



Situasjonsvurdering og løsningsforslag for å oppnå økt boligbygging

Underlag for Boligpolitisk handlingsplan (BPHP) for Sørfold kommune 2011 - 2014

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING	side 3
• Mandat, definisjoner, bakgrunn, roller og ansvarsfordeling	
HOVEDMÅLSETTINGER	side 5
• Målgrupper, ønskede effekter og verdimål	
DAGENS BOLIGSITUASJON	side 7
• Hovedutfordringer inkl. markedsbeskrivelse og situasjonsvurdering	
• Befolkningsstruktur , bosettingsmønster, boligstruktur og pendlertall	
MARKEDSMEKANISMER	side 17
• Rådende forestillinger, tiltrekningskrefter, flyttemotiver og utvikling	
• Omsetningsindikatorer og markedsmekanismer (virkemidler)	
• Aktører, interessegrupper, beslutningsprosessen og oppsummering	
ERFARINGER OG MULIGHETER	side 25
• Suksesshistorier, gode eksempler og tidligere anbefalte tiltak	
• Mulige posisjoner, løsningsforslag og finansieringsmodeller	
ANBEFALT HANDLINGSPLAN	side 33
• Tiltak og virkemiddelbruk (inkl. samarbeidsformer og modellvalg)	
• Økonomi, kritiske suksessfaktorer, målstyring og kontrollpunkter	
KILDEHENVISNINGER OG VEDLEGG	side 42

INNLEDNING

Bakgrunn og avklaringer

Mandat (avgrensninger)

Utvikling av boligmarkedet i Sørfold, hjemlet i kommunestyrevedtak PS 45/2008 av 19.06.08).
Avdekke markedsmekanismer, avklare virkemidler (tilgang og bruk), og iverksette nødvendige tiltak for å stimulere til økt privat boligbygging (eie og leie) i ulike deler av Sørfold kommune.

Bakgrunn for prosjektet

Boligmarked i Sørfold er lite, fremstår som noe udynamisk, og fungerer ikke tilfredsstillende. Dette gjelder ikke minst utleiemarkedet, som dermed begrenser ønsket etablering/tilflytting.

Roller og ansvarsfordeling

I internasjonal sammenheng er boligmarkedet i Norge blant de minst regulerte. Sørfold kommune er ansvarlig for areal- og reguleringsplaner, saksbehandler tilskudd/Startlån, botilbud for vanskeligstilte osv. innenfor egen ressurstilgang og regjeringens rammebetingelser. Husbanken har også et boligsosialt medansvar, mens Norges Bank påvirker med styringsrenten. Kooperasjoner som boligbyggelag er normalt en viktig tjenesteleverandør for innbyggere. BBL bør ha en langt mer aktiv rolle i Sørfold.

I velfungerende boligmarkeder er private aktører som BBL, utbyggere, eiendomsmeglere etc. aktive premissgiverne, med oppføring av boliger, kapitaltilførsel og annen markedsinnsats. Media og utviklingen (stabilitet) i lokalt eller regionalt næringsliv påvirker også boligmarkedet.

HOVEDMÅLSETTINGER

Målgrupper og ønskede verdier

Målgrupper

Ungdom. 2- og 3-roms førstehjem, primært de som har vokst opp i Sørfold og ønsker å bli.
Småbarnsfamilier. Enebolig brukt/ny, ser "Sørfold-verdiene" prisnivå, skole, oppvekst etc.
Godt etablerte. Verdivalg, i modus for å flytte fra enebolig og stor hage til leittstelt leilighet.
Arbeidsinnvandrere (og arbeidsgiver). "Trappehjem" fra hybel til selveierbolig på litt sikt.

Ønsket effekt

Direkte:

*Flere foldværing*er (iht. hovedmål 2030 og styringsmål for prosjektperioden 2011 - 2013) .
Veksten skal skje ved redusert fraflytting (pga. boligmangel) og økt tilflytting (tilbakeflytting/ arbeidsinnvandring) som følge av økt tiltrekningskraft (behov/bolyst) og fler privatfinansierte boliger til leie. Leiebehov i ulike deler av kommunen virker størst på Straumen og i Mørsvik.

Indirekte:

Medfører også økning i "rammetilskudd" og økt bruk (sikring) av kommunale servicetilbud.

Samlet verdi

Tiltakene må samlet føre til at Sørfold relativt sett oppnår minst samme *attraktivitet* mht. bygge- og bolyst som konkurrerende alternativer, primært Fauske og flytting fra regionen.

DAGENS BOLIGSITUASJON

Behov for flere utleieboliger

Saltenposten 22. september 2011:



Dagens Næringsliv 4. oktober 2011:



Helt på jordet. Ikke fordi 20 millioner årlig er så mye, men det er allerede nok tomme boliger i distriktene, sa adm. dir. Schumann i Selvaag Bolig til DN. Artikkelen i nettutgaven til DN kan du lese her: www.dn.no/forsiden/politikkSamfunn/article2236458.ece
Tilsvar ble gitt av Kompetansesenteret for distriktsutvikling, men det stod kun i papirutgaven (13. oktober 2011).

Sørfold og Husbanken ble hørt

For 2012 får Husbanken kr 20 mill fra KRD til et prøveprosjekt der bedrifter og privatpersoner som vil bo i distrikts-Norge kan søke sin kommune om støtte til å bygge hus. Dette gir økt mulighet til å prøvebo, noe som vil senke "dørstokken" ved boligbygging i områder med små, usikre boligmarkeder. Dette har vært etterlyst av bl.a. prosjektleder for "Sørfold 2010 - 2030". Artikkel www.gd.no/bolig/article5725301.ece.

Sørfolds hovedutfordringer

Markedsbeskrivelse

Boligomsetningen i Sørfold er liten, og markedet virker noe uodynamisk, spesielt utenfor Straumen. Små markeder gir begrenset reell valgmulighet. Når i tillegg etterspørselen i leiemarkedet er større en betalingsviljen og tilbudet, begrenser det etableringen (vilje/mulighet).

Prisutviklingen har vært positiv de senere årene. *Prisgapet* mellom brukt og ny bolig er minst på Straumen. Samtidig er nesten alle nye private boliger oppført der.*)

Lav utleieinteresse og betalingsvilje bidrar sterkt til å begrense antall *private* utleieleiligheter.

Situasjonsvurdering

Klar sammenheng mellom omsetningsverdi og omsetningsaktivitet er ikke unikt for Sørfold.**)

Små markeder med *kort avstand til distriktssenter* har lavere boligpriser enn steder uten.***)

Etterspørselen etter leiligheter er stigende, så det bør nå være realistisk å få private aktører "på banen" – i alle fall på Straumen, men *virkemidlene* må justeres andre steder i kommunen.

Antall *kommunale* utleieenheter anses tilfredsstillende, men leietid og prisnivå bør revurderes.

På noe *lengre sikt* har befolkningsutvikling og svingninger/usikkerhetsgrad i *arbeidsmarkedet* effekter på boligmarkedet, ikke minst på interessen for å bygge. Pendleravstand til alternative og ikke minst større arbeidsmarkeder påvirker også boligprisene og etableringslysten.

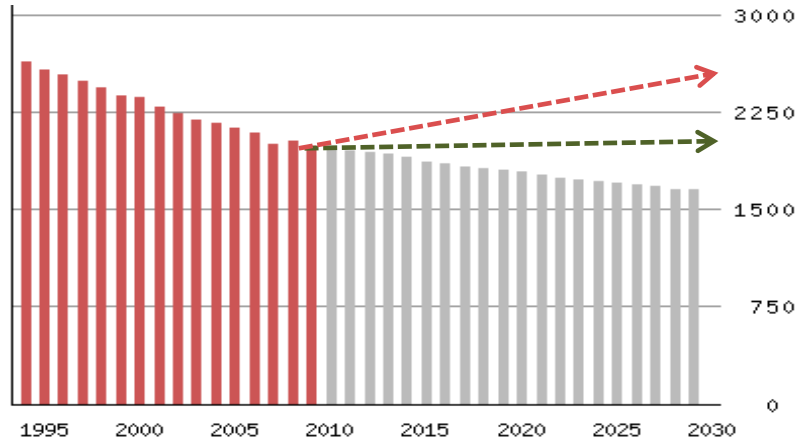
Pr sept 2011 er *utviklingen* i befolkningsantall og arbeidsmarkedet i Sørfold god og stabil.

Kilder: *) Egen statistikk, teknisk næring **)Distriktssentert m/flere ***) Kommunal- og regionaldept. (KRD), rapport 2010:13 og NORUT's seniorforsker Vigdis Nygaard.

Befolkningsstruktur i Sørfold

Befolkningsutvikling

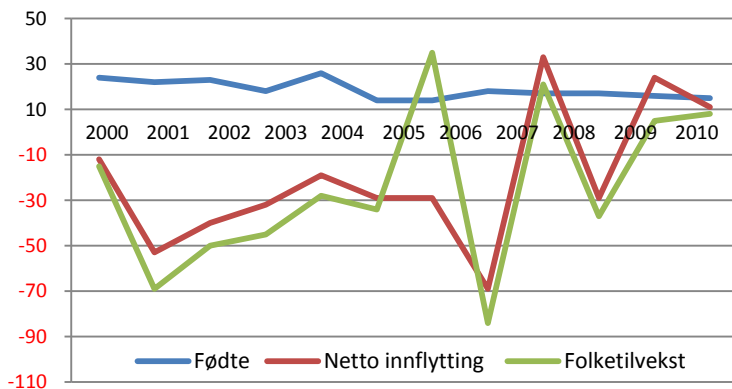
Sørfold kommune, utvikling innbyggertall 1995 - 2009 og prognose 2010 - 2030



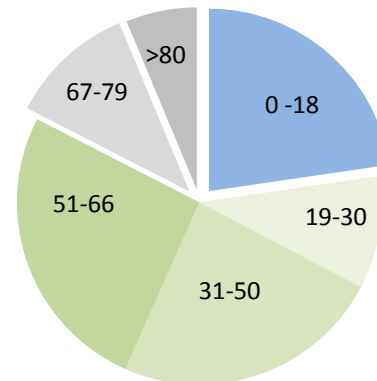
Norge ventes å passere 5 millioner innbyggere i 1. halvår 2012. Om Statistisk sentralbyrås prognose slår til, vil vi være 6 millioner innbyggere i 2028. Det gir en befolkningsvekst på over 20 % i perioden. Skal Sørfold opprettholde landsandelen i 2030 må vi være 2400 foldværing i innen 2030. Prognosen fra SSB anslår 800 færre, altså kun 2/3-deler av det. **GRØNN** pil viser Sørfolds vedtatte minimumsmål, mens **RØD** pil viser nødvendig innbyggertall som er nødvendig for å opprettholde landsgjennomsnittet dersom prognosen til SSB slår til.

Første halvår 2011 var utviklingen positiv, og pr 1.7. 2011 var 2009 personer registrert med bostedsadresse Sørfold, mot 1984 i fjor høst.

Fødselstall vs. netto innflytting



Alderssammensetting



Om lag halvparten av befolkningen i Sørfold er mellom 30 og 67 år.

Kilde tabellene til venstre: SSB.
Kilde alderstabell: Sørfold kommune, Årsmelding 2009, pkt.1.1.

Bosettingsmønster i Sørfold

Bosettingsmønster

4 av 10 innbyggere i Sørfold bor på Straumen, mens 2 av 10 bor på "norsida".

Sted	I alt		0-18 år	19-66 år	67-79 år	80+ år	Endring siste år	Endring 3 år	NORSIDA + 7 siste året (- 19 siste 3 år)
Totalt		1987	447	1179	235	126	17	-13	
Totalt i %	100,0 %		22,5 %	59,3 %	11,8 %	6,3 %	0,9 %	-0,7 %	
Styrkesnes	4,0 %	79	8	45	16	10	-1	-11	
Engan	5,2 %	104	11	47	19	27	-1	-10	
Mørsvikbotn	6,8 %	136	33	65	23	15	3	6	
Sørfjord	3,3 %	66	13	41	9	3	6	-4	SØRSIDA + 10 siste året (+ 6 siste 3 år)
Røsvik	10,0 %	199	47	115	21	16	-1	19	
Ånsvik/Kines	6,9 %	137	34	86	13	4	9	-8	
Djupvik	3,3 %	65	7	45	8	5	10	9	
Straumen	44,5 %	884	244	536	77	27	7	10	
Megården	9,3 %	185	26	118	34	7	-10	-7	
Kvarv	6,6 %	131	23	81	15	12	0	-15	
Uoppgitt	0,1 %	1	1	0	0	0	-5	-2	

Utviklingstrekk

Frem til midt på 1980-tallet lå befolkningstallet i Sørfold på rundt 3.000. Store prosjekter som ferjefri E6 og Kobbelv bidro til å holde folketallet oppe. I 2000 sank antall innbygger under 2009, men pr juli 2011 var vi igjen over 2000 foldværing.

I hvilken grad den positive utviklingen skyldes "tilfeldigheter" eller iverksatte tiltak vites ikke, men summen (effektverdien) av økt behov (tilflytting), høy sysselsetting, investeringer i skole og fritid, få dødsfall osv. påvirker forholdet.

Mange av de som flyttet til Straumen på 70-tallet går nå over i pensjonstilværelsen, med de muligheter og utfordringer det innebære for lokalsamfunnet, herunder noe fraflytting.

Boligstrukturen i Sørfold

Boligmasse, boformer og boligstørrelser

Over halvparten av dagens boliger i Sørfold ble bygd i perioden ca 1968 - 1986, og kun 8 % de siste 20 årene. Over 90 % av ca 1.040 boenheter er frittstående eneboliger.*)

Det er ikke tilgjengelig statistikk over privat utleiemarked, men antall utleieenheter i dag er lavere enn hva antall store boligtyper opprinnelig var tiltenkt og har potensial for.

Kommunen har 60 utleieleiligheter, hvorav flest to etasjes rekkehus fra rundt 1980, herav 37 gjennomgangseiligheter (28 Straumen, 8 Røsvik, 1 Mørsvikbotn) og 23 omsorgsboliger (10 Straumen, 9 Røsvik og 4 i Mørsvik). 9 av gjennomgangsboligene har samme leietaker som for 5 år siden(!), mens 6 enheter stod tomme på registreringstidspunktet, pga. back up og/eller påvente av oppussing/utleie/salg.

Nybygging senere årene og prognose

I Salten unntatt Bodø er det oppført ca 2.000 boliger de siste 20 årene. Det utgjør ca 6,7 % av samlet boligmasse pr 2011 (landssnitt 21,9 %).

I Sørfold er det kun bygd 75 - 80 boliger i samme periode, dvs. 3,8 % av boligene bygd i Salten unntatt Bodø.*) Antall tomt salg og byggehenvelper i 2011 viser økt interesse for bygging i Sørfold, men så langt gjelder dette alt vesentlig Straumen.

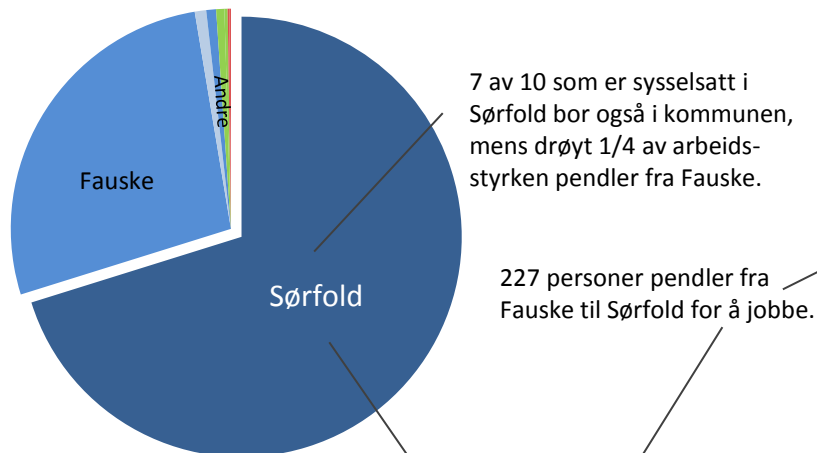
Tomter hhv. regulert og byggeklare

Totalt er det minst 40 ledige tomter (private og kommunale), hvorav de fleste er byggeklare. Det er nå byggeklare tomter både på Straumen, Røsvik, Kvarv, Sørfjorden og Mørsvikbotn.

*) Kilde: SSB, tabell 06266

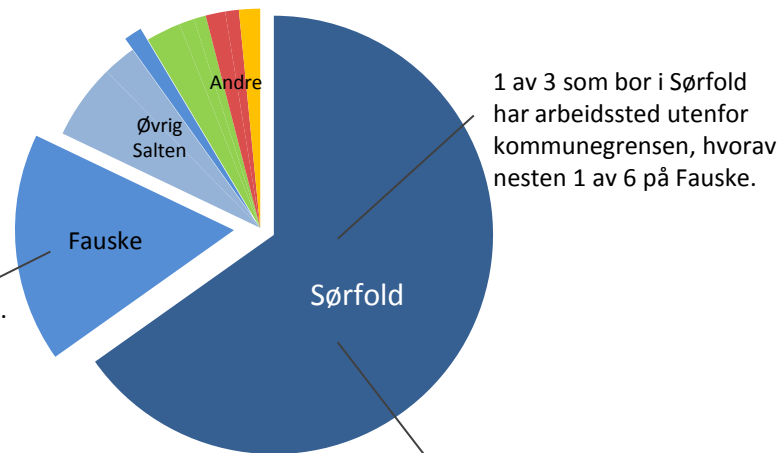
Pendlerandeler til og fra Sørfold

Her BOR de som jobber i Sørfold



Antall	Bosted	Andel	Antall	Andel
586	Sørfold	70,2 %	586	70,2 %
227	Fauske	27,2 %	245	29,3 %
7	Bodø	0,8 %		
6	Saltdal/Beiarn/Meløy	0,7 %		
5	Hamarøy/Steigen	0,6 %		
2	Østlandet	0,2 %		
1	Trøndelag	0,1 %	4	0,5 %
1	Ofoten	0,1 %		
835	Alle	100 %	835	100 %

Her JOBBER de som bor i Sørfold



Antall	Arbeidssted	Andel	Antall	Andel
586	Sørfold	65,2 %	586	65,2 %
152	Fauske	16,9 %	236	26,3 %
50	Bodø	5,6 %		
22	Meløy/Gildeskål/Beiarn/Saltdal	2,4 %		
12	Steigen/Hamarøy	1,3 %		
23	Oslo/Østlandet	2,6 %	77	8,6 %
10	Sør-/Vestlandet	1,1 %		
8	Trøndelag/Helgeland	0,9 %		
13	Ofoten/Lofoten/Vesterålen	1,4 %		
9	Troms/Finnmark	1,0 %		
14	Svalbard/Sokkel	1,6 %		
899	Alle	100 %	899	100 %

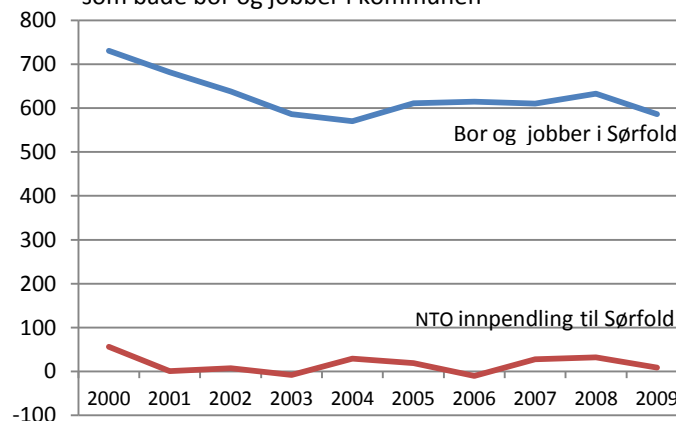
Kilde: SSB, sysselsettingstall pr 4. kvartal 2010

Sysseletting og pendlerutvikling

Sysseletting og pendling – Andeler og utvikling

Antall pers	Andel	Forhold
899	100,0 %	Bor i Sørfold og er sysselsatt
586	65,2 %	Både bor og jobber i Sørfold
313	34,8 %	Pendler UT av Sørfold for å jobbe
249	27,7 %	Pendler INN til Sørfold for å jobbe
835	92,9 %	Personer sysselsatt i Sørfold
145	19,8 %	Færre bor og jobber i Sørfold enn for 10 år siden
23	10,8 %	Flere pendler UT i dag enn for 10 år siden
24	8,9 %	Færre pendler INN enn for 10 år siden
192	26,3 %	Netto tap i antall/andel sysselsatte på 10 år

Utvikling i netto innpendling sett mot antall personer som både bor og jobber i kommunen



Pendlertall fra 2009 sammenlignet med 2000

899 personer bosatt i Sørfold var i jobb pr 1.1.2010 (-159 fra 2000). Det var 835 arbeidsplasser i Sørfold pr 1.1.2010 (ned 182 på 10 år). Netto utpendling utgjorde 64 personer (en økning på 23 personer). Kvinneandelen sysselsatte i Sørfold er 46 % (+5 % siden 2000). Dobbelt så mange menn som kvinner pendler ut (208 mot 105).

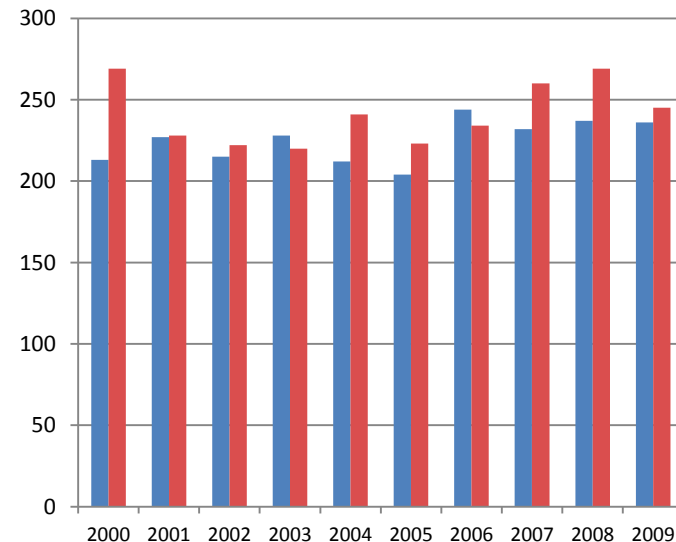
Oppdatering pr 1.1.2011 viser positiv utvikling for Sørfold:

893 arbeidsplasser (+58 fra 835 i 2009)

524 av de er menn (+73 fra 451) og 369 (-15 fra 384) **kvinner**

925 er i arbeid (+26 mot 899 i 2009)

514 (sist 486) av disse er menn og 411 (-2 fra 413) er kvinner



Kilde: SSB, sysselettingstall pr 4. kvartal 2009, samt oppdatering pr 4. kvartal 2010

Bruken av gjennomgangsboliger

Kommunale leiligheter

Av 37 gjennomgangseiligheter har 9 samme leietaker som for 5 år siden. Det antas å bo ca 50 personer i leilighetene. Under 10 personer har søkt om bolig, eller står på venteliste i 2011, men "skjult" behov (spesielt ungdom) er ikke kjent.

Sørfold kommunes boliger for utleie, gjennomgangseiligheter sortert etter innflyttingsdato

Pr 1. mar 2011

STED	Adresse	Type	Gnr/bnr	Areal	Bygget	Std.	Leietaker	Ant.beb	Ant.rom	Innflyttet	Merknad
Straumen	Mellomvn.8	1. etg	53/71	85	1968	?	SELGES	0	?	(står tom)	SELGES 1)
Straumen	Mellomvn.8	Sokkel	53/71	48	1968	?	SELGES	0	?	(står tom)	SELGES 1)
Røsvik	Brekkanvn. 2a	Rekke, 2 etg.	66/137	59	1980	?!?	SELGES	0	2	(Ledig)	SELGESSELGES
Røsvik	Brekkanvn. 2b	Rekke, 2 etg.	66/137	40	1980	?!?	SELGES	0	2	(Ledig)	SELGESSELGES
Røsvik	Brekkanvn. 4b	Rekke, 2 etg.	66/137	40	1980	Dårlig	LEDIG/MÅ PUSSES OPP	0	2	(står tom)	
Røsvik	Brekkanvn. 5b	Rekke, 2 etg.	66/138	40	1980	Dårlig	LEDIG/MÅ PUSSES OPP	0	2	(står tom)	
Straumen	Smivn. 3b	Rekke, 2 etg.	53/238	40	1976	?	John Thorsen	1	2	07.09.2002	Spes. vilkår
Straumen	Smivn. 5a	Rekke, 2 etg.	53/238	59	1976	?	Ansgar Amundsen	1	2	02.12.2002	Spes. vilkår
Straumen	Smivn. 15	Rekke, 2 etg.	53/238	100	1976	?	Kai Bråten	1	3	26.06.2003	
Mørsvikbotn	Mørsvik (skole)	?	86/8	120	1950	?	Heidi Johansen	3	4	01.02.2005	
Straumen	Strandvn. 9a	Rekke, 2 etg.	53/294	59	1980	?	Legevikar	1	2	31.12.2005	
Straumen	Elgvn. 1a	Enebolig?	53/375	92	1988	?	Barbro Valjord	2	4	08.05.2006	borettslag
Straumen	Høgdevn. 14	Sokkel?	53/176	43	1974	?	Ronny Johansen	1	2	12.09.2006	
Straumen	Strandvn. 9b	Rekke, 2 etg.	53/294	40	1980	?	Thomas Rubbås	1	2	11.04.2007	
Straumen	Smivn. 13	Rekke, 2 etg.	53/238	100	1976	?	Kristine Johansen/Maurdal	4	3	08.06.2007	
Straumen	Strandvn. 7a	Rekke, 2 etg.	53/294	59	1980	?	Tine Andorsen	2	2	01.09.2009	
Straumen	Strandvn. 5a	Rekke, 2 etg.	53/294	59	1980	?	Furnuslege	1	2	13.02.2010	
Straumen	Smivn. 7a	Rekke, 2 etg.	53/238	59	1976	?	Maria Steinland	1	2	16.02.2010	
Straumen	Smivn. 7b	Rekke, 2 etg.	53/238	40	1976	?	Knut Andre Eide	1	2	29.04.2010	
Straumen	Smivn. 1a	Rekke, 2 etg.	53/238	59	1976	?	Ann Britt Løseth	1	2	01.05.2010	
Straumen	Smivn. 1b	Rekke, 2 etg.	53/238	40	1976	?	LEDIG for utleie?	0	2	01.06.2010	Hva rett: Ledig eller utleid?
Røsvik	Brekkanvn. 7b	Rekke, 2 etg.	66/138	40	1980	?	Hege Christel Johansen	1	2	05.07.2010	
Straumen	Strandvn. 7b	Rekke, 2 etg.	53/294	40	1980	?	John- Erik Larsen	1	2	12.07.2010	
Straumen	Smivn. 9	Rekke, 2 etg.	53/238	100	1976	?	Therese Knudsen/ Tom Inge Mosti	3	3	10.09.2010	
Straumen	Elgvn. 7a	Enebolig?	53/375	92	1988	?	Indriani Bråthen	1	4	15.09.2010	borettslag
Røsvik	Brekkanvn. 4a	Rekke, 2 etg.	66/137	59	1980	?	Forleif Jovik	1	2	22.09.2010	
Straumen	Strandvn. 3b	Rekke, 2 etg.	53/294	40	1980	Middels	Jorun Øren	1	2	01.10.2010	
Straumen	Strandvn. 3a	Rekke, 2 etg.	53/294	59	1980	God	Øistein Wien	1	2	11.10.2010	
Straumen	Smivn. 11	Rekke, 2 etg.	53/238	100	1976	?	Bente Helen Øvereng	4	3	01.12.2010	
Straumen	Elgvn. 3b	Enebolig?	53/375	92	1988	?	Hege Hafstad	3	4	01.12.2010	borettslag
Straumen	Smivn. 3a	Rekke, 2 etg.	53/238	59	1976	?	John Magne Wangen	3	2	22.12.2010	
Straumen	Smivn. 5b	Rekke, 2 etg.	53/238	40	1976	?	Lill Bakken	2	2	21.02.2011	
Straumen	Strandvn. 5b	Rekke, 2 etg.	53/294	40	1980	?	Solveig Nordheim	1	2	?	Spes. vilkår? Eldre dame
Røsvik	Brekkanvn. 5a	Rekke, 2 etg.	66/138	59	1980	?	Liv Olsen	1	2	?	Spes. vilkår
Røsvik	Brekkanvn. 7a	Rekke, 2 etg.	66/138	59	1980	?	Camilla Botten Simonsen	1	2	?	Spes. vilkår
Straumen	Gråtbakkvn 11	Enebolig, stor	53/344	161	?	?	Elkem Salten v/Ulriksen	?	?	?	Utleid til direktør Elkem
Straumen	Høgdevn. 14	Enebolig,	53/176	96	1974	?	Bernd Okon	5	4	Høsten 2010	Skifte leietaker høst 2011?
59 (37 ord +22 omsorg)				2 416	1978			50	82	?	

I tillegg har Sørfold kommune 23 omsorgseiligheter fordelt på Straumen (10), Røsvik (9) og Mørsvik (4). Pr 1. mars 2011 var alle omsorgseilighetene i bruk.

Vurdering av boligrelaterte Sørfold-verdier

Sørfolds reelle og relevante fortrinn må avdekkes/defineres og fremheves, videreforedles og forsterkes. Essensielle svakheter må enten utbedres eller forsøkes utslettes/eliminert.

Sørfold-verdier (styrker)

God kommuneøkonomi og relativt stor handlingsfrihet (ikke minst sett i global sammenheng)
Gode skole- og tjenestetilbud (kvalitet), trygge og sunne oppvekstvilkår (sikkerhet), og gode arbeidsplasser.

Begrensninger (svakheter)

Få utenfor regionen har hørt om Sørfold, ennå færre har assosiasjoner og/eller relasjoner hit
Svært begrenset varetilbud (ut over dagligvare) og få urbane kvaliteter (også et mulig fortrinn)

Muligheter (forbedringspunkter)

I større grad kommunisere suksesshistorier og Sørfold-fortrinn på god måte for mottakerne
Sørge for å videreutvikle/forsterke eksisterende fortrinn, og skape nye som bidrar til vekst
Bodø-regionen er største/mest sentrale/beste bosteds- og arbeidsregion nord for Trondheim*)

Trusselbilde (risikofaktorer)

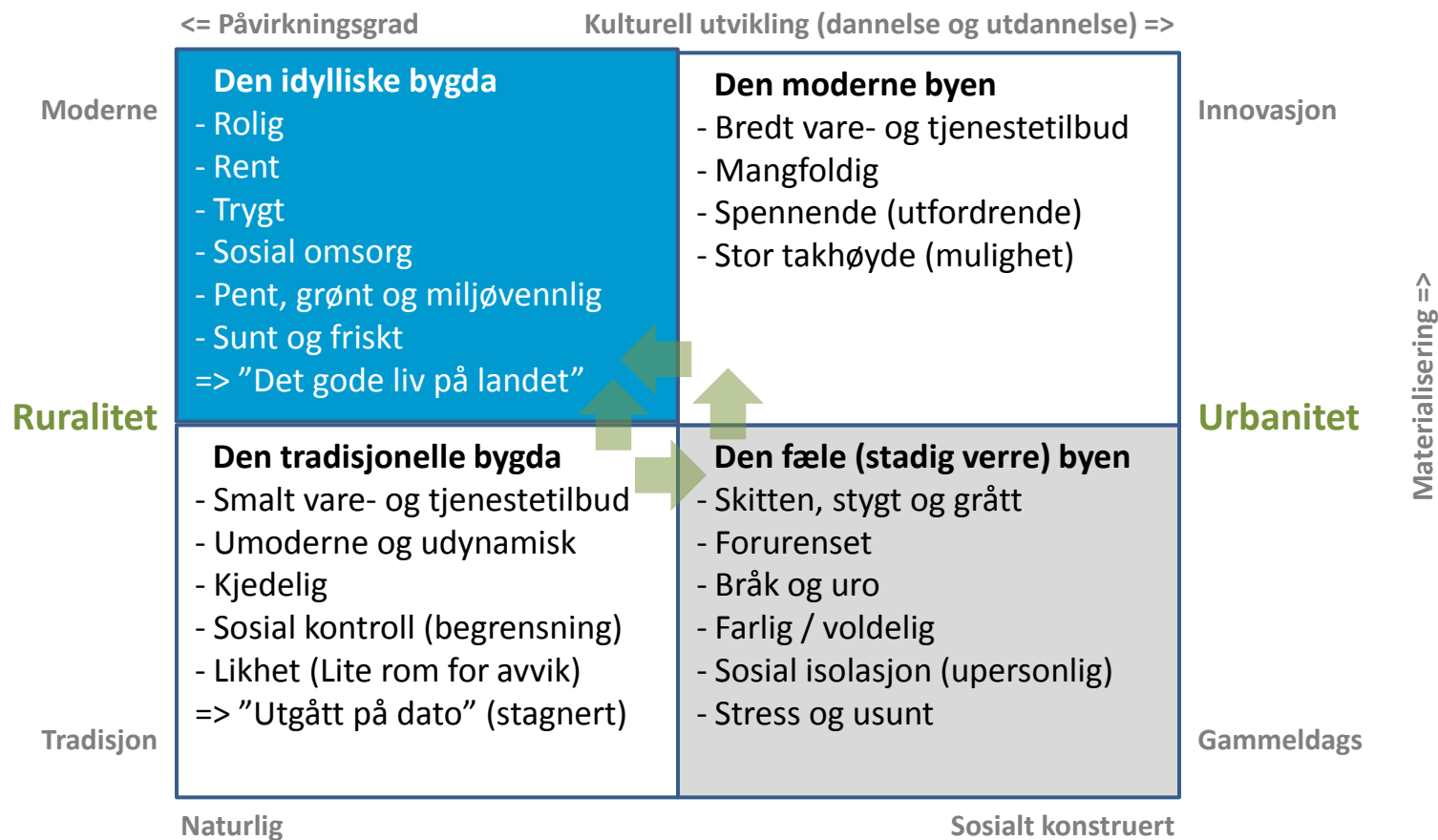
Eksternt: Økt fokus på urbane verdier, og i verste fall incentiver som favoriserer sentrale strøk
Internt: Fare for at tiltak ikke iverksettes, blir for lite helhetlige, eller lite retningsgivende

*) Sterk påstand som bør forsøkes dokumentert av Salten regionråd. Her er noen innspill til felles markedsføring av Salten (Bodø-regionen):

I Salten har vi 4 årstider, rimelige boliger, gode skoler, nytt universitet og en rekke andre tilbud og muligheter. Regionen utgjør motoren i Nordnorsk næringsliv (kilde: NHO), og minst 10 rutefly daglig bruker kun 75 minutter på å komme seg fra Oslo Lufthavn Gardermoen og hit. Når var du her sist?

MARKEDSMEKANISMER

Dominerende forestillinger



Hvor passer disse forholdene inn:

Produksjon

Stagnasjon

Selvstendighet

Politikk

Tilhørighet

Indre kraft

Variasjon

Utvikling

Legitimitet

Dynamikk

Lojalitet

Ytre kraft

Interaksjon

Entreprenørskap

Integritet

Normer

Kilde figurtekst: Universitetsforlaget, Plan 2004 Nr 02

Forhold som påvirker bostedsvalget

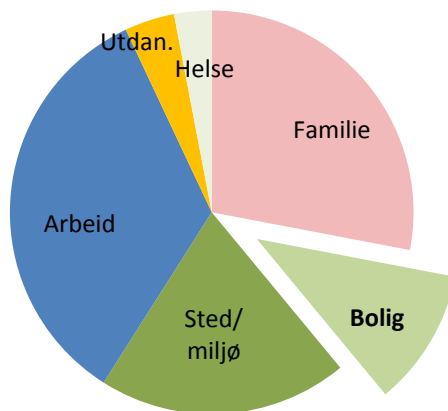
Generelle tiltrekningskrefter

Småsteder er sjelden *attraktive* i seg selv, men *fortrinn* kan skapes ved unike kombinasjoner av jobb, bolig, oppvekstvilkår, sosiale relasjoner (familie/venner), kultur, natur og en viss urbanitet.

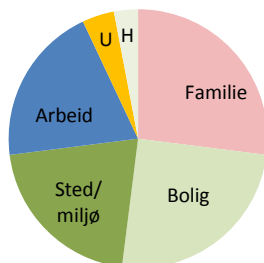
Som årsaker til flytting til "bygda" (mer "perifere" strøk enn før) oppgis følgende hyppigst:

- Jobb er fortsatt en viktig enkeltfaktor (hovedårsak, spesielt menn), men andelen er synkende. *)
- Å like stedet, positiv utvikling, personlige muligheter, forventninger, familieforhold, tradisjon (sosiale forventninger) og god infrastruktur er andre faktorer som påvirker bostedsvalget. *) **)
- Kvinner er mest omsorgsfulle, og mer enn før. *) Unge og moderne kvinner betegner tilflytting som en frihet fra sosiale normer og familierelaterte forventninger på små oppvekststeder. ***)

Motiver for å flytte til Nord-Norge ****)



Figur under:
Flyttemotiv landet generelt



Utviklingstrekk flyttemotiver ****)

2008 mot 1972, alle regioner (nasjonalt nivå)

	1972	2008	Samlet	Menn	Kvinner
Familie	13	27	27	23	31
Bolig	29	25	25	25	25
Sted/Miljø	9	21	21	21	21
Arbeid	37	20	20	25	16
Utdanning	10	4	4	4	4
Helse	2	3	3	2	3

Kilder: *) SSB og NIBR 2008, Magasinet, Slik lever vi, artikkel 1 i 18. desember 2008, samt NIBR 2009, attraktivitet **) Markedsinfo AS, omdømmemålinger og innbyggerundersøkelser
) NTNU-stipendiat i samfunnsgeografi Karin Marie Antonsen *) NIBR høsten 2008. Kilde: SSB, Magasinet, Slik lever vi, 2008 artikkel 1 i 18. desember 2008

Indikatorer som påvirker boligomsetningen

Hovedindikator

Omsetningsverdi: Inngangspris og graden av tapsrisiko (forventet salgspris) ved eventuelt salg.

Andre indikatorer

- Aktivitetsgrad : Primært omsetningstakten (fordi bygging ikke alltid medfører innflytting).
Utvikling: Verdiendring over tid (historisk/forventet) og byggeaktivitet.
Boform: Tettboddhet, boligstandard, andel fritidshus, og fasade/andel tomme hus.
Utvalgsstørrelse: Det lokale boligtilbudet (antall tilgjengelige boenheter).
Øvr. indikatorer: Pendleravstand til og integreringsgrad i større boligmarkeder (Fauske mm.), samt sentraliseringstrend (Oslo) og forventninger/krav ved tilbakeflytting.

Klare sammenhenger

*... Optimisme gir fremtidstro ... Fremtidstro gir bolyst ... Bolyst gir attraktivitet ...
... Attraktivitet (og behov) medfører tilflytting ...
... Tilflytting betyr økt ressurstilgang og lokale verdier (arbeidskraft, skatteinnang osv)*

Bolig og jobb henger gjerne sammen. Høy næringsaktivitet gir "heterer" boligmarked (ref. Elkem). Det samlede boligmarkedet i regionen påvirker ressurstilgangen for næringslivet, og motsatt. Jo brattere og lengre en trendkurve er, desto sterkere vil effekten av den bli. I nedgangstider fører det inn i en destruktiv spiral, men i gode tider kan det svært positive effekter (vinn-vinn).

Kildehenvisning indikatorer: Kommunal- og regionaldept. (KRD), rapport 2010:13 og NORUT (Vigdis Nygaard)

Mekanismer i små boligmarkeder

Virkemidler (stimuli)

Prisnivået på Straumen er nå så vidt høyt at private begynner å se "butikk" i å bygge for utleie.

Det er akkurat dit vi må for at boligmarkedsdynamikken skal fungere. (ref. også leder i Saltenposten 27.09.11)

Privatmarkedet må få gå sin gang, men kan forsøkes stimulert med proaktive kommunale tiltak som økt "fronting" av startlån og tilskuddordninger, planlegging av konkrete prosjekter for privat utbygging, bl.a. rimelige ungdomsboliger og trinnvis "prøvebo"-løsning for arbeidsinnvandrere, samt hvilke boligløsninger som kan hindre at godt voksne flytter til Fauske av mangel på ønskede boligtilbud i Sørfold. Etter verdt vil det nok også være behov for å se på nye tomteområder.

Bruken av kommunens *gjennomgangsleiligheter* mht. intensjonen om primære målgrupper, botid (f.eks. øke prisen 10 % årlig f.o.m. 4 året), prisnivå, standard og størrelse (flere 3-roms).

Aktører i boligmarkedet

Utbygger	• Husleverandør og underleverandørene (snekker, rørlegger osv.)
Boligeier	• Beboere og utleiery som boligbyggelag, private, eller arbeidsgiver
Leietaker	• Den som benytter leiligheten (normalt den som betaler husleien)
Finansinstitusjon	• Hovedbankforbindelse, alternativt finansselskap og/eller Husbanken
Sørfold kommune	• Startlån (toppfinans), eller tilskudd på spesielle vilkår (vanskeligstilt)
Andre	• Nye samarbeidsmodeller og -konstellasjon av de som her er nevnt

Interessenter i små boligmarkeder

Det er ikke uvanlig at en kommune tar ansvar som pådriver og initiativtaker i boligmarkedet, men en effektiv og langsiktig "vitalisering" kan kun skje i ekte *samspill* mellom ulike aktører.*)

Hovedinteressenter

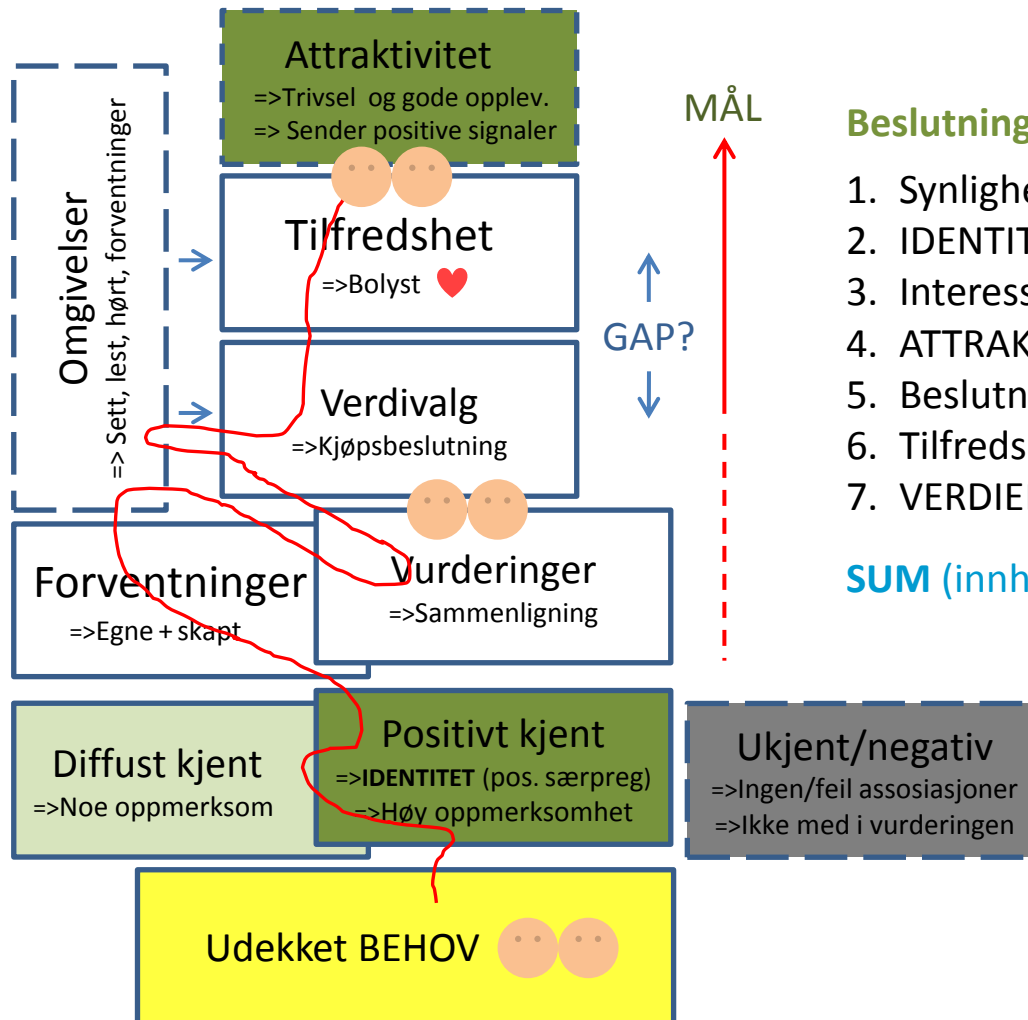
	<u>Type interesse</u>	<u>Verdi</u>
Beboer (single/familie)	Gode boforhold gir økt trivsel (bolyst)	😊😊😊
Arbeidsgiver(e)	Stabil arbeidskraft (lønnsomhetsfaktor)	😊😊😊
Sørfold kommune	Økt rammeoverføring og skatteinntekt	😊😊😊
Utbygger og boligeier	Omsetning, sysselsetting og fortjeneste	😊😊😊
Husbanken	Utlån gir inntekter og formåloppnåelse	😊😊😊

Andre interessenter

Skole, barnehage og SFO	Barn og ungdom, samt deres familie	😊😊😊
Nærmiljø (kultur og fritid)	Lokal deltaker og mulig ressurs (ildsjel?)	😊😊😊
Matbutikken, frisøren osv.	Økt omsetning, bedre vareutvalg osv.	😊😊😊
Fylket/staten/regjeringen	Måloppnåelse "Ta hele landet i bruk"	😊😊😊

Kildehenvisning: *) Kommunal- og regionaldept. (KRD), rapport 2010:13 og NORUT (Vigdis Nygaard)

Beslutningsprosess ved valgt av bosted



Beslutningsveien fra behov til tilfredshet

1. Synlighet (kjennskap og noe kunnskap)
2. IDENTITET (klar og differensiert posisjon)
3. Interesse (behov, eller "liking" og bolyst)
4. ATTRAKTIVITET (fortrinn/positive verdier)
5. Beslutning (bygge, kjøpe, leie/prøvebo)
6. Tilfredshet (minst innfri forventninger)
7. VERDIER (økt trivsel og positive effekter)

SUM (innhold) x VERDI (vektet) = VELGES !

Oppsummering av Sørfolds situasjon

Alt henger sammen med alt^{*)}

En rekke dynamiske og til dels komplekse forhold utgjør ”bakteppet” for hvilke tiltak som bør iverksettes i forsøk på å stimulere til bedre markedsdynamikk og økt boligbygging i Sørfold.

Høyere *boligpriser* stimulerer til privat bygging, men flere (dyre) boliger uten økt betalingsvilje (attraktivitet), vil presse boligprisene ned og kan gi fraflytting fremfor tilflytting (som ca 1990).

Etterspørselen etter leieleiligheter virker til tider vesentlig større enn tilbudet. Priselastisiteten (betalingsvilje og -evne) ved prisstigning i leie- og bruktmarkedene i Sørfold er til dels ukjent, men generelt har investeringsviljen så langt vært høyere ved etablering i Fauske kommune.

Høyere prisenivå vil også ha *negative sider*, for terskelen inn i boligmarkedet blir da høyere. Det bør kompenseres med *ungdomsboliger* på gunstige lånebetingelser (evt. også tilskudd).

Sørfolds *unikhet* og *fortrinn* må gi større *tiltrekningskraft* enn alternative tilbud. De må selvsagt være reelle og gjort kjent for målgruppen. For å oppnå fortrinnene må de *samlede verdier* av boligmarked (behovsdekking), næringsliv/jobb**), muligheter, oppvekstvilkår (skole og fritid), servicetilbud og stedets beskaftenhet (særpreg/utvikling) oppleves som attraktive (gi *bolyst*).

Stedets attraktivitet, boligprisene og arbeidsmarkedet henger altså sammen. Ved å signalisere klare mål, vise handlekraft og bidra til å samle nødvendige ressurser, skal Sørfold-samfunnet skape de fortrinn som fører til økt boligbygging og ennå bedre trivsel i nasjonalparkkommunen.

^{*)} Gro Harlem Brundtland, 2010 ^{**) Forutsigbarhet (stabilitet) mht. jobb gir redusert risikoaversjon ved boligkjøp.}

ERFARINGER OG MULIGHETER

Landlige ”suksesskommuner ” i Norge^{*)}

Vurderte kriterier

Telemarksforskning har vurdert besøksrelatert næring, sysselsetting og bosetting i alle distriktskommuner. Dette ga følgende topp-15-liste (offentliggjort av KRD i september 2011):

Flå, Gol og Hemsedal i Buskerud, Seljord i Telemark, Bykle, Evje og Hornes i Aust-Agder, Lyngdal og Sirdal i Vest-Agder, Austevoll i Hordaland, Sandøy i Møre & Romsdal, Frøya og Hitra i Sør-Trøndelag, Vikna i Nord-Trøndelag, samt Meløy og Træna i Nordland.

På oppdrag fra KRD skal nå Distriktssenteret og Telemarksforskning finne ut av hvorfor de lykkes. Her er en kort beskrivelse av hva noen av dem har gjort og min vurdering av suksesskriteriene:

Meløy kommune

Næring: Meløy Næringsutvikling etablert i 1993 . Klart definert mål, målgrupper, tjenester og fortrinn. Industriparken på Glomfjord har til nå vært en av landet største. REC har investert milliarder i sitt anlegg. Her ligger også Yara. Dessverre ser nå Meløy baksiden av medaljen, i det REC står i fare for å bli nedlagt. Meløy har et stort vannkraftanlegg og store vannreserver i fjellene oppunder Svartisen.

Nærmiljø: Stor optimisme (til 2011), opprusting av administrasjonssenteret Ørnes (delfinansiert av NFK).

Bolig: Boligmarkedet har lenge vært stramt og prisen har steget. Dette har ført til flere private utbyggingsprosjekter, men krisen i REC merkes nå i boligmarkedet, se www.an.no/nyheter/article5754848.ece .

Herøy kommune

Som mange andre steder, trodde man i Herøy at et næringsliv i vekst ville bety økt bosetting. Det skjedde ikke, og befolkningsnedgangen ble stor innen prosjektet ”Økt bosetting i Herøy” ble igangsatt høsten 2009. Gode boliger prioriteres nå høyt, og nedgangen har snudd.

^{*)} Rapport fra Telemarksforskning 2011, undersøkelse på vegne av KRD og KS

Boliganalyse av kommunal eiendom i Salten *)

Bakgrunn

Forprosjekt med tilstandsanalyse for eiendomsforvaltningen i kommunene Sørfold, Fauske, Saltdal, Beiarn, Gildeskål og Meløy vedrørende etterslep i finansieringen av vedlikeholdsbehovet ved kommunale eiendommer. Link til rapporten: http://kobe.be.no/kobedokumenter/koberapporter/Salten_eiendomsforv.pdf.

Konklusjoner

I rapporten fra 2009 ble det for Sørfolds del primært påpekt følgende behov:

- Opprustingsbehov for skolebygg, samt etterslep mht. vedlikehold /oppgradering av et mindre antall bygg.
- I *faktiske driftskostnader* lå Sørfolds forbruk omlag ti ganger høyere enn vedlikeholdskostnadene.

Generelt for de seks kommunene ble gitt følgende forslag til tiltak:

- *Strategisk eiendomsplan* med mål og planer for langsiktig forvaltning og utvikling av kommunal eiendom.
- Økt *synlighet* i økonomiplanen, og økt politisk bevilgning og langsiktighet.
- *Detaljerte forvaltningsplaner*, som grunnlag for ressursbruk (kapasitet, økonomi og kompetanse), samt organisasjon og planer som sikrer at definerte oppgaver blir gjennomført iht. målsettingen.

Dagens situasjon

Sørfold eldresenter (Straumen) og Sørfold sykehjem (Røsvik) er rustet opp. Vedrørende skole er FDVU-system er ute på anbud i Salten. Etableres fagnettverk felles for Salten eks. Bodø.

Hva er situasjonen (gjort/planlagt) i Sørfold ut fra de generelle tiltaksforslagene? Er fremtidig vedlikeholdsbehov avdekket/definert og foreligger det en langsiktig, realistisk, konkret og godkjent finansieringsplan?

Det har kommet krav om energimerking av yrkesbygg over 1.000 m². Enova gir støtte til rehabilitering, oppgradering og nybygging som gir bedre energikarakter. Sørfold kommune bør vurdere behov og muligheter.

*) Undersøkelsen ble gjennomført for IRIS Salten IKS av ReSight i 2009

Gildeskål Eiendom KF

Gildeskål kommune

Gildeskål kommune har valgt å forvalte sin eiendomsmasse på 20.000 m2 gjennom et kommunal eiendomsselskap. Hva er erfaringene deres? Hvilke muligheter og begrensninger gir dette?

Tiltak og evaluering

Fragmentert organisering gir utfordring med å finne frem til tiltak som kommer brukerne til gode. Bygget 1-2-roms studioleiligheter (OPS). Markedstilpasser leieprisene på kommunale gjennomgangseiligheter.

Kort om selskapet

Daglig leder: Odd Arve Horsdal, oah@gildeskal.kommune.no, tlf. 975 30 370. Styreleder: Walter Didriksen.

Formål: Redskap for gjennomføring av kommunes eiendomspolitikk... Sikre at kommunen har hensiktsmessige bygg for sin virksomhet og tjenesteyting... Sørge for effektiv ivaretagelse, forvaltning, drift og vedlikehold... Sørge for bygging, kjøp, leie, salg og rehabilitering... at eiendomsmassen utvikles iht. kommunens målsettinger for servicenivå og utvikling... Delta i andre selskaper når dette er innenfor foretakets formål og gjeldende lovverk... Eiendomsdisponering som er redskap ivaretas av fagetater... Eventuelle andre oppgaver formannskapet pålegger selskapet.

Tettstedprosjekt Inndyr

Prosjektet økte etter verdt i omfang, ga behov for utvidet finansiering, og oppnådde status som nasjonalt pilotprosjekt. Stedets ungdommer var sterk delaktig i "forming" av fremtiden for kommunens sentrum.

Erfaringsutveksling

Horsdal deler Gildeskåls erfaringer med oss under "boligdagen" på Straumen mandag 31. oktober 2011.

Startlån og Hamarøy-modellen

Ansvarsdeling gir flere boliger

Gjennom offentlige og private samarbeid (OPS), kan tilskudd gis også til private utbyggere. Hamarøy bygger nå 28 boliger, hvorav kommunen forplikter seg til å leie 14 til vanskeligstilte (enslige mindreårige). I anbuds-konkurransen ble det lagt inn et kriterium om at utbygger/utleier må tilby minst samme antall boliger på det ordinære markedet, men da for egen risiko.

Målgruppen er både ordinære boligkjøpere (50 %) og enslige mindreårige og andre vanskeligstilte (50 %). Her er det vist initiativ, godt lederskap og nybrottsarbeid med stor overføringsverdi. Stortingsrepresentant Eirik Sivertsen (Ap) roser prosjektet etter sitt besøk på Hamarøy, ifølge lokalavisa NordSalten.

Utbygger på HT Safe tomte er Bernt Langås, mens Sten Gustav Hilling og Innhavet Transport Eiendom AS er ansvarlig for utbygging på Innhavet. Begge startet byggingen i august 2011 og ventes ferdig i februar 2012.

Sterk økning i bruken av startlån

1. halvår 2011 tok kommunene i Nordland og Sør-Troms opp *startlån* i Husbanken på hele NOK 265 mill. Det er nesten 50 % økning og NOK 85 mill mer enn i hele fjor, sier avd.dir. Adelheid Kristiansen i Husbanken. Med sentrale myndigheters innstramming ovenfor bankene mht. økt minstekrav til egenandel, vil neppe behovet og etterspørselen bli mindre.

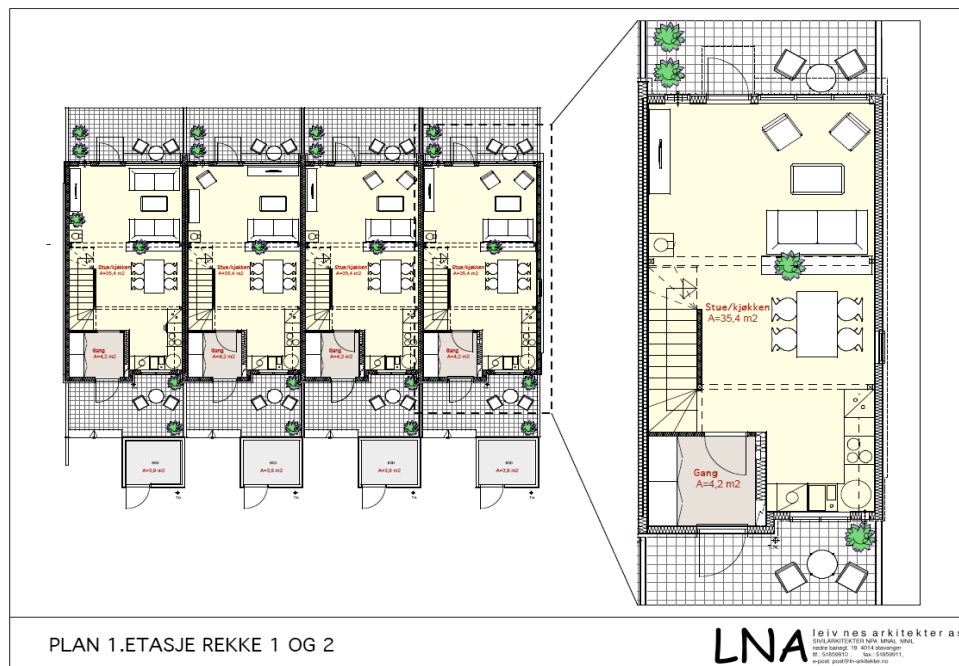
Vid definisjon av vanskeligstilte

Aleneforsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, unge i etableringsfasen, reetablerer etter samlivsbrudd, tapt egenkapital ved salg av bolig, og folk som kan berge boligen fra tvangssalg med refinansiering vha. startlån. Får du ikke boliglån i privat bank, er du pr Husbankens definisjon vanskeligstilt på boligmarkedet.

Ungdomsbolig fra NOK 1 million

Nye ungdomsboliger til selvkost

I 2001- 2007 bygget *Sola kommune* ungdomsboliger for salg til selvkost. Tre ulike prosjekter fordelt på rekkehus i to etasjer med 2-roms på 56 m² og 3-roms på 76 m², samt 3-roms rekkehus på 76 m² med livsløpsstandard. Alle enheten ble lagt ut og solgt som selveierboliger. Tomte- og prosjektkostnader inngikk i kalkylene.



Tildelingsregler

20 - 32 år, bosatt og fast arbeid minst 5 år, kan ikke ha eid/deleid egen bolig siste 2 år
Kommunen har tilbakekjøpsrett i 5 år

Gjennomføring

Kommunen ansvarlig utbygger. Engasjerte arkitekt og rådgivere for gjennomføring av anbudskonkurranse. Totalentreprise. Salg iht. avhendingsloven. Selvkostkalkyler.

Kostnadskalkyle

56 m² kr 924.000,- og 76 m² kr 1.200.000,-
Entreprise 80 % av prosjektkost, 15 % andre kostnader inkl tomt, sikkerhetsmargin 5 %.
Entreprisekost kr 13.000,- pr m², og admin kr 54.000,- pr enhet.



Kildehenvisning: Gjengivelse av tegninger og priser er godkjent av Sola kommune. Arkitekt: Leif Aas Arkitekter AS

Rapport fra Sørfolds boligkomité i 2010

I sluttreferat fra møte nr 6 den 17.09.2010 konkluderer utvalget med å gi følgende anbefaling:

Bruksområder

Boligene skal primært være beregnet på personell med spesielle behov, ved tilsetting av nøkkelpersonell, og som midlertidig husvære for andre innbyggere.

Anbefalte tiltak

Selge boliger og eiendommer som ikke er i bruk. Sette husleien til markedspris. Opprette et fond til oppgradering av kommunale leiligheter.

Sted	Tiltaksbeskrivelse	Anbefaling	Beslutning og iverksatte tiltak	Resultat og avvik pr 1.10.2011
Boliger:				
Kvarv	Kvarv skole	Selges	Primært til næring. Interiør ute.	<i>Selges. Begrenset annonsering.</i>
Styrkesnes	Hestvik skole	Tilbys grendelaget, alternativt selges	Pr august 2011: <i>Beslutt utsatt <2 år Interessent (Eggesvik).</i>	<i>Ikke solgt pr 1.9.2011</i>
Mørsvik	Leilighet Mørsvik skole	Vurder mot skolens behov		<i>Utleid vikar og vaskehjelp skolen</i>
Sørfjord	Barnehagen, eneboligen og legekantoret i Elvkroken	Selges	U-klubb i barnehage, enebolig utleid med tilbud til leietaker om kjøp	<i>Legekantor utleid til boligbygger</i>
Røsvik	Brækkanveien, noen leiligheter Boliger ved sykehjemmet	Renoveres og selges Satses på/fylles opp	To selges, to tomme bør pusses opp	<i>Ikke iverksatt Noen står fortsatt tomme</i>
Straumen	Mellomveien 8 (Brattli)	Selges innen 2 år	Salg utsatt pga stort leiebehov	<i>Leies ut fra 1. november 2011</i>
	Høgdaaveien 14 (Høgland)	Selges innen 2 år	Pr august 2011: <i>Avventes</i>	<i>Utleies pga stort leiebehov</i>
	Smiveien X antall boliger	Bygges til 3-roms	Påvente av begge leiligheter tomme	<i>Fortsatt utleid</i>
	Elgveien X antall leiligheter	Selges på sikt	?	?
	Strandveien	Oppuss, hvorav 4 til 2 toroms	Fortsatt utleie. Ikke pusset opp.	<i>Alt utleid, hvorav 2-3 nye i 2011</i>
	Gråtbakkveien 11	Til nøkkelpersonell	Lagt ut for salg.	<i>Fått bud. Kjøper avvent startlån</i>
Andre bygg:				
	Industribygget i Trollbukta	Fra AS til tekn. etat	Alt utleid (sprengfullt).	<i>Ikke vedtatt om skal bygges ut</i>
	Industribygget/verksted Kobbelv	Inn under tekn. etat	Beholdes i påvente av økt behov	<i>Noe utleid. Lav salgsverdi</i>

Oppdatert pr 1.10.2011 av Asbjørn Knutsen

Alternative finansieringsmodeller

Privat initiativ og bygging

Ordinær privat initiativ, utbygging og finansiering, evt. med Startlån som "toppfinansiering".

Hamarøy kommunes OPS-modell

Anbud og risikodeling 50/50 mellom kommunen og privat utbygger, som beskrevet side 29.

Prøvebo – springbrett til bolig

OPS prøvemodell med formål å spre kostnadsrisiko ved å bygge i små, usikre boligmarkeder. Ny bolig og fast jobb kan gi tilbakesalgsrett^{*)} og mulighet til å "prøvebo" i 12 mdr (alle årstider). Husbanken har fått kr 20 mill av KRD til gode prøveprosjekter. Utlysning ventes i januar 2012.

Interessenter	Interesser og fortrinn (behov/ønske/formål)	Byggekostnad inkl tomt	Salgspris (ny) av byggekost	Kostnads- og risikofordeling etc.
Privatperson (arbeidstaker)	Behov/bolyst Redusert etableringsrisiko	0,0 %	105,0 %	Alle utgifter i boperioden +slitasjekost Avdragstid 25 år, evt 5 år avdragsfrihet
Bedrift (arbeidsgiver)	Økt tilgang på arbeidskraft og økt sannsynlighet for at arbeidstaker blir	0,0 %		Evt garantist for andel av arbeidstakers kostnader/risiko
Hovedentreprenør og/eller BBL	Økt boligbygging/boligomsetning Boligadministrasjon?	100,0 %	- 0,5 - 2,0 % ?	Administrasjonskostnader (0,25 %?) Eventuell tilbakekjøper
Sørfold kommune	Økt innbyggertall, ramme- og skatteinntekt osv.	10,0 %	0,0 %	Selvkost tomter Startlån (NAV?)
Husbanken	Økt bosetting i små boligmarkeder med priserisiko (formål)	0,0 %	0,0 %	Tilskudd prøvebo, samt evt tilskudd Husbankens laveste rente (kommune)
Risikofond og fremtid boligpool	Sikkerhet ved evt. uforutsett merkostnad Mål om å bygge opp et boligfond over tid	-10,0 %	- 3,0 - 4,5 %	Buffer ved bygging, som gjør det mulig å holde fast pris til huskjøper (prøveboer)
SUM	Vinn-vinn-situasjon	100,0 %	100,0 %	

*) Avtalen med prøveboer må utformes slik at det ikke blir lukrativt å spekulere i å bygge, for så å selge til kommunen. Formålet er risikospredning på flere parter, og intensjonen er ikke at tilbudet skal gjøre det rimeligere å eie enn å leie, dersom kontrakten brytes. Det samme med at tilbudet kun kan benyttes en gang av samme person/husstand/familie, at det med "tilbakekjøpspris" menes prisen prøveboer ga for boligen. En mulig "sikring" er å forbeholde trekk inntil X % av kjøpesummen for normal bruksslitasje i leieperioden. Ansvarsforhold ved evt. skader, tvisteinstans osv. bør oppgis. Klausuler om dette kan tas med i kontrakten.

ANBEFALT HANDLINGSPLAN

Gjenstående oppgaver (overordnet nivå)

KARTLEGGING: SITUASJON OG MEKANISMER

Intervju av målgruppene, primært "egen" ungdom og tilbakeflyttede inkl ikke valgt Sørfold.

VURDERINGER: ERFARINGER OG MULIGHETER

Fra beslutning om intervju til svarene er analysert går ca en måned. Etter boligmarkedsdagen 31. oktober og innhenting av de siste markedsdata, bør vi ha et godt beslutningsunderlag. Hvilke tidligere tiltak/evalueringer/forslag som skal videreføres/tas hensyn til må besluttes.

ANBEFALINGER: LØSNINGSFORSLAG

Forslag til handlingsplan følger på de neste sidene. Oppdateres når hele grunnlaget er på plass.

BESLUTNINGER OG PLANLEGGING

Sette konkrete utbyggingsmål frem til 2014, og definere hvordan de skal nås inkl ressursbruk. Lage og godkjenne konkrete planer for hvordan vi praktisk skal gå frem, og hvilke ressurser som forventes/kreves *både i og utenfor boligmarkedet* for å nå "målsetting boligmarked".

HANDLINGER: MARKEDSTILTAK

Praktisk gjennomføring av tiltakene inkl. forankring og markedsføring av tilbud og muligheter.

KONTROLL (MÅLSTYRING) OG EVALUERING

Sikre at tiltak, ressursbruk og fremdrift er iht. delmål og milepeler i prosjektplanen. Evaluere suksessgrad og i hvilken form prosjektet eventuelt skal videreføres etter 2014.

Behov og motiver for tilbakeflytting

Tiltrekningskraft

Bolyst dreier seg ikke bare om bolig, men om forholdet mellom stedets samlede kvaliteter og "leveringsevne", den enkeltes behov og forventninger mm., ref. "tiltrekningskrefter" side 19.

"Jeg valgte Sørfold fordi..."

Tilbakeflyttede med høyere utdanning er en attraktiv målgruppe som *bør intervjues* snarest. Hva er hjemvendte foldværingers behov og motiv for å velge Sørfold, Valnesfjord og Fauske?

	Maja Zakariassen (1974), sceneinstruktør. Lengtet hjem, men ble Valnesfjord i 2010. Inger Marie Kvarum (1978), psykolog. Hvorfor de valgt Valnesfjord fremfor Sørfold. Magne Engan og Vidar Åsbak er blant de som har flyttet fra Straumen til Fauske. Eirin Edvarsen (1972), Sissel Horndal (1970) og Heidi C. Olsen (1963) er eksempler på foldværingers som har flyttet tilbake til Sørfold. Er de gode "Sørfold-ambassadører"? Frode Salemonsens i(Myravn), Veslemøy Rist Aamoth (1967) og Inga Kovilova (1975) er småbarnsforeldre som har valgt å bosette seg i Sørfold. Hilde Karlsen, Birgitte og Trude Gleinsvåg er også innflyttere i Røsvik og Sørfold. Hva vektlagt? Hvor fornøyd?	
Maja Zakariassen Inger Marie Kvarum Sissel Horndal		Familien Kovilova/Kovilovs

Også personer som vurderer å flytte, eller har flyttet, fra Straumen (til Fauske) bør intervjues.

Inspirasjon og bolyst

Gode møteplasser er viktig! Engasjement, inspirasjon, optimisme og positivitet er smittsomt. Grendeutvalg, lag og foreninger (ildsjeler), skoler, næringsliv osv. må "på banen" (forankring).*) På Straumen bør det tas initiativ til et nærmiljøutvalg (1-2 velforeninger?), som ser på hvilke relativt enkle tiltak som kan "definere" Straumen og bidra til økt trivsel, attraktivitet og bolyst.

*) Viktigheten av å involvere "brukergruppene" er hjemlet i erfaringsutveksling med andre utviklingsprosjekter og markedsanalyser som lokaldemokrati rapporten fra KRD/KS i februar 2011.

Tiltak for økt attraktivitet og bolyst

Boligtiltak og stimuli

Synliggjøre Sørfold-verdier (fortrinn), økt bolyst og boligsatsning inkl. virkemidler (Startlån etc.)

Sette konkrete utbyggingsmål for 2012 og 2013, synliggjøre (markedsføre) mål og muligheter, utlyse anbudskonkurranser, sikre fremdrift for å nå fastsatte mål (delmål bolig, milepel 2014).

Konkrete prosjekter

Markedsføre tomter og muligheter bedre). Tilrettelegge for store tomter i noen områder.*

Økt pris på attraktive tomter – minimum selvkost VVA ved anbud, POS og tilbakesalgsgaranti.

Prosjektere og anbudsutsette konkret prosjekt for ungdom/arbeidsinnvandrere og "ordinært" marked Straumen og Mørsvik. Prosjektere og sjekke interesse og betalingsvilje for leiligheter i miniblokk på Straumen. Privat bygging. Målgruppe antas å være godt etablerte m/nye verdivalg.

Legge tildelingskriterier inn i husleiekontraktene for kommunens gjennomgangsboliger, brukte prismekanismen (markedspris, men øke f.eks. 10 % årlig etter 3 år), definere opprustingsbehov, sikre finansiering gjennom boligfond, iverksette og gjennomføre tiltak som gir måloppnåelse.

Kommunikasjonskanaler

Gode eksempler på etablering, tilbakeflytting, bolyst og næringslivssuksess er viktig å få frem.

Med små ressurser til rådighet, må Sørfold tørre å ta utradisjonelle metode- og kanalvalg i bruk i markedsføringen, herunder mål om å oppnå riksdekkende (gjørne "internasjonal") redaksjonell omtale som en del av en/ flere rekrutteringskampanje(r) i samarbeid med bedrifter i Sørfold.

*) Utkast til løsningsforslag for markedsføring av tomter og tomteområder på kommunens webside; se side 38.

Stimuli for økt barneantall og trivsel

Å føle seg velkommen

Barnefødsler, tilbakeflytting og arbeidsinnvandring er både nødvendig, ønskelig og hyggelig. Hvilken førsteinntrykk får nye innbyggere? Hva tilbyr vi dem? Må de finne ut alt på egenhånd? Forlag til tiltak som vil gjøre det enklere og ennå hyggeligere å være ny i Sørfold:

- *Fadderordning* for innflyttere, ikke minst arbeidsinnvandrere fra land utenfor Skandinavia.
- *En påskjønnelse* til alle som får barn. Om det skal være champagne (som da Per R var rektor), eller noe som stimulerer/motiverer til å lage/ha flere barn, bør diskuteres med målgruppen.
- *Fornye velkomstbrevet* fra ordføreren m/kontaktinfo, åpningstider og hvor finne mer nyttig.
- Gratisbilletter på første egnede *kulturarrangement*, hvor nye gis ekstra oppmerksomhet. Flere småkommuner har stor suksess med egne "tilflyttingskvelder", bl.a. Herøy og Dyrøy.

Barnas "væresteder"

Sørfold har svært mange gode og varierte fritidstilbud til barn og ungdom, ikke minst de aktive.

Hvordan bruker barna nærmiljøet sitt? Hva gjør de på fritiden? Hvorfor ikke spørre dem! *)

Hvor går de til og fra skolen? Opplevs skoleveien som trygg? Går de rett hvem? Hvorfor/hvorfor ikke? Hvilke områder *brukes* til lek og opphold? Hvilke steder og fritidstilbud *likes*? Hvilke unngås? Og hvorfor? (Målgrupper 6 – 17 år. Predefinerte svaralternativer. Rapportering på aldergrupper, roder, interesse osv.)

Resultatene kan bl.a. legges i et plankart. Informasjonen gir viktig innsikt i barnas behov, og signaliserer at i Sørfold tar vi virkelig barn og unge på alvor (gode og trygge oppvekstvilkår).

*) Barn under 16 år må ha foreldrenes tillatelse for å delta i markedsundersøkelser, men spørsmålene kan med fordel besvares sammen med foreldrene eller gjerne i en time på skolen (men det er viktig at det er barnas syn som kommer frem). Florø gjennomførte høsten 2010 en slik undersøkelsen blant 5.klassingene. Resultater og erfaringer derfra kan nok innhentes. Se film med omtale av Barnetråkk i Florø på www.regjeringen.no/nb/sub/stedsutvikling/bibliotek/filmdvd.html?id=536676

Markedsføring av "Sørfold-verdier" og ledige tomter

Hvorfor bo i Sørfold

Sørfold – dersom skolekvalitet, oppvekstvilkår, natur, frihet og lave bokostnader betyr noe.

Linker fra hjemmeside

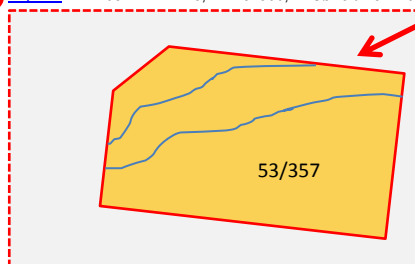
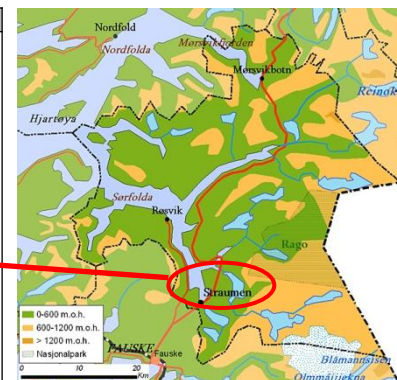
Hus til salgs i Sørfold akkurat nå, se www.finn.no/finn/realstate/homes/result?areaId=20393

Jevnlig oppdatert oversikt over tomter og priser, samt kartlinker til og bilder av aktuelle tomter:

Ledige BOLIGTOMTER i Sørfold kommune

Pr 1. oktober 2011

Poststed og boligområde	Veiadresse	G.nr/b.nr.	Areal	Pr pr m2	Pris råtomt	Tomteeier	Kart referanse	Bilder etc.	Merknad
8220 Røsvik									
Sletten	Skoglundveien 1	66/148	998 m2			Privat?			SOLGT
Sletten	Skoglundveien 2	66/141	841 m2			Privat?	Vis i kart		Vestvendt, (noe) fjordutsikt?
Sletten	Skoglundveien 3	66/144	1010 m2			Privat?			SOLGT
Sletten	Skoglundveien 4	66/143	992 m2			Privat?			SOLGT
Sletten	Skoglundveien 5	66/149	861 m2			Privat?	Vis i kart		Vestvendt, (noe) fjordutsikt?
8226 Straumen									
Straumen nord (Straumlia)	Rønnliveien 1	53/313	1211 m2			Sørfold kommune	Vis i kart		
Straumen nord (Straumlia)	Rønnliveien 3	53/312	1072 m2			Sørfold kommune	Vis i kart		
Straumen nord (Straumlia)	Hopengveien 1	53/350				Sørfold kommune	Vis i kart		Vestvendt, skrå og fjordutsikt
Straumen nord (Straumlia)	Hopengveien 2	53/352				Sørfold kommune			SOLGT
Straumen nord (Straumlia)	Hopengveien 3	53/351				Sørfold kommune	Vis i kart	Vis bilder	Vestvendt, skrå og fjordutsikt
Straumen nord (Straumlia)	Hopengveien 4	53/353				Sørfold kommune	Vis i kart	Vis bilder	Vestvendt, blindvei og fjordutsikt
Straumen nord (Straumlia)	Hopengveien 5	53/349				Sørfold kommune		Vis bilder	Vestvendt, skrå og fjordutsikt
Straumen nord (Straumlia)	Hopengveien 6	53/354				Sørfold kommune			SOLGT
Straumen nord (Straumlia)	Hopengvn 7								
Straumen nord (Straumlia)	adkomst nede	53/348				Sørfold kommune	Vis i kart	Vis bilder	Vestvendt, skrå og fjordutsikt
Straumen nord (Straumlia)	Hopengveien 8	53/357	1208 m2	kr 45,-	Kr 54360,-	Sørfold kommune	Vis i kart	Vis bilder	RESERVERT
Straumen nord (Straumlia)	Hopengveien 9						Vis i kart		

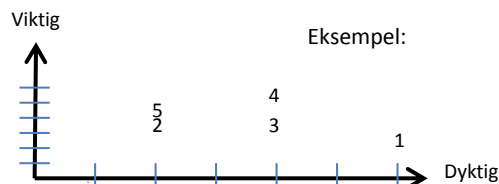


Beslutningsanalyse boligutbygging (POS)

Viktighet vs. dyktighet

I matrisen kan legges inn hva som er viktig for boligkjøper, og hvor gode Sørfold oppfattes (er).

1. Tomtepris inkl opparbeidelse, vei, vann og kloakktilknytning
2. Boligmarkedsstørrelse brukt (grad av reell valgmulighet ved kjøp)
3. Attraktiviteten til stedet (evt. også kommunen eller plassering)
4. Skolekvalitet, bo- og nærmiljø, kultur og fritidstilbud, muligheter
5. Antatt prisutvikling (eller andre definerte forhold som vektlegges)



Score x vektning = Verdi

Beslutningsmatrise

Styringsmål og TILTAK	HIERARKI v/konflikt	MÅLE- parameter	RESSURSER behov og tilgang	Forventet EFFEKT Det måloppnåelse skal føre til	Sannsynlighet for måloppnåelse	KRITISKE suksessfaktorer og merknader
12 utleieleiligheter, fordelt på 8 Straumen og 4 Mørsvikbotn 4 stk 2-roms og 4 stk 3-roms for vanskeligstilte, og minst samme antall for utbyggers ansvar 4 av enhetene bygges i Mørsvik	1	Antall innflyttede boenheter		Direkte: Økt etablering/tilflytting (=hovedmål for prosjektet) Indirekte: Arbeidskraft (og skoleelever) Mulig ressurs i lokalsamfunn	0,75	Krever politisk vilje/vedtak Privat tomt i Mørsvik Fordeler og ulemper ved ulike bo- og eieformer må vurderes og avklares. Selveier, sameie, eller felleseie? Felles ansvar for gjeld i sameie og BL Hvem kan eie hva? (off/bedriftsandel?) Hvem/hva gir mva-kompensasjon?
Tomter og boligområder Synliggjøre tilgjengelige tomter og relevante Sørfold-fortrinn Nye store tomter i distriktet?	2	Antall solgte tomter og antall bygger/bygget			0,50	Klare å etablere Sørfolds verdier som tilstrekkelige fortrinn/fakta/goder/verdier hos potensielle tomtekjøpere og utbyggere
Miniblokk på Straumen? 2-3 etasjes terrassehus (heis?) Prosjekteres i samarbeid med arkitekt og målgruppevalg. Hvis bygges: Anbudsinnbudelse privat totalentreprise og risiko	3	Antall bygde og solgte boenheter (evt. også beboernes tilfredshet)		Bør "frigi" noen eneboliger, som dermed kommer på markedet	0,50	Relativt lave prosjekt- og markedsføringskostnader og mulighet for minst 50 % forhåndssalg før byggstart gir et kostnadsnivå som kan forhåndsdefineres

Investeringskostnad: utgift til inntekts ervervelse

Merverdier

Effekten av samlet ressursbruk må overgår konsekvensverdien av å la være å gjennomføre.

Budsjettering

KOSTNADSBUDSJETT SF 2030 fase 1: 2010-2014

Kun eksempel !	START	STOPP	GRUNNLAG 1	GRUNNLAG 2	2012	2013	2014	2015	EFFEKT I KRONER
KOSTNADER (investeringer)									
Prosjektledelse									-2 000 000
Oppussingskost utleieboliger					0	-200 000	-500 000	-300 000	-1 000 000
8 boenheter, 5% renter 20 år						-480 000	-480 000	-480 000	-1 440 000
Tilbakekjøpsgarantier bolig						-480 000	-480 000	-480 000	-1 440 000
Trivselstiltak									-1 000 000
Profilering og markedsføring									-1 000 000
Integreringskost, språk, jobb++									-1 000 000
INNTEKTER (verdivurdering)									
Økt rammetilskudd eks skatt	1 974	2 014	40	36 610	1 989	2 014	2 015	2 016	5 052 229
Økt skatteinntekt eks sos kost		?	?						
Økt husleie kommunale boliger			37	166 500	166 500	169 830	173 227	176 691	686 248
Salgsinntekt 5 enheter solgt					0	700 000	2 150 000	0	2 850 000
?									
?									
NETTO INVEST.KOSTNAD									-291 523

Finansieringskilder

Intern: Dekning/tilpasning innenfor dagens budsjett, samt evt. tillegg fra kommunestyret.

Ekstern: Søk fylket om støtte (LUK, Bolyst) til konkret prosjektdel. Sjekk tildelingskriterier.

Utarbeidet av (dato og sign): Godkjent av (dato og sign):.....

SF2014
Delprosjekt: BOLIG

SØRFOLD 2014 | 1 BOLIGMARKEDET

KILDHENVISNINGER OG VEDLEGG

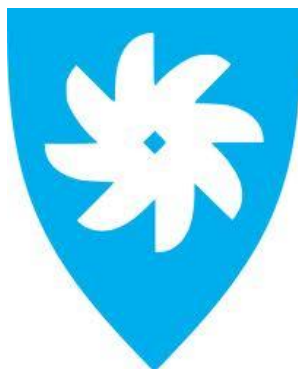
Kilder

Henvisninger til dokumenter og øvrige kildemateriale er markert med en stjerne, mens selve kilden er angitt nederst på samme side. Interne kilder er i liten grad oppgitt.

Det henvises for øvrig til "Prosjektplan Sørfold 2010 - 2030" versjon 20.08.2011.

Vedlegg

1. Gode utsikter
2. Nye muligheter



Fra Sørfold  Arbeiderpartis program 2011 – 2015:

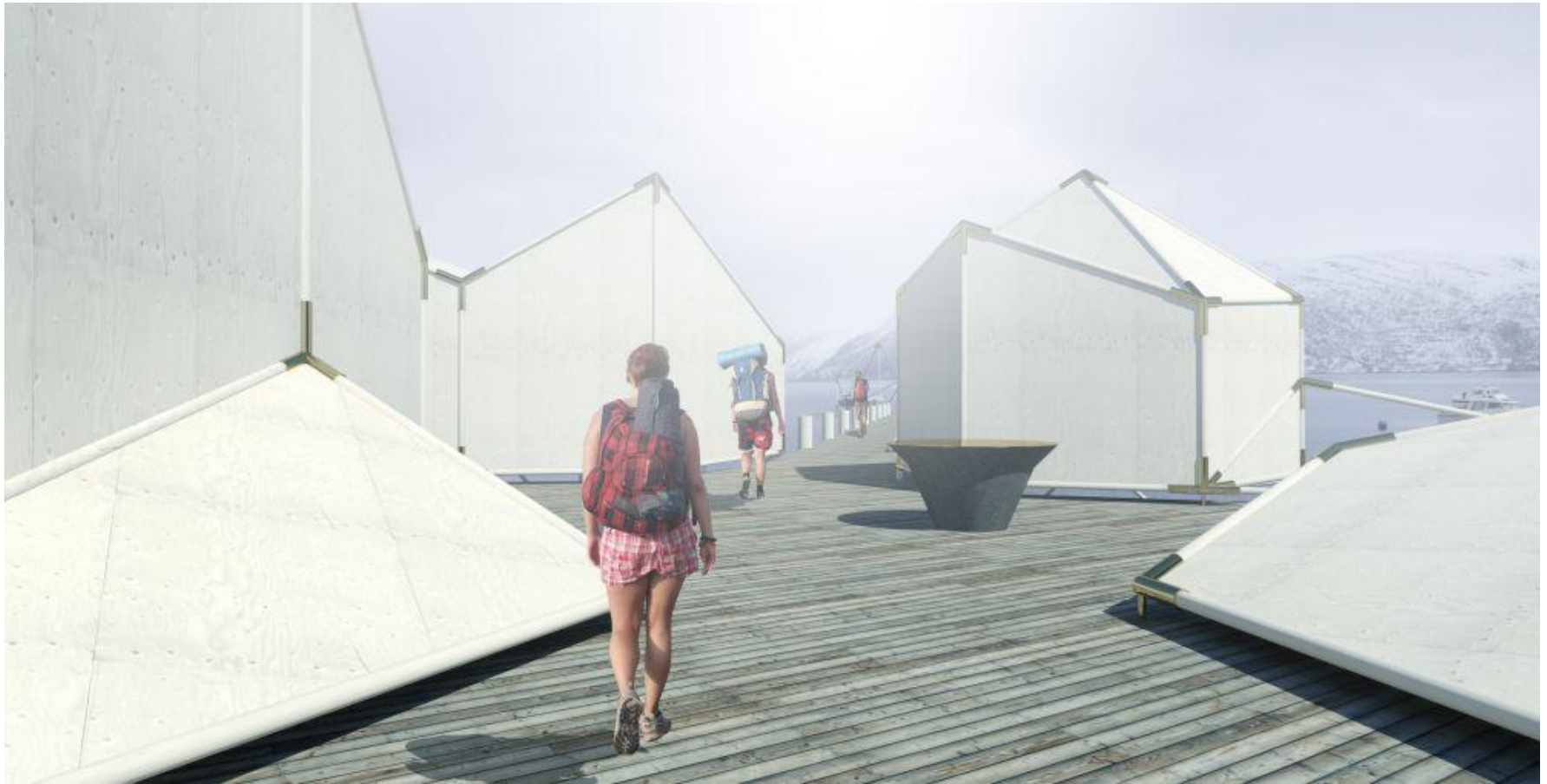
Frihet – Likhhet – Solidaritet
Bevare bosettingen i ulike deler av kommunen

Arealplan ... enkel tilgang ... boligkompleks ... rask saksbehandling ... stimulere utleie/salg ... videreføre tilskudd

Gode utsikter i Sørfold



” Kvalitet er når kunden kommer i retur, og ikke varen.



Nye muligheter...

”*Fremskritt er menneskets trivsel.* (Knut Hamsun)

Bilder fra Architecturelab.net: SAIVO – Innfallsport Røsvik til Sjunghatten nasjonalpark