

VEDLEGG 1 (HOVEDVEDLEGG)

Søknad: "Boligetablering i distriktet" fra Sørfold kommune

Til KRD og Husbanken v/ postmottak@krd.dep.no

Sendt 1. mars 2012 med skjema fra www.husbanken.no/~media/Stedsutvikling/soknadsskjema_10.ashx

Status boligsituasjon

Sørfold ligger i Indre Salten i Nordland fylke, og er i areal nest største av de 9 Salten-kommunene, med store fjord- og fjellområder inkludert to nasjonalparker. Som følge av ny E6 og Elkem Saltens etablering ble i 1976 kommunesenteret flyttet fra Røsvik til Straumen. Sørfold har gode skoler og lærekrefter, et bredt og godt kultur- og fritidstilbud, et veldrevet næringsliv preget av både tradisjon og innovasjon. En vesentlig del av Sørfolds arbeidstakere både i privat og kommunal sektor pensjoneres de nærmeste årene. De fleste arbeidsplassene forventes opprettholdt, og det er konkrete planer om nye. Etter jevn befolkningsnedgang siden midten av 80-tallet har utviklingen snudd, men nå mangler det ledige boliger.

Boligmarkedet i Sørfold fungerer ikke tilfredsstillende. Det er lite og fremstår noe ensidig, uodynamisk og lukket (ikke-transparent), samt at det er store geografiske avstander og forskjeller innad i kommunen. Det er for tiden ca 40 byggeklare boligtomter i Sørfold, hvorav $\frac{3}{4}$ i kommunal eie. Lave tomtepriser og tilskudd ved innflytting betyr i praksis nesten gratis tomt. Drøyt 90 % av totalt ca 1.040 boenheter i kommunen er eneboliger. Halvparten ble bygget for over 30 år siden, og i dette antallet inngår både fritidsboliger og gamle, arvede boliger som blir stående mer eller mindre ubrukt. På Straumen er prisdifferansen mellom brukt og ny bolig gradvis redusert de senere årene. Det har bidratt til noe mer boligbygging, men det oppføres så godt som ingen utleieenheter, til tross for at mange ønsker å leie i første omgang. Utenfor kommunesenteret er det langt mellom hver gang det selges en eiendom, og boligprisene er der så lave at det anses som "høyrisiko" å bygge. Bankenes risikoaversjon og kravet om økt egenandel gjør ikke situasjonen bedre. Tidligere utleieenheter i nedbetalte bolighus har gjerne blitt innredet til eget bruk, samt at de gjenværende enhetene i stor grad "forsvinner" uten at de annonseres. Dermed reduseres og "usynliggjøres" utleiemarkedet, ikke minst for potensielle innflyttere. For mange unge står valget mellom å bli boende hos foreldrene, eller å flytte fra oppvekstkommunen de trives i.

Næringslivet er også avhengig av at det finnes tilgjengelige boliger for å sikre god rekruttering og stabil arbeidskraft. Sørfold inngår i et regionalt arbeidsmarked. Uten et egnet sted å bo må nye arbeidstakere takke nei, eller bosette seg utenfor kommunegrensen. Det er derfor sterkt *behov for flere boliger*, høyst sannsynlig også nye boformer og -størrelser. Økt etterspørsel og netto tilflytting på 29 innbyggere i fjor tilsier økt bolyst, men stagnasjon (-6) siste halvår gjenspeiler behovet for nye botilbud.

Kommunen har totalt 66 utleieenheter, hvorav flest toroms rekkehus oppført i 1968–1980, og mange er modne for opprusting. 22 av disse er omsorgsleiligheter, hvorav 12 er organisert som BRL der kommunen er deleier. 44 enheter er definert gjennomgangsleiligheter. I en oversikt som ble satt opp i fjor høst kom det frem at alle omsorgsleilighetene var i bruk, men at 12 av de 44 leilighetene hadde samme leietaker som for 5 år siden. I 2011 ble det vedtatt å selge to eneboliger og to rekkehusleiligheter, men salget ble utsatt pga. stor etterspørsel i leiemarkedet. Etterspørselen etter leiligheter virker imidlertid noe større enn tilbudet og betalingsviljen.

Leieprisene på kommunens boliger justeres årlig iht. konsumprisindeksen (KPI). Avtalt leietid er nå med i alle leiekontrakter som inngås/fornyas av kommunens bolignemd. Det er nylig besluttet å foreta en *helhetlig gjennomgang* av leiebehov, tildelingskriterier og leiepriser inkludert standard (nivå) og prisømtåligheit. Standardøkning, prisstigning og innstramming i utleiekriteriene på kommunale boliger ventes på litt sikt å gi noe større interesse for å leie privat, men tiltakene må iverettes (forhåndsvarsles) parallelt med andre tiltak som stimulerer privat bygging for salg og utleie.

Status boligpolitikk

Bolyst som isolert faktor gir verken tilflytting eller flere boliger. Forventninger om at "kommunen må ordne opp" virker å være en utbredt holdning i en del distriktskommuner, så også i Sørfold. Erfaringer og ulike undersøkelser viser derimot at private aktører må "på banen" for at boligmarkedet skal utfungere tilfresstillende over tid. Et stor og ensidig kommunalt boligtilbud fører ikke til den markedsdynamikken og omsetningsaktiviteten som privat boligbygging gjør. Dessuten reduserer det kommunens økonomiske evne til å utføre andre pålagte og mer naturlige samfunnsoppgaver.

Sørfold kommunes "*Kommuneplan arealdel sjø og land 2009-2012*" utgjør arealmessig rammeverk for videre samfunnsutvikling og arealbruk i Sørfold. Dagens og fremtidige utbyggingsområder er her klart definert og avgrenset. Prosjektet "*Sørfold 2030*" ble igangsatt høsten 2010 for å *vitalisere, stimulere og samordne* tiltak og aktiviteter som kan *stoppe befolkningsnedgangen* i kommunen, herunder tiltak som kan *utvikle boligmarkedet*. Prosjektet er bredt politisk og administrativt forankret. Formannskapet er styringsgruppe, det ble rekruttert ekstern prosjektleder (100 % i 3½ år) og to lokale næringslivsledere er trukket inn i den tverrfaglige prosjektgruppa, som ledes av ordføreren. Fra vårt ståsted syntes både kompetanse, forankring og målstyring å være godt ivaretatt i prosjektet. Prosjektets *overordnede mål og strategier* for 2011–2014 ble vedtatt 17. januar i år, og boligmarkedstiltak vies hovedprioritet i perioden. Prosjektplan ligger vedlagt (vedlegg 2), mens vi har som mål å utarbeide handlingsplan innen 1. juli 2012. I innledende fase er det gjennomført faktainnsamling (sekundærdata), analyser og grundige vurderinger som har gitt oss økt forståelse for hvordan lokale boligmarkedsmekanismer fungerer (bl.a. vedlegg 3).

En ny tverrfaglig kommunal "*boliggruppe*" er utledet av prosjektet. Gruppa ledes av ordføreren og har allerede hatt flere arbeidsmøter. Formannskapet har bl.a. bedt om at tildelingskriterier og maks botid i kommunal bolig gjennomgås på nytt, at det defineres og kostnadsberegnes hva som skal oppgraderes og selges, og forventede effekter av mer markedstilpassede leiepriser på kommunens utleieenheter. Første kvartal i år skal ønsker og behov samordnes med planer og vedtak, tilgjengelige ressurser, hvem som skal involveres og hvordan samarbeidet skal praktiseres. Innen utgangen av andre kvartal skal vi utarbeide en *Boligpolitisk handlingsplan* med de tiltakene som må iverksettes for å oppnå økt privat boligbygging (virkemiddel), flere innbyggere og arbeidstakere (periodemål).

Over tid er det opparbeidet et godt *samarbeid* mellom kommunen og næringslivet, grendelagene og de mange ulike foreningene i Sørfold. I fjor ble det avholdt *folkemøte* på tre ulike steder i kommunen. Totalt kom det nær 200 personer, og fyldige møtereferater er lagt ut på kommunens hjemmeside. Prosjektplan, handlingsplaner og tomtekart vil bli lagt ut for å være tilgjengelige for innbyggerne og andre interesserte. Bedre *markedsføring* av eksisterende boligtomter og prosjekter er nødvendig – og her kommer linker fra kommunens webside til tomtekart, bilder og byggeprosjekter, og her gjenstår "kun" valg av kartsystem og praktisk innlegging inkludert oppfølgingsrutiner, før det er i drift. Pr i dag har Sørfold kommune ca 40 byggeklare tomter, samt at flere private områder er regulert til boligformål, ref arealplanen.

Svært lav kvadratmeterpris, VVA til tomtegrense og tilskudd på kr 50.000 pr oppførte boenhet gir nesten *gratis tomter*. Tidligere ble tilskudd gitt pr bolig, men når det nå tilbys for alle fullverdige utleieenheter, ventes det å øke interessen for å investere i utleiedel i boligen. Ved å eksemplifisere og synliggjøre netto bokostnader og langsiktige fordeler (sosiale og økonomiske) av kjøp fremfor leie, mener vi det er både forsvarlig og realistisk å oppfordre unge og arbeidsinnvandrere i fast jobb til "så tidlig som mulig" å kjøpe bolig fremfor å leie, slik at de ikke blir "hengende etter" boligprisutviklingen.

Forvaltningsmessig har kommunens stabile lokalpolitiske ledelse vurdert det dit hen at eksisterende organisering fungerer som ønskelig. Inntekter, drifts- og vedlikeholdsutgifter over boligmassen inngår i kommunens ordinære budsjetter og drift. Det er avsatt kr 700.000 årlig (i 3½ år) til "*Sørfold 2030*", mens det er bevilget 2 millioner kroner i fondsmidler til oppussing av kommunale utleieboliger. Formannskapet ba nylig om en situasjonsoppdatering over forventet oppgraderingsbehov og kostnadsnivå i perioden.

Formannskapet stiller seg også positiv til denne søknaden. Sørfold har søkt og fått innvilget 3 millioner kroner i Startlån for 2012.

Mål med satsingen

Sørfold kommune skal proaktivt bidra til å skape et mer dynamisk og velfungerende boligmarked i hele kommunen. Flere boliger og gjerne mer varierte boformer vil gi økt reell valgmulighet og i større grad imøtekomme innbyggernes og arbeidssøkeres ønsker i ulike livsfaser. Et mer velfungerende boligmarked vil ha positiv effekt på lokal næringslivsutvikling, privat investeringslyst og kommunal handlefrihet.

Frem til 2014 har Sørfold kommune *befolkningsvekst* som mål for prosjektet "Sørfold 2030" og skal ha minst 2.014 innbyggere 1.1.2014 (1974 ved prosjektstart 1.10.2010). På sikt ses befolkningsvekst mer som måleparameter på suksessgrad enn selve målet. *Sørfolds overordnet mål med satsningen er å oppnå økt attraktivitet som bosted og oppfattes som godt vertskap og attraktivt arena for livskraftig næringsliv.*

Sørfolds store geografiske utfordringer, desentraliserte skoletilbud og nært forestående "eldrebølge" gjør at økt tilflytting er nødvendig. Flere innbyggere betyr *økt ressurstilgang* både økonomisk (frie midler og skatteinnang) og praktisk (næringsliv, skole og fritid mm.). Det gjør det mulig å opprettholde og gjerne videreutvikle dagens *service- og velferdstilbud*, ikke minst innen skole, helse og omsorg, men også kultur- og fritidstilbud, samt nærhet til dagligvarer, bensin osv. Langt *flere pensjoneres* de nærmeste årene, og dermed trengs også boliger for å dekke næringslivets behov for ny kvalifisert arbeidskraft.

Deltakelse i KRD/Husbankens boligsatsningsprogram er akkurat det "verktøyet" vi har etterlyst! For den enkelte husstand gir det mulighet til å *reduere risikoen* ved å bygge på bygda – et "must" for mange om de skal være villig til å investere i bolig i et lite og noe uodynamisk boligmarked. Det gir økt forutsigbarhet og nedbetalingsevne, og dermed også økt investeringslyst. For Sørfold kommune vil deltakelsen gi langt bedre mulighet til å planlegge, anbudsutsette og markedsføre boligprosjekter i privat og/eller OPS regi. Både Elkem og Smolten har signalisert at de kan være interessert bidra til å få et "spleiselag" på plass. Umiddelbart virker det å være behov for 8 nye boenheter på Straumen og 4 i Mørsvikbotn. *Målgruppen* er unge som flytter hjemmefra og arbeidsinnvandrere med familie. Selvkost for innflyttingsklare 2- og 3-roms leiligheter skal det fortsatt mulig å få ned i kr 20.000,- pr m2 BOA, sier bransjefolk vi sjekket med. Da vil en 3-roms på 80 m2 koste kjøperen kun kr 1,6 mill. En sentrumsnær "miniblokk" eller annen ny boform på Straumen, med garasjeanlegg, moderne og universell utforming og med mål- gruppe "50 pluss og nye livsverdier" vil også utløse interessante effekter. To aktuelle tomter er private, men regulert til boligformål. Kommunen vurderer å være pådriver for å få iverksatt ett av prosjektene (OPS mulig) med grunneier, boligbyggelag og entreprenør (gjerne lokal). Prosjektet kan ha todelt effekt;

- Å dempe fraflytting i voksen alder (50+). Flere har de senere årene flyttet til Fauske fordi Straumen mangler denne boformen. Et noe mer variert boligmarked gir reelle valgmuligheter og økt interesse.
- Primærmålgruppen er dagens eneboligeiere som vil ha en enklere hverdag (økt standard/noe nytt). Salg av denne typen leiligheter vil dermed medføre flere eneboliger ut i boligmarkedet, der de gjerne selges til småbarnsfamilier som pusset opp.

Et slikt boligprosjekt vil dermed kunne gi både signaleffekt og dominoeffekt. Vi har sjekket ut interessen, som er stor. Hva som skal til for å gjøre løselig interesse til kjøp gjenstår, men med grundig planlegging, nært samarbeid (grunneier, kjøpergruppe, entreprenør/BBL og bank/investorer), og bedre markedsføring enn tidligere prosjekter (arkitekttegninger, visuell fremstilling, god "timing" osv.), og ikke minst forhåndssalg, skal prosjektet blir suksess, om det realiseres.

Sørfold har et godt og veldrevet næringsliv, attraktive skole- og fritidsmiljø og flere andre kvaliteter som gir tiltrekningskraft. Gjennom det innledende analyse- og planarbeidet som er gjort er vi styrket i troen på at *kombinasjonen* av de her skisserte tiltak og de økonomiske stimuli KRD/Husbanken tilbyr gjør oss i stand til å nå kommunens viktige boligpolitiske mål for perioden 2011–2014. Sørfold kommune legger også selv betydelige ressurser i prosjektet, ref. forrige punkt "Status boligpolitikk", fordi behovet er presserende og fordi vi har tro på at disse tiltakene og virkemidlene samlet sett vil *utløse den økte privat investeringslyst* som er ønskelig og nødvendig. Viljen til å dele erfaringer og kompetanse som kan ha overføringsverdi til andre distriktskommuner er også sterkt tilstede. Stedsutvikling handler ikke bare om å gå kollektivt ærend for egne lokalsamfunn, men raus deltakelse og gjerne på utradisjonelle arenaer ... som igjen kan åpne nye muligheter.

Strategi for løsning

Folk på bygdene har ikke adoptert det akselererende "jaget" etter nyere bolig som pågår i mer urbane strøk – og godt er kanskje det, men det medfører også færre tilbydere og interessenter som i større og mer dynamiske boligmarkeder bidrar til å stimulere boliginteresse, boligbygging og tilflytting. Reelle muligheter og stedets (regionens) *samlede kvaliteter* vektlegges stadig sterkere ved valg av bosted – ikke minst yngre, velutdannede kompetansearbeidstakere som må rekrutteres utenfra.

Sørfolds boligprosjekt inngår i prosjektet "Sørfold 2030" der både bolig- og nærmiljø, næringsutvikling, kompetanse og rekruttering, profilering, omdømme, attraktivitet, bolyst og etablering ses i en større og mer *helhetlig sammenheng*. Sørfold kommune har det sist året vært en av pådriverne for "spleiselag" mellom interessenter som boligkjøpere, hjørnesteinsbedrift, entreprenør, kommunen, boligbyggelag og Husbanken for å få bygget fler boliger i kommunen. Tydelige mål og delmål, gjennomarbeidede planer, god politisk forankring og målgruppeinvolvering anses meget godt ivaretatt i Sørfold kommunes prosjekt. Deltakelse i KRH/Husbanken sin boligpolitiske distriktssatsning vil kunne tilføre ressurser og signaleffekt vi mener mangler for å kunne *gjennomføre* flere av tiltakene.

Målgruppene for prosjektet er flere og henger tildels sammen, men dagens unge førstegangsetablerer og stadig flere arbeidsinnvandrere er de som i størst grad ikke finner bolig i dagens marked. Ordningen med "spleiselaget" ønskes primært rettet mot disse målgruppene. Oppussing og innstramming av kriteriene for tildeling av kommunal bolig skal både gjøre det enklere å rekruttere ansatte utenfra (korttidsleie) og sikre vanskeligstilte tilgang på bolig (mer fleksibel leietid). Tiltakene bør også bidra noe til økt leiebehov og/eller kjøpsinteresse i det private boligmarkedet. De kommunale boligene som er vedtatt solgt, men leies ut pga. manglende private utleieenheter, vil da kunne selges. "Miniblokken" har målgruppe 50 pluss – som forhåpentligvis da selger dagens eneboliger, og da er virkelig ønsket dynamikk utløst.

Største *utfordring* for måloppnåelse vil nok være manglende tildeling, da det kan gjøre det vanskelig å få gjennomført hele prosjektet som planlagt. Negativ utvikling på verdensmarkedet for bl.a. Elkem Salten kan ha negativ påvirkning, men når de kinesiske eierne nå investerer 200 millioner kroner i anlegget, gir det meget god grunn til optimisme. Det kan også skje at lokale boligmekanismer og kjøpsinteressen er helt annerledes enn forutsatt, så en "sårbarhetsanalyse" og en "plan B" fullføres gjerne i samarbeid med dere. Vilje og evne til "å stå løpet ut" er fortsatt viktig også politisk og administrativt, men boligprosjektet er nå godt forankret i egen organisasjon, inkludert denne søknaden, så den risikoen anses minimalisert.

Det er også *potensial* i ledig privat og offentlig bygningsmasse i Sørfold. To nedlagte skoler, Kvarv (nord for Straumen) og Hestvik (Strykesnes) er lagt ut for salg. Det er flere ledige næringslokaler på Straumen. Lokalet over Coop Straumen var tiltenkt boligformål, men ble ikke realisert pga. manglende interesse, og tas snart i bruk av kommunens hjemmehjelptjeneste. Nyskaping og positiv sentrumsutvikling er viktige felles bidrag til økt trivsel og bolyst – ikke minst fordi det signaliserer en optimisme og investeringsvilje som "bekrefter" eget valg av bosted – og det motsatt om det forfaller. Nordlandssykehusets tidligere bo- og behandlingssenter i Røsvik (RBB) står også tomt. Røsvik var kommunens administrasjonssted til 1976. Det gamle handelssted er en historisk perle, og i Røsvik vil det bli bygget en innfallsport til Sjunkehatten nasjonalpark, også kalt Barnas nasjonalpark. Tiltak som kan utløse privat initiativ, investeringslyst og gi arbeidsplasser er kjærkomme på alle disse stedene.

Det bør tas en ny runde på hvilke andre muligheter og virkemidler innenfor gjeldende reguleringsplaner og lovverk som kan benyttes. Å legge reelle tomtkostnader inkl VVA inn i grunnlagsberegningene og heller vurdere øke kommunalt tilskudd er høyst aktuelt, da det gir mer riktig beregningsgrunnlag for boliglånet. Elementer fra "Beiarn-modellen" og prosjekter utenfor regionen ses også på fordi det er viktig å få ned byggekostnadene. Tilskudd fra KRH/Husbanken vil være et viktig praktisk og økonomisk stimuli for private, men gjør det også mulig å prosjektere og anbudsutsette konkrete boligprosjekter.

Samlet sett skal altså tiltakene som iverksettes føre til økt boligbygging, flere tilfredse innbyggere og arbeidstakere, og dermed bidra til å sikre Sørfold som lite, men ikke ubetydelige samfunn i åra fremover.

Andre prosjekter

Sørfold kommunes politikere og administrasjon har hatt boligutfordringene på agendaen i lengre tid. Ulike tiltak har også vært forsøkt, som å tilrettelegge flere tomter, gi økonomisk støtte ved boligkjøp og bygging etc. Prosjekt "Sørfold 2030" har utspring i et kommunestyrevedtak 19.06.2008 (Sak PS45/2008) og ble opprettet for "å vitalisere og samordne aktiviteter for å øke folketallet i kommunen" står å lese i referatet. Videre at "utvikling av boligmarkedet i Sørfold" skal være ett av tre fokusområder, sammen med næringsutvikling og profilering. I prosjektplanen som ble vedtatt av Formannskapet 17.01.2012 er bolig satt som hovedfokusområde i perioden 2012–2014.

Prosjektleder begynte 12.10.2010 og har siden hatt flere møter med Husbanken, boligaktører, deltatt på Tilflyttingsseminaret på Herøy i 2011, og deltar gjerne i slike fora igjen. Kontaktpersoner i Husbanken:

Adelheid Kristiansen	telefon 997 30 922	adelheid.kristiansen@husbanken.no
Arvid Olsen	telefon 900 91 007	arvid.olsen@husbanken.no

Boligutfordringene har også vært diskutert med fylkeskommunen, andre kommuner og private aktører både i og utenfor Salten, men så langt i mer uformelt og uforpliktende former.

Sørfold kommune er ikke tildelt statlige, fylkeskommunale eller regionale midler tilknyttet boligutvikling, prosjektet "Sørfold 2030" eller andre boligprosjekter.

Sørfold kommune tilbyr Startlån, og søkt og fått tildelt nye kroner 3 millioner fra Husbanken for 2012.

Kontaktinformasjon

Post- og besøksadresse: Sørfold kommune, Rådhuset, 8226 Straumen.

Kontaktperson: Øistein Wien, prosjektleder "Sørfold 2030" for perioden 2011–2014, telefon 75 68 50 30 og mobil 99 11 00 02, e-post owi@sorfold.kommune.no

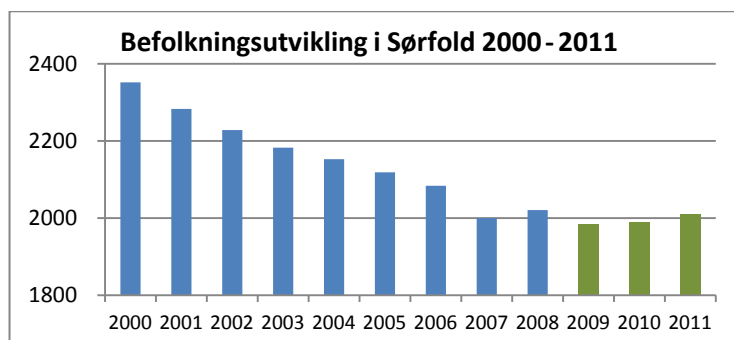
Utvikling i kommunen

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

Ref. SSB tabell 01222: *Befolkningsutvikling (K)*

1845 Sørfold

2000K4	2001K4	2002K4	2003K4	2004K4	2005K4	2006K4	2007K4	2008K4	2009K4	2010K4	2011K4
2 352	2 283	2 228	2 183	2 156	2 119	2 084	2 000	2 021	1 984	1 989	2 003

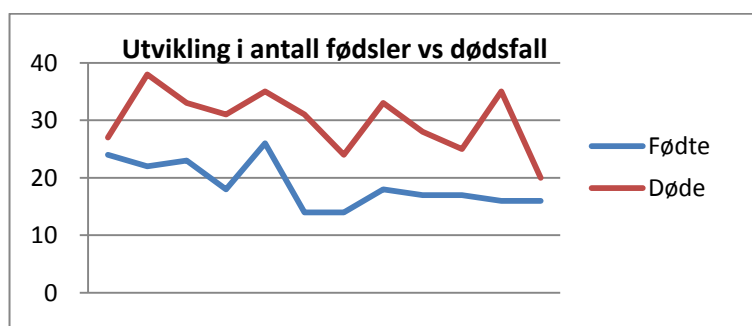
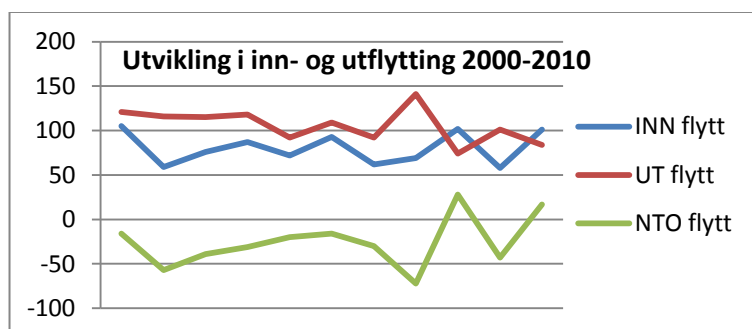


Netto tilflytting/raflytting 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell 05471: *Innenlandsk innflytting, utflytting og nettoinnflytting (K)*

1845 Sørfold

År	INN flytt	UT flytt	NTO flytt
2000	105	121	-16
2001	59	116	-57
2002	76	115	-39
2003	87	118	-31
2004	72	92	-20
2005	93	109	-16
2006	62	92	-30
2007	69	141	-72
2008	102	74	28
2009	58	101	-43
2010	101	84	17



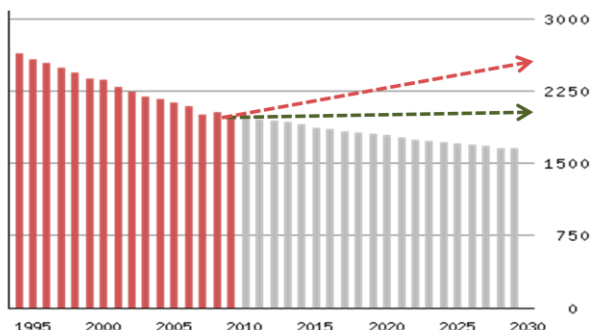
Framskrivning av befolkning i yrkesaktiv alder 20-66 år, og 67 år og eldre fra 2011 til 2020

Ref. SSB tabell 07459: Folkemengde, etter kjønn og ettårige alder. 1. januar (K)

1845 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 foldværingene 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.

Boligmarkedet, antall omsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

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

1845 Sørfold

Årstall	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Eneboliger	0	1	0	1	2	6	7	1	5	7
Småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Blokkleiligheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Antall innbyggere	2 228	2 183	2 156	2 119	2 084	2 000	2 021	1 984	1 989	2 003

Kvadratmeterpris ikke tilgjengelig fra SSB

Iflg. våre beregninger (tallgrunnlag: SSB) er 21,9 % av landets boligmasse oppført de siste 20 årene. Tilsvarende tall for Salten unntatt Bodø er 6,7 %, mens Sørfold er helt nede på 3,8 %. Drøyt 50 % av dagens ca 1.040 boenheter er oppført i perioden 1968-1986, mot kun 8 % de siste 20 årene. Over 90 % utgjør frittstående eneboliger, hvorav mange med sokkeletasje. Kommunen har 66 utleieenheter, hvorav 44 gjennomgangslleiligheter. Flertallet av kommunens ordinære utleieboliger er toetasjes rekkehus fra ca 1980. Boligomsetningen er meget lav.

Antall igangsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

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

1845 Sørfold

Årstall	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Antall påbegynt							3	4	1	2	2	3
Antall fullført							2	4	0	2	1	3
Snitt BA (m2) ferdig							164	150	110	156	118	164

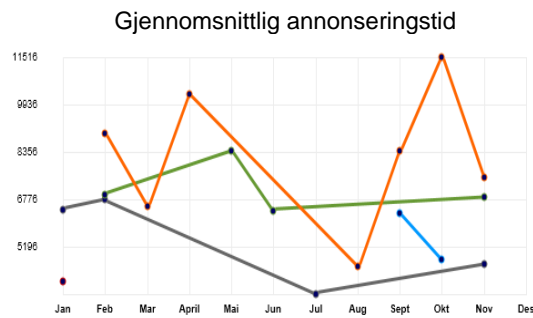
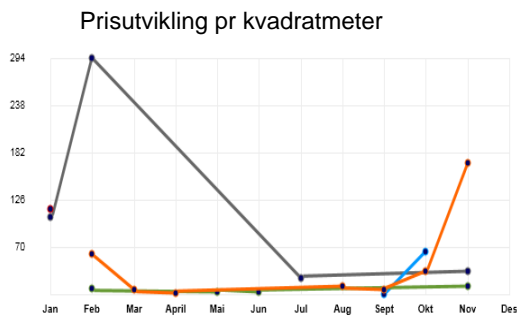
Priseksempler leid, brukt og ny bolig

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

1845 Sørfold

Kun 13 boenheter er innrapportert som ferdigstilt i perioden 2006-2011. Gjennomsnitt BOA 143 m2.

Grafikk, se neste side.



Antall utleieboliger pr. 1000 innbyggere – inndelt i:

Boliger med tjenester – omsorgsboliger

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

1845 Sørfold

Kommunens tall viser at av Sørfold kommunes 66 boenheter er det 22 omsorgsboliger – 9 på Straumen, 9 i Røsvik og 4 i Mørsvikbotn. Med 2003 innbyggere (pr 31.12.2011) gir det 11 omsorgsboliger pr 1.000 innbyggere. SSB oppgir 18 boliger, altså 9 pr 1.000 innbyggere. Differansen antas å være de fire enhetene i Mørsvik.

Gjennomgangsboliger

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

1845 Sørfold

Sørfold kommune har 44 gjennomgangleiligheter, dvs. 22 gjennomgangleiligheter pr 1.000 innbyggere.

Verdifall på nybygde boliger

1845 Sørfold

Her mangler vi dokumentasjon, men på tettstedet Straumen ser det til at boligprisene *nærmer seg* byggekostnader og *antas* å utgjøre ca 80–90 % av teknisk verdi. Utfordring er langt større utenfor administrasjonsstedet, hvor de få boligene som selges går til priser langt under teknisk verdi. Basert på omsatte boliger i kommunen de senere årene uttalte takstmann Knut Hævaker på Fauske på konkret spørsmål fra Sørfold kommune følgende:

De som velger å bygge på Straumen forventer ikke å få igjen hele investeringen om måtte selge dagen etter det er klart for innflytting. Egeninnsats må normalt anses som tapt, men lav tomtepris hjelper på totalkostnaden. På brukt bolig har prisene steget bra på Straumen de senere årene, men ellers i kommunen er det labert.

Her er det imidlertid vært å merke seg at da snakkes det om reell kroneverdi. Ser vi kun på administrasjonsstedet Straumen og sammenligner "krone mot krone", altså ikke tar hensyn til generell lønns- og prisutvikling, har flere av de som i løpet av de siste årene har solgt hus bygget på 70- og 80-tallet hatt en *prisvekst* på boligene. En tilfeldig sjekk blant noen av dem som kjøpte hus for 5–10 år siden, viser at de har hatt en meget positiv prisutvikling, om de skulle solgt i dag. I denne landsdelen brukes forøvrig langt lavere beløp på oppussing enn landsgjennomsnittet, og vil også være naturlig å trekke inn i regnestykket om man ønsker å finne og sammenligne bokostnader.

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

Fylles ut av Husbanken

Vedlegg:

1. Dette dokumentet!
2. Prosjektplan Sørfold 2010-2030, mål og strategi for 2011–2014
3. Situasjonsvurdering og løsningsforslag (Underlag til Boligpolitisk handlingsplan pr 20.10.2011)

Det henvises for øvrig til kommuneplan for Sørfold, arealdel sjø og land, 2009–2021