

# Sluttrapport

Satsingen Boligetablering i distriktene fra 2011-2018



# Innhold

1	Innledning.....	4
2	Gjennomføring av satsingen Boligetablering i distriktene .....	5
2.1	Bakgrunn .....	5
2.2	Mål for satsingen .....	5
2.3	Todelt satsing .....	6
2.4	Utvelgelse av kommuner .....	6
2.5	Følgeevaluering og andre rapporter .....	7
3	Kunnskap som nytter .....	9
3.1	Kommunen som samfunnsutvikler og planlegger .....	9
3.1.1	Å definere en rolle .....	9
3.1.2	Planlegging som verktøy .....	10
3.1.3	Å skaffe seg et kunnskapsgrunnlag .....	11
3.1.4	Å skape levende lokalsamfunn .....	12
3.1.5	Bidra til et mer velfungerende utleiemarked .....	13
3.2	Kommunen som samarbeidsaktør .....	13
3.2.1	Ulike samarbeid om økt boligetablering .....	14
3.3	Kommunen som gjennomfører .....	17
3.3.1	Eksempler på kommunale løsninger .....	17
3.3.1.4	Holde boligbyggeskole .....	19
4	Kunnskap er til for å deles .....	20
4.1	Samling med satsingskommunene .....	20
4.2	Erfaringskonferanser .....	21
4.3	Kunnskapsdeling på nett .....	22
4.4	Medieomtale .....	22
4.5	Samarbeid med Distriktssenteret .....	22
5	Virkemidler som virker .....	23
5.1	Efaringene med tilskuddet for økt boligetablering i distriktet .....	23

5.2	Forvaltning av tilskuddet.....	24
5.3	Grunnlån for økt boligforsyning i distriktene .....	26
5.3.1	Erfaringer med grunnlånet i BID-kommunene .....	26
5.3.2	Erfaringer med grunnlånet utover BID-kommunene .....	27
5.4	Flere virkemidler som virker. ....	28
6	Oppsummert .....	28

# 1 Innledning

Denne sluttrapporten har som formål å beskrive erfaringene med satsingen Boligetablering i distriktene som Husbanken har ledet i perioden 2011-2018. Rapporten beskriver bakgrunn og gjennomføring av satsingen, kunnskap som nytter og virkemidler som virker.

Arbeidet har vært krevende, interessant og svært inspirerende.

Husbanken Nord, Bodø vil takke Husbankens interne arbeidsgruppe, og særlig Torstein Syvertsen ved Kunnskapskontoret for god faglig støtte i arbeidet. Videre vil vi takke Trude Risnes ved Distriktssenteret for mange gode diskusjoner og støtte i arbeidet med kunnskapsinnhenting, kunnskapsdeling og gjennomføring av samlinger med de 12 deltakerkommunene og erfaringskonferanser.

Fra kommunal og moderniseringsdepartementet vil vi særlig takke Knut Ove Nordås fra REGA og Per Erik Torp(frem til 2015) og Agnes Aall Ritland fra BOBY som har fulgt satsingen.

Til sist vil vi takke de 12 deltakerkommunene, takk for deres engasjement, mot og gjennomføringskraft!

Bodø 22.03.2019

Adelheid Kristiansen og Arvid Olsen

# 2 Gjennomføring av satsingen Boligetablering i distriktene

## 2.1 Bakgrunn

Regjeringen fremmet i Statsbudsjettet for 2012 forslag om en treårig *satsing* for å bidra i utviklingen av attraktive lokalsamfunn i distriktene gjennom å stimulere til økt tilbud av ulike typer boliger. Satsingen inkluderte en treårig *tilskuddsordning* for å stimulere til økt boligetablering.

I statsbudsjettet for 2012 ble tilskuddsordningen beskrevet slik:

«Tilskuddet skal bidra til utviklingen av attraktive lokalsamfunn gjennom å stimulere til økt tilbud av ulike typer boliger i kommuner med små og usikre boligmarkeder og/eller mangel på boliger. Tilskuddet er en treårig ordning for utvalgte kommuner.»

Bakgrunnen var at kommuner med få innbyggere ofte har små og usikre boligmarkeder<sup>1</sup>, senere også kalt «tynne boligmarkeder»<sup>2</sup>.

Boligtilbudet kan være begrenset og lite variert med hovedvekt på eldre eneboliger. Det fører igjen til lav omsetning og lave priser, og boliger som blir ledige tas heller i bruk som fritidsbolig. Mangel på differensiert boligmasse, ikke minst tilgang på leiligheter reduserer sirkulasjon i eiermarkedet. Mangel på utleieboliger gjør at det ikke finnes boliger for tilflyttere og unge som vil prøvebo eller som ikke ønsker eller får mulighet til å kjøpe bolig.

Situasjonen for boligmarkedet tydeliggjøres senere i Stortingsmelding 18:2017, Bærekraftige byer og sterke distrikt:

### *2.1.5 Ubalanse i dei minste og største bustadmarknadene (s. 30)*

*... I dei større byane handlar det om auka bustadprisar, i mindre sentrale strom handlar det om lite differensierte bustadmarknader. Lite nybygging, overvekt av eldre einestader og ein svært avgrensa utleigemarknad har ført til eit lite variert tilbod og endåtil mangel på tilgjengelege bustader. Nokre stader blir det ikkje bygd nok bustader for å dekkje eit variert bustadbehov. Einestaden er dominerande, og det er få eller ingen leilegheitsbygg til sals eller leige. Utleigebustadene er ofte i kommunal regi og då med særskilde føremål, retta mot ulike grupper av vanskelegstilte. Dette gjev ein lite dynamisk bustadmarknad og gjer det vanskeleg for mange målgrupper å finne ein eigna bustad.*

## 2.2 Mål for satsingen

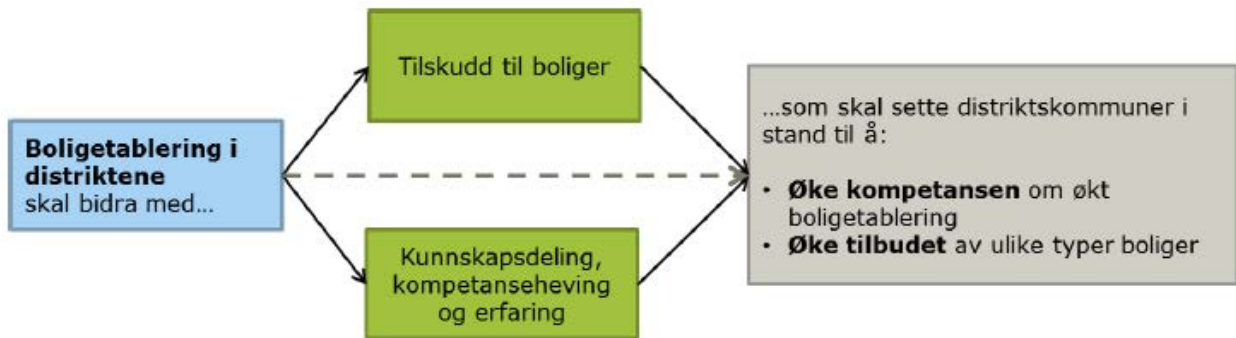
Satsingen Boligetablering i distriktene hadde følgende målsettinger:

1. Øke kompetansen om økt boligetablering i distriktene, som kan komme flere distriktskommuner til gode.
2. Stimulere til økt tilbud av ulike typer boliger og å finne strategier for å øke bevegelse i boligmarkedet.

---

<sup>1</sup> <http://norut.no/nb/publications/en-analyse-av-sma-usikre-eller-stagnerende-boligmarkeder>

<sup>2</sup> <https://distriktssenteret.no/litteratur/samfunnsvirkninger-av-boligpolitikk/>



## 2.3 Todelt satsing

Satsingen skulle samle erfaringer fra kommunenes arbeid og bidra til en kunnskapsutvikling som skulle øke kompetansen på området og komme flere distriktskommuner til gode.

Satsingen besto av to deler:

### 1. Kunnskapsutvikling, kompetanseheving og bedre løsninger for økt boligetablering.

Satsingen skulle følge arbeidet i de utvalgte kommunene, innhente dokumentasjon og gjennomføre erfaringskonferanser hvor også kunnskap og erfaringer fra andre distriktskommuner skulle deles.

### 2. Tilskudd til økt boligetablering i distriktene

Satsingen skulle prøve ut en tilskuddsordning for økt tilbud av ulike typer boliger og redusere risikoen for den enkelte husstands boliginvestering.

Tiltak som kunne få tilskudd var:

- I hovedsak oppføring av utleiebolig eller eiebolig
- I noen tilfeller kan tilskuddet benyttes til:
  - kjøp med utbedring – eksempel uhensiktsmessige boliger som må utbedres for å bli egnede boliger.
  - kjøp med ombygging – eksempel bygningsmasse som ikke tidligere har vært brukt til bolig.
  - kjøp av utleiebolig med kommunal tildelingsrett

Både kommuner, selskaper og enkeltpersoner kunne søke tilskudd.

## 2.4 Utvelgelse av kommuner

Satsingen ble utlyst januar 2012 med søknadsfrist 1. mars 2012. Totalt 84 kommuner søkte om deltagelse, mens det skulle være inntil 12 deltakerkommuner.

Siden satsingen hadde en kort varighet på tre år, ble det ved utvelgelsen lagt vekt på følgende:

- Kommuner som hadde vist modenhet i det boligpolitiske arbeidet gjennom egne tiltak som var planlagt eller gjennomført slik at det raskt kunne få tilgang på kunnskap og vise til resultater i satsingen.
- Kommuner der det allerede var god lederforankring, kunne vise til gjennomføringskraft, ofte ved at ordfører og/eller rådmann involverte seg direkte i arbeidet.

Søknad fra kommunene, statistikk og kjennskap til kommunene ble anvendt i utvelgelsen og følgende 12 kommuner ble etter en gjennomgang med KMD valgt ut til å delta.

- Hasvik, Finnmark (Husbanken Nord, Hammerfest)
- Gildeskål, Sørfold og Herøy (Husbanken Nord, Bodø)
- Flatanger, Grong og Hitra (Husbanken Midt)
- Balestrand, Granvin og Ullensvang (Husbanken Vest)
- Seljord (Husbanken Sør)
- Tolga (Husbanken Øst)

## 2.5 Følgeevaluering og andre rapporter

Under beskrivelsen av satsingen i statsbudsjettet 2012 ble det fremholdt det at forsøksordningen skulle evalueres for å bidra til å samle og formidle erfaringer om arbeidet, og vurdere effekten av tilskuddsmidlene.

Oppdraget ble tildelt Rambøll Management Consulting AS. Rambøll bidro også aktivt i samlingene med kommunene<sup>3</sup>.



Fra sluttrapporten til Rambøll kan vi lese:

«Økt kompetanse i satsingskommunene, og økt bevissthet om kommunens boligpolitiske rolle har gitt mer kunnskap om samarbeid med ulike aktører, økt kompetanse om virkemiddelapparatet, og økt markedskompetanse om den kommunale og private boligmassen. Kunnskapsarenaene i satsingen har vært viktige både for kommunene, regionale aktører og myndigheter, og også for øvrige kommuner med interesse for temaet.

Tilskuddsordningen har hatt stor betydning for et bedre boligtilbud i satsingskommunene, og flest tilsagn om tilskudd er gitt til utleieboliger. Økt tilbud av ulike typer boliger bidrar til et mer differensiert boligmarked. Det vil si at kommunene har nå fått andre typer boliger de ikke hadde

tilgang på tidligere. Dette har igjen bidratt til en økt sirkulasjon i boligmarkedet, hvor tidligere eiere av eneboliger har kjøpt leilighet i kommunen, for deretter å selge tidligere bolig. Satsingen og tilskudd til boligbygging har bidratt til at det nå er kommet alternativer til eneboliger i kommunene. Dette beskrives som en av de viktigste effektene av satsingen ut i fra kommunenes ståsted.»

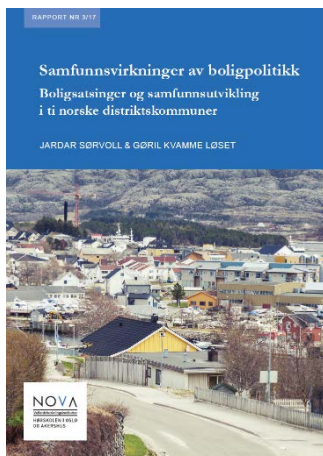
---

<sup>3</sup> <https://www.husbanken.no/bibliotek/boligetablering-i-distriktene/folgeevaluering-av-boligetablering-i-distriktene/>

Distriktssenteret som har vært en sentral samarbeidspart i satsingen, ga et oppdrag underveis i satsingen om å beskrive gode eksempler på boligtiltak i distriktene. Dette for at andre kommuner med små og usikre boligmarkeder også dra nytte av erfaringene.

Det innledes slik i denne eksempelsamlingen:

«Den treårige satsinga på Boligetablering i distriktene i 2012-2014 har bidratt til ei boligpolitisk oppvåkning, hvor bolig har fått en sentral og nødvendig plass i den lokale og regionale samfunnsutviklinga.»



Distriktssenteret bestilte videre i 2016 et oppdrag om å se på samfunnsvirkninger av boligsatsinger i distriktene.

De skriver følgende om rapporten<sup>4</sup> på sine hjemmesider:

«Boligsatsinger virker positivt både på boligmarked og lokalsamfunn i distriktkommuner, viser en ny rapport. Boligtilbudet er blitt bredere og i bedre balanse, og kommunen samspiller bedre med private. Ikke minst har en aktiv boligpolitikk bidratt til bedre steder å bo, der det også er enklere å flytte til.»



<sup>4</sup> <https://distriktssenteret.no/litteratur/samfunnsvirkninger-av-boligpolitikk/>



# 3 Kunnskap som nytter

I denne sluttrapporten beskrives utvalgte funn fra satsingen, fra både deltakerkommuner og fra andre kommuner som er presentert på erfaringskonferansene. Funnene fra satsingen retter seg mot både kommuner, Husbanken og andre aktører.

## 3.1 Kommunen som samfunnsutvikler og planlegger

I rapporten Samfunnsvirkninger av boligpolitikk<sup>5</sup> anvender forskerne Sørvoll og Løset den svenske statsviteren Evert Vedungs typologi over statlige virkemidler, *carrots* (gulrøtter), *sticks* (kjepp) og *sermons* (prekener) for å systematisere boligsatsingers innhold. Den viser til at kommuner kan styre og påvirke aktørene på lokale boligmarkeder gjennom plan (kjepp), økonomiske insentiver (gulrøtter) eller kommunikasjon (preken). Erfaringene fra satsingskommunene og andre distriktskommuner er at distriktskommuner bruker de ulike virkemidlene i ulik grad tilpasset de lokale forholdene. Rapporten gir dermed tilgang på nyttig kunnskap om ulike roller og virkemidler kommunene kan ta for å øke boligetableringen i distriktene.

I mange distriktskommuner er nettopp kommunen som organisasjon spesielt viktig som samfunnsutvikler fordi andre større aktører kan mangle lokalt.

Samfunnsutvikling handler ofte om å skape mer attraktivitet og ha en god inkluderingsevne i samarbeid med andre aktører på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå, for eksempel privat næringsliv og/eller offentlige institusjoner.

### 3.1.1 Å definere en rolle

Erfaringen fra Boligetablering i distriktene viser at det er helt avgjørende at kommunen velger å innta en aktiv rolle lokalt.



Spørsmålene kommunen må stille seg er:

- Hvilken rolle kommunen ha i det lokale boligmarkedet? Hvilken del av Vedungs typologi, som nevnt ovenfor, velger kommunene som strategi? Noen har valgt å være aktør selv til det å styre gjennom planlegging.
- Hvem kan kommunen samarbeide med?
- Hvilke virkemidler finnes?

Distriktssenteret referer til rapporten samfunnsvirkninger av boligsatsinger:

«Et viktig kjennetegn ved kommunene i analysen er at alle har jobbet strategisk med å knytte boligpolitikken til kommunens øvrige utviklingsarbeid. Helhetlig boligpolitikk brukes som virkemiddel for å trekke flere innbyggere til kommunen og å styrke livskvalitet og gi gode, effektive tjenestetilbud til

<sup>5</sup> <https://distriktssenteret.no/litteratur/samfunnsvirkninger-av-boligpolitikk/>

ulike befolkningsgrupper. Kommunen står frem som sentral endringsagent, som tar en lederrolle i et boligmarked med liten privat investeringsvilje.»<sup>6</sup>

Når det gjelder hvem man kan samarbeide med viser erfaringene fra flere av deltakerkommunene og andre at det er viktig å ta vare på ildsjelene. Telemarksforskning leverte på oppdrag fra Distriktsenteret en rapport i 2012 om suksessrike distriktskommuner<sup>7</sup>. Studien peker på faktorer som er av betydning for suksessene, det er egenskaper ved stedets utviklingskultur, sentrale aktørers evner til å ta vare på de anledningene som byr seg, og det handlingsrommet som gis til ildsjeler og innovatører, både i offentlig sektor, privat næringsliv og i sivilsamfunnet.



### 3.1.1.1 Et sterkt offentlig engasjement

Iveland kommune som har deltatt på erfaringskonferanse, har hatt ulike satsinger under sterk kommunal ledelse, blant annet arbeidet med etablering av et nytt sentrum. Arbeidet i Iveland har vært godt forankret med involvering av både innbyggere, politikere og administrasjonen i kommunen. Konseptet «Åkle» ved Ola Roald AS arkitektur er utviklet med basis i ønskene om «et levende sentrum», et landsbykonsept som kombinerer boliger, handel/næring og offentlige funksjoner. Pr juni 2018 er 24 av 26 leiligheter solgt.



Åkle leilighetsprosjekt, Iveland

Effektene av boligsatsingen i Iveland beskrives ytterligere i Samfunnsvirkninger av boligpolitikk.<sup>8</sup> I rapporten fremheves det at satsingen i Iveland har hatt betydning for den lokale samfunnsutviklingen på flere områder, oppsummert trekker informanten frem:

- Skapt sosiale møteplasser og motvirket sosial isolasjon og ensomhet i befolkningen
- Nye universelt utformede leiligheter gjør at sykehjem utsettes.
- Positiv effekt på eldreomsorgen og livskvaliteten til noen eldre i kommunen.
- Mer velfungerende lokalt boligmarked gjennom økt tilbud av leiligheter, samt frigjøring av eldre boliger og gårdsbruk til barnefamilier.
- Lettere for «hjemflyttere» å velge Iveland fremfor Kristiansand og Vennesla
- Både økt befolkning og økt optimisme når det gjelder hva som er mulig å få til

Erfaringene fra Iveland viser at det sannsynligvis er nødvendig med omfattende offentlig engasjement, kompetanse og ikke minst investering for å gjennomføre en slik sentrumssatsing i en kommune uten stor privat investeringsvilje.

### 3.1.2 Planlegging som verktøy

En viktig tilbakemelding fra deltakerkommunene<sup>9</sup> er at de kommuner som har vedtatt en boligpolitisk plan opplever at planen har vært en viktig del av kommunens strategi for boligarbeidet, og hvilke mål de har arbeidet mot gjennom satsingen. Den boligpolitiske planen legger også strategier for hva kommunen skal arbeide videre med etter satsingen.

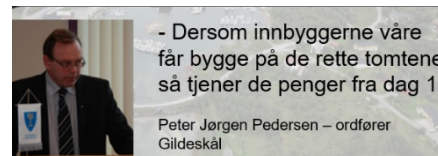
<sup>6</sup> <https://distriktsenteret.no/blogg/boligsatsing-bygger-bygda/>

<sup>7</sup> <https://distriktsenteret.no/litteratur/suksessrike-distriktskommuner-en-studie-av-kjennetegn-ved-15-norske-distriktskommuner/>

<sup>8</sup> <https://distriktsenteret.no/litteratur/samfunnsvirkninger-av-boligpolitikk/>

<sup>9</sup> <https://www.husbanken.no/bibliotek/boligetablering-i-distriktene/folgeevaluering-av-boligetablering-i-distriktene/>

Utviklingen av den boligpolitiske planen er i flere av kommunene sett i sammenheng med revidering av kommuneplanens areal- og samfunnsdel.



Boligutvikling og boligetablering ses også i større grad i sammenheng med boligsosiale spørsmål, som også inkluderes i revidering av kommunens planer.



I rapporten Gode eksempler på boligstrategiske tiltak<sup>10</sup> peker Rambøll på tre viktige grunner for å utarbeide en boligpolitisk plan.

- En god boligplan legger rammene for kommunens arbeid innen boligplanlegging og boligutvikling, og kan være et viktig dokument for potensielle utbyggere å forholde seg til.
- En politisk vedtatt boligplan kan gi et viktig forhandlingsrom i fremtidige politiske avgjørelser.
- En boligplan gir økt kunnskap om status i kommunen, samt boligutvikling og virkemidler for ansatte i kommunen.

Satsingen har ifølge Rambøll<sup>11</sup>, hatt stor betydning for den positive utviklingen i bruk av boligpolitisk plan som styringsverktøy for både satsingen, men også fremtidig boligpolitikk. Planen har bidratt til å legge en strategi for boligpolitikken, noe som den vil fortsette å gjøre ved at boligpolitikk, mål, prioriteringer og tiltak også innarbeides i kommunens øvrige planer. Dette har skjedd som følge av kunnskapsdeling fra kommuner om erfaringer med bruk av boligpolitisk plan, kunnskap om hva en boligpolitisk plan er, og hva den kan inneholde. I tillegg har den oppmerksomheten Husbanken har hatt på kommunal planlegging som et viktig verktøy gjennom satsingen, bidratt til å øke kommunens kompetanse om betydningen av en boligpolitisk plan.

### 3.1.2.1 Ulike planer til ulike formål

Deltakerkommunene valgte ulike plandokumenter i arbeidet, eksempelvis utviklet Hasvik et boligpolitisk strategidokument med konkrete tiltak.

Ullensvang deltok i et regionalt samarbeid og utviklet sammen med flere kommuner et regionalt plandokument.

Herøy tok utgangspunkt i en kommunedelplan for tilflytting som hadde eget boligkapittel, mens andre kommuner utviklet fag/temaplan for boligpolitikken.



### 3.1.3 Å skaffe seg et kunnskapsgrunnlag

Et godt kunnskapsgrunnlag er viktig for å vite hvor kommunen vil i sitt boligarbeid.

Å kartlegge egen boligmasse, tilstandsgrad, vedlikeholdsbehov, leienivå, hva de skal beholde eller selge er viktig å få kartlagt og danner grunnlag for å utnytte eksisterende boligmasse. I tillegg er det

<sup>10</sup> <https://distriktssenteret.no/litteratur/gode-eksempler-pa-boligstrategiske-tiltak/>

<sup>11</sup> <https://www.husbanken.no/bibliotek/boligetablering-i-distriktene/folgeevaluering-av-boligetablering-i-distriktene/>

viktig å kjenne sitt boligmarked, og kanskje særlig utleiemarkedet i distriktskommuner med stor grad av eide eneboliger.

### 3.1.3.1 Å kartlegge egne boliger

Tolga kommune kartla samtlige utleieboliger med ulike formål som de hadde, og laget en oversikt med forslag til tiltak som ble lagt fram til politisk behandling.

Eksempelvis om de skal beholdes, selges og/eller om det er behov for oppgradering.



Trygdeboliger Tolga sentrum (8): 2 i Stea, 4 i Utheim og 2 i Ol



GID	Benevnelse	Byggeår	Kvm	Soverom
26/123	Stea 18	1992	72	2

- Boligkomiteens innstilling: Boligen beholdes som en god trygdeleilighet.

### 3.1.3.2 Å kjenne boligmarkedet



Ullensvang herad gjennomførte befarings på tomter i kommunen, både kommunale og private. De kartla antall, tok bilder og vurderte hvor aktuelle de var for boligbygging.

De kartla utleiesektoren i kommunen, og antall enheter hos utleiere som har tre eller flere enheter ble kartlagt gjennom lokalkunnskap og kontakt med utleierne.

### 3.1.4 Å skape levende lokalsamfunn

Boligen har en helt sentral plass i det å skape levende lokalsamfunn. De kommunene som har lyktes med økt boligetablering har gjort en rekke grep der de både gjennom planverk, samarbeid med private og i egen regi har igangsatt spennende arbeid for å utvikle lokalsamfunnet.

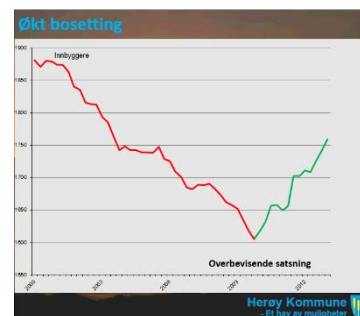
*«Vi trodde at med et næringsliv som blomstret så ville befolkningsveksten komme av seg sjøl. Men slik var det ikke...»*

Tidligere rådmann, Herøy(2012)

Herøy kommune har i sitt arbeid med kommunedelplan for tilflytting en rekke tiltak på boligsiden for å få til tilflytting, og de har lyktes å snu en negativ utvikling.



- Tiltak 4.1 – Kommunal tilrettelegging for bygging (motivering)
- Tiltak 4.2 – Markedsføre ledige tomter og boliger for salg/leie
- Tiltak 4.3 – Prioritert behandling av saker for boligbygging
- Tiltak 4.4 – Tilrettelegging for nye attraktive tomter
- Tiltak 4.5 – Oppkjøp og klargjøring av attraktive tomter
- Tiltak 4.6 – Boligbyggerens skolen inkl. tomt
- Tiltak 4.7 – Etablerertilskudd
- Tiltak 4.8 – Tilrettelegging for friluftsliv og turisme



*«Uten hus får man ikke økt bosetting! Husbankens virkemiddel med tilskudd har ført til ei stor utbygging som har vært kommunalt initiert og en massiv privat utbygging av hus. Virkemidlene har vært små men har gitt enorme resultater for oss, og jeg mener bestemt dette burde vært ei permanent ordning som flere kunne fått dratt nytte av.»*

Arnt Frode Jensen, Ordfører Herøy kommune (2018)

### 3.1.4.1 Fortetting som virkemiddel

Hamarøy, som har hatt innlegg og deltatt på erfaringskonferansene, utarbeidet i 2010 ny sentrumsplan for kommunesenteret Oppeid med oppmerksomhet på aktuelle og attraktive boligområder. Profesjonelle utbyggere vil ha best mulig økonomisk sikkerhet for sine investeringer, og sentralt beliggende boliger vurderes som de mest attraktive. Sentrumsfunksjoner og tjenestetilbud i gåavstand til boligen gjør lokalsamfunnet mer tilgjengelig for beboerne, og styrker kommunen som attraktiv bostedskommune. Det var et viktig grunnlag for bygging av leiligheter i sentrum av Oppeid under Hamarøymodellen.



### 3.1.5 Bidra til et mer velfungerende utleiemarked

I mange distriktskommuner preges utleiesektoren av å være dårlig vedlikeholdt, mange beboere har lang botid og lav husleie kan være mye av årsaken til dette. Å øke husleiene vil derfor være viktig for å få inn nok kapital til å dekke kostnadene til drift av boligene, samt gi flere insentiv til å skaffe egen bolig. I tillegg vil det kunne gi et konkurransedyktig leiemarked, og flere utleieenheter vil bli tilgjengelig gjennom private initiativ på markedet.

Ullensvang herad er en av kommunene som har utviklet en modell for mer markedstilpassede husleier som tar hensyn til standard, størrelse, lokalisering og hva private utleiere tar for samme type bolig.

**HST- 136/2015 Vedtak:**  
Ullensvang herad fastset husleier for kommunale ordinære utleiebustader, innleigde og egne etter fylgjande modell:

Husleige pr mnd =	$\text{Leigereale} \times \text{basisleige} \times \text{arealfaktor} \times \text{stadfaktor} \times \text{standardfaktor}$ <p style="text-align: center;">12</p>
----------------------	--

Det skal gjerast konkrete vurderingar av husleiga på innleigde hus.

Fremskaffing av ordinære utleieboliger er ikke et kommunalt ansvar, men kommunen må legge til rette for at private aktører finner det økonomisk forsvarlig å drive med utleie. I mange kommuner hindrer derfor for lave kommunale leiesatser et privat utleietilbud, og det er nødvendig at kommunen justerer egne leiesatser i forhold til dette.

Dette bekreftes av funn fra Samfunnsvirkninger av boligsatsinger<sup>12</sup> som viser at renovering og oppjustering av husleiene i den kommunale boligmassen har skapt ringvirkninger på det private markedet. Det er blitt mer interessant for private å leie ut som følge av at det nå er mulig å kreve høyere husleie enn før. Videre vurderer nå flere kommunale leietakere som tidligere har bodd rimelig, alternativer på det private leiemarkedet. Noen av disse vurderer også å kjøpe bolig, eventuelt med startlån og boligtilskudd fra Husbanken.

## 3.2 Kommunen som samarbeidsaktør

Samarbeid med ulike lokale aktører har vært viktig for flere av kommunene i satsingen, og en rekke eksempler på dette er delt fra andre kommuner på de tre erfaringskonferansene.

I følge Rambøll<sup>13</sup> er fordelen med å benytte lokale utbyggere knyttet til deres kompetanse om det lokale markedet, samt deres tilgjengelighet. Videre har kommunene vært tydelig på at ny byggeaktivitet også vil kunne gi ringvirkninger i det lokale næringslivet. Gjennom satsingsperioden har

<sup>12</sup> <https://www.husbanken.no/bibliotek/boligetablering-i-distriktene/folgeevaluering-av-boligetablering-i-distriktene/>

<sup>13</sup> <https://www.husbanken.no/bibliotek/boligetablering-i-distriktene/folgeevaluering-av-boligetablering-i-distriktene/>

kommunene også hatt samarbeid ikke kun med utbyggingsaktører, men også annet lokalt næringsliv som lokalbank, leverandører av byggemateriale og videregående skole.

I Samfunnsvirkninger av boligsatsinger<sup>14</sup> fremmer forskerne kommunikasjon ( jmf Vedungs prekener som nevnt ovenfor) som et viktig virkemiddel i gjennomføringen av samarbeidsprosjekter med private. Rapporten referer til Bø i Telemark som et eksempel på kommune som kommuniserer behov og markedspotensial for visse typer boliger til utbyggere, samt Ringebu som legger vekt på å synliggjøre og kommunisere med utbyggere og befolkningen om mulighetene på det lokale boligmarkedet.

### 3.2.1 Ulike samarbeid om økt boligetablering

#### 3.2.1.1 Samarbeid med boligbyggelag



Borettslag, Sørfold

Sørfold kommune har samarbeidet med et regionalt boligbyggelag om fremskaffing av flere sentrumsnære boliger i en borettslagsmodell. Dette samarbeidet ga kommunen et tilfang på flere nye moderne leiligheter som det var stor mangel på, og dermed større variasjon i boligtilbudet. Kommunen videretildelte tilskudd fra satsingen boligetablering i distriktene på vel 300.000 pr leilighet til de 16 første kjøperne i to byggetrinn. Det siste byggetrinnene ble solgt uten tilskudd. Borettslaget med 24 boligene har finansiert fellesgjelden med grunnlån fra Husbanken.

Sørfold kommune og ISBBL fremhever<sup>15</sup> noen viktige faktorer for hvorfor kommunen har lyktes med dette boligbyggerprosjektet:

- Leilighetene er solgt til personer i ulike livsfaser og med ulike behov.
- Kommunen hadde tilgjengelige økonomiske tilskuddsmidler, samt god kunnskap om Husbankens finansieringsordninger.
- Erfaring fra tidligere samarbeid.
- Kommunen hadde en ferdigregulert tomt til dette formålet som var klar til utbygging.
- Ingen risiko for kommunen selv.

Sørfold kommune opplever nå større sirkulasjon i boligmassen. De nye boligprosjektene er interessante både for unge etablerere og eldre som ønsker noe mer lettbeboelig og sentrumsnært, mens barnefamilier har interesse for etablerte eneboliger som avrettes for salg.

#### 3.2.1.2 Samarbeidet fortsetter - tilvisingsavtale gir flere utleieboliger

Aktivitet skaper aktivitet. Etter satsingen har entreprenøren som bygde borettslaget i Sørfold, Dahl Bygg AS, selv blitt utleieaktør og inngått tilvisingsavtale med kommunen og etablert 14 nye utleieboliger.

#### Flere utleieboliger gjennom tilvising

Virkemidlene er grunnlån med tilvising og en samarbeidsavtale mellom kommunen og utleieaktør. Aktører bygger utleieboliger i samarbeid med kommunen fordi det foreligger en gunstig finansieringsordning fra Husbanken. Tilvising innebærer ingen økonomisk binding for kommunen, men fordrer et godt og langvarig samarbeid mellom kommune og utbygger som selv står for utleie av boligene.

<sup>14</sup> <https://distriktsenteret.no/litteratur/samfunnsvirkninger-av-boligpolitikk/>

<sup>15</sup> <https://distriktsenteret.no/litteratur/gode-eksempler-pa-boligstrategiske-tiltak/>

Ole Dahl sier følgende:

*«Resultatet er at et lite tettsted har fått tilført det nødvendige antall boliger på kort tid som resultat av et tett samarbeid mellom kommunen, privat utbygger og Husbanken.»*

Og kommer med følgende råd:

*«Det som imidlertid er viktig er at kommunen har et realistisk syn på hvor mange boliger det er behov for slik at ikke utbygger forledes til å tro at behovet er større enn det faktisk er. I Sørfolds tilfelle har dette fungert tilfredsstillende, og det later til å være bra balanse nå mellom tilbud og etterspørsel i markedet. Hvis man bommer på dette vil det resultere i en overetablering og leieprisene vil forstyrres med det resultat at det ikke lenger er bærekraft i utleieselskapet.»<sup>16</sup>*



Utleieboliger med tilvisingsavtale, Sørfold

### 3.2.1.3 Samarbeid med private aktører om utleieboliger

Flere kommuner i og utenfor satsingen samarbeider med næringsaktører om bygging av utleieboliger, og ser på mulighetene til å både bygge boliger til kommunens behov for å bosette vanskeligstilte, og utleieboliger for det ordinære markedet. Hamarøy kommune var tidlig ute med å tenke hvordan de kunne aktivere private aktører slik at de bidrar til lokal samfunnsutvikling gjennom boligbygging.



Ombygd næring til leiligheter, Hamarøy

Boligmarkedet i Hamarøy kommune var ganske typisk for en distriktskommune – lite variert med mest eldre eneboliger, og stor mangel på utleieboliger for arbeidstilflyttere. Kommunen hadde behov for flere boliger til boligsosiale formål, men ønsket ikke å eie og forvalte disse selv. Med Hamarøy-modellen fikk man løst flere utfordringer, kommunen inngikk leieavtale med utbygger for et antall boliger til boligsosiale formål mot at utbygger for egen risiko fremskaffet like mange boliger for det ordinære leiemarkedet.

Hamarøy-modellen, slik den beskrives i Samfunnsvirkninger av boligsatsinger<sup>17</sup>, viser at det er mulig for distriktskommuner å gjennomføre samarbeid med private om fremskaffelse og drift av utleieboliger i relativt stor skala. Slik er modellen en mulig løsning på et av de store problemene i boligsektoren i distriktskommuner, manglende risikovilje fra private utbyggere. Fra rapporten:

«Fordelen med modellen sett fra kommunens synspunkt er åpenbare. Modellen har bidratt med flere kommunalt disponerte boliger uten at kommunen har fått økt sine utgifter til investering, drift og vedlikehold. I tillegg har den ført til nye utleieboliger på det private markedet. Det er videre avgjørende for modellens gjennomførbarhet at utbyggere tør å satse som følge av at langsiktige utleieavtaler og Husbankens låne- og tilskuddsmidler. I tillegg har utbyggerne mulighet til å realisere verdiene av boligene som oppføres med tanke på vanskeligstilte etter 20 år. Det kan være en viktig gulrot for private. Det er verdt å legge merke til at Hamarøy-modellen er gjennomført ved hjelp av Husbankens

<sup>16</sup> Innlegg på Husbankkonferansen i Bodø april 2018

<sup>17</sup> <https://distriktsenteret.no/blogg/boligsatsing-bygger-bygda/>

ordinære finansieringsordninger (grunnlån og tilskudd til utleieboliger). Til forskjell fra situasjonen i BiD-kommunene har ikke staten gitt særskilte økonomiske tilskudd. Det tyder på at Hamarøymodellen – og lignende modeller – kan videreutvikles ved hjelp av eksisterende boligpolitiske virkemidler.»

Kunnskap om Hamarøy- modellen har vært delt på erfaringskonferansene, hos Distriktsenteret og på Husbankens nettsider. Det har medført at flere kommuner har videreutviklet modellen til å dekke de behovene de har.

#### 3.2.1.4 Samarbeid med lokale aktører om transformasjon og småskala områdeløft

I mange distriktskommuner står det bygg som av ulike grunner ikke lenger er i bruk. Det kan være eldre skolebygg, sykehjem eller næringsbygg som ikke lenger fyller det formål de tidligere har hatt.

Erfaring fra flere av deltakerkommunene er at transformasjon av slike bygg har ulike samfunnsmessige konsekvenser.



Ombygd næring til leiligheter, Ullensvang

I Ullensvang herad er et eldre næringsbygg gjort om til boligbygg med seks leiligheter for utleie der to av disse har fått tilskudd fra satsingen. Kommunen betegner Hovlandstunet som et godt prosjekt, spesielt med tanke på den innsatsen som eierne har gjort med henblikk både på innvendig og utvendig oppgradering av bygget. Prosjektet har hatt positive ringvirkninger i boligområdet på Hovland, og andre hus og bygninger har også fått et løft etter at den beskjemende bygningen er transformert.

I Gildeskål har den gamle ungdomsskolen beliggende på en av de mest spektakulære tomtene på tettstedet Inndyr stått til nedfalls i mange tiår. Kommunen utviklet en mulighetsstudie for bygget og la det ut til salg.



Det resulterte i en omfattende ombygging og bygget fremstår som et flott leilighetsbygg som vises godt i landskapet i bygda.



Det er både eierleiligheter, utleieboliger for det ordinære markedet og boliger for bosetting av vanskeligstilte i bygget.

I Granvin er det gamle heradshuset blitt levendegjort gjennom å bli bygd om til leiligheter. Huset er knapt til å kjenne igjen, og området det ligger i fikk et etterlengtet løft. Ombyggingen kostet nærmere 6 millioner, hvorav 1 186 000 var tilskudd fra satsingen Boligetabling i distriktene. Det ble totalt 6 leiligheter i bygget.



Ombygging Heradshus til leiligheter, Granvin



## 3.3 Kommunen som gjennomfører

Erfaringen fra satsingen Boligetablering i distriktene viser og at i flere kommuner må kommunene selv være aktive på ulike nivå for å få gjennomført boligstrategiske tiltak på grunn av fravær av private aktører å samarbeide med.

### 3.3.1 Eksempler på kommunale løsninger

#### 3.3.1.1 Kommunen tar helhetlig grep

Hasvik har over år forsøkt en rekke tiltak for å få til samarbeid med private aktører, herunder også egne tilskuddsordninger. Imidlertid har det vist seg svært krevende å få til et samarbeid med private aktører. Det gjorde at kommunen bestemte seg for å ta grep selv, og vedtok et strategisk boligdokument med en rekke tiltak på flere områder innen bolig. Det har resultert i et godt helhetlig arbeid hvor ulike deler av virkemiddelpakken er tatt i bruk. Kommunen har etablert både omsorgsboliger, småhus for vanskeligstilte innen kategorien rus og psykiatri, boliger for arbeidsinnvandrere, hjulpet i gang privat eneboligbygging, og oppgradert egne utleieboliger. Summen av tiltak har frigjort flere utleieboliger, gitt et mer variert boligtilbud, og resultert i et mer velfungerende boligmarked. Omsetningsverdien på private boliger har økt med nærmere 30%.



Utleieboliger, Hasvik

Det var viktig for Hasvik å få på plass utleieboliger i tettstedet Hasvik, og de har oppført en firemannsbolig med byggekostnad på 8 414 000 kroner, delfinansiert med 1 262 000 i tilskudd fra satsingen boligetablering i distriktene.

Hasvik fortalte på en av samlingene at i disse boligene bodde kommunens ergoterapeut, en lærer, en ansatt i helsesektor med barn, og en tilbakeflyttet barnehagelærer.

Det var flere unge familier som ville bygge i Hasvik som var helt avhengige av at kommunen bidro i prosessen for å få realisert boligen. Det er brukt en rekke tilgjengelige virkemidler for å komme i mål. Totalkostnaden ble på vel 5 millioner, hvor familien på seks fikk tilskudd på 600 000 fra satsingen Boligetablering i distriktene, grunnlån fra Husbanken på 3 480 000, og startlån fra kommunen på 200 000.



Selveierbolig, Hasvik



Rehabilitering utleieboliger, Hasvik

Hasvik kommune har fått frigjort en rekke nedslitte utleieboliger gjennom blant annet å etablere omsorgsboliger og småhus. Flere av disse har hatt svært dårlig standard og blir nå renovert eller solgt ut. Her eksemplifisert med en firemannsbolig hvor kommunen investerer 3 000 000 i for å heve standarden, og boligene er i dag utleid til blant annet arbeidsinnvandrere.

### 3.3.1.2 Etablering av kommunalt AS



I 2010 konstaterte Herøy kommune at boligmarkedet ikke fungerte, det hadde ikke vært bygd en eneste bolig siste 10 år, samtidig hadde 100 boliger blitt til fritidshus. Kommunen hadde jobbet godt med næringsutvikling og veksten var i gang, men tilflyttingen uteble.

Et av tiltakene for å ta tak i problemstillingen var etableringen av et 100% eid AS, Herbo AS. Herbo overtok drift og forvaltning av kommunens boliger, samt fikk i oppdrag å ta tak i den kommunalt initierte boligbyggingen i kommunen. De startet med å bygge 20 leiligheter med grunnlån og tilskudd til utleieboliger fra Husbanken.



Utleieboliger, Herøy



I løpet av satsingen har Herbo bygd en rekke utleieboliger både for arbeidsinnvandrere med grunnlån og tilskudd fra satsingen Boligetablering i distriktene, samt boliger for bosetting av blant annet flyktninger med finansiering med grunnlån og tilskudd til utleieboliger.

### 3.3.1.3 Grong – et eksempel til etterfølgelse

Grong kommune opplevde lunken interesse fra private utbyggere for fremskaffing av ordinære utleieboliger. Kommunen tok selv styring med dette gjennom å etablere et boligselskap med kommunen som majoritetseier, men også private investorer.

Det er etablert et kombinasjonsbygg med kontorer i 1. etasje, fire utleieboliger til det ordinære markedet i 2., og fire boliger til bosetting av mindreårige flyktninger i 3.

Satsingen har gitt flere sentrumsnære boliger, et mer variert boligtilbud, og etter hvert ønsker private aktører å bidra til mer boligbygging.

I følge Samfunnsvirkninger av boligsatsinger<sup>18</sup>, er den viktigste virkningen av boligsatsingen i Grong at den kan tjene som eksempel for andre kommuner. Satsingens effekter for den lokale samfunnsutviklingen er imidlertid betydningsfull nok:

- Oppføringen av omsorgsboliger har bidratt til et mer velfungerende boligmarked. Eldre som flytter fra ene- til omsorgsbolig bidrar til økt omsetningstakt og frigjøring av boliger til andre



Leilighetsbygg, Grong

<sup>18</sup> <https://distriktssenteret.o/blogg/boligsatsing-bygger-bygda/>

grupper. Etableringen av omsorgsboliger sentralt i kommunen har også bidratt til et mer effektivt offentlig tjenestetilbud som følge av at hjemmetjenestene nå bruker mindre tid og krefter på kjøring til brukerne.

- Satsingen på leie til eie har også gitt positive virkninger. Det har ført til en bedre utnyttelse av den kommunale boligmassen ved å frigjøre boliger til andre grupper med behov.
- Boligsatsingen i Grong kan ha gjort det enklere for ungdom med lokal tilhørighet å flytte tilbake til Grong.
- Den boligpolitiske omorganiseringen har betydning for kompetanseutvikling. I forbindelse med omorganiseringen og boligsatsingen etablerte kommunen for eksempel tettere kontakt med private entreprenører, blant annet organisert i Grong Boligbygg AS

### 3.3.1.4 Holde boligbyggerkole



*«Å bygge sin egen bolig er en drøm for de fleste, men er ofte en tung og vanskelig prosess - og en stor økonomisk byrde».*

prosjektleder Stig Neraas tilflytterprosjektet Herøy

Herøy kommune har gjennomført en kursrekke der vordende boligbyggere får en innføring i planlegging (reguleringsplan, boligtomter, søknadsprosess), finansiering (tilskuddsordninger, låneopptak, startlån) og byggeprosessen (selvbygging, hustyper, detaljering). Kurset har hjulpet deltakerne fra idé til ferdig hus, og gitt kunnskap om hele prosessen.

En rekke av de som har bygd boliger gjennom tilskudd til boligetablering i distriktene har deltatt på boligbyggerkolen, herunder både unge boligbyggere fra kommunen og arbeidsinnvandrere.



Selveierboliger, Herøy



# 4 Kunnskap er til for å deles

Det var klare forventninger i satsingen til at kunnskap om økt boligetablering i distriktene skulle dokumenteres og deles. Husbanken har sammen med Distriktssenteret gjennomført fem samlinger (2013-2017) for satsingskommunene, samt 3 åpne erfaringskonferanser i 2013, 2014 og 2015. Arrangementene har vært lagt til Bodø siden kontoret har hatt hovedansvaret for både det arrangementstekniske og innholdsmessige.

## 4.1 Samling med satsingskommunene

Det har vært fra én til tre deltakere fra hver kommune, fortrinnsvis prosjektleder, men flere rådmenn og ordførere har også deltatt. Det viser at temaet er viktig for kommunene, og at så mange deltar er en indikasjon på at man ønsker å lære av andre. Også Husbankens arbeidsgruppe, ansatte fra både bolig og bygningsavdelingen og regionalavdelingen i kommunaldepartementet, og Distriktssenteret har deltatt.

Samlingene har inneholdt status i arbeidet, deling av konkrete eksempler, veiledning på prosesser, informasjon om tilskuddet, gjennomgang av evaluering, gjennomgang av verktøy i arbeidet, innspill fra og til forskere, innlegg til inspirasjon fra kommuner og aktører utenfor satsingen, og befaringer i deltakerkommuner.



Rambøll hadde som oppdrag, i tillegg til følgeevalueringen, å bidra inn i samlingene med kommunene. De har bidratt med ulike verktøy og teknikker som kommunene kan anvende, og det har blitt benyttet gruppearbeid for å komme frem til løsninger.

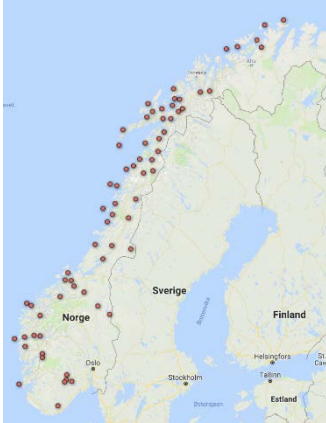
Deltakerkommunene har gitt svært gode tilbakemeldinger på disse samlingene og har opplevd de som nyttige for å dele kunnskap, motta påfyll av kunnskap og bygge nettverk.

Dette bekreftes i følgeevalueringen der følgende inngår i sammendraget<sup>19</sup>: «Samlingene med satsingskommunene vurderes av kommunene å ha vært den viktigste arenaen for kunnskaps- og erfaringsdeling i satsingen. Det å få høre andre kommuners erfaringer, og få mulighet til å stille spørsmål til både kommuner og Husbanken, blir trukket frem som positive bidrag inn i kommunenes egen innsats.»

---

<sup>19</sup> <https://www.husbanken.no/bibliotek/boligetablering-i-distriktene/folgeevaluering-av-boligetablering-i-distriktene/>

## 4.2 Erfaringskonferanser



Det er gjennomført tre erfaringskonferanser med godt over 300 deltakere fra nær 70 kommuner spredt over det ganske land.

Disse konferansene har vært et samarbeidsprosjekt mellom Husbanken og Distriktsenteret. Husbanken har i all hovedsak stått for innholdet, med gode bidrag fra Distriktsenteret. Distriktsenteret har også bidratt økonomisk sammen med Husbanken. Målgruppen for konferansene har vært kommuner, fylkeskommuner og andre interesserte fra hele landet.

Å dele kunnskap og erfaringer har vært sentralt for konferansene, og det har blitt gitt mange eksempler på gode tiltak fra satsingen, men også fra distriktskommuner utenfor satsingen. Konferansene har involvert deltakerne gjennom gruppearbeid og kafédialog, og det har vært lagt vekt på lange kunnskapspauser slik at folk har fått snakket sammen og knyttet

nye relasjoner.

I følgeevalueringen<sup>20</sup> nevnes blant annet følgende om konferansene:

«Gjennom en egen survey gjennomført av Husbanken i etterkant av erfaringskonferansen i 2013 og 2014 vises det til at deltakerne jevnt over opplevde å få utbytte av de presentasjonene som ble gjort i løpet av dagen. Det er dermed grunn til å tro at erfaringskonferansen har vært en viktig arena for økt kompetanse og kunnskapsdeling om boligetablering til øvrige distriktskommuner og nasjonale/regionale aktører.»



<sup>20</sup> <https://www.husbanken.no/bibliotek/boligetablering-i-distriktene/folgeevaluering-av-boligetablering-i-distriktene/>

## 4.3 Kunnskapsdeling på nett

Gjennom satsingen ble det presentert en rekke artikler, rapporter, presentasjoner og innlegg fra konferansene på husbanken.no. Dette var en viktig kanal for å formidle funn og eksempler i satsingen både fra deltakerkommuner og andre distriktkommuner. Distriktssenteret har også publisert og delt på sine boligsider.

Nettsidene har og fungert som kilde til kunnskap for distriktkommuner som har tatt kontakt med Husbanken for å ta tak i de boligutfordringene som de ser i egen kommune og har derfor vært et viktig verktøy for å effektivisere kunnskapsdelingen. Dette materialet er i ettertid flyttet over til veiviseren.no.



VEIVISER BOLIG FOR VELFERD

Forside / Forså helheten / Eksempler og erfaringer / Boligetablering i distriktene 2012-2014

### Boligetablering i distriktene 2012-2014



Nye boliger i Hamarøy. Foto: Anvid Olsen, Husbanken

Oppsummert

Beskrivelse av eksempelet

Mer varierte boligtyper stimulerer til vekst og utvikling, og bidrar til økt omfang i boligmarkedet. Kommunene må bli sin boligpolitiske rolle bevisst. Det var hovedkonklusjonen etter myndighetenes treårige satsing på boligetablering i distriktene, der tolv kommuner deltok.

## 4.4 Medieomtale



Satsingen har fått noe omtale i både nasjonale og regionale og lokale medier.

Deltakerkommunene har selv tatt initiativ der det har vært oppslag i mediene, og det har vært nyhetsoppslag og kronikker fra Husbanken, også noen av disse i samarbeid med Distriktssenteret.

## 4.5 Samarbeid med Distriktssenteret

Distriktssenteret har vært en sentral samarbeidspart, og det ble inngått en samarbeidsavtale for satsingen Boligetablering i distriktene. Distriktssenteret har bidratt med både økonomiske og faglige ressurser inn i arbeidet og har vært delaktig på samtlige erfaringskonferanser og samlinger med deltakerkommunene.

Distriktssenteret har i tillegg bidratt med forskning og kunnskapsinnhenting slik at kunnskapen om Boligetablering i distriktene er tilgjengelig for flere kommuner, samt hatt kunnskapsdeling gjennom egne sider på [www.distriktssenteret.no](http://www.distriktssenteret.no).



# 5 Virkemidler som virker

## 5.1 Erfaringene med tilskuddet for økt boligetablering i distriktet

Tilskuddsordningen ble presentert i statsbudsjettet for 2012 som en prøveordning, og det ble bevilget totalt 61 900 000 over tre år.

Hensikten med tilskuddsordningen var å bidra til utviklingen av attraktive lokalsamfunn gjennom å stimulere til økt tilbud av ulike typer boliger i kommuner med små og usikre boligmarkeder og/eller mangel på boliger.

Kommunene utlyste tilskuddsordningen lokalt og fikk inn søknader. Der det var flere søknader enn midler ble det satt opp en prioritering. Kommunene valgte følgende strategier for bruk av midlene:

- Herøy – stimulere privat boligbygging, 50 000-220 000 fordelt til totalt 27 privatpersoner. Og et prosjekt i Herbo AS med 4 utleieenheter, 560 000.
- Balestrand – stimulere privat boligbygging, 67 500-500 000 fordelt på 17 privatpersoner. De som fikk høyest utmåling bygde boliger med utleiedel.
- Flatanger – et kommunalt prosjekt med 4 boliger, vel 400 000 pr bolig. Flatanger brøt deltakelsen satsingen etter en omfattende brann i bygda.
- Gildeskål – stimulerer privat boligbygging, 142 500-320 000 fordelt på 6 privatpersoner. Og 2 leilighetsprosjekter på 3 og 4 boliger med aktører, hhv 847 000 og 855 000 i tilskudd. Og til sist 2 kommunale prosjekter med 8 leiligheter og totalt 2 953 000 i tilskudd.
- Sørfold – borettslag hvorav 16 beboere har mottatt tilskudd, 8 med 305 000 og 8 med 312 500.
- Granvin – stimulerer privat boligbygging, 20 000-400 000 fordelt på 18 privatpersoner. To transformasjonsprosjekter i regi av aktører, et sjøhus og heradshuset, 10 leiligheter og 2 161 000 i tilskudd.
- Ullensvang - 6 ulike prosjekter med til sammen 10 utleieboliger med aktører totalt 2 916 000, og 10 utleieboliger i kommunal regi, 1 300 000. Kansellerte prosjekter gjør at de tilbakebetaler 2 300 000
- Grong – stimulerer privat boligbygging, 300 000-450 000, samt tre prosjekter i kommunalt selskap, 6 boliger og 1 700 000 i tilskudd.
- Hasvik – 2 privatboliger med 600 000 pr bolig, 2 prosjekt i kommunal regi, 8 boliger, 2 912 000 i tilskudd. Rekker ikke tidsfristen på siste prosjekt og må tilbakebetale 837 890



4-mannseierbolig, Balestrand



Ombygd driftsbygning til leiligheter, Ullensvang

- Hitra – 2 prosjekter aktør, 8 boliger, 1 441 000, en privatperson 264 000 og kommunen selv med 4 boliger og 1 152 000 i tilskudd. Kansellerte prosjekter, tilbakebetaler 1 320 000.
- Seljord – stimulerer privat boligbygging, 75 000-600 000 fordelt på 13 prosjekter. Og to utleieboligprosjekter på totalt 8 leiligheter og 740 000 i tilskudd.



Utleieboliger, Tolga

Og til sist - Tolga – stimulerer privat boligbygging, noen av disse til utleie, 44 000-312 750 fordelt på 10 privatpersoner. Og 3 prosjekter til aktører med til sammen 19 utleieboliger og 4 162 500 i tilskudd.



Utleieboliger, Seljord

De økonomiske virkemidlene har vært en avgjørende faktor for å få til samarbeid med større utbyggere. En tilbakemelding fra kommunene er at det har vært utfordrende å finne frem til utbyggere som har vært villig til å ta en stor økonomisk risiko ved større utbyggingsprosjekter i et utfordrende boligmarked, som de sier. Derfor har satsingen og tilskuddet vært utløsende for å få til samarbeid mellom kommuner og private utbyggere. Husbanken har også fått tilbakemeldinger på at tilskuddet har vært en helt avgjørende del av egenkapitalen for barnefamilier som vil bygge eller anskaffe egen bolig, selv om tilskuddsbeløpet i seg selv har vært beskjedent.

Kommunene har opplevd at en del av de private prosjektene som ble innvilget tilskudd, er blitt kansellert av ulike grunner som avvik fra reguleringsplan eller manglende finansiering. Derfor har kommunen hatt anledning til å omfordele til andre prosjekter som ikke var prioritert i førtse omgang, eller er kommet til underveis. Hensikten med tilskuddsordningen er å bidra til økt boligetablering, og Husbanken har forsøkt å legge til rette for at kommunene klarer å oppnå dette på best mulig måte. Det ble i 2017 satt endelig strek for omfordelinger internt i kommunene og siste frist for ferdigstilling er satt til desember 2018.

Oversikt over boligtyper i satsingen:

	Utleiebolig	Selveid leilighet	Enebolig	Sum
<b>Totalt</b>	<b>131</b>	<b>33</b>	<b>77</b>	<b>241</b>

## 5.2 Forvaltning av tilskuddet

I årene 2012 – 2014 utbetalte Husbanken 61,5 MNOK til 12 kommuner i forsøksordningen boligetablering i distriktene. Ordningen var en vedtatt prøveordning med tidsramme på tre år. Bolig etablering i distrikt er avsluttet og regelverket er opphevet – forskriften gjaldt frem til 01.01.2015

Kommunene kunne bruke tilskuddet til etablering av utleieboliger i egen regi, eller tildele tilskuddet videre til selskaper, stiftelser og andre for etablering av utleieboliger, eller til enkeltpersoner for investering i egen bolig. Midlene var tildelt fra Husbanken til kommunene på bakgrunn av søknader og prioriteringer fra kommunene. Kommunene har videretildelt tilskuddene til aktuelle prosjekter.



Ordnningen reguleres av midlertidig forskrift om tilskudd til boligetablering i distriktene, fastsatt av daværende Kommunal og regionaldepartementet 13.04.2012. I tillegg reguleres ordningen av Husbankens retningslinje for tilskudd til boligetablering i distriktene og egen veileder for søknad på tilskuddsordningen. Tilskuddet ble etablert som en prøveordning. Erfaringen med gjennomføring av ordningen viser at prøveordninger stiller samme krav til implementering, arbeidsprosesser, rutiner og systemstøtte som permanente ordninger. Det er derfor avgjørende for ressursbruk og kvalitet at det er tilstrekkelig tid til planlegging av innføring og vurdering av ordningens livsløp.

Av bevilgningen på 61,9 MNOK er 61,5 MNOK utbetalt fra Husbanken til kommunene. Av disse er 47,0 MNOK utbetalt fra kommunene til prosjekter. Ytterligere 10,0 MNOK vil bli utbetalt innen 31.12.2018 for prosjekter som er under oppføring. Resterende 4,5 MNOK vil være tilbakebetalt til Husbanken innen 31.12.2018. Husbankens kontor for Lån og tilskudd vil følge opp tilskuddene årlig ihht forskriften. Kommunene skal rapportere årlig til Husbanken. Dette vil pågå så lenge nedskrivningstiden løper. Eventuelle tilskudd som tilbakebetales fra prosjekter til kommune etter 31.12.2018, skal tilbakebetales til Husbanken.

## 5.3 Grunnlån for økt boligforsyning i distriktene

### 5.3.1 Erfaringer med grunnlånet i BID-kommunene

Erfaringen fra deltakerkommunene i satsingen viser at privatpersoner som har bygd/restaurert eneboliger stort sett ordner seg finansiering i egen bank, med noen unntak der privat bankene er helt fraværende, eksempelvis Hasvik.

Når det gjelder aktører som bygger for utleie har brorparten søkt og fått grunnlån til oppføring hos Husbanken.

Totalt har BID kommunene fått 398 300 000 i grunnlån fra 2012 til 2017, i dette inngår prosjekter utover de som er gitt tilskudd i denne forsøksordningen. I Balestrand og Flatanger er det omtrent ikke brukt grunnlån i perioden, mens Sørfold, Gildeskål, Herøy og Hitra skiller seg ut med relativt store andel av grunnlånet.

I deltakerkommunene ser vi at 83 % av utleieboligene som har fått tilskudd fra satsingen også har grunnlånsfinansiering. I tillegg er det finansiert et borettslag med 24 boliger med grunnlån, samt en mindre andel av øvrige selveierboliger.



Borettslag, Sørfold



Grunnlånet er brukt til en rekke leilighetsbygg, i all hovedsak bygg på 1 eller 2 etasjer der det ikke er krav om heis etter teknisk forskrift. Å bygge korsdelte boliger synes å være en kostnadseffektiv boligmasse for distriktskommuner, og særlig den tradisjonelle firemannsboligen går igjen, ovenfor eksemplifisert med borettslaget i Sørfold. I disse er 1. etasje fullt tilgjengelig, mens 2. etasje er tilrettelagt for å etablere utvendige løsninger om det skulle bli behov for tilpasset bolig.

Videre er grunnlånet brukt til transformasjonsprosjekter der det er etablert leiligheter i bygg som tidligere hadde andre formål, eksempelvis ombygging av skole i Gildeskål, heradshuset i Granvin, og her vist med Hovlandstunet i Ullensvang for å nevne noen.



Hovlandstunet, Ullensvang



### 5.3.2 Erfaringer med grunnlånet utover BID-kommunene

Husbankens grunnlån har blant annet til formål å sikre boligforsyning i distriktene. Grunnlån er et supplement i de områdene der pantesikkerheten er lavere og øvrige banker er fraværende.

Husbanken har gjort følgende observasjoner knyttet til grunnlån i perioden 2010-2017 for kommuner under 4700 innbyggere:

- Det er gitt tilsagn om grunnlån på 4,5 mrd fordelt på 179 kommuner.
- En enkel kategorisering basert på kjennskap til kommunene i aktive vs. passive kommuner, viser at i 81 av disse er det gitt tilsagn om vel 3,5 mrd.
- I 9 av 12 deltakerkommuner er det gitt tilsagn om nærmere 450 mill.
- Eksempel på aktive kommuner utenfor satsingen:
  - Hamarøy, 1824 innbyggere, 90 mill.
  - Iveland, 1317 innbyggere, 98 mill.
  - Vegårshei, 2036 innbyggere, 65 mill.



Leiligheter i kombinasjon med motell, Hamarøy



Åkle, Iveland



Dersom vi kort ser på det samme for kommuner mellom 4700 og 10 000 innbyggere, observerer vi følgende:

- Det er gitt tilsagn om grunnlån på 7,8 mrd fordelt på 95 kommuner.
- Samtlige kommuner har brukt grunnlån i perioden, men varierer fra bortimot ingenting til over 550 mill på enkeltkommunenivå.

Kommuner både i og utenfor satsingen har vært tydelige på at uten grunnlånet fra Husbanken så hadde de ikke fått til samarbeidet med private aktører, nettopp på grunn av fravær av øvrige banker, spesielt ved leilighetsprosjekter for eie eller utleie.

Aktørene og kommunene gir tilbakemelding på at det at Husbanken har lik rente uansett hvor i landet boliger finansieres er et viktig distriktpolitisk virkemiddel. Det er særlig muligheten for private aktører å bygge utleieboliger med gunstig finansiering som trekkes frem. I kommuner der profesjonelle aktører har vært sentrale i fremskaffing av boliger, ser vi at en overvekt av disse er finansiert med grunnlån.

Erfaringen fra kommunene i og utenfor satsingen viser at grunnlånet er et viktig virkemiddel for å få til økt boligetablering i distriktene, og at virkemidlet er tilgjengelig for ulike kommuner gitt den aktiviteten som skapes innen boligpolitikken.

Gjennom satsingen og erfaringskonferansene har vi sett eksempler på lokalbanker som er opptatt av samfunnsutvikling og derfor er en viktig samarbeidsaktør for kommune og aktører, eksempelvis Herøy der Helgeland sparebank har finansiert eierprosjektene i privat regi, mens Husbanken har finansiert ulike utleieboligprosjekter. Og Ringebu kommune der de er valgt som casekommune i rapporten

samfunnsvirkninger av boligpolitikk<sup>21</sup>, fordi kommunen tar en rolle som match-maker mellom banker, entreprenører, boligsøkere og Husbanken.

Det kunne vært nyttig å gjennomføre en grundigere analyse av bruken av grunnlån, vurdere markedsandeler i ulike kommuner, og analysere om det er trender i hvilke kommuner som bruker grunnlån osv i distriktene, men det er utenfor formålet med satsingen og denne sluttrapporten.

## 5.4 Flere virkemidler som virker.

En foreløpig oversikt viser at det er gitt tilsagn på vel 50 000 000 i tilskudd til utleieboliger til BID-kommunene i perioden. Og det er gitt vel 32 000 000 i tilsagn på investeringstilskudd.

I Grong har kommunen brukt investeringstilskudd til omsorgsboliger i sentrum, og som i neste omgang har bidratt til flere private utleieboliger. De har også jobbet med bolig til psykisk utviklingshemmede, og passivhusprosjekt der videregående skole gjennomførte byggingen.



Fra namdalsavisen, Grong



Passivhus i samarbeid med videregående skole, Grong



Omsorgsboliger, Grong

## 6 Oppsummert

Satsingen Boligetablering i distriktene har nådd målene som ble definert i innledningen:

1. Øke kompetansen om økt boligetablering i distriktene, som kan komme flere distriktskommuner til gode.
2. Stimulere til økt tilbud av ulike typer boliger og å finne strategier for å øke bevegelse i boligmarkedet.

Kompetansen har økt både på statlig og kommunalt nivå, og det er utviklet mye nyttig kunnskap som kan følges videre, dokumenteres ytterligere og tas i bruk.

Deltakerkommunene har med stor gjennomføringskraft både økt tilbudet av ulike typer boliger og utviklet ulike strategier som andre kan lære av for å skape bevegelse i det lokale boligmarkedet.

<sup>21</sup> <https://distriktsenteret.no/litteratur/samfunnsvirkninger-av-boligpolitikk/>