

**RAPPORT
2014:6**

BOLIGMARKEDSANALYSE – SOLUND KOMMUNE



Vigdis Nygaard

Tittel: Boligmarkedsanalyse – Solund kommune
Forfattere: Vigdis Nygaard
Norut Alta RAPPORT: 2014:6
ISBN: 978-82-7571-243-9
Oppdragsgiver: Solund kommune
Prosjektleder: Vigdis Nygaard
Oppsummering: Solund er en liten kommune med et begrenset boligmarked, moderat omsetning, og liten nybygging. Det er en oppfatning at i Solund er det behov for flere boliger, særlig større utleieboliger og mindre boliger for salg, og en mer variert boligmasse. Men, det er ingen som vil ta risikoen med å bygge slike. Usikkerhet rundt etterspørsel og muligheten for å få pengene igjen for salg, gjør investeringer i nybygg risikabelt for de som tenker på å kjøpe ny bolig. Kommunen har ingen boligstrategi, og trenger å gjøre en analyse som peker på muligheter og begrensinger i dagens boligmarked.

Formålet med studien er å identifisere utfordringer kommunen har i sitt boligmarked, og om disse kan være et hinder for etableringer – både for bedrifter og for enkeltpersoner som ønsker å bosette seg i kommunene.

Emneord: Boligmarked, attraktivitet,
Dato: 22. august 2014
Forsidebilde: Hardbakke havn, Solund kommune, Foto: Mark Elvevåg
Utgiver: Norut Alta AS, Kunnskapsparken, Markedsgata 3, 9506 ALTA
Telefon: 78457100
Epost: post@finnmark.norut.no
www.norut.no/alta

Forord

Solund kommune har opplevd stor fraflytting, og sliter med et ensidig boligmarked med behov for fornyelse for å tiltrekke seg nye innbyggere. Kommunen trenger en boligmarkedsanalyse som grunnlag for videre arbeid med tilflytting og boligutvikling.

Rapporten er utarbeidet som en del av Solund kommunes bolystprosjekt finansiert av Sogn og Fjordane fylkeskommune og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Rapporten er skrevet av seniorforsker Vigdis Nygaard ved Norut Alta. Tallmaterialet hentet fra SSB er tilrettelagt av forsker Ivar Lie.

Takk til Mark Ellevåg som kontaktperson i Solund kommune og alle som har bidratt med informasjon på telefon og mail.

Alta, 12. november 2014

Vigdis Nygaard
Prosjektleder Norut Alta

INNHold

FORORD
1 INNLEDNING	3
1.1 DATAGRUNNLAG.....	3
1.2 DEMOGRAFI OG KOMMUNIKASJONER	4
2 BEFOLKNINGS- OG NÆRINGSUTVIKLING.....	4
3 BOLIGTILBUDET.....	5
3.1 BOLIGBYGGING OG -OMSETNING.....	6
3.2 TOMTETILGANG - KOMMUNALE	7
3.3 TOMTETILGANG - PRIVATE	7
3.4 UMLEIEBOLIGER	8
3.5 FRITIDSBOLIGMARKEDET.....	9
4 KOMMUNAL TILRETTELEGGING FOR BOLIGUTVIKLING	9
4.1 KOMMUNENS UMLEIEPOLITIKK	10
4.2 KOMMUNALT PROSJEKTARBEID	11
4.3 ANDRE INITIATIV	12
4.4 BEHOV FOR NYE MODELLER	13
4.5 TOMTEUTVIKLING.....	13
4.6 BRUK AV STARTLÅN	14
4.7 KOMMUNALE GULRØTTER.....	14
5 ARBEIDSKRAFT OG REKRUTTERING	15
6 AVSLUTNING	16
VEDLEGG	18

1 Innledning

Solund kommune er en liten øykommune ytterst i Sognefjorden med 815 innbyggere (1. januar 2014). Etter innbyggertall er det er den minste kommunen i Sogn og Fjordane. I årenes løp har folketallet gått ned samtidig som det har foregått en sentralisering inn mot kommunesenteret Hardbakke. Næringslivet etterspør arbeidskraft, og det er behov for å gjøre noen grep for å utvikle boligmarkedet og legge til rette for økt tilflytting. Det er lite nybygging i kommunen, og foruten leiligheter bygget av en boligstiftelse, domineres bebyggelsen av eneboliger. Solund er en viktig fritidskommune med attraktiv beliggenhet ved sjøen. En del fraflytta hus brukes derfor som fritidsbolig.

Det er en oppfatning at i Solund er det er behov for flere boliger, særlig større utleieboliger og mindre boliger for salg, og en mer variert boligmasse. Men, det er ingen som vil ta risikoen med å bygge slike. Usikkerhet rundt etterspørsel og muligheten for å få pengene igjen for salg, gjør investeringer i nybygg risikabelt for de som tenker på å kjøpe ny bolig. Kommunen har ingen boligstrategi, og trenger å gjøre en analyse som peker på muligheter og begrensinger i dagens boligmarked. Kommunen jobber med et bolystprosjekt og trenger å styrke kunnskapsgrunnlaget før nye strategier og tiltak utarbeides. I dette arbeidet er det behov for et større faktagrunnlag om hvilket tilbud av boliger som er tilgjengelige i kommunen, hvilke utviklingsmuligheter som finnes på boligmarkedet, og hvilken etterspørsel beboere og potensielle tilflyttere har etter boliger.

Formålet med studien er å identifisere utfordringer kommunen har i sitt boligmarked, og om disse kan være et hinder for etableringer – både for bedrifter og for enkeltpersoner som ønsker å bosette seg i kommunen. Vi er særlig interessert i å kartlegge forholdet mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedene, og hvordan kommunens engasjement i boligpolitikken påvirker disse forholdene. Det skal gjøres en analyse av utfordringer og muligheter, og av kostnader og risiko for den som skal etablere seg. Det er viktig å få fram noen gode historier om hvordan det jobbes på disse feltene, og hvilke erfaringer som er høstet gjennom tidligere tiltak. Gjennom dette ønsker en å få belyst om dagens boligutfordringer krever andre typer løsninger.

1.1 Datagrunnlag

Datainnsamlingen for å gjennomføre denne analysen baserer seg på tre ulike datakilder; offentlig statistisk på kommunenivå, skriftlig dokumentasjon og planer om boligrelaterte forhold fra kommunen, samt intervjuer med nøkkelinformanter i kommunen og næringslivet.

Følgende statistiske materiale er samlet inn via SSB og boligmarkedsstatistikken:

- Befolkningsutvikling, sysselsettingsutvikling, pendling inn og ut av kommunen.
- Ulike boligindikatorer som eneboligers andel av den totale boligmassen, fritidsboligers andel av boligmassen, antallet omsetninger, gjennomsnittlig prisnivå på salg av boliger og fritidsboliger, samt bruk av startlån.

Fra kommunen er det innhentet planer for samfunns- og boligutvikling, status for byggeklare tomter, oversikt over kommunale boliger og boliger hos stiftelsen, samt rapporter fra ulike

prosjektarbeid. Det er gjennomført telefonintervju med nøkkelpersoner i kommuneadministrasjon og politisk nivå, samt representanter fra næringslivet. De som er intervjuet blir omtalt som informanter, og ingen er gjengitt med navn.

1.2 Demografi og kommunikasjoner

Solund er en øykommune med beliggenhet ytterst i Sognefjorden mot Nordsjøen, og den eneste i Sogn og Fjordane som ikke er landfast. Mot nord grenser den til kommunene Askvoll og Fjaler, mot øst til Hyllestad, og mot sør til Gulen. Den største øya i Solund er Sula (116 kvadratkilometer). Andre større øyer er Ytre Sula, Losna, Nesøyna, Ospa, Rånøyna, Færøyna (to steder), Lågøyna og Hågøyna. Ytterst i vest ligger Utvær med Utvær fyr. Solund er knyttet til riksvegnettet ved ferge mellom Rutledal i Gulen kommune og Krakhella på Sula. Ferja går fra Rysjedalsvika i Hyllestad kommune før den ankommer Gulen, slik at Solund er knyttet både til nord- og sørsiden av Sognefjorden. Fra Krakhella går fylkesvei 606, helt ut til Rånøyna (med to bruforbindelser) hvor ferge Daløy-Haldorsnes knytter Ytre Sula til resten av kommunen. Veinettet på øyene har behov for oppgradering, og er spesielt utfordrende for næringslivet. Det er også et ønske om bruforbindelse til Ytre Sula. Ytre Solund er dessuten knyttet til Gulen med hurtigbåt, og i tillegg finnes flere båtruter internt i kommunen mellom øyene. Det går også ekspressbåt som knytter kommunen til Bergen, samt Nordfjord nordover, og innover Sognefjorden. Det er egen daglig båtskyss til Austrheim videregående skole i Mastrevik.

Kommunesenteret Hardbakke har ca. 360 innbyggere. Dalesund/Storøya litt lenger sør hvor brua går over til Steinsundøyna, har ca. 140 innbyggere. Andre grunnkretser med mellom 70 og 50 innbyggere er Nese fjord, Færøy/Leknessund, Hjønnvåg og Kolgrov/Trovåg. Det er nå bare en skole i kommunen, Solund barne- og ungdomsskole på Hardbakke med ca. 85 elever. Det finnes ikke videregående tilbud i kommunen, men det er mulig å dagpendle til Austrheim videregående.

2 Befolknings- og næringsutvikling

Kommunen har som mange andre distriktskommuner opplevd fraflytting og befolkningsnedgang. Dette har ført til en skjev alderssammensetning der en mangler unge voksne, og da særlig kvinner. I løpet av det siste tiåret (tall fra 2003-2013) har befolkningsnedgangen vært på 9 %. Den har vært større i siste del av perioden sammenlignet med første del. Med en overveiende negativ befolkningstilvekst med flere registrert døde enn fødte, er kommunens befolkningsutvikling avhengig av tilflytting. Hvis vi ser nærmere på flyttedataene fra SSB (se vedlagt tabell), ser vi at den innenlandske flyttingen har vært negativ i 8 av de 10 siste årene. Det vil si at flere har flyttet ut enn inn, og at utflyttingen har vært størst de siste årene. Innvandring fra utlandet bidrar imidlertid til å redusere de negative tallene noe da det i hele perioden har vært en markant tilflytting fra utlandet. Tallene viser også at få innflytta utlendinger flytter ut igjen. Det er altså en stabil del av innbyggerne. Slik sett bidrar innvandringen fra utlandet til å kompensere for den innenlandske fraflyttingen, og lave fødselstall. Over tid har det også foregått en sentralisering med flytting fra mindre bygder og inn mot kommunesenteret. Arbeidsinnvandringen kjennetegnes i første omgang av enslige menn som jobber i industri/fiskeri, og noen velger på sikt å få sin familie til Solund. I dag bor omkring 20 ulike

nasjonaliteter i kommunen, og en stadig større andel av barna i skolen har utenlandsk bakgrunn.

Arbeidsinnvandring er derfor en viktig forutsetning for å holde folketallet i kommunen oppe, men også for sysselsettingsutviklingen. Ved utgangen av 2013 var 371 personer sysselsatt med arbeidssted i kommunen. Sysselsettingsutviklingen har variert over tid, enkelte år har den økt for så å gå ned igjen, og har over hele tiårsperioden 2003-2013 sett under ett hatt en nedgang på 5 %. Særlig i siste del av perioden fra 2011 har nedgangen vært stor med 42 personer (SSBs sysselsettingsstatistikk). Hvis vi ser på næringer, har nedgangen vært størst innen primærnæringene (fiske/fangst/akvakultur og jordbruk), men også noe innen sjøfart. Offentlig sektor har vært forholdsvis stabil.

Forholdet mellom sysselsetting etter bosted og arbeidssted vises gjennom pendlingsstatistikken. Tallene viser at det er lite inn- og utpendling over kommunegrensa sammenlignet med andre kommuner i regionen. Dette er ikke uventet da kommunikasjonsforhold gjør dagpendling vanskelig. Tall fra 2013 viser at bare 9 % av de sysselsatte med arbeid i kommunen er innpendlet fra andre kommuner. 22 % av de yrkesaktive bosatt i kommunen finner imidlertid sitt arbeid andre steder, trolig en betydelig del i offshorebransjen. Det er grunn til å tro at en stor del av nedgangen i sysselsettingen (etter arbeidssted i kommunen) er erstattet av utpendling. Derfor har kommunen svært lav arbeidsledighet.

Solunds næringsliv er knyttet til lange tradisjoner med fiske og sjøfart, og viktige bedrifter for sysselsetting er Solund Verft og tre større fiskeoppdrettsfirma (Sulefisk, Marine Harvest og Erko Seafood), samt rederier og leverandører av utstyr til marine næringer. Kommunen har også noen mindre reiselivsbedrifter. Kommunal sektor er naturligvis viktig for sysselsettingen og utgjør om lag 35 %. Tilflytting skjer som regel i forbindelse med tiltredelse av ny jobb, og for par kan det være en utfordring å finne arbeid til den andre ektefellen da det er begrensede valgmuligheter. Solund har blant annet mistet statlige arbeidsplasser.

3 Boligtilbudet

I Solund kommune var det i 2009 registrert 442 boliger. Eneboliger dominerer i boligmassen, og utgjør 90 %. Foruten kommunale boliger og de boligstiftelsen har bygd i firemannsboliger/lavblokker, er det ikke bygget ny boliger i «leilighetssegmentet». Nybyggingen på det private markedet består derfor utelukkende av eneboliger. Selv om det finnes en del boligindikatorer i offentlig statistikk må denne brukes med omhu i kommuner med få enheter fordi statistikkgrunnlaget kan være mangelfullt, og feilføringer kan få store utslag. En del boligindikatorer vil vi heller ikke finne tall på fordi disse ikke oppgis i kommuner med få enheter. Vi må derfor supplere analysen med muntlige kilder som har kunnskap og oversikt over boligutviklingen.

3.1 Boligbygging og -omsetning

Som tidligere nevnt er det bare eneboliger som bygges i Solund. Informanter i kommunen mener at antallet nybygde boliger ligger på 1-2 boliger i året. Tallet er ikke høyt, men kanskje ikke uventet tatt i betraktning at det har vært stor utflytting over tid og nybygging er kostbart selv i en distriktskommune. Selv om tomtekostnadene kan være lave, vil en enebolig likevel koste 3-4 millioner å bygge i dag. De som velger å bygge nytt må derfor ha en langsiktig strategi for sin bosetning i kommunen, og kan kanskje ikke regne med å få pengene igjen om de velger å selge innen kort tid. Det finnes imidlertid liten erfaring med resalg av forholdsvis nye eneboliger, og derfor vanskelig å vite hvordan prisen vil være på markedet.

Det er derfor mindre risikofyllt å kjøpe en brukt bolig; prisen er lavere, og den kan være enklere å omsette om den skal selges. I en liten kommune som Solund med få boligenheter, er naturlig nok omsetningen av eldre boliger begrenset, men det er ikke slik at markedet er helt dødt. Tvert imot blir det i følge informanter lagt ut flere boliger på markedet i dag pga. økt etterspørsel. Tabellen under viser alle boligomsetningene i kommunen fra 1992-2013. Det fremgår at variasjonene er store fra år til år, fra 0 og opp til 9 omsetninger i 2012.

Tabell1. Omsetning av boligeiendommer med bygning i fritt salg (hjemmeloverføring av grunn).

1992	0
1993	2
1994	4
1995	2
1996	6
1997	3
1998	3
1999	2
2000	4
2001	4
2002	6
2003	0
2004	7
2005	2
2006	3
2007	4
2008	5
2009	3
2010	6
2011	3
2012	9
2013	4

SSBs statistikk over eiendomsoverføringer. Boligeiendom omfatter enebolig, tomannsbolig, rekke- og kjedehus, blokkleilighet og annen, inkl. leiegårder o.l.

Det finnes noe statistikk over prisnivået på omsatte boligeiendommer i kommunen, men få enheter og litt gamle tall gjør at disse ikke må tillegges for mye vekt. I perioden 2007-2011 var omsetningen i snitt på 0,90 millioner¹. Dette er litt lavere enn i nabokommunen Gulen (1,07 millioner) og snittet i 217 distriktskommuner (1,05). Årlig prisstigning på omsatte boliger i Solund i samme periode har ligget på omtrent samme nivå med 9 %. Informanter sier at både prisnivå og omsetningstakt varierer stort etter type bolig og størrelse. Enkelte boliger blir liggende lenge på markedet, mens andre er borte før de blir annonsert og selges over takst. Boligens beliggenhet er viktig, men også hvilke boligbehov som finnes i markedet.

3.2 Tomtetilgang - kommunale

I dag finnes to «rest- tomter» i det mindre og veletablerte feltet Storehaugen på Hardbakke. I tillegg er det lagt ut 4 nye tomter for salg i en utvidelse av feltet med en pris på kr. 300.000,-. På tross av at tomtene har ligget ute for salg en stund, har det vært liten interesse. I følge informant har tomtene god beliggenhet med utsikt, men ligger noe vekk fra sjøen.

Videre finnes det to ledige tomter på Hersvik i Nord-Solund (25 km fra Hardbakke). Disse ble lagt ut for salg for kr. 1,- for noen år siden, men tomtene har ikke blitt utbygd.

Videre har kommunen 7 tomter på Ytrøygrend på Ytre Sula. Disse var tiltenkt et TUN+ prosjekt der en arkitekt ble engasjert for å tegne tunløsning med flere hus sammen. Kommunen anså at kostnadene med å realisere prosjektet ble for høye. Disse tomtene er foreløpig ikke annonsert for salg da det er usikkert om en vil ta TUN+ prosjektet videre.

3.3 Tomtetilgang - private

Det meste av senere nybygging har funnet sted i boligfeltet i Sildevika, Hardbakke, der boligstiftelsens bygging av 11 enheter i 2008/9 var med på å få fart på det nyopprettede feltet eid av Gravdal AS. I tillegg til boligstiftelsens enheter er det bygget 5 eneboliger i boligfeltet. I dag er det 2-3 ledige tomter igjen. Prisantydning på den siste tomta som ble annonsert i dette feltet var kr. 150.000,-

En privat aktør har regulert omlag 20 tomter i et helt nytt boligfelt i Steinsund, vel en kilometer fra kommunesenteret. Videre tilrettelegging vil være styrt av mulige interessenter, markedsforhold og andre aktiviteter for utbyggeren.

Oversikten viser at det finnes tomter både i kommunesenteret og i distriktene. At flere av de aktuelle tomtene ikke er opparbeidet (Storehaugen, Hersvik, Steinsund) kan gjøre det vanskelig å se potensialet hos de som kan være interessert i å kjøpe, og dermed hindre

¹ SSBs statistikk over boligomsetninger.

videre salg. På den andre siden er det forståelig at aktører ikke ønsker å bruke penger på prosjekter de ikke vet om de får realisert.

3.4 Utleieboliger

Solund bustadstifting ble opprettet i 1990 som en kommunal stiftelse. Formålet er å drive med tidsavgrenset utleie av husvære uten egen økonomisk vinning, og har bakgrunn i behovet for å få bygd trygde- og omsorgsboliger på siden av de kommunale budsjettene. På det meste har stiftinga hatt 28 boenheter, i dag eier de 22 som er spredd på fire forskjellige områder, alle i kommunesenteret Hardbakke. Disse har hatt ulike formål som omsorgsboliger, trygdeboliger, ungbo, og nyere utleieenheter i Sildevika. Boligene er bygget i ulike faser og er av ulike størrelse. Ungbo-boligene i Brattelia var de første, og er bygget som tomannsboliger. I 2002 ble det bygget flere ungbo-enheter i Storehaugen boligfelt. Til sammen eier stiftelsen nå 7 ungbo-enheter. Trygdeboligene ble bygget i 2001, fire leiligheter med felles oppholdsrom, mens 5 omsorgsboligene i Kletten boligfelt er fra 2003. De siste boligene som ble bygget er Sildevika. Det ble bygget 11 enheter fordelt på fire bygg i 2008 og 2009, men to av disse ble solgt pga dårlig økonomi i selskapet. En av enhetene er i dag brukt som kollektiv, og særlig brukt av helsearbeidere med jobb ved Solundheimen.

Foruten omsorgs- og trygdeboligene, skal de resterende enhetene fungere som gjennomgangsboliger, det vil si at det forventes at beboerne på sikt skal inn på det private boligmarkedet. Dette er i begrenset grad fulgt opp, og det finnes ikke noen begrensninger i botid i stiftelsens vedtekter. Det vises til husleielovens § 41. Utleieboligene skal i følge vedtektene prioritere ungdom i etablererfasen, enslige, flyktninger og andre vanskeligstilte. Dette er nasjonale føringer som ligger fra Husbanken som har finansiert boligene. Når boliger blir ledige, legges det ut informasjon på kommunens hjemmeside. I praksis er det sjelden mer enn en søker til boligene, og derfor liten konkurranse og behov for å prioritere mellom grupper. I perioder har enheter stått ledig, og med jevne mellomrom tas de ut av sirkulasjon for oppussing. De siste to årene har så godt som alle boliger unntatt omsorgsboliger vært utleid. Redusert behov for omsorgsboliger har ført til at ledige enheter leies ut på det åpne markedet. Ungbo-enheter som er de minste, eldste og billigste er lettest å få leid ut. Her ligger leieprisen på kr. 3730,- + avgifter i måneden for de minste. De nyeste enhetene i Sildevika hadde en forholdsvis høy byggepris, er større og av bedre standard, og leienivå ligger naturlig nok i det øverste sjikt med kr. 7485,- + avgifter.

I tillegg til boliger som eies av stiftinga, har kommunen 6 boenheter i eget eie som leies ut. 4 boenheter i Brattelia er av eldre årgang (80-tallet), og ligger på rundt 70 m². Disse er forholdsvis nedslitt og krever en del vedlikehold. De to enhetene i Sildevika (kjøpt av bustadstiftinga) er av nyere dato og på rundt 100 m². Kommunen eier også 5 aldersboliger på Solundheimen som forvaltes av Helse- og omsorgstjenesten. Kommunen har hatt flere enheter tidligere, men har solgt ut de eldste enhetene som krever mest vedlikehold. Det er også gjort forsøk på å selge en av de nyere enhetene i Sildevika, men det har i følge informant ikke vært interesse for denne i markedet pga. den høye prisen. Utleieprisen på de kommunale boligene ligger på samme nivå som stiftelsen, og brukes primært til egne ansatte i skoleverket og helsesektoren.

Det private utleiemarkedet er ikke stort, men det finnes hus eller deler av hus som eiere leier ut for kortere eller lenger tid. Den eneste aktøren av en viss størrelse er Solund Eiendom, et privat selskap som har 6 utleieenheter på Hardbakke. 5 av disse er mindre, mens den siste har 3 soverom. Boligene blir primært brukt av arbeidsinnvandrere.

3.5 Fritidsboligmarkedet

Statistikk fra 2010 viser at 29 % av den totale bolig- og fritidsmassen består av fritidsboliger. Dette tallet er ikke spesielt høyt. Til sammenligning har nabokommunen en andel fritidsboliger som nesten en dobbelt så stor. Som andre mindre distriktskommuner med fraflytting opplever Solund at bolighus blir stående tomme eller blir brukt til fritidsbolig. Det er en oppfatning blant våre informanter at eldre bolighus i liten grad selges videre til fritidsformål med hensikt å oppnå høyere pris. I attraktive fritidskommuner kan slike salg hindre at enheter blir tilgjengelige til boligformål til en pris som markedet kan akseptere. Statistikk over omsatte fritidseiendommer i Solund befester at dette ikke er tilfelle da gjennomsnittsprisen på omsatte fritidsboliger i perioden 2007-2011 lå på 0,55 millioner, altså nesten på det halve av prisene på omsatte helårsboliger. I Solund sitt tilfelle, ligger utfordringen heller i at arvinger til fraflytta hus ikke bruker disse som helårsboliger, og velger å benytte de til fritidsbolig fremfor å legge de ut for salg. Det er ulike oppfatninger hvorvidt dette er et reelt problem, og kommunen har ikke sett det som aktuelt å innføre boplikt. Boplikt og 0-konsesjon for landbrukseiendommer ble utredet av kommuneadministrasjonen 4-5 år tilbake i tid. At utflytta sulinger beholder hus til fritidsformål er viktig for å holde kontakten med slekt og kommunen, og informanter trekker også fram at feriefolk er viktig for å opprettholde servicetilbud som butikker, ferjedrift, bredbånd i distriktene. Stadig flere bruker sin fritidsbolig som bolig nr. 2 og tilbringer mer tid i kommunen. Noen mener derimot at det kunne vært behov for en innstramning med boplikt i kommunesenteret der det er størst etterspørsel og behov for tilgjengelige helårsboliger.

4 Kommunal tilrettelegging for boligutvikling

Kommunen har en viktig rolle som tilrettelegger for et velfungerende boligmarked, og bidrar på ulike måter gjennom sitt planverk, prosjektarbeid og gjennomført politikk. Her vil vi vise hvordan kommunen agere og hvordan ulike informanter vurderer kommunens rolle.

Kommunens planverk utgjør viktige rammebetingelser for ulike aktørers handlingsrom for boligutvikling. Kommuneplanens samfunnsdel ble revidert og godkjent av kommunestyret i 2010, og gjelder for årene 2008-2020. Parallelt er det utarbeidet en strandsoneanalyse. Planens mål for bomiljø er blant annet å tilby attraktive boliger og tomter, opprettholde bosetningen på øyene, og legge til rette for flere utleieboliger i sentrale strøk.

Solund reviderte også sin arealplan i 2010. Den har et perspektiv på 12 år, men skal vurderes og rulleres etter 4 år. Dette arbeidet har så vidt startet opp og vil intensiveres i 2015. Det er ulike synspunkter på gjeldende plan. I forhold til den forrige mener informanter på politisk og administrativt nivå i kommunen at planen er et godt instrument for planlegging av

boligutvikling. Den gamle planen stemte dårlig med terrenget og kommunen fattet ofte vedtak som krevde dispensasjon fra plan. Dette var lite populært hos Fylkesmannen. Etter at planen ble revidert har det ikke vært behov for å dispensere fra planen, men det har vært klager på vedtak innenfor plan. Det har likevel vært en del kritiske røster som mener at kommunen kunne gjort mer for å tilrettelegge for boligutvikling nærmere sjøen der folk vil bygge og bo, men hvor statlige myndigheter er restriktive til bygging i strandsonen. Kommunen kunne etter deres mening vært mer offensiv, utfordret fylkesmannen, og jobbet for nye boligfelt i områder som flere oppfatter som attraktive. Attraktivitet i en kommune som Solund ser ut til å være en sterk tilknytting og adgang til sjøen basert på tradisjonelle bo- og ferdselsmønstre. Disse ønskene kommer gjerne i konflikt med statlige krav som kommunen skal følge.

Kommunen har ikke utarbeidet boligosiale planer som har kartlagt tilstand og behov vedrørende kommunale boligene/stiftelsens boliger. Det finnes derfor heller ingen strategiske planer å jobbe etter på dette området.

Derimot er kommunens strategiske næringsplan forholdsvis fersk (2013-2014), og omhandler blant annet utfordringer i boligmarkedet:

Både i kommunesenteret og i bygdene må det vere tilstrekkeles tilgang på bustadtomter. Det er også trong for å utvikle ein fungerande utleige-marknad. Kommunen kan bidra til å løyse denne utfordringa gjennom å sikre areal til bygging av bustader, jobbe saman med næringslivet og samarbeide med Statens Husbank om finansiering.

Under strategiområdet bolyst og tilflytting vises det til behov for å markedsføre kommunen som bosted, skape møteplasser for lettere integrering av tilflyttere og innarbeide næringslivets behov i en kommunal handlingsplan for boliger. Vi kan ikke se at dette siste punktet er realisert. Planverket har altså flere gode mål og intensjoner, men det er behov for å ta disse ned i konkrete handlinger.

4.1 Kommunens utleiepolitikk

Det er ulike meninger om kommunens utleiepolitikk for de kommunale boligene og stiftelsens boliger er god og i henhold til intensjonene om at dette skal være gjennomgangsboliger. En informant i boligstiftelsen viser til eksempler på par som har bodd i stiftelsens boliger i Sildevika som i den senere tid har bygget eget hus mens et annet par har kjøpt eldre hus i samme området. Dette viser at boligene fungerer som prøveboliger før folk bestemmer seg for å investere i egen bolig. Andre informanter mener at manglende begrensninger på botid i stiftelsens og kommunens boliger gjør at leieboere i praksis kan bo så lenge de vil. I stedet for å gi gode incitament for å kjøpe eller bygge egen bolig, blir leieboerne boende og bidrar ikke til aktivitet og etterspørsel på det private boligmarkedet. En annen side ved kommunenes utleiepolitikk er subsidiering av de dyreste og nyeste utleieboligene i Sildevika. Fra kommunens side ble dette gjort fordi den reelle leien basert på byggekostnaden ble høy (9000 i måneden), og det ble antatt at en ikke ville få leid ut til en slik stiv pris. Kommunen subsidierer hver enhet med drøyt 1500 i måneden, både de de selv eier og stiftelsens enheter. Da disse boligene ble bygget var de vanskelige å få leid ut, i dag

er det godt belegg på disse. Om dette skyldes den subsidierte leien eller andre forhold med økt etterspørsel etter boliger med god standard, er vanskelig å si. Da dette synes å være de eneste utleieenheter som har «moderne standard», kan det hende at villigheten til å betale det det faktisk koster er til stede. Flere informanter trekker fram kommunal subsidiering som uheldig fordi det gjør det vanskelig for private aktører å se lønnsomheten ved nybygging for utleie når kommunen tilbyr samme standard til en rimeligere pris. Dette kan hindre private initiativ og slik sett fungere som en bremse for annen nybygging. En må også stille spørsmål ved om et leienivå på kr. 9000,- for en stor leilighet virkelig er mye om den er beregnet på par hvor begge er i jobb. Betalingsevnen er neppe et problem, noe annet er om betalingsviljen er til stede, og gamle fordommer og forventninger om at kommunale boliger skal være billige slår inn. Selv om intensjonen med subsidiering er god, kan den også gi et inntrykk av at her ønsker ikke folk å bo med mindre de blir kompensert fra kommunen. Dette kan også gi et signal om at investeringer i boligmarkedet er mer risikabelt enn det faktisk er. Hvis potensielle leieboere har problemer med høye bokostnader og kan defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet, finnes det andre økonomiske virkemidler som kommunen kan benytte – slik som bostøtte.

Når det gjelder prisnivået på de eldre utleieenheter som kommunen og stiftelsen disponerer, synes det å være en gjengs oppfatning at disse ligger på et riktig prisnivå. På spørsmål om et forholdsvis stort antall offentlig eide utleieboliger (delvis med subsidiert leie) kan bidra til at private aktører ikke ser hensikten med å tilrettelegge for utleie, svarer informanter at de ikke tror dette er tilfelle. Det vises til at prisnivået på utleieboliger på det private markedet gjerne ligger under det kommunale. Her synes det å være manglende kunnskap om hvordan markeds mekanismer fungerer, og at det kanskje er en grunn til at prisene på det private markedet er lave. Samtidig er det informanter som mener at det i løpet av de siste par årene har blitt flere private som sitter på tomme hus eller deler av hus som ikke benyttes, som nå har lagt disse ut på leiemarkedet. Det er særlig de litt nedslitte husene som er benyttet, og markedet har i stor grad vært utenlandske arbeidere som ønsker billige boenheter.

Sammenlignet med andre distriktskommuner av samme størrelse finnes det ganske mange utleieenheter i kommunalt eie og hos stiftelsen, og noe på det private markedet. Likevel melder næringslivet om behov for flere utleieenheter for å lette rekrutteringen og etterlyser engasjement hos kommunen. På den andre siden ser det ikke ut som det er lange ventelister for å få leie kommunale/stiftelsens boliger. Spørsmål som må stilles er om det faktisk er så stort behov for flere kommunale utleieenheter, eller om det er mulig å få til en større sirkulasjon i de eksisterende enhetene ved at flere av de som i dag leier kan komme over i det private utleiemarkedet eller helst kjøpe egen bolig. Det virker som det er liten kunnskap om hvilke ønsker og behov dagens leieboere har, og hvor mange som er «flyttbare». Derimot kan det være behov for å se på behovet for andre typer utleieboliger enn de som finnes i dag, og hvor signalene er at en trenger flere moderne familieenheter med større plass.

4.2 Kommunalt prosjektarbeid

Kommunen har på ulike måter engasjert seg i prosjekter som helt eller delvis omhandler utviklingsarbeid opp mot tilflytting og boligutvikling. «Solund til 1000» er et prosjekt

finansiert av Sogn og Fjordane fylkeskommune og Kommunal- og moderniseringsdepartementets bolystmidler (2011-2014). Det har som mål å sikre en langsiktig lokal utviklingskraft i Solund kommune, blant annet ved å tydeliggjøre kommunens rolle i slikt utviklingsarbeid. Tenkning rundt boligutvikling og tomter har vært en viktig del av arbeidet.

Bolystprosjektet har bl.a. prøvd å videreføre TUN+, som er nevnt tidligere. Dette prosjektet ble opprinnelig utviklet for å bidra til bygging av varierte og alternative boliger, og ved å styrke lokale bokvaliteter. Ytterøygrend på Ytre Sula var en av de to bygdene som ble valgt ble sammen med Lomelde i Sogndal. En arkitekt ble engasjert for å tegne klyngetun tilpasset naturlig vegetasjon, terreng og stedsidentitet. Tegnearbeidet er gjennomført, kommunen har skaffet de nødvendige tomtene, men prosjektet er ikke tatt videre da kommunen anså at løsningen ble for dyr til å realiseres.

Solund kommune har som en del av bolystprosjektet gjennomført en spørreundersøkelse i september 2014. Spørreskjema har gått til tre ulike målgrupper; innbyggere i Solund kommune, bedrifter i Solund kommune, og til personer som bor utenfor kommunene men har en tilknytting til denne. Svar fra denne undersøkelsen belyser både dagens boligtilbud og framtidige ønsker. I innbyggerundersøkelsen kommer det fram at 93 % trives der de bor i dag, og de viktigste faktorene for å trives i boligen er å ha fin utsikt og nærhet til sjøen. Viktigste faktorer for ikke å trives i boligen er dårlig standard og usentral beliggenhet. 19 % av de som svarte sier at de trenger en ny bolig eller kan tenke seg å flytte. Over halvparten av disse ønsker å bygge ny bolig, noe færre ønsker å kjøpe brukt bolig, mens en liten andel ønsker å leie. For de som ønsker å bygge egen bolig er de viktigste faktorene utsikt til sjø, uteplass og sjønær tomt. For de som ønsker å kjøpe brukt bolig og leie er pris og størrelse viktigst. Det er også verdt å merke seg at for alle de tre gruppene er det å bo i boligfelt en av de minst viktige faktorene for ønske om ny bolig i kommunen. I tolkningen av denne typen data kan en få inntrykk av at det er mange som ønsker å bygge egen bolig, men det kan likevel være langt fra et ønske til å faktisk gjøre noe for å realisere slike ønsker.

På tross av flere interessante prosjekter og prosesser, nye erfaringer og samarbeid, mangler Solund kommune fremdeles en konkret boligstrategi.

4.3 Andre initiativ

Her vil vi redegjøre for noen boliginitiativ igangsatt av det private næringslivet. Næringslivet i kommunen har gjennom Solund næringsutvikling signalisert behovet for flere boligtomter, og har uttrykt misnøye med kommunens mangel på attraktive og byggeklare tomter og generelt et begrenset engasjement for å gjøre noe med dette. Dette var bakgrunnen for ønsket om å undersøke nærmere hvordan slike tomter kan skaffes til veie. I 2010 startet et prosjekt som skulle kartlegge attraktive eiendommer i privat eie og som det er mulig i henhold til kommuneplan å benytte til boligbygging, dvs. uten behov for nye reguleringsplaner. Solund næringsutvikling fikk oppdraget med å gjennomføre kartleggingen på oppdrag av kommunen, og skulle avklare grunneierforhold, og avdekke om private grunneiere var interessert i å selge tomter til boligformål. 45 grunneiere med eiendom i områder som er avsatt til boligbygging i arealplanen ble kontaktet. Resultatet viste at 47 % kunne tenke seg å selge eiendom, 24 % var negative, mens 29 % var usikre eller umulig å få

tak i. Dette viser at det er god mulighet for å skaffe til veie nye tomtearealer innenfor gjeldende planverk. Prosjektet var tenkt med et trinn to hvor en skulle jobbe mer konkret med aktuelle selgere og utbyggere, men dette har foreløpig ikke blitt realisert. Informasjonen er i alle fall tilgjengelig om kommunen eller andre ønsker å gripe fatt i dette.

Solund næringsutvikling har også engasjert seg i et eiendomsprosjekt på Teigeneset i Hardbakke der planene har vært å bygge leiligheter av høy kvalitet i rekke på en fin privat tomt med utsikt. Tenkt målgruppen er godt voksne som kan ha interesse for å flytte ut av sine eneboliger til noe mer lettvinnt og moderne. En realisering av denne typen boliger vil kunne skape en sirkulasjon i boligmarkedet ved at eldre eneboliger blir lagt ut for salg. Informant i Solund næringsutvikling mener at det vil være betalingssevne og vilje hos denne målgruppen, selv om prisen kan bli høy. Det er også mulig å se for seg at en utbygging kan kombinere boliger med fritidsboliger og således nå et større marked. Utbyggingsselskap fra Bergen har vist interesse for området og planene.

4.4 Behov for nye modeller

Kommunens hovedfokus har de siste ti-årene vært å ha rimelige utleieboliger (stiftelse og kommunens egne) for at folk skal få prøvebo i kommunen. En kan ikke forvente at nytilflyttede og tilbakeflyttere kjøper seg hus umiddelbart, og kommune har stadig behov for boliger til egne nyrekruttede ansatte. Boligstiftelsen var i sin tid et godt instrument for å få bygget nye enheter med tilskudd fra Husbanken, og som kunne erstatte eldre boliger med høye vedlikeholdskostnader slik at disse kunne avhendes. I dag er ikke de finansielle mulighetene like gode, og stiftelsen har ikke egenkapital til nybygging, og kan ikke lenger bygge med momsrefusjon. Dette har tvunget kommunen til å vurdere andre måter å få bygget nye utleieboliger på. Det er ikke sikkert kommunen selv eller alene skal stå som utbygger, og private aktører kan kanskje se nye muligheter ved å kombinere bygging av utleieboliger med boliger for salg. Dette er modeller som er prøvd ut i andre distriktskommuner, og er kjent som Hamarøy- modellen.

Kommunen står også foran en ny situasjon ved at det vurderes å ta imot flyktninger. Dette har Solund ingen tidligere erfaring med, og vil åpne opp for et helt nytt behov på boligmarkedet. Bygging av flyktningeboliger kan være det første skritt kommunen må ta for å realisere nye utleieenheter. Eksisterende boligmasse er ansett som uegnet til formålet, og Husbanken kan bidra med økonomiske støtte til nybygging. Denne situasjonen åpner også for å se på nye modeller for nybygging der flyktningeboliger kan bygges sammen med andre typer utleieenheter eller leiligheter for salg. Hvis kommunen forplikter seg til å langtidsleie eller kjøpe boenheter til flyktninger, kan det senke terskelen for at private utbyggere setter i gang bygging. Den økonomiske risikoen begrenses. Slike modeller forutsetter bruk av utbyggingsavtaler, og et godt samarbeid mellom kommunen og utbygger. Utfordringen ligger å få en utbygger interessert i modellen da det trolig finnes få aktører til slike oppdrag i kommunen.

4.5 Tomteutvikling

Når det gjelder utvikling av nye kommunale tomter har kommunen vært tilbakeholden med å ta nye initiativ da det finnes ledige enheter i eldre byggefelt. Riktignok vil mange hevde at disse ikke er attraktive og tilfredsstillende ønskene om sjønære tomter. Kommunen er i en

situasjon hvor de ikke er avhengig av å kjøpe ut private grunneiere, men eier selv flere områder som kan utvikles til boligformål. De må vurdere om de selv skal tilrettelegge helt nye boligfelt, eller overlate dette til private aktører. Det finnes private aktører (se omtale av Teigeneset og Steinsund over) som kan realisere nye boligfelt, men de trenger kanskje bedre støtte fra kommunen. Det er behov for en politisk debatt om hvilken rolle kommunen skal ha, og hvilke typer tomter det er mest behov for å utvikle.

4.6 Bruk av startlån

Husbankens startlånsordning er et virkemiddel der kommunen tar opp lån og låner dette videre til vanskeligstilte innbyggere til kjøp av bolig. Husbanken strammet inn regelverket 1. april 2014, slik at ungdom med egenkapitalutfordringer ikke lenger skal prioriteres. Ordningen skal primært rettes mot innbyggere med varige boligfinansieringsproblemer. Før denne innstramningen har kommunen i hovedsakelig brukt midlene nettopp til unge førstegangsetablerer, men også i enkelte tilfeller til økonomisk vanskeligstilte. I følge Husbankens statistikk tok kommunen opp et lån på 1. mill. i 2008 og et på 2,5 mill. i 2012. Statistikken er imidlertid dårlig på hvor mange lån som faktisk er videreformidlet til søkere i denne perioden og hvor store summer det er snakk om. Det er i alle fall klart at en svært liten del av boligomsetningene i kommunene finansieres av startlån, og at dette virkemidlet ikke aktivt blir brukt for å få leieboere i kommunal/stiftelsens boliger over i egen bolig. I følge informant i kommunen bevilges det i gjennomsnitt en søknad i året om startlån, og alle som søker og oppfyller kriteriene får. Det er altså ikke stor etterspørsel etter startlån, og kommunen har ikke vært spesielt aktive for å markedsføre ordningen. Kommunen har heller ikke fått søknader fra arbeidsinnvandrere.

4.7 Kommunale gulrøtter

I tillegg til statlige virkemidler kan kommunen velge å bruke egne midler for å stimulere til bosetning og boligbygging. Vi har funnet to slike tiltak. Kommunen etablerte i 2002 en ordning som skal stimulere ungdom som flytter ut for å ta utdanning til å komme tilbake og bosette seg. Ved avslutning av 10. klasse får elevene utdelt et verdibrev. De som velger å flytte hjem til kommunen og kjøpe hus kan løse inn verdibrevet. Summen var opprinnelig på kr. 20.000, men har blitt indeksregulert. Andre tilskudd kommunen yter er etableringstilskudd til de som ønsker å bygge hus utenfor regulerte områder. Denne ordningen har vært lenge, og det kan gis opp til kr. 50.000,- i tilskudd. Det er ikke mange søknader til denne ordningen.

Fra andre distriktskommuner finnes det eksempler på tiltak for å få fraflytta boliger eller boliger som brukes til fritidsformål lagt ut på leiemarkedet. Ofte er dette boliger som trenger oppgradering for å tilfredsstille krav til utleie, og om kommunen bidrar med et lite tilskudd til oppussing kan det være en gulrot for aktuelle huseiere. Denne modellen er blant annet prøvd ut i Eidsfjord i Hardanger der det var akutt behov for utleieenheter til innflyttere fra utlandet.

5 Arbeidskraft og rekruttering

Med ønsket om å få mer detaljkunnskap om hvilke utfordringer næringslivet har med å skaffe ansatte boliger, har vi valgt å snakke med en enkeltbedrift. Vi har sett på Solund verft som er den største private aktør i kommunen, og har lang fartstid med etablering i 1976. Bedriften har en omsetning på rundt 130 millioner i året, og har lokalt eierskap (fra kommunen og nabokommunen). Bedriften jobber for tiden med nybygging av fiskefartøy samt reparasjoner og vedlikehold av alle typer båter. Tidligere har verftet også bygd ferjer, blant annet landets første batteridrevne ferje. Rederier, oppdrettsfirma og transportselskap er de viktigste kundene. Solund Maritim drives som en underavdeling og tar seg av reparasjon og lagring av fritidsbåter.

Informant på verftet sier at rekrutteringsgrunnlaget for arbeidskraft i kommunen er lite, og all type kompetanse må hentes utenfra, også fra utlandet. Det er særlig vanskelig å få lokal ungdom til å velge denne typen arbeid, da de kan regne med bedre betalte jobber i fiskeri og offshore. Bedriften prøver å tenke langsiktig rekruttering gjennom å ta inn lærlinger, men det er ikke så ofte at tilgjengelige lærlinger har kommunen som oppvekststed.

Solund verftet har i dag 40 egne ansatte. I tillegg har verftet innleid arbeidskraft hvor antallet varierer med oppdragsmengde, og de har underleverandører som jobber på verftet og som bor i en tidsavgrenset periode i kommunen. En del av disse bor i bedriftens brakkerigg. Ca. 15 av de fast ansatte går i rotasjon, det vil si at de jobber intensivt i 4 uker for så å ha like lang tid fri. De reiser da til sine familier i hjemlandet, primært Danmark og Litauen. Bedriften ønsker at disse på sikt skal flytte til kommunen og gå i ordinær turnus, for gjennom å bygge opp kompetansen hos de som de vet vil bosette seg, sikrer en også en mer stabil arbeidskraft. Ved en slik strategi ønsker bedriften å bidra til samfunnsbygging. Det er greit at arbeidstaker prøver ut jobb og miljø til å begynne med, men målet er at de skal bosette seg med sine familier. Men det kan være ulike årsaker til at utlendinger foretrekker denne arbeidstidsordning og vil opprettholde et sterkt bånd til hjemstedet og familien der. Det er derfor usikkert om det vil være mulig å få alle til å etablere seg i kommunen.

Side bedriften er avhengig av arbeidskraft som kommer utenfor kommunen, må de bistå med å skaffe boliger til sine ansatte og innleid arbeidskraft. Utleiemarkedet i kommunen er begrenset, og med sitt nettverk og lokale kjennskap, er det lettere for bedriften å skaffe passende boenheter enn at den nytilsatte selv skal finne bolig. Verftet har som politikk at de ønsker å hjelpe ansatte inn på boligmarkedet, men at de på sikt må skaffe seg sitt eget. De har derfor gått til anskaffelse av to hus som brukes som gjennomgangsbolig til ansatte, og leier for tiden 5 boenheter på det private markedet som igjen leies videre til ansatte. Leien blir noe subsidiert av bedriften for å gjøre tilflytting attraktivt. Mulighet til å leie for en forholdsvis rimelig pris, blir da et konkurransefortrinn for å skaffe seg den nødvendige arbeidskraften.

På spørsmål om hvordan boligmarkedssituasjonen påvirker muligheten til å rekruttere, sier informant i bedriften at de flere ganger har måttet utsette rekruttering pga. mangel på bolig. De hadde gjerne sett at boligmarkedet hadde fungert bedre og at de ansatte kunne skaffe boliger selv, men har sett seg nødt til å bruke tid og økonomiske ressurser for få løst disse utfordringene. Verftet ser primært behov for billige boliger for de som pendler, både

utleieboliger og kjøp av eldre hus som kan pusses opp. Flere eldre boliger i kommunen kunne vært disponible om de ikke hadde vært brukt som fritidsboliger, og arv gjør at disse ikke legges ut på markedet. Særlig i kommunesenteret Hardbakke, hvor etterspørselen etter hus er størst, mener informanten at det skulle vært boplikt.

For å rekruttere utflytta sulinger og andre nordmenn kreves gjerne andre typer boliger. Midlertidige boliger er greit til å begynne med, og alle må få prøvebo før de eventuelt velger å kjøpe hus eller bygge selv. Å flytte og investere i bolig forutsetter at det finnes attraktive tomter for å bygge, og i følge informanten finnes ikke det i dag. For de aller fleste er en attraktiv tomt en med tilgang til sjø, og kommunen har ingen slike tomter i dag.

Data fra spørreundersøkelsen rettet mot bedrifter viser at en av fem bedrifter ikke får dekt boligbehovet for egne ansatte. Det er primært gjennomgangsboliger det er behov for, og disse skal helst være rimelige i pris og av mindre størrelse.

6 Avslutning

Analysen viser at Solund har et lite og sårbart boligmarked, men tatt i betraktning demografien og geografien, er situasjonen på ingen måte håpløs. Selv om bygge- og omsetningsaktiviteten er begrenset, er det behov for større sirkulasjon i markedet og en bedre tilpasning av boligmassen til de faktiske behov. Solund sitt pre er at det finnes mange ildsjeler som er oppriktig interessert i samfunnsutvikling, tilflytting og investeringer i lokalsamfunnet. Utfordringen ligger i hvordan kommunen, næringslivet og innbyggere skal jobbe sammen for å få dette til. Her trengs grep på ulike plan, både organisatorisk, økonomisk men også mentalt. Dette dreier seg om både å se muligheter, men også ta noen valg som peker ut en retning. Til dette trengs både en boligstrategi og en handlingsplan.

Det er behov for å se på ulike gruppers behov for boliger, og undersøke om de antakelsene og mytene som finnes om disse faktisk stemmer:

- Tilbakeflyttere i familieetableringsfasen – prøvebo, så bygge selv?
- Livsstilsflyttere – hus på landet med god plass?
- Korttidsflyttere – utleie nær arbeidssted
- Arbeidsinnvandrere – prøvebo, så kjøp eller hus/bygge selv
- Seniorflyttere – nye modern leiligheter i kommunesenteret?

Solund har i beste mening iverksatt et par boligtiltak som kan virke mot sin hensikt:

- Tilbyr tomter til kr. 1,- eller under kostpris – dette vil gjøre det umulig for private aktører å få solgt tomter med fortjeneste.
- Subsidiere kommunale boliger – dette kan hinder private aktører i å bygge for utleie da de ikke kan konkurrere med kommunen på utleiepris, og private utleiere kan trekke enhetene fra markedet da de ikke får leid ut til riktig pris.
- Lar leieboere bo ubegrenset i kommunale/stiftelsens boliger - liten stimuli for leieboere å komme seg ut av leieforholdet og investere i egen bolig og derigjennom skape en etterspørsel på det private boligmarkedet.

Denne typen tiltak kan skape en psykologisk effekt i markedet der priser holdes kunstig lave og investeringer i boligutvikling derfor ikke blir interessante for private aktører. Potensielle

tilflyttere og tilbakeflyttere kan oppleve boligmarkedet som mer usikkert enn det faktisk er, og hindre dem i å kjøpe/bygge egen bolig.

Noen eksempler på bedre tiltak er:

La private gjøre jobben, men bidra indirekte med praktisk og økonomisk støtte

- Støtt opp om utvikling av private boligtomter, men bidra gjerne med infrastrukturkostnader, markedsføringstilskudd
- La private bygge nye leiligheter (utleie eller salg), men kjøp en enhet eller to for å få hull på salget! Bruk utbyggingsavtaler!

Utnytt de kommunale virkemidlene bedre:

- Bruk startlån aktivt til å få vanskeligstilte leieboere i kommunale boliger over i egen bolig!
- Selg ut boliger med høye vedlikeholdskostnader
- Innfør begrenset botid i kommunale/stiftelses boliger for å få leieboere over i egen bolig!
- Økonomisk gulrot til de som bygger utleieenheter i ny bolig eller som pusser opp gamle hus for utleie

Det videre arbeidet må ta tak i:

- Organisering av det boligpolitiske og strategiske arbeidet i kommunen – forankring og mandat
- Utrede behovet for videre kartlegginger
- Utarbeidelse av en boligstrategi (bygge på denne analysen+, innbyggerundersøkelsen, kartlegging av private tometer)
- Gjøre noen valg mht. tomtetilrettelegging (kommunal-privat)
- Politikk for utleieenheter -antall, sirkulasjon, prisnivå, subsidiering
- Behov for nye utleieenheter – undersøke ulike modeller og finansieringsløsninger
- Stimuleringstiltak for å legge tomme boliger ut på leie/salgsmarkedet
- Stimuleringstiltak for utbyggere (se privat og kommunal bygging i sammenheng)

Vedlegg

Befolkningsutvikling Solund kommune

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Befolkning	904	899	875	877	871	874	876	867	862	851	842	815
Fødte	6	7	5	12	8	8	6	8	6	7	3	
Døde	13	14	9	14	12	13	16	11	8	11	13	
Fødselsoverskudd	-7	-7	-4	-2	-4	-5	-10	-3	-2	-4	-10	
Innflytting	33	20	38	34	43	38	32	27	46	40	26	
Utflytting	31	37	32	38	36	31	31	29	55	45	43	
Nettoinnflytting	2	-17	6	-4	7	7	1	-2	-9	-5	-17	
Innflytting, innenlands	30	16	35	24	31	21	26	13	22	23	14	
Utflytting, innenlands	30	36	31	37	35	29	27	27	47	44	40	
Nettoinnflytting, innenlands	0	-20	4	-13	-4	-8	-1	-14	-25	-21	-26	
Innvandring	3	4	3	10	12	17	6	14	24	17	12	
Utvandring	1	1	1	1	1	2	4	2	8	1	3	
Nettoinnvandring	2	3	2	9	11	15	2	12	16	16	9	

Sysselsatte Solund kommune per 4. kvartal, etter arbeidssted og bosted

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Arbeidssted	414	392	404	413	396	371
Bosted	470	449	449	456	439	434
SSB registerbaserte sysselsettingsstatistikk						