under 35 år. Slike boligprosjekter fullfinansieres av Husbanken med lån og tilskudd, alle boligene eies av boligbyggelaget.

I den opprinnelige modellen disponerer kommunen et antall boliger som tilsvarer Husbankens utmålings-prosent av boligtilskudd i boligprosjektet, boligbyggelaget tildeler de resterende boligene til sine unge medlemmer. En oppnår god integrering i disse prosjektene, og har full styringsmulighet ved tildeling og prioritering av beboere.

Både boligbyggelag, utbyggere/ forvaltere og kommuner har gitt uttrykk for at modellen i dag er vanskelig å gjennomføre på grunn av lav tilskotsutmåling da dagens retningslinjer kun gir mulighet til utmåling av tilskudd til de utleieboligene i boligprosjektet som disponeres av kommunen, ikke til hele boligprosjektet som tidligere. Imidlertid er det mulig, Husbanken har finansiert et nytt samarbeidsprosjekt mellom Walde og Bergen kommune, og kommunen ønsker i sin ambisiøse satsing på nye bustader å prioritere denne type samarbeidsprosjekter til fremskaffelse av kommunalt disponerte boliger til prioriterte grupper fremover- en justert Bergensmodell som gir gode, integrerte og rimelige boliger for vanskeligstilte.

Vedlegg 4: Etablering av eit regionalt bustad og tomteselskap som verktøy for utvikling

Sak henta frå Kvam herad si saksutgreiing om kommunalt tomteselskap

Under er vedtektene til Kvam bustad og tomteselskap AS vedlagt saman med vurderingar knytta til fordelar ved å omdanna selskapet til KF (desse vurderingane vart gjort ca. 2 år etter etablering av AS)

Døme på vedtekter eit slikt selskap kan ha: (henta frå Kvam bustad og tomteselskap A/S).

§1 Namn

Selskapet sitt namn er Kvam bustad- og tomteselskap AS

§2. Føremål

Selskapet skal nyttast strategisk for å nå mål i kommuneplanen om utbygging av bustadområde og auke folketalet i kommunen. Målet er å kunne ha ledige husvære til ei kvar tid.

Selskapet skal på bakgrunn av kartlegging og analysar vera ein reiskap som skal nyttast til tomtekjøp og - sal, utvikling av tomteområde og om naudsynt ta risiko med utbygging av attraktive bustader for vidare sal. Selskapet skal aktivt leggje til rette for utvikling av naudsynt industri- og næringsareal.

§3. Forretningskontor

Selskapet sitt forretningskontor skal vere i Kvam herad. Selskapet si målform er nynorsk.

§4. Aksjekapital

Selskapet sin aksjekapital er på kr. 1.000.000, fordelt på 100 aksjar kvar lydande på kr. 10.000,- fullt innbetalt.

§5. Leiing

Selskapet skal leiast av eit styre.

Dagleg leiar står for den daglege drifta av selskap.

Dagleg leiar har ansvar for at selskapet vert leia i samsvar med gjeldande lover, vedtekter og etter vedtak som vert gjort i selskapet sine formelle organ.

§6. Styre

Styret skal ha 5 medlemar og 2 varamedlemar.

Styret i Kvam bustad- og tomteselskap, inkludert styret sin leiar og nestleiar vert valt av Kvam heradsstyre.

§7. Styremøte

Styremøte vert halde så ofte leiaren finn det turvande, eller når eit styremedlem eller dagleg leiar krev det. Leiaren kallar inn til styremøte og innkallinga skal nemne dei saker som ein skal ha føre. Styret er vedtaksført når tre medlemmer er tilstades, mellom dei leiaren eller nestleieren.

Styret sine møter vert haldne for lukka dører. Kommunelova sin reglar om habilitet skal følgjast ved handsaming av saker i styret. Tilsvarende gjeld offentlegheitslova og forvaltningslova sine reglar.

Det skal førast protokoll frå styret sine møte. Styret sine vedtak vert gjort med simpelt fleirtal. Ved likt røystetal har styreleiaren dobbelrøyst.

Dagleg leiar har rett og plikt til å møte i styremøta med forslag- og talerett.

§ 8. Styret sin mynde

Styret leiar selskapet i samsvar med føretaket sitt føremål, lover og vedtekter. Styret skal syte for ei forsvarleg organisering av selskapet si verksemd. Styret si mynde omfattar oppretting og nedlegging av stillingar, der i dagleg leiar og har elles mynde til å treffe avgjerder i personalsaker. Denne mynde må ikkje utøvast i strid med personal- og arbeidsreglement i Kvam herad.

§9. Generalforsamling

Ved Kvam herad som eineaksjonær vert aksjonæren representert på generalforsamlinga ved Kvam formannskap.

Generalforsamlinga vert innkalla skriftleg av styreleiaren med minst 14 dagars varsel.

Innkallinga skal nemne dei saker som skal vere føre på møtet, og saksdokumenta skal sendast ut i god tid før møtet. Styreleiaren opnar generalforsamlinga. Deretter vel generalforsamlinga møteleiar.

Generalforsamlinga skal handsama og godkjenne resultatrekneskap og balanse.

Overskot i selskapet skal nyttast til utvikling av nye tomte- og bustadprosjekt, eller som utbytte til aksjonærane. Underskot vert funne dekning for i samsvar med den fastsette balansen.

Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni månad.

Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret krev det. Det skal og kallast inn til ekstraordinær generalforsamling innan 14 dagar til handsaming av eitt særleg emne når det er kravd skriftleg av selskapet sin revisor eller av aksjonærar som representerer minst ein tiendepart av aksjekapitalen.

Generalforsamlinga avgjer sakene med simpelt fleirtal, når ikkje anna er fastsett i vedtekter eller lov.

Endring av vedtektene krev 2/3-dels fleirtal. Ved likt røystetal har ordførar dobbeltrøyst.

§ 10. Generelt

Ein viser elles til den til ei kvar tid gjeldane aksjelovgjeving.

Prosess for etablering av styre:

Det vert jobba aktivt med å få på plass eit fagleg kompetent styre for selskapet. Det har gjennom ein grundig prosess vorte valt ut potensielle kandidatar med fagleg stor tyngde. Vi har lukkast i få interesse for nyetableringa vår, og vi har no fleire gode kandidatar som har sagt seg interessert i gå inn i styret for KBTS. Desse personane har ulik bakgrunn og erfaring, og vil vera svært kompetente til å få til ei god bustadutvikling i Kvam, i nært samarbeid med det politiske - og administrative miljø. Representantane kjem alle frå kommunar utanfor Kvam og dekkjer fylgjande fagutdanningar: jurist, siviløkonom, sosialøkonom, sivilingeniør bygg/eigedom og sivilarkitekt MNAL. Dei har alle lang erfaring både frå privat og offentleg verksemd, og syner stor innsikt i dei utfordringar vi står framfor i Kvam.

Dagleg leiar vil sørgje for at det vert ein tett dialog og forankring til politisk og administrativt nivå i Kvam herad.

Rådmannen vil kome tilbake med forslag til endeleg styre i samband med stiftingsmøte i desember.

For å få til ei fagleg god og profesjonell forvaltning av selskapet får rådmannen mynde til å gå i drøftingar med ein eller fleire aktørar om mogleg samarbeid og etablering av felles selskap. Dette kan også gjerast ved å etablere prosjektselskap. I starten vil ein tilrå at det vert forhandla fram kjøp av tenester av same aktør, fram til eit nytt felles selskap er etablert

Vidare vurderingar gjort i høve Kvam bustad og tomteselskap A/S

Med utgangspunkt i vedtaket i Kvam heradsstyre i HST-sak 019/10 om å arbeida ut ein eigarstrategi for m.a. Kvam bustad- og tomteselskap AS (KBTS) har rådmannen gått gjennom røynslene med selskapet så langt.

Selskapet har i dag følgjande føremålsparagraf.

§ 2 Føremål

Selskapet skal nyttast strategisk for å nå mål i kommuneplanen om utbygging av bustadområde og auke folketalet i kommunen. Selskapet skal vera ein reiskap som skal nyttast til tomtekjøp og –sal, utvikling av tomteområde og utbygging av attraktive bustader for vidare sal. Selskapet skal aktivt leggje til rette for utvikling av naudsynt industri- og næringsareal. Selskapet skal drivast etter forretningsmessige prinsipp, men vere klår over den samfunnsfunksjon som selskapet har som ei reiskap for gjennomføring av kommunen sin nærings- og bustadpolitikk.

Skal selskapet i framtida vera i stand til å oppfylle føremålsparagrafen må selskapet ha ressursar til å satsa langsiktig. Ei langsiktig satsing vil krevja at selskapet vert tilført tilstrekkeleg midlar.

Då rådmannen starta å utgreie korleis dette kunne gjerast dukka det opp ein del spørsmål knytt til sjølve *organisasjonsforma*. Rådmannen har stilt seg spørsmålet om det finst andre måtar å organisera på som gjer arbeidet like mykje eller meir målretta, og samtidig gjer organisasjonen enklare og meir robust.

Rådmannen har prøvd å finna ut korleis andre kommunar har vurdert temaet. Etter å ha gjort ein del undersøkingar fann han at trenden i dag ser ut til å vera å organisera det som kommunale føretak (KF) eller eigne avdelingar, og i mindre grad som eigne selskap.

I Sandnes kommune er dette godt dokumentert. Kommunen har gått frå KF til AS og tilbake til KF.

A skilja ut ein aktivitet frå ordinær kommunal drift kan ha mange sider:

- Er avgrensing av risiko viktig?
- Kva omfang skal den politiske styringa ha?
- Kva med småskalalempar/ stordriftsfordeler?
- Kva med offentlege innkjøpsreglar?
- Vil verksemda verta skattepliktig?
- Kva konsekvensar har val av modell for meirverdiavgift?
- Kva med mva- kompensasjon?
- Kva med eigedomsskatt?
- Kva med dokumentavgift?
- Kan kapitalisering av selskapet og krav til avkastning medføra offentleg støtte?
- Kva konsekvensar har utskiljing for dei tilsette?

Under saksopplysningar går rådmannen kort gjennom dei fleste av tema. I konklusjonen i samandraget har han vurdert for og mot ulike organisasjonsformer.

Er avgrensing av risiko viktig?

Heradet har tradisjon for å investera i infrastruktur i bustadfelt. Bak dette ligg det ikkje motiv om profitt. I dei fleste tilfella kjøper heradet råtomta og bygg ut infrastruktur, for så å selja byggeklare tomter. Normalt teke lang tid frå tomtene vert opparbeidde til alle er selde.

Generelt er motivet for å skipa eit aksjeselskap at det er mogeleg å redusera risiko ved at selskapet har avgrensa ansvar. Eit tomteselskap skal driva i ein bransje med store og langsiktige investeringar. Dvs. at dersom selskapet gjer feilinvesteringar så er det i prinsippet mogeleg å slå selskapet konkurs og dermed avgrensa tapet til dei innskotne midlane i selskapet.

I realiteten er det likevel slik at heradet har eit samfunnsansvar og framgangsmåten med å slå selskapet konkurs for å avgrensa tap vil vera lite akseptabelt.

Garantiar

For eit AS med avgrensa eigenkapital vil det nok vera eit vilkår for låneopptak at det vert stilt garanti. Det er neppe andre enn eigaren som vil vera aktuell garantist.

To problemstillingar som da dukkar opp er at ein kommune etter kommunelova i svært avgrensa grad får lov til å stilla garanti ift. § 51. Departementet skal godkjenna garantiar og for selskap som driv næringsverksemd er det strenge avgrensingar. Skulle kommunen få lov til å stilla garanti medfører dette at risikoavgrensninga ved etablering av AS ikkje lenger har verdi.

Heradet vil ha full risiko for framtidige utbyggingar dersom tiltaket vert overført til eit kommunalt føretak fordi heradet er solidarisk med føretaket. Det same vil gjelda dersom tiltaket vert gjennomført i ei eiga einig/avdeling i heradet,

Rådmannen vurderer det slik at risikoen for heradet teoretisk kan vera ulik ved ulike organisasjonsformer, men i praksis vil ansvaret for framtidige investeringar også i eit tomteselskap kvila på heradet.

Grad av politisk styring kontra marknadsorientert styring

Når selskapet vart oppretta var eit av motiva eit ynskje om å spissa satsinga for tilrettelegging og utbygging av bustadareal. Det er eit ynskje om å ha ein handlekraftig organisasjon og gjera oppgåva tydlegare. Det var tanken å omsetja dette i praksis gjennom å etablere eit selskap med gode faglege og økonomiske resursar og arbeida marknadsorientert mest mogeleg kopl fri frå politisk styring og offentlege budsjett. Selskapet har i dag eit ressurssterkt og profesjonelt styre og ein dagleg leiar på full tid, men ikkje tilstrekkeleg kapital.

Å kopl fri tiltaket frå resten av heradet er den sterke sida ved å etablere det som eit aksjeselskap.

Dersom dette vert organisert som eit *kommunalt føretak* er det også mogeleg å oppnå dei fleste fordelane. Det er fullt mogeleg å ha det same styret og den same daglege leiinga som i dag. Selskapet kan skiljast ut mest på same måte som eit aksjeselskap. Skilnaden er at heradet står solidarisk med føretaket. Dagleg leiar rapporterer til heradsstyret og ikkje til rådmannen.

Vert det organisert som *eiga avdeling* i heradet vil tiltaket vera ein del av det politiske styringssystemet. I praksis viser det seg ofte i slike tilfelle at det er vanskeleg å skjerma oppgåva frå

andre kommunale oppgåver. Det vil vera uvanleg, men ikkje umogeleg, å operera med ei ekstern profesjonell kompetansegruppe.

Det er likevel slik at dersom det er politisk vilje til å satsa sterkt nok på området vil det vera mogeleg å driva det som eit sjølvstendig arbeid innanfor den ordinære organisasjonen.

Kva med småskalalemp/ stordriftsfordeler?

Kvam herad er ein stor organisasjon. Det er bygd opp støttefunksjonar til drifta på alle nødvendige område.

Ved å oppretta små selskap, enten som aksjeselskap og kommunale føretak, vil det normalt vera ein del småskalalemp. Det oppstår td. ofte behov for internfakturering mellom selskapet/ føretaket og kommunen. Dersom det er berre *ein* tilsett i eit selskapet/føretak kan mykje tid gå med til administrative oppgåver, og mindre tid til primæroppgåva. Problemet er størst for aksjeselskap, men er også til stades i eit føretak.

Eigen avdeling internt i kommunen dreg nytte av alle stordriftsfordelane i det administrative apparatet. I tillegg vil det vera eit større miljø i kommunen som dagleg leiar kan dra nytte av.

Kva med offentlege innkjøpsreglar?

Heradet er som offentlege organ omfatta av regelverket om offentlege innkjøp, og heradet må fylgja desse reglane dersom dei ynskjer kjøpa tenester eller varer frå selskapet. På same vis vil eit aksjeselskap vera omfatta av desse reglane. I nokre tilfelle vil dette medføra at heradet må leggja tenester ut på anbod, slik at også heradet sitt eige selskap må konkurrera for å få avtalen om leveranse. Så lenge heradet eig selskapet åleine, vil også selskapet være omfatta av regelverket om offentleg innkjøp og må fylgja bestemte prosedyrar ved eigne innkjøp.

Dette momentet talar for å organisera tiltaket som KF eller intern avdeling, då kan ein unngå mykje administrativt arbeide.

Vil verksemda verta skattepliktig?

Kommunane er som hovudregel ikkje skattepliktige for inntekt og formue i si verksemd. Det same gjeld kommunale føretak.

Aksjeselskap er eigne skattesubjekt, og dermed i utgangspunktet skattepliktig. Det gjeld i dette tilfelle.

Konklusjonen på dette punktet vert at organisert som aksjeselskap vil det generelt vera skatteplikt. Organisert som KF eller eigen avdeling vil det normalt ikkje vera skattepliktig.

Kva konsekvensar har val av modell for meirverdiavgift?

Kommunalt føretak vil ikkje i nokon samanheng vera ei overføring mellom to ulike rettssubjekt og vil difor ikkje i nokon samanheng verta sett på som omsetning i forhold til avgiftslova.

Ved *virksomhetsoverføring* til nytt rettssubjekt utløyser ein ikkje plikt til å rekna ut utgåande mva., dvs. overføring frå kommunen til eit anna rettssubjekt kan verta handsama som avgiftsfritt sal.

Handsama etter regelen om "justering" av tidlegare frådragsført inngåande meirverdiavgift kan påverka avgiftsbehandling i inntil 10 år frå det tidspunktet kapitalgjenstanden vart skaffa.

Det ein kan slå fast er at reglane for meirverdiavgift er kompliserte og ikkje alltid like lett å tolka. Det talar for, alt anna likt, at heradet bør unngå å organisera tiltaket slik at det kan vera tvil om korleis meirverdiavgifta kan slå ut eller at det skaper uklare og kompliserte ordningar.

Kva med mva- kompensasjon?

Produksjon av tenester og kjøp av visse varer i eit aksjeselskap vil ved vidare sal få påslag med utgåande meirverdiavgift. I tilfelle produksjonen skjer i kommunal regi eller KF vil dette generelt gje grunnlag for MVA- kompensasjon. Difor kan produksjonen i kommunal regi i visse tilfeller vera billegare for kommune.

Kva med eigedomsskatt?

Det er eigedomsskatt på eigedommar som vert overført til aksjeselskap, og dermed ein kostnad for selskapet. Skatten går direkte tilbake til kommunen og ekstrakostnaden er dermed sjølv takseringa.

Kva med dokumentavgift?

Overdregne heimlar til fast eigedom, vil det medføra at kjøpar må betala 2,5% i dokumentavgift for dei eigedommane som vert overdrege, og dermed ein kostnad for eit aksjeselskap.

Dette talar for å ikkje overdra eigedommar til eit aksjeselskap. For KF og kommunal drift vil ikkje denne problemstillinga oppstå.

Kan kapitalisering av selskapet og krav til låg avkastning føra til klagemål om offentleg støtte?

Utskiljing av kommunal verksemd til eige selskap er i seg sjølv ikkje ei handling som medfører offentleg støtte. Men dersom ikkje kommunen oppfører seg slik som ein privat investor ville gjort, kan det verta vurdert som offentleg støtte. Slik kan regelverket direkte påverka kapitalisering av selskapet og krav til avkastning. For mykje kapital eller for lågt avkastningskrav kan føra til spørsmål om ulovleg offentleg støtte.

Dette kan i hovudsak råka aksjeselskap.

Kva konsekvensar har ei omdanning til KF eller eiga eining for styret og tilsette?

I dag har selskapet ein dagleg leiar og det er etablert eit profesjonelt styre. Dagleg leiar har i dag permisjon frå Kvam herad. I samtalar med sakshandsamar har han gitt inntrykk av at han i utgangspunktet stiller seg positiv til omdanning.

Sjølv om selskapet vert omdanna vil styremedlemene, ut perioden dei er valde for, ha same rettar i forhold til avtalt løn og godtgjersle som dei hadde før. I tillegg gjeld generelt reglane i Arbeidsmiljølova.

Konklusjon

Etter å ha vurdert fordeler og ulemper med dei ulike organisasjonsformene er rådmannen kome til at det vil det vera enklare og meir effektivt å organisera arbeidet gjennom eit kommunalt føretak (KF).

Argumenta er:

- selskapet er ikkje primært danna for å redusera risiko.
- politisk styring skjer via heradsstyret
- unngår ein del småskalaulempe, dagleg leiar får meir tid til primæroppgåva
- praktisering av innkjøp kan vera enklare fordi eit KF kan dra nytte av heradet sine avtalar
- aksjeselskap er i utgangspunktet skattepliktig, det er ikkje KF
- KF vil ha rett til MVA- kompensasjon, eit aksjeselskap kan i visse samanhengar vert pliktig til å rekna utgåande MVA, sluttbrukaren må betala
- ved overføring av eigedommar vil aksjeselskapet måtte betala dokumentavgift
- det er lettare å verta råka av klagemål om offentleg støtte dersom det vert organisert som eit aksjeselskap

Alternativet er å gjera det om til ei eining/avdeling i den ordinære kommunale organisasjonen. Dei fleste argumenta for å omorganisera til eiga eining vil vera dei same som for KF og dei vil vera endå klårare. Det er eitt argument som dreg i ein annan retning og det er:

Føretaket skal vera eit viktig verkty for å skapa vekst Kvam. Det er difor avgjerande at føretaket er utstyrt med profesjonelle ressursar. Styret som er etablert i dag er sett saman personar som samla representerer viktig kunnskap og erfaring. Inn i styret tek dei med seg eit nettverk som kan vera av avgjerande betydning for at vi vil lukkast. Dersom tiltaket vert ein del av den ordinære organisasjonen er sjansane store for at vi ikkje greier å ha same fokus og tilgong til same ressurspersonar og nettverk. Det får difor ein eigenverdi at tiltaket er organisert utanfor linja til den kommunale organisasjonen.

Trenden elles er at det vert lagt meir vekt på eigedomsforvaltning og eigedomsutvikling i offentleg sektor og at eigedom gjerne vert skilt ut i eigne selskap/føretak. Det ser vi på nasjonalt og internasjonalt nivå.

Argumentet over er slik rådmannen ser det, så viktig at han går inn for at tiltaket bør vera organisert som eit kommunalt føretak (KF) og i ikkje ein ordinær avdeling i Kvam herad.

På bakgrunnen av gjennomgangen legg rådmannen difor fram eit forslag der ham ber om fullmakt til å gjennomføra praktiske tiltak for å omdanna Kvam Tomte- og Bustadselskap AS til kommunalt føretak (KF). Saka vert lagt fram til heradstyret i mars 2011.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Rådmannen får fullmakt til å setja i gong arbeidet med å omdanna Kvam bustad- og tomteselskap AS til eit kommunalt føretak (KF)
2. Saka vert lagt fram på heradsstyremøte i mars 2011
3. Ved saka skal det liggja
 - a. Framlegg til vedtekter
 - b. Framlegg til eigarstrategi

Vedlegg 5: Vedtak i Styringsgruppe/Rådmannsforum 13.09.13

Vedtak, sak 6/13. Regionalt strategidokument for bustad:

- Endringar framkomne i møtet vert innarbeidd i dokumentet. Dette skal gjerast i forkant av trykking av dokument.
- Styringsgruppa tilrår ikkje kommunestyrehandsaming av dokumentet.
- Mål nr. 6 Regional tomte- og bustadselskap vert teke ut or handlingsplanen:

MÅL 6: REGIONALT TOMTE- OG BUSTADSELSKAP
ANSVARLEG: Hardangerrådet
Ein bør søkja Regionalt Næringsfond om midlar til forprosjekt Ein bør vurdera å opprette eit <i>regionalt selskap</i> anten som aksjeselskap eller som eit samarbeidsselskap etter bestemmelsene om «Vertskommune». Selskapet kan ha fleire oppgaver ift planlegging, finansiering, bustadframskaffing, drift, vedlikehold m.m. Selskapet bør ikkje ha mange ansatte, men basera drifta på kjøp av teneste anten hos kommunane eller i marknaden, dette bør utgreiast nærare, og modellen må vedtakast av rådmannsforum og Hardangerrådet, sjå vedlegg relatert til organisasjonsmodell for tomteselskap.
TID: 2014 (forslag til organisasjonsmodell og ansvarsområde)

- Styringsgruppa vedtok at fylgjande mål/tiltak skal gjennomførast:

MÅL 1: TA EI BUSTADPOLITISK ROLLE OG BRUK PLANVERK
ANSVARLEG: Ordførar i einskildkommunane
Først definera kva bustadpolitiske rolle kommunen skal ha, så laga ein god bustadpolitikk, forankre dette i Kommuneplanen, innarbeida i Arealplanen og Bustadpolitisk strategiplan, deretter må tiltaka inn i Økonomiplan og Budsjett, så ein sikrar seg handling innan bustad. Det må vera tilstrekkeleg tal ferdige/godkjente reguleringsplanar
TID: Oppstart 2013, kontinuerleg

MÅL 2: EKSPERTAR PÅ HUSBANKENS ORDNINGAR
ANSVARLEG: Rådmannsforum/Hardangerrådet
Rådmennene / Hardangerrådet tek ansvar for at det vert gjeve informasjon om Husbankens ordningar for politisk og administrativ leiing årleg, dette kan gjerast i samband med f. eks. Hardingtinget
TID: Annakvart år / Årleg, start 2013

MÅL 3: DELTA PÅ HUSBANKENS ÅRLEGE FAGDAG
ANSVARLEG: Sakshandsamarar på Husbankens ordningar i kommunane
Husbanken arrangerer erfaringsamlingar for startlån, bustadtilskot og bustøtte: Ein gong i året inviterer Husbanken til erfaringsamlingar i Bergen for tilsette i kommunane som arbeider med Husbanken sine ordningar. Det er ei samling for startlån/bustadtilskot og

ei samling for bustøtte. Det er på førehand høve til å spela inn ulike problemstillingar som vil verta gjennomgått på samling

MÅL 4: OPPRETTE TVERRETATLEG BUSTADGRUPPE I KOMMUNANE

ANSVARLEG:

Rådmenn

Oppretta eiga intern Husbankgruppe som arbeidar tverretatleg i vurderingar ved tildeling av startlån og bustadtilskot til einskildpersonar. Medlemar i gruppa kan vera økonomisjef, ansvarleg for kommunale eigedomar og ansvarleg for Husbankens finansieringsordningar. Andre ressurspersonar/samarbeidspartar: Nav, sosialtenesta, fysioterapeut, ergoterapeut flyktingtenesta, lokal kontaktpers. for Hjelpemiddelsentralen og teknisk etat. Eksterne ress: Nav hjelpemiddelsentralen, Husbanken, Fylkesmannen, private entreprenørar/næringsdrivande.

TID: Etter behov og aktuelle saker

MÅL 5: REGIONALT NETTVERK FOR PLANLEGGJARAR

ANSVARLEG: Rådmannsforum

Efaringa med Bustadgruppa i FTH er at dette nettverket er ein nyttig arena for kompetanseutveksling for alle planleggjarar, særleg for små fagmiljø i mindre kommunar. Her er tanken å styrkja regionen sin plankompetanse. Gjennom eit slikt planleggjarnettverk vil ein oppretta eit miljø for fagleg problemstillingar og personleg utvikling. For at dette skal verta eit godt forum, er det nødvendig at alle kommunane forpliktar seg. I nettverket vert også Hordaland Fylkeskommune sin planavdeling og Husbanken inviterte inn som fagressursar og deltakarar.

TID: 2 - 4 møter i året

MÅL 7: ATTRAKTIVE TOMTER, SENTRALT PLASSERT

ANSVARLEG: Ordførar / herads-/kommunestyret i einskildkommunane

1. Tilretteleggja for nye tomter for ulike bustadtyper sentralt i kommunen, sjå nærare på kva grunnkretsar som veks, og kor tilflyttarar ynskjer å bu, og tal pers. i hushaldet
2. Ta med attraktivitet som kriterie i prioritering av bustadområde. I omgrepet attraktivitet legg ein utsikt/sol, nærleik til kollektivtransp, infrastruktur, barnevennleg

TID: Oppstart 2013, kontinuerleg

MÅL 8: GODE RUTINAR PÅ UMLEIGE AV KOMMUNALE BUSTADER

ANSVARLEG: Eigedomsansvarleg i kommunen/rådmannen

Lage gode rutinar på utleige av kommunale bustader: Tidsavgrensing og husleigepris som er basert på marknaden, eventuelt operera med differensierte utleigeprisar for ulike målgrupper. Kommunen som huseigar og utleigar av husvære fylgjer Husleigelova sine reglar. Som fylgje av paragraf 9-3 kan ein setja regel om at utleige er tidsavgrensa inntil 5 år for kommunalt tilsette og 3 år for andre.

TID: Skjerpa praksis og laga rutinar for oppfylgning innan 2014

MÅL 9: FRÅ KOMMUNAL LEIGE TIL PRIVAT EIGE

ANSVARLEG: Kommunal eideomsansvarleg/rådmann

Fleire kommunar har nytta startlån til å finansiera leigetakarar ut av kommunal bustad og inn i eigen eigd bustad. Aktuelle målgrupper kor kommunane har god erfaring: Flyktingar, barnefamiliar, unge og andre husstandar som har fått ein betra inntektsituasjon etter ei tid i kommunal utleigebustad, og kor ei pakke med aktiv rådgjeving, startlån samt evt tilskot og bustøtte mogleggjer kjøp av eigen bustad.

TID: laga gode rutinar for dette innan 2015**MÅL 10. BRUK AV DRIFTSBYGNINGAR/KÅRHUS TIL UMLEIGE****ANSVARLEG: Jordbrukssjef i kommunen/rådmann**

Kommunane må vera aktiv deltakar inn i Fylkesmannens prosjekt "Ny bruk av ledige landbruksbygg", og kan få løyst ut fleire utleigeobjekt gjennom dette arbeidet.

TID: 2013**MÅL 11: FLEIRE UMLEIGE OBJEKT OG STARTBUSTADER****Ansvarleg: Rådmannsforumet**

Det er mangel på startbustader og utleigeobjekt for familie på 4-5 pers.

Rådmannsforumet tek ansvar for å utgreia og gjennomføra tiltak innan ein eller begge felta:

1. Felles tilbodsutlysing om å føra opp fleire utleigeobjekt i Hardanger.
2. Hardangermodellen, gjennomføra prosjekt i eigen kommune med utgangspunkt i Bergen- og Hamarøymodellen for å løysa ut fleire utleigeobjekt.

Ein bør ta sikte på å ha tilstrekkeleg utleigebustader for familiar på 4-5, i den opne marknaden i dei minste kommunane, einingane må ha marknadsbasert utleigepris.

TID: 2013 – 2016