

Søknadsskjema for satsningen Boligetablering i distriktet.

Søknadsfrist: 1. mars 2012

Søker			
Kommune	Ullensvang herad		
Kontaktperson	Sveinung Dukstad	Stilling	Ass.rådmann
E-post adresse	sduk@ullensvang.herad.no	Telefonnummer	911 77 216

Status boligsituasjon

Gi en kort omtale av boligsituasjonen i kommunen.

(Utfordringer knyttet til næringsutvikling, rekruttering til kommunen, boliger for vanskeligstilte, tilflytting generelt)

Ullensvang herad ligg i indre del av Hardanger. Folketalet er ca 3 400, fordelt på 8 -10 bygder langs Hardangerfjorden. Etter ein lang periode med folketalsnedgang, har dei tre siste åra gitt stabil folketalsauke, og heradet merkar ei tydeleg auke i tilflyttinga, spesielt til 3 - 4 av bygdene. Hordaland Fylkeskommune, analyseavdelinga, har gjennomført ei folketalsframskriving for Ullensvang som tyder på at denne utviklinga vil halda fram, folketalet vil auka dei neste 20 åra, spesielt i kommunesenteret Kinsarvik som kan få ein vekst på 35 %. Det har vore eit aukande problem å finna bustad til alle som vil flytta hit, og pr. 01.03.12 er det fleire familiar som ventar på husvære i kommunesenteret Kinsarvik. Ein grunn til at dette skjer i Kinsarvik er at det her vart etablert ein avdeling av Statens Kartverk i 2006. Etableringa har vore ein suksess, og antall tilsette er auka til over 50. Dersom Ullensvang herad skal kunna ta imot folketalsveksten, må fleire bustader verta gjort tilgjengeleg dei neste åra.

Nokre stikkord om bakgrunn for situasjonen ::

- 85 – 90 % av bustadane i Ullensvang er einebustader. Det øvrige er stort sett leilegheiter som del av einebustader (kjellarleilegheiter o.l) samt 3- 4 mindre leilegheitsbygg.
- Ullensvang er ein kommune sterkt prega av eit aktivt og oppegående landbruk, spesielt fruktdyrking, det er nesten ingen gardsbruk som står tomme. Gjennom tidene har storparten av buplassane vore knytt til gardsbruka. Gjennom periodar med folketalsnedgang har mange hus på gardane vorte ståande tomme, og når tilflyttinga no aukar, er desse husa ikkje lenger i brukbar stand etter dagens standard. Det må omfattande renovering til for å få dei opp til dagens standard.
- Dei som flyttar hit ynskjer i større grad å bu sentralt knytt til bygdesentrum, men der er det få hus ledige.
- Liten variasjon i bustadmarknaden gjer det vanskeleg for førstegongsetablerarar å koma inn på marknaden. For mange er det ingen andre alternativ enn å starta med å bygga eige hus, noko som vert økonomisk uoverkomeleg for mange.
- For dei som er +60 år og ynskjer å flytta ut av sin einebustad og inn i ein mindre, sentralt plassert og lettstelt bustad finnes nesten ingen alternativ. Det hindrar igjen at deira einebustad kjem på salg. Omsetninga av brukte hus i Ullensvang er difor relativt liten.
- Ullensvang har over mange år busett flyktningar, no busett me 15 personar kvart år. Dei første åra etter ankomst gjennomgår desse eit introduksjonsprogram i Kinsarvik, få av dei har eigen bil og dei vert difor i stor grad busett i kommunesenteret Kinsarvik. Dette legg eit ekstra press på bustadmarknaden.
- Ullensvang herad har ca 50 eigne bustader for utleige, dei fleste av litt eldre standard. I gjeldande bustadsosial handlingsplan er sosialt vanskelegstilte, flyktningar og andre vanskelegstilte peika ut som prioriterte grupper. Med dagens kapasitet er det kun desse gruppene som får kommunal bustad.

Heradet ville gjerne hatt mulegheiten til å tilby gjennomgangsbustad for dei som flyttar hit, men det er ikkje kapasitet til dette.

- Dei vanskelegstilte gruppene som bur i kommunal bustad har i mindre grad evne til å finna seg eigen bustad (spesielt fordi at alternativet ofte er å byggja eigen bustad), og vert difor ofte buande lenge i den kommunale bustaden.
- Utleigeprisen i leigemarknaden er heller låg, heradet sine bustader har stort sett prisar i rundt 3 000 – 5 500 pr. måned. For heilt nye bustader er det mogeleg å ta ut ein høgare pris, men med dagens byggeprisar det er likevel svært vanskeleg å finna økonomi til å bygga bustader for utleige.
- Tilflyttingsarbeidet skjer gjennom eit regionalt arbeid, koordinert gjennom prosjektet Flytt til Hardanger. Dette har vore eit vellukka prosjekt som har gitt folketalsauke.

Status boligpolitikk

Hvordan arbeider kommunen med boligpolitikken? (Eksempelvis forankring av arbeidet og målsettinger, samarbeid med andre aktører, mm.)

Ullensvang herad har ein bustadpolitisk handlingsplan som skal reviderast, dette arbeidet vil starta i 2012.

Ullensvang herad er med i Hardangerrådet, eit regionalt samarbeidsorgan for dei 7 kommunane i Hardanger, Gjennom dette samarbeidet har me delteke i Flytt til Hardanger, eit regionalt tilflyttingsprosjekt som har gitt gode resultat, folketalsutvikling i Hardanger har snudd frå nedgang til ein liten oppgang. Prosjektet vert no vidareført med alle kommunane som deltakarar. Hovudfokuset er no bustad: korleis legga til rette for ein variert og velfungerande bustadmarknad i regionen

Ullensvang herad har dei siste åra gjort grep for å auka bustadmassen og få eit meir variert bustadmarknad :

- Gjennom samarbeid med Husbanken og lokale entreprenørar har me bygd to småhusvære for utleige til vanskelegstilte/flyktningar, ytterlegare 3 husvære skal stå klar i løpet av året.
- I 2010 kjøpte heradet 3 leilegheiter for utleige, øyremerka unge førstegongsetablerarar.
- I 2009 sette heradet –som ei prøveordning - av 1 mill kr til tilskot/rentefritt lån for huseigarar som forplikta seg til å renovera ein tom bustad og deretter leiga den ut i minimum 5 år. Det var stor etterspurnad etter tiltaket, kvar søkjar fekk kr 100 000, herav 1/3 tilskot og resten som rentefritt lån. Som eit resultat kom det 10 nye bustader på leigemarknaden. Vår erfaring er at ein sum på kr 100 000 ikkje er nok, mange av dei tomme husværa krev investeringar på 500 000 før dei kan takast i bruk igjen, spesielt pga. investeringar i bad og kjøkken. Med ein auka tilskotsstørrelse ville heradet fått langt fleire søkjarar.

Heradet har tett samarbeid med IMDI, og har over lengre tid busett flyktningar, hovudsakleg i Kinsarvik. Frå 2009 auka heradet tal busettingar frå 10 til 15 pr. år

Det siste året har det vore aukande interesse blant lokale entreprenørar til å byggja husvære for sal, gjerne mindre husvære. Dette skjer i dei same 3- 4 grendene som nevnt ovanfor. Entreprenørane merkar at det er stor interesse for å kjøpa slike husvære, og heradet har eit godt samarbeide med desse entreprenørane.

Mål med satsingen

Hva er kommunens målsetting med deltakelse i satsingen?

- For at Ullensvang skal kunna ta imot den venta folketalsauken, må det i første omgang kome fleire leigebustader på marknaden. Dei aller fleste som flyttar hit vil leige først, slik at dei kan orientera seg om lokale forhold før dei kjøper/byggjer eige husvære. Dette er den aller viktigaste målsettinga.
- Auka variasjon i bustadmarknaden. Det vil gi førstegongsetablerar langt betre mulegheit til å koma inn

på bustadmarknaden.

- Auka variasjon vil også gi generasjonen 60+ mulegheiten til å finna ein lettstelt bustad, slik at dei kan selja sin einebustad. Det vil i neste omgang gi fleire eldre einebustader til sal, noko som vil gi andre mulegheiter til å koma inn på bustadmarknaden.
- Heradet vil gjerne også etablere ordning med "frå leige til eige" der ungdomar eller vanskelegstilte kan leiga bustad og seinare kjøpa same bustaden.
- Folketalsveksten vil truleg koma i 3- 4 bygdesenter, bustadmarknaden i desse må stimulerast for å sikra at det finnes bustader nok på dei plassane folk vil bu.
- Ullensvang herad har to tilsette under utdanning : Boligsosialt arbeid, heilheitleg bustadsatsing ved Høgskulen i Bergen. Heradet ynskjer å byggja kompetanse som kan brukast både i eigen kommune og i ei regional satsing.

Strategi for løøsning

Hvordan kan deltagelse i satsingen bidra til å løøse boligutfordringene i kommunen?

- Gjennom revisjon av bustadsosial handlingsplan, ved å bruka heradet sin eigen kompetanse, jfr. tilsette under utdanning i forrige punkt, vil heradet utforma ein ny bustadplan for Ullensvang.
- Ullensvang herad kan stå framfor ein folketalsvekst, men det krev at ein raskt får nye utleigebustader på marknaden, slika ein kan ta imot dei som vil flytta hit dei neste åra.
- Gjennom etablering av småhusvære vil bustadmarknaden verta meir variert, det vil gi førstegongsetablerarar lettare innpass i marknaden. Det vil også sikra generasjonen 60+ eit alternativ til stor einebustad, noko som i neste omgang vil gi meir omsetning av brukte husvære.

Samarbeidspartnere

Hvilke eksterne parter samarbeider kommunen med i forhold til boligetablering? (Klikk boks for å merke av)

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Utbyggere | <input checked="" type="checkbox"/> IMDI | <input type="checkbox"/> Lokalutvalg/ ildsjeler |
| <input checked="" type="checkbox"/> Arbeidsgivere | <input checked="" type="checkbox"/> Husbanken | <input type="checkbox"/> Andre (spesifiser) |

Andre prosjekter

Deltar kommunen i andre samfunnsutviklingsprosjekter i regi av KRD, fylkeskommunen eller andre der bolig er tema? (Eks. LUK, Bolyst, Husbanken). Oppgi eventuell kontaktperson hos statlige aktører. (Navn, telefonnummer, epost)

Kontaktperson i Husbanken, Bergen Olav Ohnstad og Stig Stark Johansen

Utvikling i kommunen

Befolkningsutvikling fra 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell [01222: Befolningsutvikling \(K\)](#)

Folketalsutviklinga i Ullensvang kan kort oppsummerast slikt :

År 2000 : 3 608, deretter jamn nedgang, til

År 2008 : 3 351, deretter jamn auke, til

År 2011 : 3 417

Framskrivning frå Hordaland fylkeskommune, analyseavdelinga viser fylgjande prognose :

År 2020 : 3 444

År 2030 : 3 540

Framskrivinga legg til grunn at kommunesenteret Ullensvang vil få ein folkeauke på 35 %.

Netto tilflytting/fracflytting 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell [05471: Innenlandsk innflytting, utflytting og nettoinnflytting \(K\)](#)

I perioden frå 2000 – 2008 hadde Ullensvang negativ innenlandsk nettoinnflytting, i snitt 56 personar pr. år. I perioden 2009 – 2011 er det fortsatt negativ innenlandsk nettoinnflytting, men snittet er redusert til 28 personar pr. år. Dette bidreg godt til den positive folketalutviklinga. Ei netto tilflytting frå utlandet bidreg også sterkt, det er to hovudgrupper som flyttar hit : flyktningar samt arbeidsinnvandrara frå Tyskland, Nederland og Aust-Europa.

Framskrivning av befolkning i yrkesaktiv alder 20-66 år, og 67 år og eldre fra 2011 til 2020

Ref. SSB tabell [07459: Folkemengde, etter kjønn og ettårig alder. 1. januar \(K\)](#)

Framskrivning viser fylgjande i perioden :

Andel personar 20–66 år : Stabilt ca 57 %

Ande personar + 67 år : Aukande frå 19 % til 21 %

Andel personar 0-19 år : Minkande frå 24 % til 21 %

Boligmarkedet

Antall omsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB, tabell [06035: Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger \(K\)](#)

Statistikken viser at det vert omsett 0 – 5 einebustader kvart år i Ullensvang. Det er svært lite, og viser at det ikkje er ein fungerande bustadmarknad i kommunen. Ihht. statistikken er det ingen omsetning av småhus/blokkleilegheiter i perioden. Dette gjer det svært vanskeleg for nyetablerarar å koma inn på bustadmarknaden. Det er ikkje tal for gjennomsnittleg kvadratmeterpris.

Antall igangsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB tabell [05940: Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype \(K\)](#)

Perioden 2001- 2010 : Statistikken viser at tal igangsette einebustader er på ca 5 - 8 pr år. I 2011 var talet 12.

Priseksempler leid, brukt og ny bolig

Ref. <http://www.finn.no/finn/realestate/pulse/priceinfo/>

Statistikken frå Finn viser prisantydning pr. kvadratmeter. Naturleg nok, med så få omsatte hus, er det svært sprikande tal, snittet ligg på kr 14.325 pr. kvadratmeter.

Antall utleieboliger pr.1000 innbyggere – inndelt i:

- boliger med tjenester – omsorgsboliger

Ref. SSB, tabell [07790: F1. Konsern - Pleie og omsorg - nivå 3 \(K\)](#)

Ullensvang herad har god sjukeheimsdekning, og ca 30 omsorgsbustader

- gjennomgangsboliger

Ref. SSB, tabell [06493: N1. Konsern - Bolig - nivå 2 \(K\)](#)

I tillegg til omsorgsbustader har Ullensvang herad 55 kommunale bustader for utleige, ut over det finnes det

ein del private einebustader for utleige, samt enkelte private leilegheiter, stort sett som del av ein einebustad. Heradet har ikkje ein samla oversikt over antal private bustader for leige.

Verdifall på nybygde boliger

I mange kommuner erfares det verdifall på salg av nybygde boliger. Gi eksempler på dette hvis det har forekommet

I Ullensvang koster det anslagsvis 3,0 mill å bygga eit nytt, nøkternt hus. Omsetningsverdien av eit slikt hus er truleg 2,5 mill. i bygdene Kinsarvik og Lofthus, i resten av kommunen ligg omsetningsverdien på +/- 2 mill

Startlånbruk 2006-2010 (Husbanken henter inn statistikk data for dette!)

Ullensvang herad kan visa til følgjande utvikling i bruk av Startlån :

År 2006 : 9 Kr 2 470'

År 2007 : 1 Kr 400'

År 2008 : 2 Kr 500'

År 2009 : 5 Kr 1 800'

År 2010 : 7 Kr 2 015'

Utfylt søknadsskjema med eventuelle vedlegg merkes med "Søknad Boligetablering i distriktet" i emnefeltet, og sendes postmottak@krd.dep.no innen 1. mars 2012.