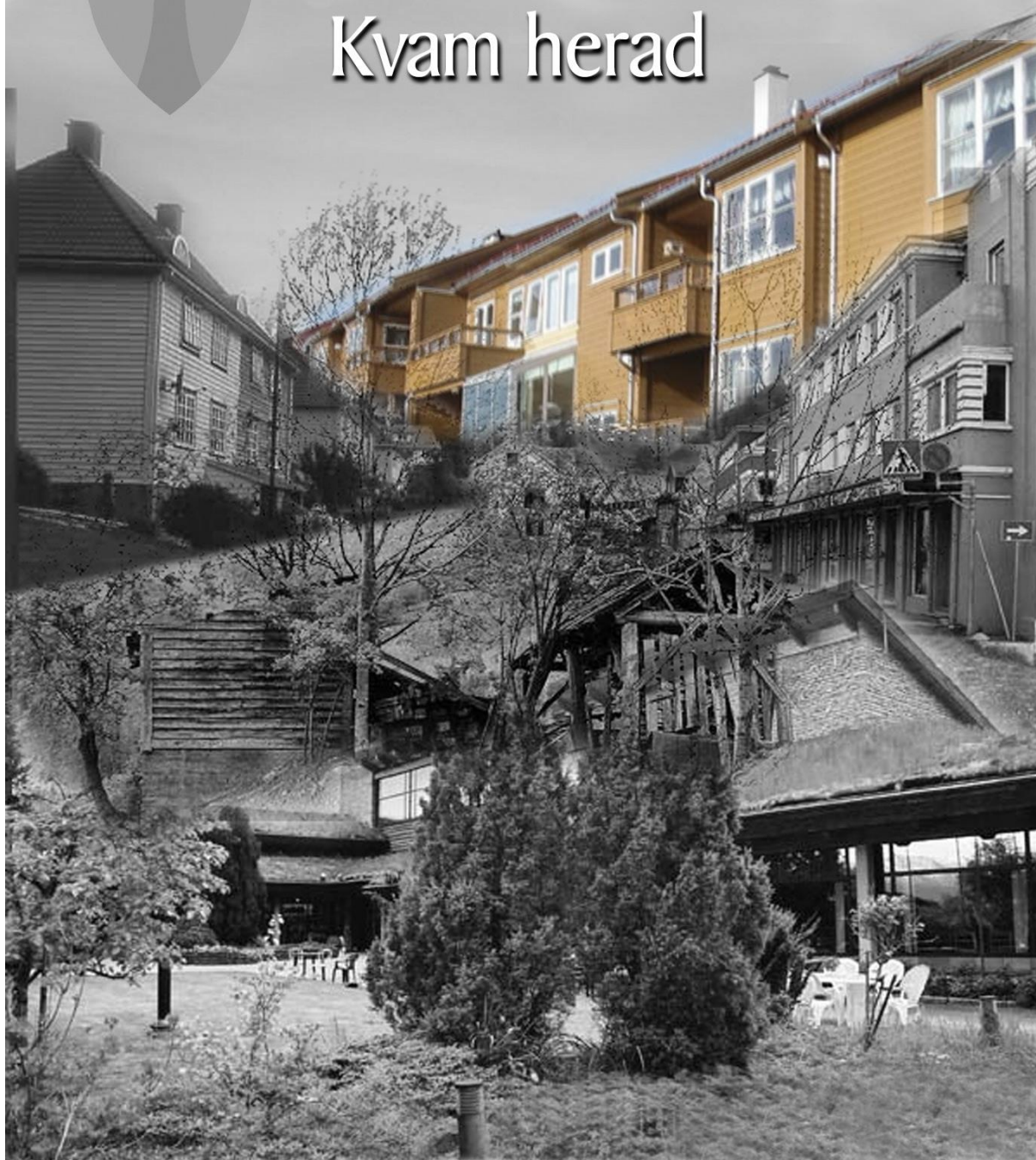


Bustadpolitisk handlingsplan 2003 - 2006 Kvam herad



Vedteken i Heradsstyret 13.05.2003.

Vedtak i Kvam heradsstyre 13.05.03

Bustadpolitisk handlingsplan

Vedtak:

1. Tiltak 1 – 24 i bustadpolitisk handlingsplan 2003-2006 vert vedtekne.
2. Tiltak 1 vert finansiert med inntil kr 300.000,- ved bruk av fond, opprett prosjekt P30031 ”Bustadutbygging Norheimsund/Øystese – høg utnytting”.
3. Kvam herad søker om og tek opp Startlån på kr 5.000.000,- til vidare utlån.
4. Arbeidet med å organisera eit bustadkontor eller avklara Kvam bustadstifting sin funksjon vert sett i gang straks.
5. Kommunale byggjefelt skal vurderast i alle deler av kommunen etter behov. Punktet skal inn under tiltak 11 på side 13 (19) i Bustadpolitisk handlingsplan.

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Kvam elderåd	25.04.03	007/03	HJAN
Komit� for utvikling	28.04.03	019/03	HJAN
Kvam heradsstyre	13.05.03	051/03	HJAN

Avgjerd av: Saksh.: Hans J�rgen Andersen	Arkiv: N-310 Objekt:	Arkivsaknr 2002000118
---	---------------------------------------	---------------------------------

Bustadpolitisk handlingsplan

Samandrag:

Arbeidet med bustadpolitisk handlingsplan starta opp etter HST vedtak 13.11.01, sak 097/01. Målet med planen har vore å få ein heilskapleg plan der den spesielle bustadpolitikken (for grupper med særskilde behov) og den generelle bustadpolitikken skal sjåast i samanheng. Prosjektgruppa har vore samansett av 4 medlemmer frå heradsstyret og 4 medlemmer frå heradsadministrasjonen.

Prosjektgruppa har gjennomført eit kartleggingsarbeid i bustadmarknaden, både for grupper med særskilde behov og den generelle bustadmarknaden. Vidare har prosjektgruppa freista å kartleggja behov for begge grupper. Dei udekkta behova som kjem fram i denne analysen vonar prosjektgruppa kan dekkjast gjennom dei føreslegne tiltaka.

Planen tek utgangspunkt i visjon og mål i kommuneplanen. Vi har gått detaljert inn i eit av temaene som er omhandla i kommuneplanen, og nokre av tiltaka vert på denne måten eit innspel til vidare arbeid med kommuneplanen.

Oppbygging av bustadpolitisk handlingsplan :

Hovudkonklusjonar og forslag til tiltak

Ein hovudkonklusjon er at det er for lite variasjon i bustadmassen i Kvam i dag.

Endringar i familiestruktur og folks preferansar ved kjøp av bustad krev større variasjon. Fleire av forslaga til tiltak gjeld å få auka variasjon i bustadmassen.

Ein annan hovudkonklusjon er at bustadarbeidet i Kvam herad må organiserast og koordinerast betre enn i dag for å utnytte dei moglegheitene som finst for å gjennomføre tiltak og best mogleg utnytte Husbankens verkemidlar.

For å få ein best mogleg bustadpolitikk er det behov for samling av kompetanse og koordinering.

Ein tredje hovudkonklusjon er at bustadpolitikk i Norheimsund/Øysteseområdet må vere forskjellig frå resten av Kvam.

Stikkord i sentrale strok er god planlegging og best mogleg nytting av tilgjengelege areal. I grendene må arealdelen i kommuneplanen gje moglegheit for større fleksibilitet.

Ein fjerde hovudkonklusjon er at Kvam herad kan verte monaleg betre til å utnytte Husbankens finansierings- og tilskotsordningar. Dette gjeld både for heradsadministrasjonen og innbyggjarane i Kvam. Det er ein heilt klår trend at arbeidsoppgåver som tidlegare har vorte utførte av Husbanken vert lagt over på kommunane. Det er ei stor utfordring å overta desse oppgåvene og i best mogleg grad nytte seg av dei moglegheitene dette inneber. Den overorda politiske argumentasjonen

for denne desentraliseringa er at bruken av Husbankens verkemidlar i størst mogleg grad skal tilpassast lokale forhold.

Det er viktig å seie at å nytta Husbankens verkemidlar i størst mogleg grad ikkje er eit mål i seg sjølv, men vi ser at desse verkemidla i stor grad stettar behov som kjem fram i kartlegginga.

Ein femte hovudkonklusjon er at det er behov for fleire utleigebustader for grupper med særskilde behov.

Ein sjettemte hovudkonklusjon er at heradet må vere seg bevisst på sin rolle i høve til å kunne vere "ein elefant i ein porselensbutikk". Til dømes vil sær låge prisar på kommunale tomter gjere at tilbodet av private tomter vert lågare, eller at tilrettelagde private tomter ikkje kan selgast". Eit anna døme er at utleige av kommunale bustader til låge prisar gjer det mindre attraktivt for private å etablere og oppretthalde utleigetilbod.

I tiltaksdelen er det 24 forslag til tiltak.

Den generelle bustadmarknaden

Ei analyse av bustadmarknaden i Kvam i dag.

Bustadmarknaden for grupper med særskilde behov

Ei analyse av bustadmarknaden for grupper som har problem med å skaffe seg bustad eller behalde bustaden dei har.

Kartlegginga nyttar metodikk utvikla av Husbanken.

Husbankens verkemidlar

Ein gjennomgang av verkemidler og bruk av desse i Kvam i høve til andre kommunar.

Organisering av bustadarbeidet

Ei skildring av nokre av utfordringane til eit godt bustadarbeid i Kvam herad.

Hovudkonklusjoner og forslag til tiltak byggjer på arbeidet som er gjort i dei andre delane av planen. Ei god forståing av tiltaka krev ei gjennomlesing av heile planen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Tiltak 1 – 24 i bustadpolitisk handlingsplan 2003-2006 vert vedtekne.
2. Tiltak 1 vert finansiert med inntil kr.300.000,- ved bruk av fond, opprett prosjekt P30031 "Bustadutbygging Norheimsund/Øystese – høg utnytting".
3. Kvam herad søker om og tek opp Startlån på kr 5.000.000,- til vidare utlån.

25.04.2003 Kvam eldreråd

Røysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 4 røyster og vart samrøystes tilrådd.

KER-007/03 Tilråding:

1. Tiltak 1 – 24 i bustadpolitisk handlingsplan 2003-2006 vert vedtekne.
2. Tiltak 1 vert finansiert med inntil kr.300.000,- ved bruk av fond, opprett prosjekt P30031 "Bustadutbygging Norheimsund/Øystese – høg utnytting".
3. Kvam herad søker om og tek opp Startlån på kr 5.000.000,- til vidare utlån.

28.04.2003 Komité for utvikling

7 røysteføre.

Framlegg frå Oddvar Soldal, SV:

Som rådmannen sitt framlegg til vedtak med nytt punkt 4:

Punkt 4:

Arbeidet med å organisera eit bustadkontor eller avklara Kvam bustadstifting sin funksjon vert sett i gang straks.

Røysting:

Framlegget frå Oddvar Soldal, Sv, fekk 7 røyster og vart samrøystes vedteke.

UTVI-019/03 Tilråding:

1. Tiltak 1 – 24 i bustadpolitisk handlingsplan 2003-2006 vert vedtekne.
2. Tiltak 1 vert finansiert med inntil kr.300.000,- ved bruk av fond, opprett prosjekt P30031 ”Bustadutbygging Norheimsund/Øystese – høg utnytting”.
3. Kvam herad søker om og tek opp Startlån på kr 5.000.000,- til vidare utlån.
4. Arbeidet med å organisera eit bustadkontor eller avklara Kvam bustadstifting sin funksjon vert sett i gang straks.

Saksordførar: Lars Ragnvald Djupevåg.

13.05.2003 Kvam heradsstyre

Framlegg frå Lina Oma, H:

Som rådmannen sitt framlegg til vedtak med følgjande tillegg:

Nytt punkt 5. Kommunale byggjefelt skal vurderast i alle deler av kommunen etter behov. Punktet skal inn under tiltak 11 på side 13.

Røysting:

Framlegget frå Lina Oma, H, fekk 32 røyster.

HST-051/03 Vedtak:

1. Tiltak 1 – 24 i bustadpolitisk handlingsplan 2003-2006 vert vedtekne.
2. Tiltak 1 vert finansiert med inntil kr 300.000,- ved bruk av fond, opprett prosjekt P30031 ”Bustadutbygging Norheimsund/Øystese – høg utnytting”.
3. Kvam herad søker om og tek opp Startlån på kr 5.000.000,- til vidare utlån.
4. Arbeidet med å organisera eit bustadkontor eller avklara Kvam bustadstifting sin funksjon vert sett i gang straks.
5. Kommunale byggjefelt skal vurderast i alle deler av kommunen etter behov. Punktet skal inn under tiltak 11 på side 13 (19) i Bustadpolitisk handlingsplan.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel	Brevdato
2002000118 - 116	Bustadpolitisk handlingsplan – rapport frå prosjektgruppa	Vert ettersendt

Saksopplysningar:

Det er søkt om tilskot frå Husbanken til delfinansiering av utarbeiding av planen. Vi har motteke tilsegn om eit tilskott på kr. 80.000,- utbetalt etter at politisk handsaming av planen er ferdig.

Fyste møte i prosjektgruppa vart halde 7.mai 2002. Prosjektgruppa har hatt 13 møter. Det har vore 6 møter med styringsgruppa og prosjektleiar, to av desse med heile prosjektgruppa.

Ein oppstartkonferanse vart gjennomført 25.juni 2002, og ein idedugnad vart arrangert 31. oktober 2002.

Undervegs i arbeidet har heradsstyret vorte informert ein gong av prosjektleiar, og utviklingskomiteen har vore informert ein gong.

Prosjektgruppa har vore samansett av

Prosjektleiar Hans Jørgen Andersen, økonomikonsulent helse- og sosialetaten

Astrid Selsvold, varaordførar (A)

Hildegunn Aksnes, komitè for oppvekst (SV)

Olav Skeie Lid, komitè for helse- og sosial (KrF)

Lars Ragnvald Djupevåg, komitè for utvikling (V)

Rune Vik, byggesakshandsamar, teknisk etat

Jan Tjosås, næringsutviklar

Jon Nedkvitne, kommuneplanleggjar

Styringsgruppa har vore den administrative leiargruppa i Kvam herad leia av rådmann Knut Terje Rekve.

Vurdering:

Prosjektgruppa har opplevd samansetjinga av gruppa med både politikarar og tilsette i administrasjonen som svært positiv. Arbeidsforma eignar seg godt ved adhoc og prosjektarbeid, og er ein alternativ arbeidsverkstad til politiske utval.

Husbankens verkemiddel er svært godt egna til å stetta dei udekkka behova kartleggingane har funne fram til. Husbanken er statens reiskap i bustadpolitikken og det er viktig at Kvam utnyttar dei moglegheitene som finst her.

1	INNLEIING	10
2	HOVUDKONKLUSJONAR	12
2.1	GJENOMFØRING AV ARBEIDET MED PLANEN.....	12
2.1.1	<i>Nokre definisjonar</i>	12
2.2	HOVUDKONKLUSJONAR.....	13
3	FØRSLAG TIL TILTAK	15
4	VIDARE ARBEID MED BUSTADPOLITIKK	23
4.1	DRØFTING AV KONKLUSJONAR I HØVE TIL KOMMUNEPLANEN 2002-2014.....	23
5	DEN GENERELLE BUSTADMARKNADEN	25
5.1	MARKNADEN I DAG.....	25
5.1.1	<i>Demografi</i>	25
5.1.2	<i>Kva type bustader har vi i Kvam og kven bur i dei ?</i>	29
5.1.3	<i>Bilhald</i>	32
5.1.4	<i>Eige/leige</i>	33
5.1.5	<i>Bruktmarknaden i Kvam</i>	35
5.1.5.1	<i>Bruktprisar i ulike deler av Kvam</i>	35
5.1.6	<i>Nybygging i Kvam herad</i>	39
5.1.7	<i>Kva type familiar bur i Kvam?</i>	41
5.2	TOMTER I KVAM.....	41
5.3	INNSPEL FRÅ GRENDAUTVALA.....	43
5.4	PENDLING.....	43
5.5	BEHOV I HØVE TIL STATISTIKKMATERIALE.....	44
5.6	IDEDUGNAD.....	45
5.6.1	<i>Skisser frå gruppene</i>	50
5.7	BEHOV I HØVE TIL RESULTAT FRÅ IDEDUGNADEN.....	53
5.8	BUSTADBYGGJING UTANFOR SENTRALE OMRÅDER.....	53
5.8.1	<i>Tiltak i høve til bustadbygging utanfor sentrale områder</i>	55
5.8.2	<i>Tilskot til nybygging og andre kommunale subsidier</i>	56
5.9	FRTIDSBUSTAD SOM HEILÅRSBUSTAD.....	56
5.10	ESTETIKK.....	57
5.11	FØRTETTING.....	57
6	BUSTADMARKNADEN FOR GRUPPER MED SÆRSKILTE BEHOV	58
6.1	KARTLEGGJING AV DAGENS SITUASJON FOR GRUPPER MED SÆRSKILTE BEHOV.....	58
6.1.1	<i>Kven er dei vanskelegstilte i Kvam?</i>	59
6.1.2	<i>Kva er problemet ?</i>	66
6.1.3	<i>Mogelege tiltak</i>	68
6.1.4	<i>Tiltak, planlagde og forslag til nye</i>	73
6.2	EIGA/LEIGA.....	75
6.3	UTBYGGINGSAVTALER.....	76
6.4	LOVPÅLAGDE OPPGÅVER.....	76
6.5	KOMMUNALT DISPONIBL BUSTADER.....	76
6.5.1	<i>Behov for opprusting av ulike bustadmiljø</i>	77
6.6	KVAM BUSTADSTIFTING.....	78
6.7	BUSPAREKLUBBEN.....	79
6.8	FLYKTINGAR.....	80
6.8.1	<i>Definisjonar</i>	80
6.8.2	<i>Kor mange ?</i>	80
6.8.3	<i>Korleis bur dei ?</i>	81
6.8.4	<i>Kva skjer etter at flyktningeperioden (5år) er over ?</i>	81
6.8.5	<i>Utfordringar vidare</i>	81

7	HUSBANKENS VERKEMIDLAR	82
7.1	KVA TYPER VERKEMIDLAR FINST ? LÅNE- OG TILSKOTSORDNINGAR I HUSBANKEN	82
7.1.1	<i>God bustaddekning- bustader til eldre og oppføringslån til nye bustader</i>	83
7.1.2	<i>God bustadfordeling – bustader til vanskeligstilte</i>	83
7.1.3	<i>Tiltak for betra bustad- og bumiljøkvalitet</i>	84
7.1.4	<i>Butryggleik</i>	85
7.2	BRUK AV VERKEMIDLAR I KVAM HERAD	86
7.2.1	<i>Oppføringslån</i>	86
7.2.2	<i>Bustadtilskot til etablering</i>	86
7.2.3	<i>Bustadtilskot til tilpassing</i>	87
7.2.4	<i>Bustadtilskot til prosjektering</i>	88
7.2.5	<i>Etableringslån og kjøpslån</i>	89
7.2.6	<i>Tilskot til bustadkvalitet</i>	92
7.2.7	<i>Lånetillegg til oppføringslånet</i>	92
7.2.8	<i>Utbetningslån</i>	92
7.2.9	<i>Bustønad</i>	92
7.3	ENDRA BRUK AV VERKEMIDLAR I KVAM	93
8	ORGANISERING AV BUSTADARBEIDET.	94
9	VEDLEGG.....	97
9.1	VEDLEGG 1 HERADSSTYREVEDTAK AV 13.11.01, SAK 097/01	97
9.2	VEDLEGG 2 KOMMUNALT DISPONERTE HUSVÆRE PR NOV. 2002.....	98
9.3	VEDLEGG 3 REFERANSEMATERIELL FOR PROSJEKTGRUPPA	99
9.4	VEDLEGG 4 FORSLAG TIL TEKST TIL KOMMUNALE RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN	100
9.5	VEDLEGG 5 INTERESSANT REFERANSE LITTERATUR OG PROSJEKTER	102
9.6	VEDLEGG 6 EIGEDOMSANALYSE, METODIKK FRÅ HUSBANKEN	104

1 Innleiing

Hovudmålet i norsk bustadpolitikk er :

”Alle skal kunna bu i ein god bustad – i eit godt bumiljø”

(Kommunal- og regionaldepartementet, rundskriv H20/01, ”Ein solidarisk bustadpolitikk”)

Stortingsmelding 49 (1997-98) om bustadetablering for unge og vanskelegstilte oppfordrar alle kommunar til å laga ein tverrsektoriell handlingsplan.

Pr oktober 2002 arbeider 155 kommuner med ein bustadsosial handlingsplan, og av desse er 43 planar ferdige.

Vår plan tek utgangspunkt i kommuneplan 2002-2014 slik han føreligg pr. mars 2003.

Visjon og hovudmålsetjing

Slagord :

“Kvam -trivselskommunen midt i Hordaland ”

Visjon :

“Kvam herad skal vera den beste nærings-og bukommunen i Hordaland ”

Hovudmål :

“Kvam skal ha ein vekst i folketal til 10.000 innbyggjarar om 10 år.Grunnlaget for veksten skal vera næring,busetnad,kultur og offentlege tenester ”

Viktige målgrupper

- Kvinner 20 -40 år
- Barnefamiljar
- Ungdom

Spesiell fokus skal rettast mot

- Oppvekstvilkår for barn og unge
- Bustadbygging og bustadfelt med gode kvalitetar
- Næringslivet sine vilkår for utvikling og samarbeid

Frå kommuneplan 2002-2014

Prosjektgruppa ser ikkje for seg at gjennomføring av tiltak skissert i denne planen åleine gjer at vi når desse måla. Men, vi vonar og trur at denne drøftinga vil gje eit grunnlag for utforming av ein bustadpolitikk som kan vera med på å støtta opp under måla i kommuneplanen.

Prosjektgruppa ynskjer å kartleggja og dokumentera dagens situasjon og peika på moglege strategiar og konkrete tiltak som gjev ein god utvikling av bustadmarknaden i forhold til visjon og hovudmål.

Med planen ynskjer heradet å skapa nye rammer for tenkinga rundt og praktisk gjennomføring av bustadbygging i Kvam, og tydeleggjera heradet si rolle som premissgjevar og tilretteleggjar.

Mandatet for planarbeidet er skildra i heradsstyrevedtak av 13.11.01, sak 097/01 (vedlegg 1). ”Målet med ein bustadsosial handlingsplan er å få ein heilskapeleg plan der den spesielle bustadpolitikken skal sjåast i samanheng med den generelle bustadpolitikken”. Arbeidet med planen skal baserast på KRD rundskriv H20/01 ”Ein solidarisk bustadpolitikk” og Husbanken sitt forslag til utarbeiding av bustadsosiale planer. Vedtaket i heradsstyret fastset også organiseringa av prosjekt- og styringsgruppe:

Prosjektgruppa har vore samansett av :

Prosjektleiar Hans Jørgen Andersen, økonomikonsulent helse- og sosialetaten

Astrid Selsvold, varaordførar (A)

Hildegunn Aksnes, komitè for oppvekst (SV)

Olav Skeie Lid , komitè for helse- og sosial (KrF)

Lars Ragnvald Djupevåg, komitè for utvikling (V)

Rune Vik, byggjesakshandsamar, teknisk etat

Jan Tjosås, næringsutviklar

Jon Nedkvitne, kommuneplanleggjar

Styringsgruppa har vore den administrative leiargruppa i Kvam herad leia av rådmann Knut Terje Rekve.

Prosjektgruppa har opplevd samansetjinga av gruppa med både politikarar og tilsette i administrasjonen som svært positiv. Arbeidsforma eignar seg godt ved ad hoc og prosjektarbeid, og er ein alternativ arbeidsverkstad til politiske utval. Politikarar er med på utforminga av planen, og får eit eigartilhøve til arbeidet. Med denne arbeidsmåten tek både politikarar og administrasjon del i arbeidet, og politikarane tek ikkje berre stilling til kva administrasjonen har produsert.

For gjennomføringa av prosjektet har vi søkt om prosjektmidlar i Husbanken. Vi har fått tilsegn om støtte på kr. 80.000.-, som vil verta utbetalt etter at planen er ferdigstilt og oppfyller husbankens krav til bustadsosiale planer. Det er ført eige prosjektrekneskap for alle utgifter.

Planen er eit 4-årig handlingsprogram, og skal seia noko om retning for bustadpolitikken. Forslag til tiltak i planen er ikkje detaljerte, men kan sjåast på som eit innspel til kommuneplanen sin arealdel. Planen tek og hensyn til tekstdelen i kommuneplanen, og vert på den måten også ein konsekvens av kommuneplanen.

Kapittel 3 inneheld forslag til tiltak som vert lagde fram for heradsstyret for politisk vedtak.

Drøfting og argumentasjon for tiltaka finn ein i dei andre kapitla.

Vi vil nytta høvet til å takka alle involverte personer for godt og konstruktivt arbeid.

2 Hovudkonklusjonar

2.1 Gjennomføring av arbeidet med planen

Planen har to hovudtema :

Bustadmarknaden generelt

Bustadmarknaden for grupper med særskilte behov.

Planen er basert på ein analyse av tilhøva i Kvam.

Vi har nytta statistisk materiale frå Husbanken, Statistisk sentralbyrå , Folke- og bustadtellinga i 2001, lokal statistikk for omsetnad av bustader, Hordaland fylkeskommune og andre.

For grupper med særskilte behov er det gjennomført ei kartlegging, og for den generelle bustadmarknaden er det gjennomført ein idedugnad.

Prosjektgruppa har og gjennomgått relevant referansemateriale (sjå vedlegg), og freista å henta inn erfaringar frå andre kommuner gjennom ein oppstartskonferanse og kursing i regi av Husbanken.

Prosjektgruppa freistar å sjå den generelle bustadmarknaden og bustadmarknaden for grupper med særskilte behov i samanheng i forslag til tiltak.

2.1.1 Nokre definisjonar

Grupper med særskilte behov er m.a. personer med rusproblem, psykiatriske problem, økonomisk vanskelegstilte, flyktingar, menneske med funksjonshemmingar og sosialt vanskelegstilte.

Sentralt er i bustadsamanheng i Kvam områda i og rundt Norheimsund og Øystese, vurdert etter prisnivå på bustader omsett 2001-2002.

Fortetting er bustadbygging innafor allereie utbygde område og kulturmiljø.

Spreidd bustadbygging

I rettleiar frå Miljøverndepartementet finn vi at spreidd bustadbygging kan vera aktuelt når

- utbygging skal skje med enkeltstående bygg over lengre tid
- utbyggingen skal gjennomførast med stor avstand mellom einingane med landbruksareal i mellom.

i motsetning til byggeområde der

- i område der det er aktuelt med fleire einingar, og
- der det ikkje er praktisk mogeleg å ivareta areala mellom einingane som landbruksområde

2.2 Hovudkonklusjonar

Heradet har i dag ein svært einseitig struktur i bustadmassen, i 2001 var 84 % einebustader eller våningshus i samband med gardsdrift og 8 % rekkjehus og vertikaldelt tomannsbustad.

Det er fleire grupper som heilt klart vil ha glede av større tilbod av mindre bustader.

Unge i etableringsfasen, familiar med få personar og folk som ynskjer eit enklare alternativ til einebustad når borna har flytta heimefra.

Nesten all tilvekst på 90-talet har vore store einebustader.

Terskelen for førstegongsetablering i sentrale deler av Kvam er høg, også sett i forhold til sentrale strøk i Hordaland, fordi tilbodet av mindre husvære er lite. Etableringa må då skje ved kjøp eller bygging av einebustad.

Samanlikna med landsgjennomsnittet er det færre unge som eig sin eigen bustad i Kvam.

Innbyggjarane i Kvam er kresne i høve til val av bustad. Dei ynskjer sol, utsikt, sentrumsnærleik og ly for vinden. Individuelle behov legg føringer på val av bustad.

Bustadpolitikk i Norheimsund/Øysteseområdet må vera forskjellig frå resten av Kvam.

Stikkord i sentrale strøk er god planlegging og best mogleg nytting av tilgjengelege areal.

I grendene må kommuneplanen sin arealdel gje høve til større fleksibilitet.

Vidare utbygging må vere tufta på gode analyser og planer.

Fortetting i Øystese og Norheimsund med utbygging av leilegheiter av forskjellig slag er ynskjeleg, og krev god planlegging frå heradet. Dette vil gje større mangfald i tilbodet av husvære. For Øystese/Norheimsundområdet er tiltak 1 høgt prioritert.

For områda utanom Øystese og Norheimsund er det viktig at kommuneplanen sin arealdel legg til rette for tiltak 10 og 11.

Dersom det vert ei utflytting frå einebustader av aldersgruppa 55 + til nye leilegheiter, vil det og komme på marknaden gode einebustader for barnefamiliar.

Kartlegging av grupper med særskilte behov i bustadmarknaden viser at det er mangel på utleigebustader, og at det trengst ei revitalisering av sosial bustadbygging.

Som en del av sosial bustadbygging bør heradet kjøpe leilegheiter i private prosjekt.

Det er viktig at det bustadpolitiske arbeidet vert organisert slik at Kvam bruker Husbankens verkemiddel i størst mogleg grad, og at offentlege subsidier i størst mogleg grad vert nytta i nybygging. Kvam herad kan verte monaleg betre til å utnytte Husbankens finansierings- og tilskotsordningar. Det er ein heilt klår trend at arbeidsoppgåver som tidlegare har vorte utførte av Husbanken vert lagt over på kommunane. Det er ei stor utfordring å overta desse oppgåvene og i best mogleg grad nytte seg av dei moglegheitene dette inneber.

Det er viktig å seia at å nytta Husbankens verkemidlar i størst mogleg grad ikkje er eit mål i seg sjølv, men vi ser at desse verkemidla i stor grad stettar behov som kjem fram i kartlegginga.

Heradet si rolle i høve til bustadbygging er fyrst og fremst ein planleggjar-, premissgjevar- og tilretteleggjarrolle. Det er viktig å vere medviten den rolla kommunen spelar i høve til bustadmarknaden.

Prosjektgruppa ynskjer ei forbetra organisering av bustadarbeidet, med auka vekt på ei heilskapeleg kompetanseoppbygging og ytterlegare profesjonalisering.

3 Forslag til tiltak

I denne delen er tiltaka skildra, argumentasjonen for tiltaka finn ein i kapittel 4 til 8.

To fokus :

Norheimsund/Øystese: Auka variasjon i bustadmassen. Godt planlagt utnytting av tomter (høg utnytting, einebustader, industriområde o.a.) sett i ein heilskap, d.v.s. detaljstyrt utnytting av areal.

Utanfor Norheimsund/Øystese: I stor grad ope for privat initiativ. Kommuneplanen sin arealdel skal støtte opp under dette innafor plan- og bygningslova (PBL) sine krav om ”omfang” og ”lokalisering”.

Individulle behov varierer og det er difor trong for ulike løysingar.

Rammestyrt utnytting av areal, ope for private initiativ.

Alle kostnads- og inntektstal er usikre overslag, men gjev allikevel ein indikasjon på nivå.

Fleire av tiltaka har preg av å vera prosessar, som vil føra til nye politiske handsamingar og vedtak seinare.

Tiltaksgruppe A : Auke variasjon i bustadmasse i Norheimsund/Øystese

Tiltak 1

Utarbeida analyse for Norheimsund og Øystese som definerer område for høg utnytting
Definera areal for ulik type utbygging. Gjennom analyse og plan sikre tilhøva for "det gode landsbylivet" i og rundt sentrum, leikeplassar, møtestader, gang- og sykkelvegar etc. Unngå ad.hoc løysingar der tilhøvet til heilskapeleg utnytting ikkje vert godt nok vurdert. Trinn 1 kan vera å lokalisere eigna einskildtomter for høg utnytting etter same arbeidsmåte som vart nytta for plassering av omsorgsbustader. Utnytt mogelegheitene i eksisterande planar.
Trinn 2 er ei større analyse som er ein føresetnad for gode løysingar i sentrum der tomter etterkvart vert mangelvare. Tverrfagleg deltaking i planarbeid. Utnytt eksisterande infrastruktur som veg, vatn og kloakk. Døme på område som kan vere eigna til høg utnytting (leilegheiter,terassehus, lavblokk) : Norheim, Tolo, Grova, Evjo, Nedre Vik, Stronda, Eikeli.
Metodikk : T.d. Husbanken har utvikla tverrfagleg metodikk for slik analyse av eigedomar, sjå vedlegg 6. Bruk Husbanken og Norsk Form som samarbeidspartnarar. Ei god analyse bør liggja i botnen for kommuneplanen sin arealdel, og vil og vera ei forutsetning for tiltak 2 til 9.
Oppstart : Så snart som råd i 2003. Opprett prosjekt P30031 "Bustadutbygging Norheimsund/Øystese – høg utnytting"
Kostnad for heradet : Ekstern bistand 300.000,-

Tiltak 2

Tilrettelegging for bygging av leilegheiter i ulike storleikar, høg standard.
Målgruppe: 55 + og andre som ynskjer leilegheit med gode kvalitetar.
Utviklast i samarbeid med potensielle kjøparar, og kan gje resultat som felles gjesterom, trimrom og gode uteareal/tun. Vekt på fellesareal og fellesløysingar, t.d terrasseblokk eller anna tett utnytting på attraktive tomter. Heis, peis og garasje. Gangavstand til servicetilbod.
Utfordring : krev erfaring frå tilsvarande utbygging i bymessige strok.
Byggherre : t.d. boligbyggelag frå Bergen, dvs eit tiltak i privat regi.
Kostnad for heradet : Evt. investeringar i infrastruktur, avhengig av plassering. Viktigare enn kostnad er at heradet viser aktiv interesse for å få etablert slike prosjekt. Kan inkludera regulering av tomter for tett utnytting.
Ref. avsnitt 5.5, 5.6 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 3

Tilrettelegging for bygging av tunløysingar som skissert i idedugnad 31.10.02
Målgrupper : 1-3 persons småfamiliar, kan og fungera som bustadkarrierestart.
Nøktern standard, sentralt plassert. Vekt på gode fellesløysingar. Gangavstand til servicetilbod. Sol, utsikt og garasjer.
Byggherre : Privat utbyggjar eller burettslag, dvs eit tiltak i privat regi.
Lærdom for eit slikt prosjekt kan ein henta frå ungdomsbustadprosjekta i Ølen og Jondal, andre prosjekt som Bondelia i Gjøvik (50 bustader for 30 mill), Sortland Boligstiftelse, Ungdomsbustader i Mysen (i samarbeid med Norsk Form og Husbanken). IKEA /Skanska BoKlok, Moelven ByggModul, Block Watne eller Veidekke bolig/Startbo kan også vere alternativ dersom krav til løysingar er tilfredsstillande. Organisera arkitektkonkurranse seinast 2004. Gratis tomt. Søk etter god tomt, sjå tiltak 1. Definera krav til løysingar gjennom samarbeid med potensielle kjøparar. Kvalitetssikra gjennom erfaringsinnhenting frå liknande prosjekt. Utnytt Husbanken sine tilskots- og finansieringsordningar.
Kostnad for heradet: Eventuelt kjøp av tomt, 1 mill, tilskot over drift. Alternativt bruka kommunal tomt. Nytt Startlån for kjøparar med høg risikovilje.
Ref. avsnitt 5.6.1 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 4

Auke tilgangen på tomter til einebustader i Norheimsund og Øystese med sol og utsikt
Konkurrerer om areal med tiltak 2 og 3. Må vurderast i samband med tiltak 1.
Kostnad for heradet : mogleg tilrettelegging av infrastruktur.
Ref. avsnitt 5.2 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 5

Auke tilgangen på særst attraktive tomter til einebustader i Øystese og Norheimsund
1,5- 2 mål, ikke naudsynlegvis gangavstand. Dersom for sentrumsnært, vil dette koma i konkurranse med tett utnytting. Eks : område mellom Øystese og Norheimsund med tilkomst frå Skipadalen. Pr. i dag manglar tilkomst og manglar grunnlag i kommuneplanen. Utnytt dagens vassforsyning. Må vurderast i samband med tiltak 1. Konfliktfylt i høve til transportbehov (bilbasert til daglege gjeremål) og berekraftig utvikling.
Kostnad for heradet : mogleg tilrettelegging av infrastruktur
Ref. avsnitt 5.6 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 6

Kommunen kjøper leilegheiter i alle utbyggingprosjekt i heile Kvam(t.d.tiltak 2-3.)
Til dømes ein leilegheit pr. 10 bygde (utbyggingsavtale). Leilegheitane disponerast av kommunen til grupper med særskilte behov. Kan utløyse tilskot frå Husbanken til utbyggjar, og gje rimeleg pris ved sal til kommunen.
Kostnad for heradet : investering +/- kr 800.000 /- pr leilegheit . Driftsinntekt (husleige) vil i hovudsak dekke totale utgifter.
Ref. avsnitt 6.1.4, 6.4 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 7

Bygging av husvære (utleige) for grupper med særskilte behov
Må sjåast i samanheng med tiltak 6. Samla bør tiltak 6 og 7 utgjere 40 leilegheiter innan 2006.
Gjeld særskilt økonomisk vanskelegstilte og sosialt vanskelegstilte.
Ikkje fleire enn 2 husvære samla. Spreidd bygging i etablerte bustadmiljø.
Utnytt Husbanken sine tilskotsordningar i størst mogleg grad.
Bruk livslaupsstandard. Dette vil i svært stor grad sikra fleksibel bruk av husværa.
Tverrfagleg samarbeid kan sikra fleksibel bruk av bustadene.
Bygg slike bustader også utanfor Øystese/Norheimsund i etablerte bustadmiljø ved behov.
Byggjerre : til dømes Kvam bustadstifting, alternativt privat prosjekt med kommunal leige.
Kostnad for heradet : Heradet må aktivt arbeide for slike løysingar. Kan innebere kostnadar.
Ref. 6.1.4 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 8

Bygge utleigebustader til flyktingar
Bygg utleigebustader med tilskot (30-50%) frå Husbanken. Variert storleik (frå hybel til 6 roms hus) spreidd i etablerte bustadmiljø.
Tal på bustader avhengig av framtidig politikk for mottak av flyktingar i Kvam.
Bygg slike bustader også utanfor Øystese/Norheimsund i etablerte bustadmiljø ved behov.
Kostnad for heradet : Avhengig av talet på bustader.
Ref. avsnitt 6.8.5 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 9

I størst mogleg grad sikra livslaupsstandard inne og ute i tiltak 2-8
Etter livslaupsstandard kan tersklar vera 2,5 cm høge, men dette er i mange tilfelle for tungt å forsera for ein rullestolbrukar. Difor nyttig å samarbeida med ergoterapeut for å evt. tilretteleggja bustadane til ein betre standard (ikkje nødvendigvis dyrare for kommunen).
Ref. avsnitt 6.1.4 m.m.

Tiltaksgruppe B : Stor fleksibilitet for bygging i grendene

Tiltak 6, 7, 8 og 9 er også aktuelle for områder utanom Øystese og Norheimsund.

Tiltak 10

Stor fridom for privat utbygging , gjeve avgrensningar i lov og planverk
Krev at kommuneplanen sin arealdel tek omsyn til dette, og at heradet politisk og administrativt er grunnleggjande positivt innstilte til spreidd busetnad og utvikling av private bustadfelt. I planen må ein definera gode område for spreidd bustadbygging. Utbyggjarar av private felt skal støttast gjennom rettleiing og enklast mogeleg sakshandsaming.
Ta vel imot eldsjeler som ynskjer å gjennomføra prosjekt!
Forutsetning : Godt tilrettelagde plandokument og hensiktsmessig organisering av bustadarbeidet i heradet.
Kostnad for heradet : Ikkje særskilte utgifter
Ref. avsnitt 5.8, 5.8.1 m.m.

Tiltak 11

Tilgjengelege tomter i alle grender
Pr i dag er det ledige tomter tilgjengeleg i alle grender. Kommunen handsamer forslag til nye private felt så positivt og fleksibelt som mogleg, gjeve avgrensningar i lov og planverk. Kommunale byggjefelt skal vurderast i alle deler av kommunen etter behov.
Forutsetning : Godt tilrettelagde plandokument og hensiktsmessig organisering av bustadarbeidet i heradet.
Kostnad for heradet : Ikkje særskilte utgifter
Ref. avsnitt 5.8.1 m.m.

Tiltak 12

Etablera regelverk for tilskot frå heradet ved planlegging av bustadfelt.
Lag regelverk for tilskott for utvikling av private byggjefelt, td. inntil kr. 20.000,- pr. tomt til dekking av planleggingskostnader ved utvikling av felt/spreidd bygging (etter førehandsavtale).
Kostnad for heradet : dersom 5 tomter pr. år, 100.000,- tilskot over drift.
Mål : større tilbod private tomter.
Ref . avsnitt 5.8.2 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 13

Etablera regelverk for tilskot for bygging av einebustader med utleigeeining
Dei som byggjer einebustad i Kvam med utleigeeining, min 40 kvm får eit tilskot på kr 50.000 frå heradet ved ferdigstilling av utleigeeining. Ingen kontroll/krav til utleige.
Kostnad for heradet : t.d. 5 einebustader pr. år med utleigeeining, 250.000,- tilskot over drift.
Ref. avsnitt 5.8.2 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 14

Justera priser på alle kommunale tomter 1. januar 2004
Alle kommunale tomter skal prisjusterast årleg, fyrste gong 1. januar 2004. Utgangspunkt for 1. prisjustering er å kompensere for prisvekst (konsumprisindeks) i alle år sidan tomta vart lagt ut for sal, eller sist prisjustert.
Kostnad for heradet : kapitalen lagt ned i tomter forvitrar ikkje (inntekt)
Ref. avsnitt 5.8.2

Titaksgruppe C : Organisering

Tiltak 15

Koordiner alt arbeid som har med bustader å gjere på ein plass
<p>Dette er viktig i høve til mange av dei andre tiltaka.</p> <p>God informasjon gjennom Kvam herad sine nettsider og andre kanalar.</p> <p>Kan gje ein heilskapeleg ressursutnytting og god bruk av Husbanken sine verkemidlar.</p> <p>Det finst tilskotsordningar som er lite nytta i Kvam, og som bør verta meir brukt.</p>
Utfordring : Godt samspel med private og offentlege aktørar for best mogleg resultat
Kostnad : Vurder fordeling av oppgåver i samband med 3K og omorganisering. Innarbeid i budsjett 2004.
Ref. kapittel 8

Tiltak 16

Maksimal utnytting av husbanken sine verkemidlar for heradet.
<p>Dette gjeld både tiltak skildra i denne planen og anna utbygging.</p> <p>Bruk kommunale og statlege midler i størst mogeleg grad til nybygging, og unngå at slike midlar vert nytta til kjøp av bruktbustader og med det pressar opp prisnivået.</p>
Ref. kapittel 7

Tiltak 17

Vurder bruk av Kvam bustadstifting eller anna juridisk eining i forvaltninga av kommunale utleigebustader, som alternativ til eigedomsavdeling
<p>Kartlegg organisatoriske, økonomiske og juridiske konsekvensar ved å overføra alle kommunale utleigebustader til Kvam Bustadstifting el. likn. Vurder om grad av måloppnåing for den kommunale bustadpolitikken vert betre med ein slik organisering.</p> <p>Vurder samarbeid med private. Gjer vurderinga i 2003.</p>
Kostnader for heradet : 100.000,-
Ref. kapittel 8
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltaksgruppe D : Anna

Tiltak 18

Sal av kommunale bustader
Kommunale bustader som er ukurante vert selde eller rivne. Sjå vedlegg 2. Vurder sal av nokre leilegheiter på Gartveit for å unngå "ghettoeffekt". Vurder sal av bustader til leigetakarar hos Kvam bustadstifting som etter vurdering kan kjøpa sin eigen bustad. Ingen klausuler ved sal.
Kostnad for heradet : Inntekter ved sal Risikovilje ved bruk av Startlån ved sal.
Ref. avsnitt 6.5.1
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 19

Sikra kommunalt engasjement i bustadpolitikk
Vurdera tiltaksdelen i forkant av kvar økonomiplanperiode.
Ref. kapittel 4

Tiltak 20

Opprett eit rådgjevande organ for god byggeskikk i Kvam.
Opprett eit "Råd for god byggeskikk i Kvam" Deltakarar frå administrasjon, politikk og eksterne fagfolk. Skal involverast tidleg i prosessen ved utvikling av større prosjekt. Skal sikra at større prosjekt bidreg positivt til omgjevnadane.
Ref . avsnitt 5.10 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 21

Vedta retningsliner for startlån som i vedlegg 4, uten tillegg for renter og gebyr
Startlån skal <u>ikkje</u> belastast med 0,25 % ekstra rente, gebyr for etablering eller termingebyr

Tiltak 22

Godkjenne søknader på bruksendring til bustad for fritidsbustader på Kvamskogen
Betingelse : krav til forskrifter er oppfylte.
Etterkvart som tida går vil truleg fleire nytta fritidsbustad på Kvamskogen som heilårsbustad, uavhengig av politiske eller administrative vedtak.
Kostnader for heradet : Fleire innbyggjarar , auka inntekter.
Ref. avsnitt 5.9 m.m.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

Tiltak 23

Ta i bruk tomme bustader
Teknisk etat arbeidar med eit prosjekt for kartlegging av unytta gardsbruk. Utvid dette til å kartleggja alle tomme hus, og nytt resultat i bustadpolitisk arbeid ved å kopla eigarar og potensielle leigetakarar eller kjøparar. Endringar i konsesjonslovgjeving vil auke høve for sal av jordbrukseigedom utan driveplikt.
Kostnader for heradet : auka administrativt arbeid

Tiltak 24

I størst mogeleg grad sikra gode ENØK løysingar
Tenkja heilskap og i størst mogeleg grad utnytta høve til fjernvarme i Norheimsund/Øystese.
Ref : Stavanger kommune har omfattande regelverk som sikrer ENØK og miljø.
Kostnader for heradet : infrastruktur. Viktig å nytte høve til å leggja ned røyr når det vert grave.
Tiltaket vert sett i verk etter særskilt vedtak i HST

4 Vidare arbeid med bustadpolitikk

Behov for om planen skal rullerast bør vurderast årleg av heradsstyret.

Det er viktig at arbeidet med bustader vert organisert slik det gjer handlekraft i høve til dei tiltaka som vert vedtekne i denne planen.

4.1 Drøfting av konklusjonar i høve til kommuneplanen 2002-2014

Slagord : ” Kvam-trivselskommunen midt i Hordaland”

Visjon : ” Kvam kommune skal vere den beste nærings- og bukommunen i Hordaland”

Hovudmål : ” Kvam skal ha ein vekst i folketal til 10.000 innbyggjarar om 10 år.
Grunnlaget for veksten skal vere næring, busetnad, kultur og offentlege tenester.”

Viktige målgrupper i kommuneplanen :

Kvinner 20-40 år

Barnefamiljar

Ungdom

Prosjektgruppa meiner at ein større variasjon i bustadtilbodet vil vere ein fordel for alle desse gruppene, og at tiltaka støtter opp under dette.

I kommuneplanen finn vi at målsettjinga om 10.000 innbyggjarar i planperioden krev om lag 80 nye bustader kvart år. Dette kan vere eit mål , men ein kommune kan ikkje framtvinge bygging dersom ikkje markedet og utbyggjarane ynskjer det. Rådmannen i Eidsvoll seier (NIBR, 2002:7) ”Man kan sette taket, men ikke gulvet”.

Ei utfordring for Kvam vert då å syta for at så mykje som mogeleg av Husbanken sine verkemidler vert tekne i bruk, slik at dette i størst mogeleg grad gjev bygging som dekkjer behov der marknaden ikkje gir insentiv til bygging.

Strategiar for tomte- og bustadtilrettelegging i kommuneplanen.**Bustadpolitisk handlingsplan legg opp til :**

1: Tilretteleggja for tett bustadbygging i attraktive regulerte felt på strekkja mellom Laupsa og Tørvikbygd og i sentrale områder i Ålvik, Strandebarm og Omastrand.	.. nye kommunale byggjefelt kun i Norheimsund og Øystese. Utvikling av private byggjefelt andre stader skal handsamast positivt av heradet.
2: Tilretteleggja for spreidd bustadbygging i dei grendene som ikkje vert omfatta av regulerte bustadfelt.	.. spreidd bustadbygging og private bustadfelt utanfor Øystese/Norheimsund
3: Stimulera til og leggja til rette for rimelege bustadformer for førstegongsetablering, unge og einslege.	.. som i kommuneplan
4: Stimulera til at småbruk kjem i drift og får fast busetnad	.. som i kommuneplan
5: Tilretteleggja areal i utvalde grender med alternative buformer, med vekt på lokal byggjeskikk, tilpassa kulturlandskapet	.. at det ikkje er heradet som skal peike ut areal i utvalde grender, men at heradet i planarbeid skal gje rom for alternativ (til bustadfelt) bustadbygging flest moglege stader, og forhalde seg positivt til private initiativ.
6: Tilretteleggja for gjennomgangsbustader.	.. at det vert bygde fleire utleigebustader i heile heradet. Desse kan og nyttast som gjennomgangsbustader.

5 Den generelle bustadmarknaden

5.1 Marknaden i dag

Vi ser bort frå næringslokale, fritidseigedomer og gardsbruk i denne rapporten.

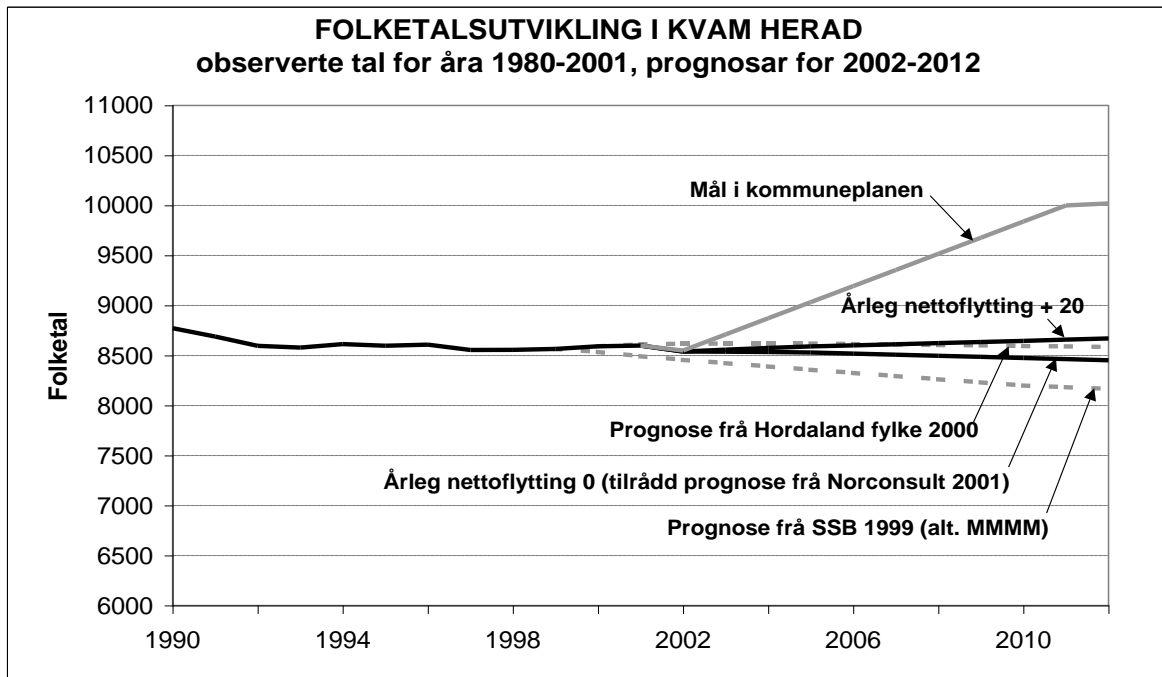
5.1.1 Demografi

Registrert befolkning 1996-2000 og framskrivinger 2001-2020 , Kvam													
	Registrert befolkning					Befolkningsframskriving							
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
Personer i alt	8 556	8 556	8 568	8 593	8 598	8 493	8 457	8 422	8 392	8 358	8 200	8 117	8 095
0 - 5 år	701	677	694	682	644	628	614	602	586	580	549	547	565
6 - 13 år	948	975	972	986	1 025	975	974	968	958	911	809	744	728
14 - 18 år	624	629	612	599	597	603	590	594	591	624	589	523	471
19 - 35 år	1 900	1 875	1 869	1 895	1 888	1 811	1 785	1 770	1 755	1 737	1 723	1 750	1 748
36 - 49 år	1 573	1 566	1 554	1 547	1 541	1 501	1 519	1 505	1 511	1 507	1 435	1 414	1 326
50 - 66 år	1 358	1 393	1 415	1 427	1 484	1 523	1 559	1 596	1 621	1 649	1 797	1 737	1 757
67 - 79 år	1 000	972	962	944	914	899	860	831	812	796	787	948	1 061
80 år og eldre	452	469	490	513	505	553	556	556	558	554	511	454	439
49 år og under					5 695								4 838
50 år og over					2 903								3 257
Tegnforklaring: - = 0 (null)													
Kilde: Statistisk Sentralbyrå													

Statistisk sentralbyrå ser i sin prognose noko pessimistisk på befolkningsutviklinga i Kvam. I høve til forventningar til befolkninga i 2020 er dagens befolkning i Kvam unge. I år 2000 var 34 % av befolkninga over 50 år. Forventninga i 2020 er 40 %. Aldersgruppa 50-66 auker med ca 240 personar i perioden 2002-2010.

Framskrivingar av folketal er svært vanskeleg, og ikkje absolutte sanningar. Dei viser ulike alternativ.

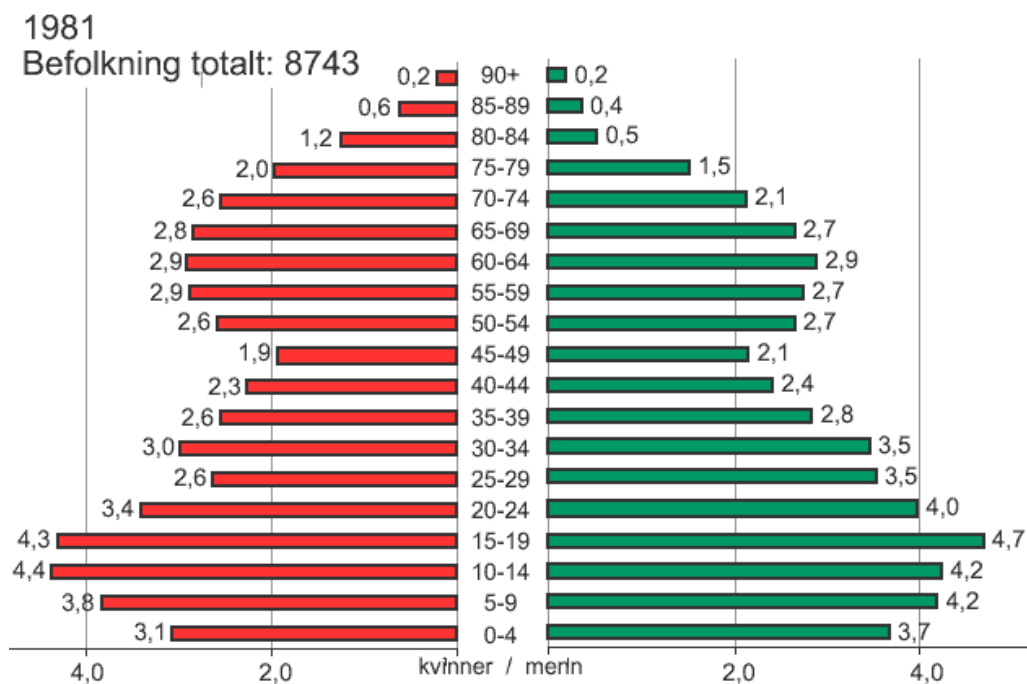
Denne prognosen er basert på ”middels vekst” i folketalet i Norge. Kvam er imidlertid eit fråflyttingsområde, og middelsvekst betyr, fritt oversett, middels reduksjon for Kvam sin del.



Kjelde: Kommuneplan 2002 - 2014

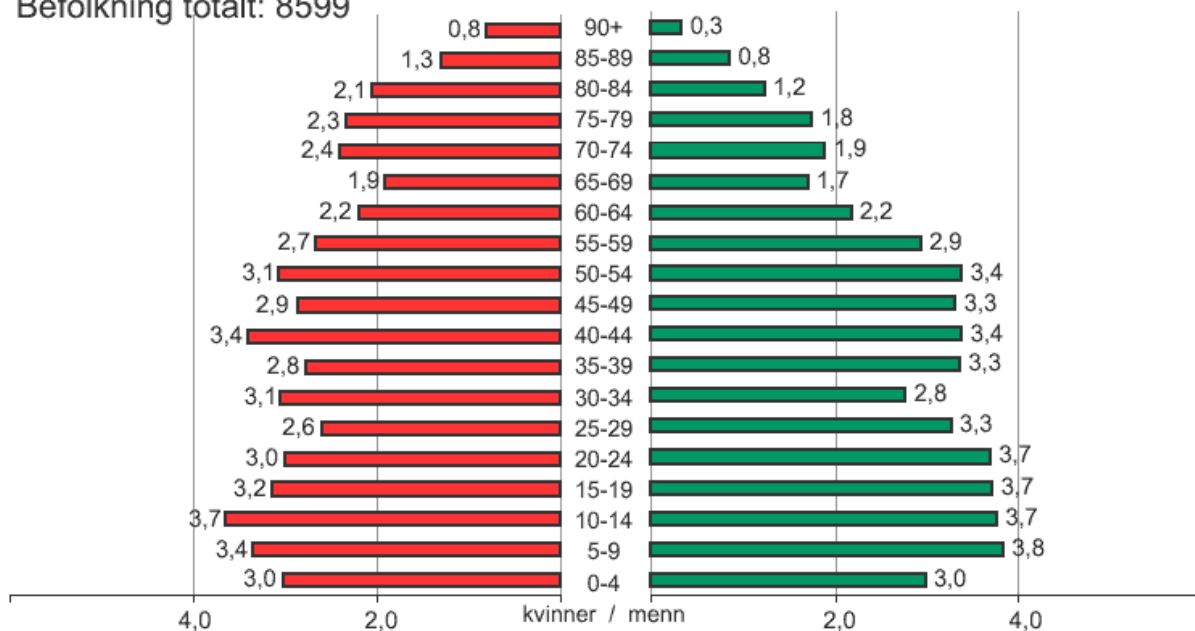
Det er mange måter å framskrive ein befolkning på. I alle høve viser figuren at om Kvam skal nå sitt mål om 9 år, må noko omframt skje.

Befolkningsfordeling 1238 Kvam herad



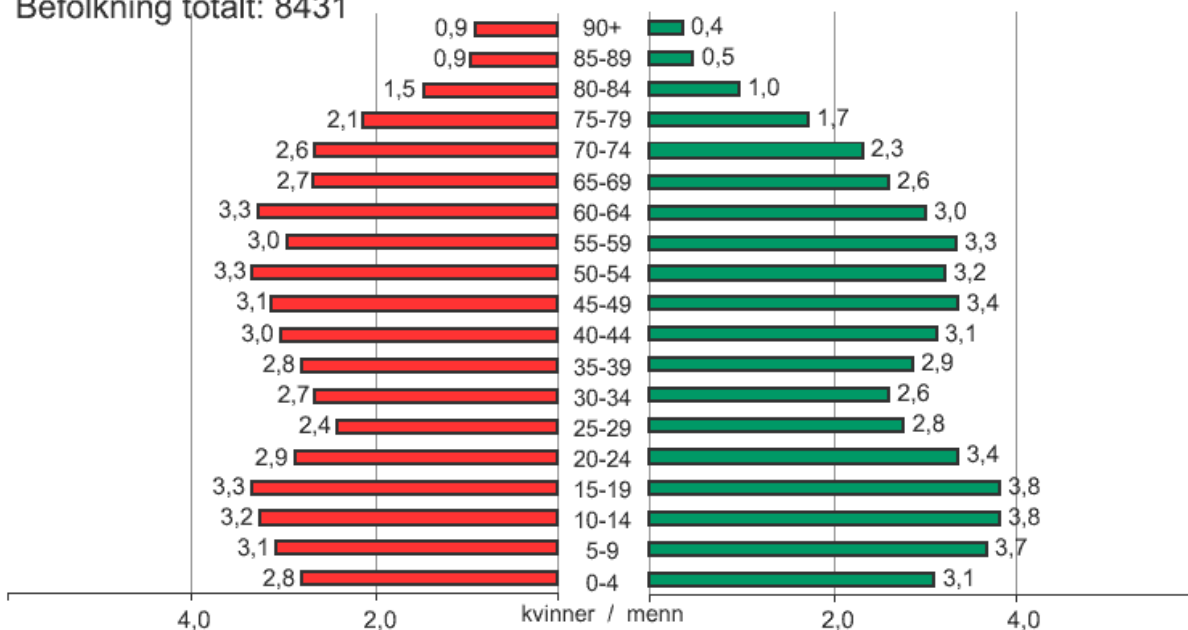
2001

Befolkning totalt: 8599



2021

Befolkning totalt: 8431



Kjelde: Hordaland Fylkeskommune

Den første figuren viser befolkningsammansetninga i 1981, den midterste i 2001, og den siste ei prognose for 2021.

Desse figurane viser tydeleg eit hovudproblem i Kvam, mangelen på innbyggjarar i arbeidsfør alder. Prognosen for 2021-pyramiden, eller ei urneforma pyramide for Kvam sin del, viser at prognosane forventer ytterlegare fråfall av folk i yrkesaktiv alder.

Folketalsutvikling på skulekrinsnivå

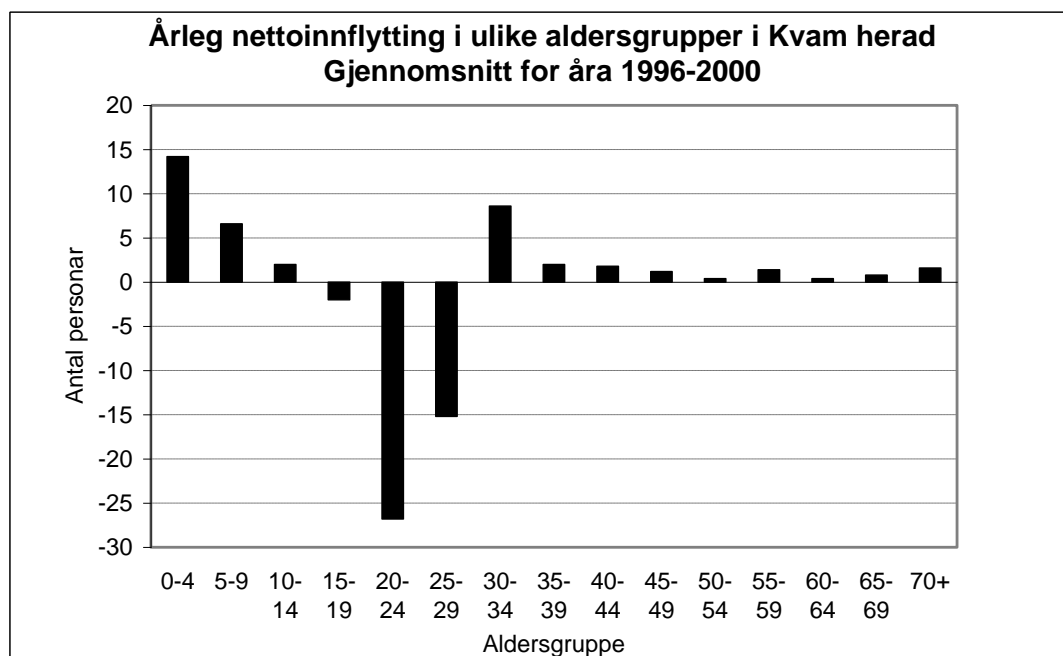
Folketal pr. 01.01.02	1980	1990	2000	2001	2002
Vikøy	470	611	565	549	549
Norheimsund	1872	2105	2096	2117	2143
Steinsdalen	621	535	541	556	548
Øystese	2322	2257	2395	2407	2386
Fykse	229	264	235	237	226
Ålvik	1074	874	764	747	740
Tørvikbygd	541	567	561	555	565
Innstranda	161	182	189	193	181
Strandebarm	827	802	730	740	693
Omastrand	360	353	326	315	310
Mundheim	246	209	185	177	169
Samla	8723	8759	8592	8599	8514

Tabellen viser at folketalet i Kvam minskar. Norheimsund har vakse med 271 personar frå 1980 til 2002. Øystese har vakse med 64 personar i same tidsrom.

Vikøy, Tørvikbygd, Innstranda har hatt vekst dei siste tjue åra, medan Steinsdalen, Ålvik, Strandebarm, Omastrand og Mundheim har vorte mindre. Fykse er uendra.

I 2002 bur 66% av innbyggjarane i Vikøy, Norheimsund, Steinsdalen og Øystese.

Tilsvarende tal i 1980 var 61 %. Andelen busett i tettbygde område er relativt liten i Kvam, samanlikna med resten av Hordaland. I fylge SSB bur 50 % av innbyggjarane i Kvam i tettbygde område, gjennomsnitt i Hordaland er 76 % og i Noreg 76 % (år 2000).



Figuren syner at det er ei årleg netto utflytting på over 40 personar i aldersgruppa 20-29 år kvart år i perioden 1996 til 2000. Den einaste gruppa som har vesentleg nettoinnflytting er aldersgruppa 30-34 og barna deira.

Det er altså ikkje berre det at kvemmingane vert gamle som er grunnen til at vi har så høg del av befolkninga som er over 80 år, men og at mange i 20-åra reiser, og ikkje kjem att.

Når det gjeld flytting er det og interessant å sjå kva som er skrive i "Flytting og flyttemotiv i Hordaland 1998" (Hordaland fylkeskommune) :

"Nær 60 % av alle med flytteplanar i fylket har planer om å flytte inn innen samme kommune".

Dette tyder på at ein stor del av flyttinga som foregår i Hordaland skjer etter endra behov for bustad, og ikkje nødvendigvis som fylgje av jobbskifte.

5.1.2 Kva type bustader har vi i Kvam og kven bur i dei ?

Boliger etter region, bygningstype, boligens byggeår og tid											Kvam 2001	
	1900 eller før	1901- 1920	1921- 1940	1941- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2001	Totalt	i prosent	
Frittliggende enebolig eller våningshus tilknyttet gårdsdrift	230	170	249	24	457	408	583	467	246	2834	84 %	
Hus i kjede, rekkehus, terrassehus eller vertikaldelt tomannsbolig	9	17	13	0	83	49	47	31	33	282	8 %	
Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg med mindre enn 3 etasjer	7	5	11	1	25	7	2	21	66	145	4 %	
Blokk, leiegård eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer	1	1	9	0	6	1	1	2	2	23	1 %	
Forretningsbygg, bygg for felleshusholdninger eller lignende	4	7	11	0	10	4	4	47	11	98	3 %	
Totalt	251	200	293	25	581	469	637	568	358	3382	100 %	
i prosent	7 %	6 %	9 %	1 %	17 %	14 %	19 %	17 %	11 %	100 %		

kilde : ssb Folke- og boligtellingen pr 3. Nov. 2001

http://www3.ssb.no/statistikkbanken/ny_fr.asp

H:\Helse_sosial\Administrasjon\Planer\Bustadpolitisk handlingsplan\kartlegging generell bustadmarknad\ssb-FB2001-bolig etter bygningstype og byggeår.xls\Ark1

Tabellen syner at 92 % av bustadene i Kvam er einebustader, våningshus og rekkjehus eller liknande.

22 % av bustadene er bygde før krigen. 47 % av bustadene er mindre enn 30 år gamle.

Når det gjeld einebustader og våningshus tilknyttta gardsdrift ser vi at bygginga på 90-tallet er på det lågaste nivået etter 1945. Av hus som vert brukt i dag, ser vi at ein stor del er bygde på 60-, 70- og 80-tallet.

Boliger etter bruksareal, antall beboere og tid							Kvam 2001	
	Under 50 kvm	50-99 kvm	100-139 kvm	140-199 kvm	200 kvm +	Totalt	i prosent	
1 person	145	584	207	161	76	1173	35 %	
2 personer	19	315	238	198	101	871	26 %	
3 personer	10	99	110	134	96	449	13 %	
4 personer	3	78	108	139	122	450	13 %	
5 personer eller flere	6	35	76	150	173	440	13 %	
Totalt	183	1111	739	782	568	3383	100 %	
i prosent	5 %	33 %	22 %	23 %	17 %	100 %		

Alle ett-tall og to-tall i tabellen er endret til '0' eller '3' for å ivareta personvernet

kilde : ssb Folke- og bolig tellingen pr 3. Nov. 2001

http://www3.ssb.no/statistikkbanken/ny_fr.asp

H:\Helse_sosial\Administrasjon\Planer\Bustadpolitisk handlingsplan\kartlegging generell bustadmarknad\[ssb-FB2001-boliger etter bruksareal beboere.xls]Ark1

Tabellen syner at 61% av husstandane i Kvam består av 1-2 personar.
38 % av bustadene har eit bruksareal under 100 kvm.
237 personer (7 %) i Kvam bur åleine i hus med bruksareal over 140 kvm.

Boliger etter bygningstype, antall										Kvam 2001	
	1-2 rom med kjøkken	1-2 rom uten kjøkken	3 rom	4 rom	5 rom	6 rom	7 rom	8 rom eller flere	Totalt		
Frittliggende enebolig eller våningshus tilknyttet gårdsdrift	248	7	344	588	652	492	268	235	2 834		
Hus i kjede, rekkehus, terrassehus eller vertikaldelt tomannsbolig	38	4	43	86	74	22	12	3	282		
annet boligbygg med mindre enn 3 etasjer	51	1	46	16	13	10	5	3	145		
Blokk, leiegård eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer	9	2	5	6	1	-	-	-	23		
Forretningsbygg, bygg for fælleshusholdninger eller lignende	41	3	31	10	6	3	1	3	98		
Totalt	387	17	469	706	746	527	286	244	3 382		
i prosent	11 %	1 %	14 %	21 %	22 %	16 %	8 %	7 %	100 %		

kilde : ssb Folke- og bolig tellingen pr 3. Nov. 2001

http://www3.ssb.no/statistikkbanken/ny_fr.asp

H:\Helse_sosial\Administrasjon\Planer\Bustadpolitisk handlingsplan\kartlegging generell bustadmarknad\[ssb-FB2001-boliger etter region, bygningstype-ant rom.xls]Ark1

Bosatte i privatboliger etter alder og antall rom Kvam 2001

	1-2 rom med kjøkken	1-2 rom uten kjøkken	3 rom	4 rom	5 rom	6 rom	7 rom	8 rom eller flere	Totalt	i prosent
0-19 år	74	3	183	445	500	509	289	335	2338	28 %
20-29 år	100	3	109	177	212	191	122	100	1014	12 %
30-39 år	72	4	103	194	225	202	103	112	1015	12 %
40-49 år	47	6	97	234	239	219	133	131	1106	13 %
50-66 år	69	0	159	284	396	334	178	150	1570	19 %
67-79 år	75	3	138	256	205	103	59	34	873	10 %
80 år eller eldre	106	3	102	107	120	44	22	19	523	6 %
Totalt	543	22	891	1697	1897	1602	906	881	8439	100 %
i prosent	6 %	0 %	11 %	20 %	22 %	19 %	11 %	10 %	100 %	

Alle ett-tall og to-tall i tabellen er endret til 0 eller 3 for å ivareta personvernet.

kilde : ssb Folke- og bolig tellingen pr 3. Nov. 2001

http://www3.ssb.no/statistikkbanken/ny_fr.asp

H:\Helse_sariel\Administrasjon\Planer\Bustadpolitisk handlingsplan\kartlegging generell bustadmarknad\zrb-FB2001-bosatte i privatboliger etter alder rom.xlsx\Ark1

Tabellen syner at 82 % av innbyggjarane i Kvam bur i ein bustad med 4 rom eller meir. 11 % bur i 3 roms bustad, og 6 % bur i 1-2 roms leilegheit.

5.1.3 Bilhald

Privathusholdninger etter husholdningstype, antall biler i husholdningen Kvam 2001					
	Ingen bil	1 bil	2 biler eller flere	Totalt	i prosent
Enpersonshusholdninger	690	444	40	1174	35 %
Flerpersonshusholdninger med 2 personer uten barn	130	487	197	814	24 %
Flerpersonshusholdninger med 3 eller flere pers. u/barn	8	106	283	397	12 %
Flerpersonshusholdninger med 1 barn	41	143	135	319	9 %
Flerpersonshusholdninger med 2 barn	18	213	145	376	11 %
Flerpersonshusholdninger med 3 eller flere barn	14	162	127	303	9 %
Totalt	901	1555	927	3383	100 %
i prosent	27 %	46 %	27 %	100 %	

Alle ett-tall og to-tall i tabellen er endret til 0 eller 3 for å ivareta personvernet

kilde : ssb Folke- og boligtellingen pr 3. Nov. 2001
http://www3.ssb.no/statistikkbanken/ny_fr.asp

Tabellen syner at 27 % av husstandane i Kvam ikkje har bil.

5.1.4 Eige/leige

Boliger etter eierforhold bolig og alder eldste beboer							Kvam 2001	
	Under 25 år	25-34 år	35-44 år	45-69 år	70-79 år	80 år eller over	Totalt	i prosent
Eier boligen	27	208	441	1192	414	288	2 570	76 %
<i>i prosent</i>	28 %	54 %	76 %	87 %	84 %	62 %		
Leier boligen	70	176	138	173	81	174	812	24 %
<i>i prosent</i>	72 %	46 %	24 %	13 %	16 %	38 %		
Totalt	97	384	579	1365	495	462	3 382	100 %
<i>i prosent</i>	3 %	11 %	17 %	40 %	15 %	14 %	100 %	

Boliger etter eierforhold bolig og alder eldste beboer							Heile landet 2001	
	Under 25 år	25-34 år	35-44 år	45-69 år	70-79 år	80 år eller over	Totalt	i prosent
Eier boligen	24 577	203 734	303 788	663 418	191 294	116 866	1 503 677	77 %
<i>i prosent</i>	33 %	61 %	78 %	86 %	84 %	71 %		
Leier boligen	48 894	131 359	83 594	109 703	36 951	47 370	457 871	23 %
<i>i prosent</i>	67 %	39 %	22 %	14 %	16 %	29 %		
Totalt	73 471	335 093	387 382	773 121	228 245	164 236	1 961 548	100 %
<i>i prosent</i>	4 %	17 %	20 %	39 %	12 %	8 %	100 %	

kilde : ssb Folke- og bolig tellingen pr 3. Nov. 2001

http://www3.ssb.no/statistikkbanken/ny_fr.asp

H:\Hele_rasial\Administrasjon\Planer\Bustadpolitisk handlingsplan\kartleggning generell bustadmarknad\zrb-FB2001-boliger etter eierforhold og alder eldste.xls]Ark1

Tabellen syner at 24 % av husstandane i Kvam er leigde. I Noreg er 23 % av alle bustader leigde.

I Kvam har 69 % av husstandane eldste bebuar over 45 år. Tilsvarande tal for heile landet er 59 %. I Kvam har 14 % av husstandane eldste bebuar under 34 år, og tilsvarande for heile landet er 21 %.

Dette syner at vi har relativt få unge familiar og einslege i Kvam i høve til landsgjennomsnittet.

Tabellen syner og at i høve til resten av landet er det relativt mange unge og eldre i Kvam som leiger.

Privathusholdninger etter husholdningstype, eierforhold bolig og tid								Kvam 2001	
	Selveier alene eller gjennom	Eier gjennom borettslag	Leier av privatperson	Leier av boligselskap	Leier av kommunen	Leier tjenestebolig	Leier på andre vilkår	Totalt	i prosent
Aleneboende	682	13	261	21	96	14	87	1174	35 %
Par uten ugifte hjemmeboende barn	604	0	37	3	8	3	47	702	21 %
Par med små barn (0-5 år)	310	0	57	3	6	9	9	394	12 %
Par med store barn (6-17 år)	398	3	20	0	3	5	10	439	13 %
Mor/far med små barn	16	3	22	0	3	0	0	44	1 %
Mor/far med store barn	56	3	29	0	0	0	3	91	3 %
Enfamiliehusholdning med voksne barn	413	3	19	0	0	0	16	451	13 %
Flerfamiliehusholdning med barn	28	0	3	0	0	0	3	34	1 %
Flerfamiliehusholdning uten barn	39	0	6	0	0	0	9	54	2 %
Totalt	2546	25	454	27	116	31	184	3383	100 %
i prosent	75 %	1 %	13 %	1 %	3 %	1 %	5 %	100 %	

Alle ett-tall og to-tall i tabellen er endret til 0 eller 3 for å ivareta personvernet

kilde : ssb Folke- og bolig tellingen pr 3. Nov. 2001
http://www3.ssb.no/statistikkbanken/ny_fr.asp

Tabellen syner at 75 % eig sin eigen bustad. For åleinebuande er det 59 % som eig bustaden sin. 41 % av dei åleinebuande leiger bustaden sin.
 82 % av husstandane som leiger hos heradet er einslege.
 57 % av husstandane som leiger hos private er einslege.

5.1.5 Bruktmarknaden i Kvam

Antall brukte boliger og nye eneboliger og gj.snittspris pr. kvm		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Brukte boliger	Antall	12	22	19	12	23	30
KVAM	Pris	4 484	4 607	5 092	5 403	5 869	6 112
Voss	Pris	5 338	5 982	5 120	5 721	7 874	n.a.
Hordaland	Pris	6 267	6 543	7 262	7 978	9 225	n.a.
Nye ene boliger	Antall	10	8	6	7	5	6
KVAM	Pris	5 018	5 176	5 608	4 985	6 911	7 348
Voss	Pris	5 488	4 175	5 338	4 547	5 556	n.a.
Hordaland	Pris	5 019	5 249	5 572	6 135	6 907	7 680

Tegnforklaring: : = pris kan ikke vises (antall boliger < 3)
 - = 0 (null)

Kilde: Statistisk Sentralbyrå n.a. = ikkje tilgjengelig

Tabellen viser utviklinga frå 1996 til 2000 for priser (inkl. tomt) på bruktbustader pr. kvm og priser for nye bustader (eksl. tomt) pr kvm. Berre nye hus for sal er med i statistikken.

For brukte bustader ligg prisane i Kvam vesentleg under gjennomsnittet for Hordaland.

Bergen dreg gjennomsnittet for Hordaland opp, men og ei samanlikning med Voss syner at bruktbustadprisane er låge i Kvam. Til samanlikning er bruktbustadprisen pr. kvm gjennomsnittleg i Noreg kr.11.023,- i heile landet.

Tala for nye einebustader syner at det koster like mykje å byggja nytt i Kvam som elles i Hordaland. Til samanlikning er talet for nye einebustader kr.7.920,- i heile landet.

Prisnivået på bruktbustader ligg i gjennomsnitt betydeleg under kva det kostar å byggje nytt når ein reknar med tomtekostnaden i tillegg.

Dersom det er betydeleg dyrare å byggja nytt enn å kjøpe tilsvarende brukt er dette ein viktig faktor i vurderinga om ein skal byggja nytt eller kjøpe brukt.

5.1.5.1 Bruktprisar i ulike deler av Kvam

Prosjektgruppa har undersøkt med SSB og Statens kartverk om det er mogeleg å finna statistikk som syner variasjon i bruktbustadpriser innafør Kvam herad.

Dette var vanskeleg, og i alle høve dyrt.

Informasjonen som ligg i heradet sitt gards- og bruksnummerregister (GAB) er svært mangelfull til slikt bruk.

Prosjektgruppa har fått tilgang til advokatane Kvåle og Skeie sine protokollar for meglaroppdrag i 2001 og fram til oktober 2002. Ut ifrå dette materialet har det vore mogeleg å seite opp statistikk som syner variasjonar i kvm-pris for bustader ulike stader i Kvam. Statistikkmateriale som er laga inneheld prisar for bustader som er selde, og prisantydning for nokre bustader som ikkje er selde, men har vore for sal i lang tid.

Jordbrukseigedomar er ikkje tekne med.

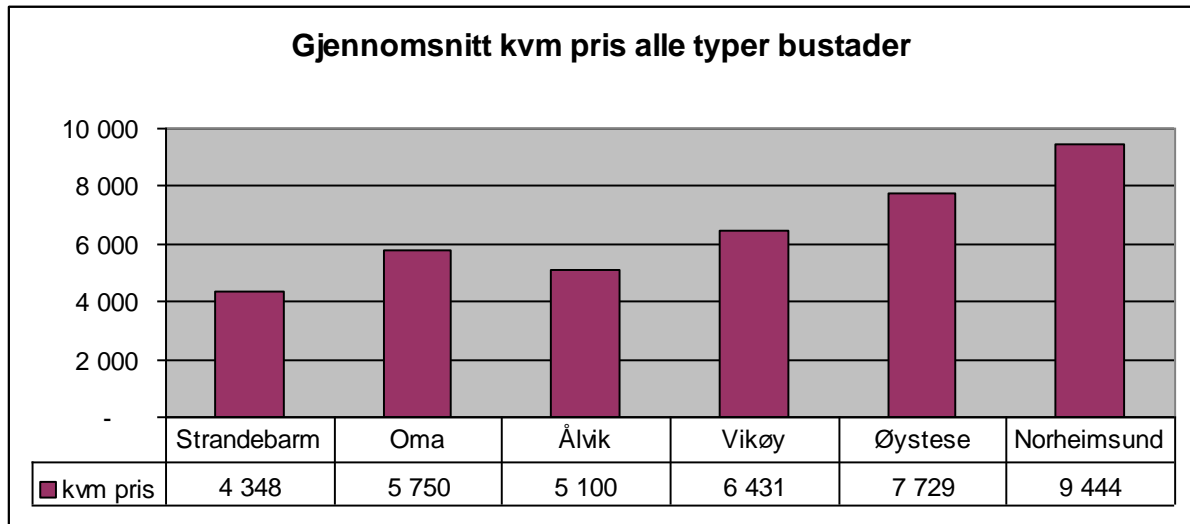
Alle kvm-tall er buareal. Statistikktalet til Husbanken brukar bruksareal i sine statistikker.

Når ein brukar buareal vert det færre kvm enn om ein brukar bruksareal for ein bustad.

Dermed vert kvm prisen for ein bustad høgare om ein brukar buareal.

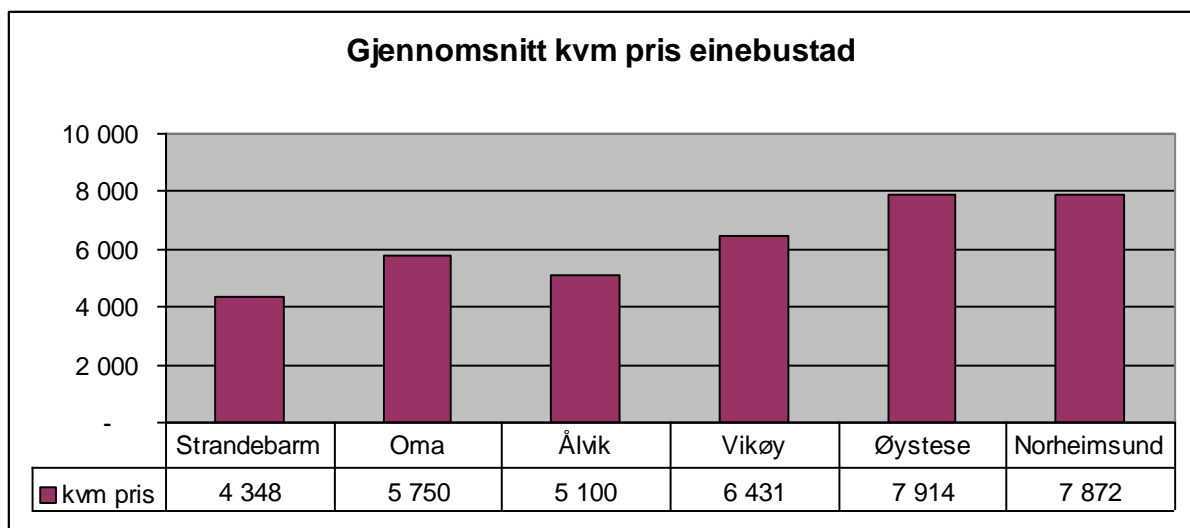
Materialet dekkjer ikkje alle omsette bustader i Kvam, men gjev truleg ein god indikasjon på skilnader i bustadprisar i Kvam.

Kvadratmeter(kvm) prisar på bruktbustader i Kvam.



Dette syner at kvm-prisen på bustader i Øystese/Norheimsund er vesentleg høgare i Øystese og Norheimsund enn ellers i Kvam. I tala for Norheimsund er også sal av nye leilegheiter inkludert (Shell-bygget er med) .

Vi har vidare delt materialet inn etter einebustad, delt bustad og leilegheit. Blant dei omsette bustadane var det ingen delte bustader eller leilegheit utanom Norheimsund/Øystese. Alder er ikkje vurdert. Dersom ein berre ser på einebustader, vert dette resultatet :



Framleis ser vi at prisane er høgast i Øystese og Norheimsund.

Gjennomsnitt kvm-pris einebustad i Norheimsund og Øystese er kr 7.894,-

Gjennomsnitt kvm-pris einebustad utanom Norheimsund og Øystese er kr 5.451,-

Gjennomsnitt kvm-pris einebustad heile Kvam er kr 7.478,-

Gjennomsnitt storleik : 151 kvm

Dette syner at i store deler av Kvam må ein vere villig til å risikera eit tap dersom ein byggjer ein einebustad, og blir nøydd til å selja.

Dersom ein vel å byggja utanfor sentrale strok i Kvam, må ein sjå på dette som eit prosjekt med sær lang tidshorisont på butida for å unngå økonomisk tapgjennom sal av bustad.

I statistikk materialet finn vi delte bustader berre i Norheimsund og Øystese.

Gjennomsnitt kvm-pris delt bustad i Øystese er kr. 5.755,-

Gjennomsnitt kvm-pris delt bustad i Norheimsund er kr. 6.877,-

Gjennomsnitt kvm-pris delt bustad i Kvam er kr. 6.374,-

Gjennomsnitt storleik : 109 kvm

Leilegheiter finn vi berre i Norheimsund, og samtlege av desse er sal av nye leilegheiter.

Gjennomsnitt kvm-pris leilegheit i Norheimsund er kr. 15.355,-

Gjennomsnitt storleik : 73 kvm

Kva kostar det å byggja – og kva ville ein fått att?

Vi har mest data for einebustader, og har sett opp eit eksempel basert på statistikken i dette kapitlet. Dette eksemplet er basert på tall frå statistikken, og vi drøfter feilkjelder etter eksemplet!

Som omrekningsfaktor bruker vi 1,35 mellom buareal og bruksareal, basert på statistikken over (gjennomsnitt brukt einebustad heile Kvam, Kvåle & Skeie statistikk kr 8.237,- , gjennomsnitt husbanken 2001 kr 6.112,-, forhold = 1,35)

Einebustad 150 m2 buareal

Pris byggjing :	hus 150 kvm x (7.345,- x 1,35) =	1.500.000,-
	Tomt/tilknytning etc	300.000,-
Sum		1.800.000,-

Sal av einebustad i Norheimsund/Øystese, 150 kvm x 7.894,-	1.200.000,-
Tap ved sal	600.000,-

Sal av einebustad utanfor Øystese/Norheimsund, 150kvm x 5.451,-	820.000,-
Tap ved sal	980.000,-

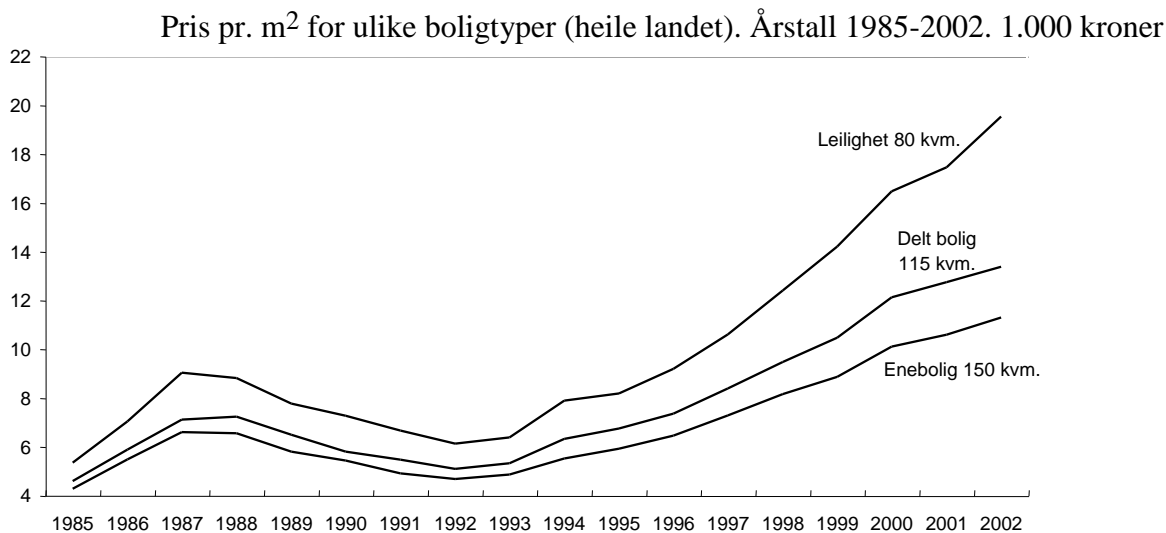
Tala inneheld mange feilkjelder, m.a. at vi sammanliknar pris på byggjing av heilt nye hus og pris på omsetjing av bruktbustader av ein viss alder. Samtidig må vi og hugse på at eit 30 år gammalt hus i dag er frå 1972 og standarden kan vere god. I 1972 var eit 30 år gammalt hus frå 1942, og standarden var lågare.

Om vi justerer opp prisen ved sal med 500.000 for å kompensere for dette, ser vi likevel at eit hus ikkje gjev att det det kostar å føra det opp i Norheimsund /Øystese, og at tapet utanfor Norheimsund /Øystese kan verte 500.000,-

Statistikk utanom Kvam

Dette materialet er samanlikna med statistikk frå Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF). (<http://www.nef.no/boligpriser.asp>)

Samanlikna med heile landet ser vi at einebustader er rimelegast pr kvm, deretter kjem delte bustader og leilegheit. Dette er det same i Kvam, men prisnivået er svært mykje høgare i Noreg generelt enn i Kvam.



Statistikken for Hordaland utanom Bergen ser slik ut :

	1999	2000	2001	2002
Einebustad (150 kvm)	6 600	7 800	8 000	8 800
Delt bustad (115 kvm)	7 000	8 000	8 500	8 900
Blokkleil (80 kvm)	10 800	12 300	13 400	13 900

Gjennomsnitt for einebustad i heile Noreg er kr11.300,- i 2002.

Vi ser at storleiken på dei omsette delte bustadene og leilegheiter skil seg noko fra statistikken til NEF. Dersom vi vel å sjå bort frå dette finn vi at :

	Norheimsund/Øystese 2001-2002	Hordaland ex Bergen 2001-2002
Einebustad	7 894	8 400
Delt bustad	6 374	8 700
Blokkleilegheit	15 355	13 650

Berre nye leilegheiter i Norheimsund, forskjellig kvm-tall og lite data gjer at vi i denne samanhengen ser vekk frå delt bustad og blokkleilegheit. For einebustader er datagrunnlaget vesentleg betre (stort antall, same gjennomsnittlege areal), og vi ser at bustadprisene sentralt i Kvam ligg 6% under snittet i Hordaland utanom Bergen.

5.1.6 Nybygging i Kvam herad

Eksisterende boligmasse 1990 og fullførte boliger 1990-2000, eksisterende boligmasse 2001 i Kvam														
		Eksist. boligmasse		Fullførte boliger										Folke og bustad-tellinga 2001
		1990	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
Hustype	Boliger i alt	3 183	24	20	49	24	6	45	28	45	36	39	22	3382
	Enebolig	2 606	24	16	18	24	6	20	26	20	18	27	20	2834
	Rekkehus o.l	467	-	4	31	-	-	23	2	25	15	5	2	427
	Blokk	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
	Bofelleskap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Andre bygg	91	-	-	-	-	-	2	-	-	3	7	-	98
Antall rom	Boliger i alt	3 183	24	20	49	24	6	45	28	45	36	39	22	3382
	1 rom	134	-	-	2	-	-	-	-	-	1	-	1	404
	2 rom	334	1	1	15	2	-	14	3	14	8	10	1	
	3 rom	426	1	1	16	2	-	14	2	7	10	6	2	
	4 rom	705	14	11	9	3	1	4	3	4	4	7	5	
	5 rom og over	1 585	8	7	7	17	5	13	20	20	11	16	13	1803
Antall hybler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	?	
Eieform ¹⁾	Boliger i alt	3 183	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3382
	Eier privat	2 291	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2546
	Eier gj. borettslag o.l	98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
	Leier tjenestebolig	81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31
	Leier for avgr. tidsrom	114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116
	Leier på andre vilkår	599	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	665

1) Opplysninger om eieform eksisterer kun for folke- og boligtinga 1990 og 2001

Tegnforklaring: - = 0

Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Tabellen i førre kapittel syner at det er like dyrt å byggja i Kvam som i Hordaland generelt.

Dersom ein legg saman tal i alle kolonner frå venstre til og med år 2000 er ikkje desse lik 2001. Grunnen er at bustader forsvinn (riving, brann, står tomme etc.).

Det kan og vere definisjonsskilnader i dei to teljingane som uroar biletet.

Frå 1990 til 2001 har det vore ein auke i tal bustader på 199. Sjølvveigande einingar har auka klart mest. Auken i "Leige på andre vilkår" kan vere trygde- og omsorgsbustader.

Heile auken skuldast bustader med over 5 rom.

Vi kan då konkludere med at i 11 årsperioden har netto tilvekst av private einebustader vore ca 228, dvs ca 21 einebustader pr år.

Talet på mindre bustader (4 rom eller mindre) er nærast uendra.

	Byggekostnadsindeks for enebolig av tre fra 1978 til 1999, Januar 2000=100.		
	Total i alt	Konsum- prisindeks	forhold
2000	100	105,5	0,95
1999	98,1	102,3	0,96
1998	95,7	100	0,96
1997	93	97,8	0,95
1996	91,2	95,3	0,96
1995	90,3	94,2	0,96
1994	86	91,9	0,94
1993	83	90,6	0,92
1992	82,9	88,6	0,94
1991	82,3	86,6	0,95
1990	79,9	83,7	0,95
1989	77,2	80,4	0,96
1988	74,2	76,9	0,96
1987	68,3	72,1	0,95
1986	61,4	66,3	0,93
1985	57,2	61,9	0,92
1984	54,6	58,6	0,93
1983	52,1	55,1	0,95
1982	49,2	50,8	0,97
1981	45,5	45,6	1,00
1980	41,5	40,2	1,03
1979	38	36,2	1,05
1978	37	34,6	1,07

Byggekostnadsindeks :

http://www.ssb.no/bkibol/tab-1999_1978-03.html

Konsumprisindeks:

<http://www.ssb.no/emner/08/02/10/kpi/1-7t.html>

Tabellen syner at konsumprisindeksen auker raskare enn byggekostnadsindeksen. Dette tyder på at relativt sett er det rimeligere å byggja bustad i dag enn for 25 år siden. Faktorar som spelar inn på finasieringskostnadane (realrente, skattereglar med meir) er ikkje teke omsyn til. Dersom dette hadde vore teke omsyn til trur prosjektgruppa at husbygging i dag er dyrare i dag enn for 25 år sidan.

5.1.7 Kva type familiar bur i Kvam?

Befolkning 1996-2000 etter familietype, Kvam					
	Antall familier				
	1996	1997	1998	1999	2000
Familietype ¹⁾ :					
Ektepar uten barn	630	643	653	640	650
Ektepar m 1 barn	297	292	304	316	319
Ektepar m 2 barn	427	413	398	365	344
Ektepar m 3 barn	298	300	294	296	290
Ektepar m>3 barn	122	121	112	114	117
Samboerpar m 1 felles barn	48	51	57	64	65
Samboerpar m 2 felles barn	41	48	51	57	54
Samboerpar m 3 felles barn	13	12	17	16	23
Samboerpar m>3 felles barn	6	4	6	6	8
Personer i annen familietype ²⁾	2 089	2 051	2 073	2 143	2 199
1)	Enheden er familie				
2)	Enheden er person				
Tegnforklaring: - = 0 (null)					
Kilde: Statistisk Sentralbyrå					

Tabellen syner at talet på sambuarar med felles barn auka frå 108 til 150 (+42).

Ektepar med og uten barn gjekk ned frå 1774 til 1720 (-54). Desse gruppene sett i samanheng har endra seg svært lite.

Størst endring er det i ”personer i anna familietype”, som har auka med 110.

Einslege og åleineforeldre med barn vil vi finna i denne gruppa saman med ei lang rekke andre familietyper.

Dersom vi ser på ektepar uten barn, med eit barn og sambuarpar med 1 felles barn har denne gruppa auka frå 975 til 1034. På 4 år har denne ”småfamiliegruppa” auka med 6%.

Dette kan tyde på at antall svært små hushald (1-3 personar) er i vekst.

Dette står i kontrast med at så godt som heile veksten i husvære på 90 tallet kom som einbustader.

5.2 Tomter i Kvam

Heradsstyret vedtok 23.10.2001 i HST-090/01 at ledige bustadtomter i Lilletveit II og III skulle seljast til kr.1,- pr kvm. Dette gjaldt ut 2002. Frist for å starte bustadbyggjing var to år, og Kvam herad hadde forkjopsrett ved eventuelt vidaresal av tomt. Det vart seld ei tomt.

Etter heradsstyrevedtak vart det gjeve kr 50.000,- i tilskot ut år 2002 for førstegongsbyggjarar i bustadfeltet Tangeråshagen i Strandebarm. 2 kjøparar nytta seg av dette.

Ledige og planlagde tomter i Kvam pr. oktober 2002									
	Felt	privat (p) kommunalt(k)	ledig tomt	planlagde tomter	reserverte tomter	priser frå	samla tomteareal	gj. snitt tomt	ca. pris pr kv m
Ålvik	Lilleteit IIA	k	3			740,- /1.149,-	2 729	910	
	Lilleteit III	k	7		1	386,-/1.474,-	6 224	889	1
Øystese	Eikely	p	5				6 872	1 374	
	Kyrhagen	k	7			89.723,-/148.137,-	3 816	545	220
	Torpe	p	14		1	95.000,-	12 134	867	115
Norheimsund	Brennehaugen	p	1	13	2			0	
	Sandven	p	3			300.000,-/310.000,-	1 546	515	582
	Tolomarka	k	2		1	123.535,-/149.232,-	2 042	681	191
Steinsdalen	Heleberhaugen	p	3				4 034	1 345	
Vikøy	Breimyråsen	p	5			260.000,-/330.000,-	5 081	1 016	295
Tørvikbygd	Hovden-Skutevik	k	7			129.849,-/198.631,-	6 417	917	180
Innstranda	Innstranda skule	p	2				1 791	896	
Strandebarm	Ploganes	k	2			118.771,-/150.385,-	1 738	869	155
	Tangerås	k	2			119.037,-/151.216,-	1 544	772	175
	Tangerårshagen *	k/p	14			162.012,-	10 510	751	226
Omastrand	Kollen	k	8		5	77.623,-/148.784,-	13 419	1 032	97
Mundheim	Salbuvik	k	4			99.051,-/110.686,-	2 514	629	159
Totalt	102		89	13					

* 10 kommunale, 4 private

I tillegg til desse tomtene , finnst det fleire ulike reguleringsplanar, ferdige eller i arbeid for einebustader og rekkjehus i Øystese, Norheimsund, Tørvikbygd, Vikøy og Mundheim.

I høve til byggjetempo på ca 20 nye einebustader i årleg snitt sidan 1990 er det mange ledige tomter.

Eit problem ved utbygging av felt er at nokre tomter vert oppfatta som dårlege, og ikkje vert selde. Det er svært dyrt for utbyggjar å sitja att med uselde tomter.

5.3 Innspel frå grendautvala

I brev 5.juli 2002 ba prosjektgruppa alle 12 grendautvala å uttala seg i høve til udekka behov og forslag til tiltak i sine område.

3 grendautval svarte, og ein kan i hovudsak samanfatta uttalanane slik :

Vikøy/Aksnes grendautval : ynskjer tomter og kommunale gjennomgangsbustader.

Fykse grendautval : ynskjer tilrettelagde tomter.

Innstranda : Tomteutvalet blir bra dersom nytt privat felt (5 tomter) vert realisert.

Gjennomgangsbustader.

5.4 Pendling

I 2001 var det 3730 arbeidstakarar i Kvam. Det var 3608 arbeidsplassar (årsverk) i Kvam.

(kjelde : Panda /ssb /Hordaland fylkeskommune, <http://www.hordaland-f.kommune.no/ru/statistikk>.)

	1998	1999	2000	2001
Pendlarar til Bergen	249	259	269	250

i 2001 : 74kvinner 176 menn

19 % av arbeidstakarane i Kvam bur i kommunen, men har arbeid i ein annan kommune.

11% av arbeidstakarane i Kvam bur i ein annan kommune.

Kjelde : SSB, Hordaland fylkeskommune, <http://www.hordaland-f.kommune.no/ru/statistikk/>

Kommune	Innpendling (%)	Utpendling(%)
Kvam	11	19
Samnanger	18	64
Voss	9	17
Jondal	19	32
Fjell	44	60
Granvin	31	42

Nivået på inn- og utpendling i Kvam er lågt i høve til mange andre kommunar i Hordaland.

På grunn av reiseavstander etc. er det vanskeleg å samanlikne tala direkte.

I nokre kommunar ligg arbeidsmarknaden i nabokommunen rett over kommunegrensa, men det gjer det i svært liten grad i Kvam.

I fylgje fylkesplanen for Hordaland 2001-2004 (s.29) har pendlinga frå Kvam til Bergen dobla seg frå 1990 til 1998.

Utpendlinga frå Samnanger til Bergen er svært mykje høgare enn frå Kvam. Dette kan tyde på at Kvamskogen er ei grense for dagpendling i stort omfang til Bergen med kommunikasjon slik den er i dag. Etterkvart som Kvamskogen vert utbygd med vass- og kloakktilknytning, og bygging av hytter med god standard, kan det tenkjast at nokre vel å busetja seg meir eller mindre permanent på Kvamskogen.

Kva synast folk om å pendla ?

Undersøkinga "Ungdoms preferanser ved valg av Kvam som bustad" slår fast at Kvam er særst lite aktuelt som bustad når ein har arbeid i Bergen. " Holdningen til pendling og til Bergen som arbeidsstad viser imidlertid at Bergen ikke er attraktivt å jobbe i dersom ein skal busette seg i Kvam"

I prosjektet "Trivselsgrenda" (Fylkesmannen i Hordaland) er det undersøkt kor mykje tid folk er interessert i å bruke til arbeidsreiser. Her vert bilete litt meir nyansert. Resultata visar at det ser ut til å gå ei grense for dei fleste ved maks 30 minutters reiseveg kvar veg.... Men , jo høgare utdanning , jo større er viljen til å bruke tid på arbeidsreise..... Så mange som 13% av dei med høgskule eller universitetsutdanning synes det er akseptabelt å bruka meir enn 45 minutt til jobb, ingen med berre grunnskuleutdanning synes det same.....For bygder lengre unna større arbeidsmarknader er dette ikkje eit like positivt funn. Ein skal ikke ha for sterk tru på at berre ein er attraktiv nok som *bustad*, så vil folk ynskje å bu der sjølv om ein må pendle til arbeid....

I høve til reiseavstand Bergen-Kvam tyder dette på at pendling til Bergen i utgangspunktet er uaktuelt for dei aller fleste som ei permanent løysing.

Auka pendling til Bergen i løpet av 90 – tallet kan tolkast på fleire vis.

Ein måte å sjå det på kan vera at Kvam er ein attraktiv kommune å bu i, og godt kan kombinerast med arbeid i Bergen.

Ein annan måte å tolke dette på kan vera at arbeidsmarknaden i Bergen er meir attraktiv enn i Kvam, og at pendling vert naudsynt om ein ynskjer å bu her. Dersom pendlinga vert opplevd som slitsam og ei belastning, kan det på sikt bety at folk flyttar til Bergen. Eit anna alternativ er at dei som vert lei pendlinga får seg arbeid i Kvam, eller etablerer si eiga verksemd.

5.5 Behov i høve til statistikkmateriale

Gjennomgang av statistikk syner at :

Einebustadene er klart vanlegaste buform og utgjer 84 % av alle bustader.

I forhold til variasjon i husstandsstorleik er det relativt få små bueiningar i Kvam.

Det ser ikkje ut til å vere enkelt å etablere seg som einsleg etter t.d. samlivsbrudd.

Til dømes er 61 % av husstandane 1 og 2 persons husstader, medan 38 % av bustadane er under 100 kvm.

Vi kan og sjå på dette tilhøvet andre vegen, og da ser vi at relativt mange einslege bur i store husvære. Til dømes bur 237 personar i bustader over 140 kvm buareal.

Prosjektgruppa trur at i einebustader der det bur 1-2 personar vil nokon av desse ynskje å bu i mindre bustader, t.d. leilegheit. Statistikkane viser at det er eit svært lite tilbod av leilegheiter i dag. Dersom det vert bygde fleire leilegheiter og folk flytter inn frå einebustader, vil dette frigjere mange brukte bustader som er godt eigna for f.eks barnefamiljar.

Framskrivningar av folketalet viser at dersom ikkje noko omframt skjer, vil innbyggjartallet stadig minka i åra som kjem. Alderssamansetjinga vert prega at det vore ein relativ nedgang i talet på barn og vaksne i "produktiv" alder, og ein relativ auke i eldre.

Kvemmingane vert i gjennomsnitt eldre.

Ein større del av unge i Kvam leiger enn i resten av landet. Dette kan tyde på at det er vanskelegare å kjøpa sin eigen bustad for unge i Kvam enn i resten av landet. Dette kan vera

fordi tilbodet av mindre leilegheiter for sal er lite. Dette kan igjen bety at vi har ein terskel for etablering som for einslege / unge som er høg. Ein må freiste å setja inn tiltak som senkar denne terskelen.

Prisane på brukte einebustader i Kvam varierer mykje. I sentrale strok ligg prisane opp i mot gjennomsnittet for Hordaland utanom Bergen. Utanom sentrale strok er prisane vesentleg lågare. Sjølv i sentrale strok er bruktpreisane vesentleg lågare enn kva det kostar å byggja nytt. Det finst ikkje ein marknad for ein byggmeister å setje opp einebustader for sal utan bustaden er seld på førehand, sjølv ikkje i sentrale strok. Erfaringane frå dei seinare åra og statistikk syner at det er ein marknad for leilegheiter.

Ein som ynskjer å byggja einebustad vil og vurdera prisane på bruktbustader. Slik prisane er i dag er det bunde saman med økonomisk risiko å byggja sjølv dersom ein må selje. Uansett må ein som byggjer ha eit svært langt tidsperspektiv då det ikkje er rimelig å tru at ein får att det ein har lagt ut.

Utifrå dette kan det synast som om det er trong for :

- bygging av mindre bueiningar som alternativ for mindre husstander.
- bygging av mindre bustader for å gjere det mogeleg for unge å starte "bu-karriera" i Kvam
- gode tomter for dei som ynskjer å byggje sjølv. Dei som ynskjer dette bind seg økonomisk for ei lang tid, og vil stille krav til tomt utifrå sine egne ynskje.

I tillegg til behov som kjem fram frå statistikkgjennomgangen arrangerte vi ein idedugnad for å få fram konkrete forslag frå forskjellige grupper i Kvam

5.6 Idedugnad

Mål og tanken bak.

Den 31. oktober 2002 arrangerte prosjektgruppa ein idedugnad der føremålet var å få fram eit variert bilete av kva slag buformer og bustader vi kan freiste å etablere som eit tillegg til dagens bustadtilbod i Kvam. Det sentrale spørsmålet var "Korleis er den bustaden/busituasjonen som passer for deg og din kvardag".

Vi ynskte å fram idear og behov ved å spørja direkte og få i gang ein samtale rundt temaet. Praktiske problem skulle ikkje løysast der og då, men vi ville få fram forslag og idear som seier noko om behov.

Praktisk gjennomføring

Prosjektgruppa drøfta i fleire møte kva grupper ein skulle freiste å få med. Vi freista å ta omsyn til variasjon i alder, kjønn, og kva grend folk er busett i. Vi ynskte og deltaking av folk med utanlandsk opphav og deltaking av funksjonshemma.

Nokre av dei vi ynskte skulle komma kunne ikkje, og på idedugnaden var det 33 deltakarar i tillegg til 6 frå prosjektgruppa.

Opplegget var lagt opp nokolunde etter same leist som Norsk Form og Husbankens "Verkstad om nye boformer" i prosjektet "bolig:urban".

Første gruppe oppgåve var

" Korleis er den bustaden/busituasjonen som passer for deg og din kvardag ?"

For aktørgruppa var oppgåva

”Korleis ser den etterspurde framtidsbustaden i Kvam ut ?”

Svara er oppsummert som stikkord i eigen oversikt på side 42-43.

Etter pausa vart aktørane med i dei andre gruppene.

Oppgåve 2 var :

”Skisser ein bustad/busituasjon som passer med svara frå oppgave 1”.

Tre grupper laga konkrete skisser som er lagt ved.

Oppsummering

Fleire grupper meiner det er tregt og trangt å starta bustadkarriera i Kvam. Tilbodet på rimelege, små og gode leilegheiter er ikkje stort. Gruppa med dei yngste seier at det burde vera mogeleg å starte med ein leilegheit.

Fellesløysinger gjev gevinst for den einskilde.

Alle grupper ynskjer et samfunn rundt bustaden, og at bustaden skal utformast slik at han vert ein del av samfunnet.

Haldningar til det å bu endrar seg over tid.

Ein av deltakarane som har flytta inn på Shell-tomta, sa at for 5 år sidan var det uaktuelt å bu i noko anna enn ein einbustad.

Idedugnaden er eit forsøk på å fange opp trendar og behov som gjer heradet i stand til å setja inn tiltak som er gode og stettar reelle behov.

Vi viser til matrisa på dei neste sidene for oppsummering !

Forslag til tiltak frå idedugnaden

Fleire grupper peikar på fortetting og betre utnytting av sentrumsnære tomter som ei ynskt buform. Kva krav vart stilte av gruppene for ei slik utbyggjing ?

Dette vil vere viktig i samband med familiar på ”vandring” som kanskje kunne tenkja seg å busetja seg i Kvam at det finnst eit variert tilbod i bustadmarknaden.

Deltakarane arbeidde i grupper, og resultatata vart sett saman i oversikta på dei neste sidene.

3 av gruppene laga og konkrete skisser på bustader dei kunne tenkje seg å bu i.

	ung og yrkesaktiv, singel	barnefamilie	småhusstand, forslag 1	småhusstand, forslag 2
lokalisering sentrum/ periferi	Generelt ønske om å bu sentralt i kommunen. Nærleik til jobb . Lett tilkomst til tilbud, butikk og barnehage Nærleik til småskule, gang-avstand (NB trygg! Vegen er viktigare enn avstand).	Trygg skuleveg (Vegen til skule/buss må vere trygg- viktigare enn avstand).	Sentrumsnært (jobb,butikk;skule)	Ikkje nødvendigvis sentrumsnært, men nærleik til skule og barnehage (butikk).
transport	Fordel å ikkje vere avhengig av bil, men bilen er eit nødvendig onde		Nær offentleg kommunikasjon Kan klare seg uten bil.	
tomte-forhold	Tilgang til (ikkje nødvendigvis eige) strand og fjord.	Utsikt ikkje så viktig.	Ikkje eigen hage.	
pris/rammevilkår	Lav pris Barn/stebarn driver arealbehov Må kunna spare/auke eigenkapital gjennom prisauke og nedbetaling av lån. Pris nybygg i dag gir grense på 50-60m2 for kva som er realistisk prissmessig Barnefamiljar/småfamiljar treng 70-100 m2	Pris særskilt viktig, må vere overkommelig. Grense for etablering kr.700-900.000. Bruktbustader er for dyre i dag. Ynskjer einestader, treng min 100m2. Tomter for dyre. Pris nybygg i dag for dyrt for etablering.	Eige sjølv, priser under 1 million. Overkommeleg pris.. Bustader med forskjellig storleik på same stad.	
integrering/helhet	Terasse/leilighetskompleks ok. Tilgang til gode viktigare enn å eige, f.eks tilgang til strandlinje. Varierte størrelser på buening. Unge/eldre kan nytte same husvere. Sammensetning av ulike areal.	Praktiske løysingar.	Variert bumiljø Leilighetskompleks	Ikkje trasisjonelt bustadfelt. Klyngetun
uteområder/nærmiljø	Felles uteareal, tun, leikeplass.	Barnevennleg. Leikeplasser. Trafikkvennleg. Nærleik til skule.	Tun, 15 eininger +/-	
fellesskap	Ikkje viktig med vaktmeister. Ikkje så viktig kven naboen er.	Nærleik til andre barnefamilier.	Vaktmeister Garasje Felles uterom, uteareal. Leikeplass Ynskjer ikkje å gjere ytre vedlikehald sjølv.	
privat	Terrassebustad om nokon år. grønt, veranda, privatliv. Gjerne tett, men avskjerma terrasjar.		Veranda	
utforming/kvalitet	Moderne kvaliteter (energi). Funksjonell planløyising, god arealutnytting, åpne løysingar. Areal prisdrivande.	Enkelt hus med praktiske løysingar. Treng ikkje vere nytt hus.	Moderne kvaliteter (energi)	
estetikk	Sprek, men nøktern arkitektur.	Ikkje viktig.	Viktig	Viktig

55 +	alternativ	aktør
Gangavstand til basistjenester. Sentrumsnært, gjerne fortetting.	Ikkje for langt til sentrum (Aksnes-Laupsa). Fortetting sentrum næring/bustad. Ynskjer Hardangers epletrær og fjord kombinert med trafikksikre sentrumsnære tomter. Velfungerande sentrum.	Konsentret bustadbygging gjer høve til eit variert bumiljø. Vi treng eit mangfald i tilbod på bustader. Vanskeleg å selja utanfor sentrum. Sentralisering naudsynt for vekst. Mange vil heim til heimstaden. Skeptisk til Hegrehaugen/Vavollen II.
Garasje, nødvendig	Nå det meste- mindre bilkjøring.	Garasje/carport naudsynt.
Rolig i høve til trafikk.	Nærhet til natur. Tilknytning/tilgang til sjøen. Grøntareal, ikkje bu for isolert. Mulig å kombinere de landlige og sentrale kvaliteter samtidig.	Kresne i Kvam, gjeld alle typer bustader (sol/utsikt/lunt/belggenhet). Inspirert av syden, sitte på terrassen og nyte utsikten. Terraseleilighet ut mot havet. eks. Kyrkjehaugen - for lite sol. Tett bebyggelse ned mot sjø .
Bustadbyggjelag og "blokk" er velkomne. Areal koster mer enn kvalitet. Lettstelt, 1 plan Eige sjølv 80 m2 er minimum. Heis/porttelefon	Tomme hus i Kvam må takast i bruk (sal/utleige) - må gjere det vanskeleg å la hus stå tomme. Korleis stimulera til renovering? Situasjon i dag : kamp om gode bustader . Sentralt - pris presses opp. Leigemarked er viktig for nyttilflytting. Variasjon av bustadtyper/buformer i sentrum og utanfor. Legge til rette for leigebustader.	Mindre sjøvbygging enn før. Komplisert regelverk gjer dette vanskelegare. Vanlegare enn for 30 år sida å bytte bustad i forhold til behov. Større antall nyskilde 40 åringar og andre som bur aleine i dag enn før. "Holmenkollåsen"- bustader , finst etter-spurnad , men lite tilbod (1,5-2 mål, sentralt, solrikt,luftig, dyre einebustader)
Ulike storleiker på husvere. (minimum 80m2) som høver for ulike aldersgrupper i bustadfelt. Gjerne tunløysinger. Variert alderssamansetning.	Sjå samanheng med natur, kulturlandskap, historie etc. Utnytt Kvams særegne kvaliteter Sentrum/periferi i Kvam dekker ulike behov.	Gjer Norheimsund og Øystese meir samanhengende, utnytt eksisterande infrastruktur (vei/vatn/kloakk) over Tolomarka/Børve.
Uteareal/tun til leik ! (barnebarn) Tun	Tun/senter utenfor sentrale strøk, eks Aksnes. Bumiljø som prioriterar barns sikkerhet og gode grøntarealkvaliteter. Ungar skal ikkje leke på asfalt i Kvam.	
Pensjonistar "bur mykje" - gode ute- og fellesareal. Hage, blomar, grillplass gjesterom, hobbyrom, peisestove.	Landsbyen Norheimsund	Tilbod i sentrum må styrkast, også på kveldane. Meir fellesskapsløysinger enn på Shell-tomta mogleg?
Livsløpsstandard ikkje godt nok, ta vekk dørstokker!		
Burettslag har mykje kunnskap om gode buformer.	Variasjon av bustadtyper/buformer både i sentrum og utanfor. Gode materialer Utnytt eksisterande bustadmasse, premiere istandsetting. Estetikk særskilt viktig.	Voksne einlege ynskjer betre standard enn kjellerleilighet. Familie med barn ynskjer einebustad.
Viktig	Bygningar skal samhandle estetisk fremfor å slå kvarandre i hel. Krav til kvalitet. Folk er i for stor grad vane med å få byggja det dei vil uten omsyn til fellesskapet. Gjennomtenkt fargebruk.	

5.6.1 Skisser frå gruppene

Skisse, gruppe 3 småhusstand

Variert storleik - ca 15 einingar. Folk i forskjellige livsfaser kan bu på same stad. 80-160 m²

Kvar eining 1-2 høgder

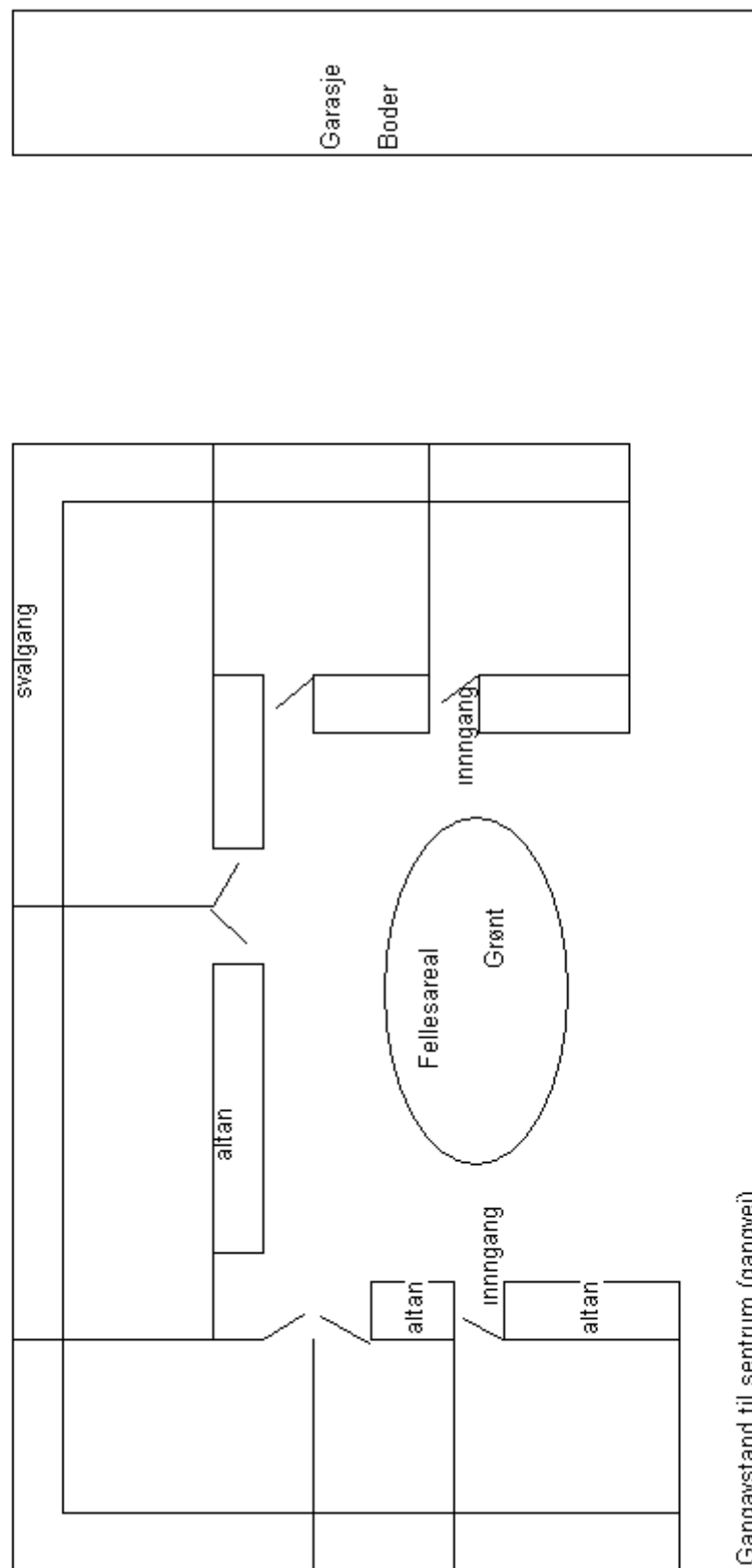
Enkel standard

God isolasjon (lyd og varme)

Ny teknologi (oppvarming)

Altan både sider og/eller svalgang ?

Felles kjeller/hobbyrom/verkstad



Gangavstand til sentrum (gangvei)

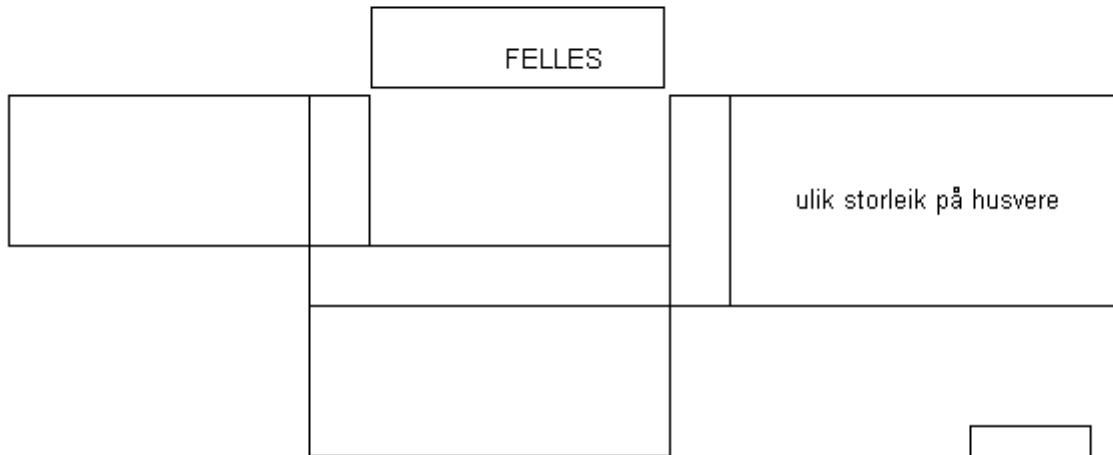
Eksempel på beliggenhet : Norheim, Eivjo

God tomt.

Nærleik til sjø, utsikt og sol

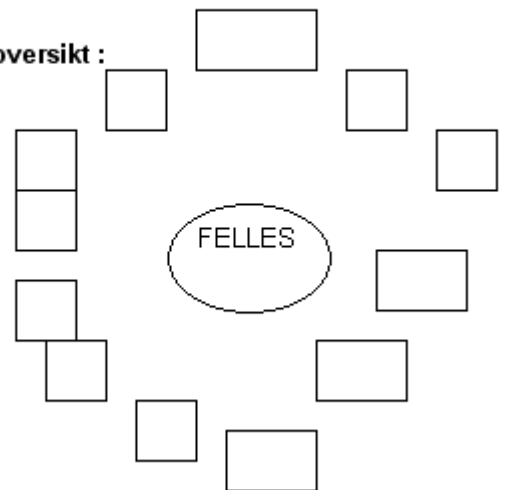
"bufellesskap"
 Garasje + heis
 Ulik storleik på husvære
 variert alderssamansetting, 55 - 85
 Fellesrom: hobby, peisestove, soverom(gjesterom), uteareal
 Tryggleik, - porttelefon
 Vaktmeister

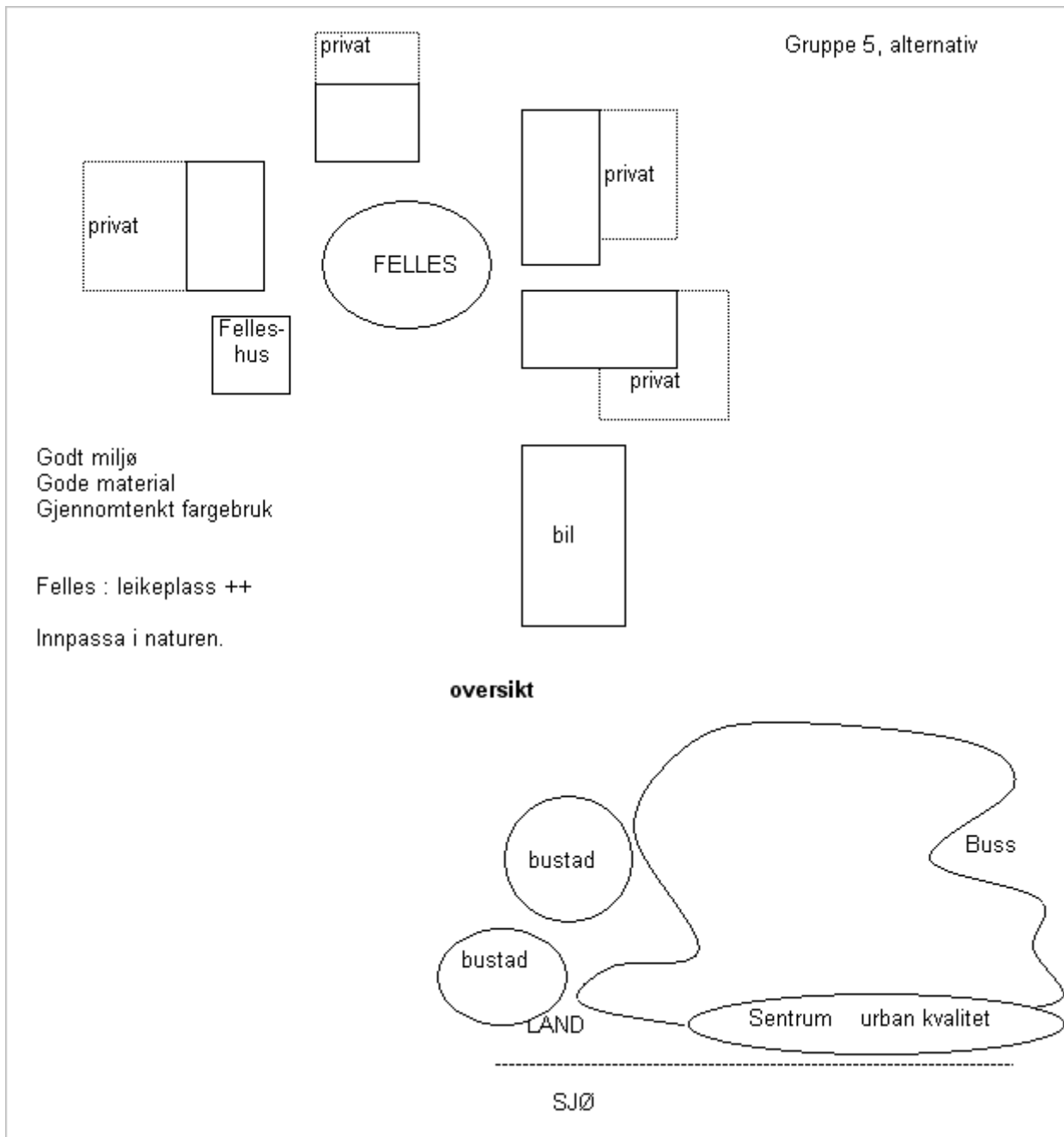
Skisse gruppe 4, 55+



Planleggja trivsel, gruppa 55+ "bur mykje"
 Burettslag organiserer - fellesopplegg enklare

oversikt :





Dette er forenklinger av skisser som 3 av gruppene lagde til gruppeoppgåve 2 .

Eit fellestrekk er at skissene skildrar bustader som i liten grad finst i Kvam, og at det er ein stor grad av tenkjing rundt fellesløyningar.

Kanskje dette kan vere eit innspel til private utbyggjarar og idear som kan utviklast vidare?

5.7 Behov i høve til resultat frå idedugnaden

Det finnst eit behov for rimeleg bustader for førstegongsetablerarar og andre.

Vi kan læra av prosjekt som er gjennomførte andre stader, som t.d. BoKlok (IKEA/Skanska), Ungdomshusmodell i Ølen (kommunen innbyr til konkurranse, stiller med gratis tomt, lager kravspesifikasjon og setter max pris), ungdomshus i Jondal (prefab fra Baltikum), Bondelia i Gjøvik (50 bustader til 30 mill i 2000, konkurranse i samarbeid med Husbanken og Gjøvik boligbyggelag), Sortland Bustadstifting, Ungdomsbustader i Mysen (i samarbeid med Norsk Form og Husbanken) og andre.

Erfaringer frå andre stader syner at det ikkje berre er unge som ynskjer slike bustader, og det er mogleg at dei ikkje bør kallast ungdomsbustader.

Gruppa meiner at slike bustader skal kunne omsetjast fritt som sjølvveigande einingar eller burett i burettslag. Då vil den einskilde kjøper ha gleden av ein verdiauke, men og sitja med risikoen for tap. Det er viktig at dette fungerer som ein inngangsbillett til bustadmarknaden.

Nye bustader til gruppa 55 + vil frigjere einestader til nye generasjonar barnefamiljar.

Mange ynskjer løyningar med større grad av fellesfunksjonar enn det som er vanleg i Kvam i dag.

Vi viser til matrisa på side 42-43 i planen der fleire behov kjem fram for kvar einskild gruppe.

5.8 Bustadbygging utanfor sentrale områder

Vi har sett at husbygging utanfor Norheimsund og Øystese krev at ein ser bort fra bustaden som eit ledd i "bustadkarrieren" reint økonomisk. Det er ein betydelig økonomisk risiko om ein vert nøydd til å selja.

Dette betyr vidare at dei som ynskjer å byggja utanfor sentrale strom ynskjer å bu i huset i lang tid, og ein stiller strenge krav til tomta. Andre individuelle behov spelar og sterkare inn enn om ein skulle byggja ein bustad som ein kunne selja utan tap nokre få år etter dersom ein ynskte å flytta. Nokon vil bu ved sjøen, noken høgt opp, nokon i ei lita grend, nokon åleine og andre igjen på heimebøen. Det er lite sannsynleg at tilrettelegging av kommunale bustadfelt kan dekkja alle desse behova. Erfaring syner og at i alle felt, kommunale og private, vert tomter liggjande att uselde i lang tid.

Eit døme på alternativ bustadbygging utanfor sentrum er Klubbentunet i Sveio.

Tomta (62 mål) ligg ved sjøen og vart kjøpt av kommunen for kr. 312.000.-.

Tilrettelegging av straum/telefon/veg/vatn/kloakk for eit båtbyggjeri og 6 hus kosta kr 400.000.-

Området ligg 10 min med bil fra kommunesenteret Førde og 30 min fra Haugesund og Leirvik. Prosjektet skal vera eit "økologisk samtun" med høve til jordbruk og val av deltaking i fellesskapet. Kvar tomt vert på 2 mål med eigne nausttomter.

Arkitekt er Vidar-Rune Synnevåg. Byggjearstart for 2 hus i 2003.

Arild Nilsen, ein av deltakarane, forteller at for å få dette til krevst ein fleksibelt innstilt kommune. Då ein søkte om å få kjøpa området var ikkje trua så stor på å få kjøpt det, men tvert imot, det var velvilje med ein gong.

Reguleringsplan er laga. Kloakksystemet vil verte økologisk med kompostering og utskiljing av urin for gjødsel/spredning eller septiktank med våtmarksinnfiltrering.

Prosjektgruppa meiner dette er eit døme som syner at ein veg å gå for å få busetjing utanfor sentrale strom, er at kommunen er positivt innstilt til private løysingar.

Dette kan vere i høve til utskiljing av tomter, val av tekniske løysingar for hus/kloakk/vatn, sakshandsamingstid og generell velvilje til utbyggjing som ikkje er planlagt frå a til å av kommunen. Det som tidlegare var eksperiment når det gjaldt tekniske løysningar har etterkvart vorte vel dokumentert, bl.a. av Norges landbrukshøgskole på Ås.

Stikkord kan vere stor fridom innan gjevne rammer. Eit døme på rammer kan vere hensyn til plan- og bygningslova.

Dette skal og innebera ein velvilje til private utbyggjarar som ynskjer å byggja ut bustadfelt dersom desse meiner det er marknad for dette. Viss ikkje private utbyggjarar klarar å finne ein marknad for eit felt er det lite sannsynleg at kommunen kan gjera det betre.

Eit anna døme på etablering utanfor sentrum er tilflytting av nederlandske familiar i ytre Sogn ref. fleire artiklar i Bergens Tidende denne vinteren. I den grad tilsvarande tilflytting er ynskjeleg i Kvam, krevjast det ein fleksibel og offensiv haldning til problemstillingar nevnt i dette avsnittet. Dersom ein trekkjer slik arbeid lenger, kan det og tenkast at den eller dei som er ansvarlege for bustadpolitikk i Kvam herad marknadsfører Kvam som ein kommune der ein er interessert i å finne gode løysingar for folk som ynskjer å busetja seg utanfor sentrum.

I prosjektet "Trivselsgrenda" kjem det fram at ynskjene til folk varierar når det gjeld bustad. "Ein flyttar ikkje hit for å bu heilt som sild i tønne. Hvis folk vil flytte hit til og dei skal knøta dei opp i nokke....(..) Men skal de flytta hit, vil de jo ha litt bra utsikt og litt fint.. gode solforhold kanskje. Litt meir plass." (Oma)

...Nokre var inne på at du faktisk bur "tettare" i eit byggjefelt på landet enn du gjer i byen. Andre synes byggjefelt som buform er heilt greitt, også på landet. Nokre påpeikte nettopp den sosiale gevinsten ved å bu i eit byggjefelt.

På bygda, så vel som i byen, får me i større grad eit fasefellesskap, som Hompland kaller det, der folk i same livssituasjon omgås kvarandre – dei med hus, hage og born i same alder og klasse.....

Det er tydelig i undersøkinga at det finnst mange ynskjer om bustader som ikkje vert dekkja ved tradisjonell bustadfeltutbyggjing. Kommunen må vere positivt innstilt til andre løysingar dersom ein ynskjer å gjere noko med dette. I undersøkinga vert det slått fast at "Det var mange med eit sterkt engasjement omkring det å i større grad tillate bustadbygging utanom byggjefelt".

I Aurskog/ Høland har ein valgt å seia :

"I kommuneplanarbeidet gjøres også vurderinger i forhold til spredt boligbygging. Det er kommunens intensjon at det skal legges til rette for dette for å opprettholde sosialt nettverk, mindre lokalsamfunn og grender. Det skal være en forutsetning at utbyggingen ikke skal komme i konflikt med hensynene til landbruket, avgrensning av tettsteder, bevaring av

kulturlandskap av nasjonal og regional verdi, kulturmiljøer av lokal verdi og vilt,- friluft- og naturområder”

Døme på bruk av GIS i planlegging av spreidd bustadbygging i Steinkjer :

GIS i arealplanleggingen - prosessen internt i Steinkjer kommune

- VG-kart brukes som GIS-verktøy
- De ønsker å finne bl.a. aktuelle områder for spredt boligbygging og fritidsbebyggelse
- For spredt boligbygging ble i første omgang følgende kriterier valgt :
 - Ikke på dyrka mark eller høgbonitetsskog (DMK)
 - Vann og avløpsledning i nærheten (digitalt ledningskart)
 - Avkjørsel fra offentlig vei OK (avkjørselsbegrensinger foreligger foreløpig bare på analoge kart)
 - Ikke lengre enn 200 meter fra offentlig vei (400 meters korridor generert fra VBASE langs offentlige veier)
 - Ikke i nærheten av kulturminner (fornminner fra FKB)
 - ikke innen reinbeite eller trekklei for rein (AREALIS)

Eit døme på Spreidd bustadbygging frå Aremark kommune :

I Aremark finnes det boligfelt ved kommunesenteret Fosby, og et par andre steder. For øvrig er bosettingen spredt, på gårder, småbruk og plasser i mindre grender.

Det er ved vedtak av kommuneplanen sin arealdel gitt omfattende anledning til spredt boligbygging i grendene i Aremark. Dette gir mulighet for gode valg av beliggenhet og store tomter. 2-3 dekar har vært vanlig i senere tid. Grunneier avgjør om det er ønskelig å legge ut en tomt eller flere. Kontaktperson: Plansjef, tlf. 69199600

5.8.1 Tiltak i høve til bustadbyggjing utanfor sentrale områder

Legg til rette for spreidd busetting og private bustadfelt utanfor Øystese og Norheimsund området. For å gjere dette mogleg er det naudsynt å ta hensyn til dette i kommuneplanen sin arealdel. Jordloven gjev moglegheit til å skille i A og B landbruksområder i høve til jordbruksinteresse. B områder vil vere meir kurante som byggeland.

I utgangspunktet er LNF områder begrensa til stadbunden næring.

I kommuneplanen sin arealdel stillast det krav til å angi type busetnad og i kva omfang innanfor gitte områder. Ein bør undersøke i kva grad det er mogleg å tilretteleggja slik at privat utbyggingsplan (enklare i form og innhald enn reguleringsplan) og enkeltsøknad danner grunnlag for byggeløyve.

Enkelt sagt bør kommunen freiste å vere som liberal som mogleg i høve til frådelling, godkjenning av tekniske anlegg etc i høve til spreidd busetting eller private byggjefelt utenfor Norheimsund og Øystese. Ein skal være liberal innen gjevne grenser som vert sett av lov og forskrifter.

Det må vere eit mål å utvikle planverktøy som gjer at ein er herre i eget hus.

God informasjon ut til innbyggjarane i Kvam om moglegheiter og begrensningar i husbygging og planprosessen for dette er viktig.

Ved all spreidd busetting må betingelser vedr. brøyting, vatn, lys, kloakk etc vere klart i høve til heradet.

5.8.2 Tilskot til nybygging og andre kommunale subsidier.

I 1993 vedtok heradsstyret (13/93) at alle som startar bygging på kommunal tomt etter 22.02.93 får eit tilskot på 30.000,-

I 1994/95 vart vedtaket forlenga, med tillegg om tilskot på 20.000,- ved ferdigstilling av hus på tomter i private felt. Ordninga vart avvikla i 1998/99.

Eit tiltak kan vere å urdere om ein skal gje tilskot på gjevne betingelsar til dei som byggjer eigen bustad , t.d. 50-100.000,- pr oppført hus som stimulans.

Det er knytt fleire problemstillingar til dette, m.a. om det reelt sett fører til auka bygging og urettvis fordeling av midler.

For det fyrste : for å utgjere ein reell stimulans til nybygging må tilskota utgjere betydelige beløp. Dersom det ikkje er ein reell stimulans vert huset bygd uavhengig av tilskot eller ikkje. Vidare, om det skal vere eit tilskot som er avgrensa geografisk, i tid, eller knytt til andre vilkår, kan dette verke urimeleg for dei som har bygd før, og ikkje fått tilskot eller tilsvarende for dei som byggjer seinare.

Prosjektgruppa ynskjer at bustadbygging utanfor sentrum i stor grad skal kunne tilpassast personlege ynskjer. Det er då viktig med variert tilbod av tomter. Eit verkemiddel for å få dette til kan vere tilskot til grunneigarar som ynskjer å leggja ut tomteland.

Eit forslag kan vere tilskott på inntil kr. 20.000,- pr tomt til utgifter til planlegging.

Dette vil stimulere til utvikling av tomter.

Ein reell måte å påverke antall bueiningaer gjennom tilskot vil vere å stimulera til bygging av utleigebustader. Eit forslag kan vera å gje kr. 50.000,- i tilskott til einbustader som vert bygde med ein utleigeeining.

Praksis for prising av tomter i dag er at det ikkje vert justert for prisstigning. Dette vart sist gjort i 1990. Prisstigninga sidan 1990 har vore på ca. 37 %.

Til dømes betyr det at ei tomt frå før 1990 til kr. 150.000,- inneheld eit subsidielemnt på ca kr. 55.000,-, som er manglande kompensasjon for prisauke.

”Rett” pris hadde vore kr .205.000,-.

Dersom det heller ikkje i framtida vert korrigert for prisstigning på tomter, vil dette etterkvart utgjere ei betydeleg subsidiering av gamle kommunale tomter. Eit problem med dette er at det vil vera eit betydeleg hinder for at private byggjefelt vert utvikla.

Eit forslag kan vera å behalde noverande pris på alle kommunale tomter til 31.des 2003.

1. januar 2004 vert alle prisar på tomter justert opp i samsvar med prisutviklinga etter konsumprisindeks sidan tomta vart lagt ut for sal eller sist prisjustert.

5.9 Fritidsbustad som heilårsbustad

På Kvamskogen vil vi truleg få ei utvikling som i andre store hyttekommunar, at hytter vert tekne i bruk som heilårsbustad.

Standarden på hytter som vert bygde i dag er så høg at dei i mange tilfelle uten vidare kan nyttast som heilårsbustad. Uavhengig av om dette vert godkjent eller ikkje viser røymsler frå andre kommuner at dette er svært vanskeleg å unngå.

Prosjektgruppa har i liten grad teke med denne problemstillinga i prosjektarbeidet.

5.10 Estetikk

Gjennomgangen av forhold kring dei kommunale bustadene og idedugnaden syner at folk flest er opptekne av korleis omgjevnadene ser ut.

Det er mogleg å legge fokus på utforminga av våre felles uterom inn i det bustadpolitiske arbeidet. Kompetansen kan aukast (kurs, utdanning), medvitet kan aukast, gode prosjekt gjer folk merksame på utfordringane dette dreg med seg, ein kan læra av andre kommunar (ref. Lom) og ein kan knyta til seg samarbeidspartnarar med kompetanse (ref. Norsk Form, Husbanken, Vestform o.a.).

Dersom det vert sett i gang meir utbygging i Norheimsund og Øystese av terrassebustader og andre typar leilegheitsbygg vil dette stå i kontrast til eksisterande bygningsmasse.

Det vert ei stor utfordring at desse bygga byggjer opp under ein heilskap, og bidreg positivt til at Norheimsund og Øystese vert innbjoande buområder.

5.11 Fortetting

- *Det pågår belydelig fortetting i kommunene, ofte uten en helhetlig planlegging. Muligheter til gode løsninger blir dermed skuslet bort og verdier vi ønsker å ta vare på forsvinner. Vi ser derfor et behov for denne veilederen i fortettingsplanlegging; -avgrenset til boligfortetting med kvalitet i det fysiske resultatet der bebyggelsesstruktur og grønnstruktur er vektlagt. Vi har tatt utgangspunkt i de kryssende interessene vi finner i forbindelse med fortetting; på den ene siden behovet for redusert energibruk og byspredning, på den andre behovet for grønne arealer til lek og rekreasjon og ønske om å ta vare på lokalt særpreg i bebyggelsen. Denne veilederen henvender seg til kommunale planleggere, byggesaksbehandlere, private konsulenter, utbyggere og politikere, Fortettingsprosessen vil bli behandlet i annen sammenheng.*

Utklipp fra "Fortetting med kvalitet – bebyggelse og grønnstruktur" fra Miljøverndep.

Stortingsmelding nr. 29, 1996-97 "Regional planlegging og arealpolitikk" (s.7):

- *"I byer og tettbygde områder skal det legges større vekt på å utvikle et miljøvennlig utbyggingsmønster og transportsystem, med sikring av grønne områder. (...). Det vil bli lagt økt vekt på å utvikle gode boforhold og levende lokalsamfunn i byområder og tettsteder. Boligbygging må i større grad finne sted innenfor allerede bebygde områder og kulturmiljøer. Kvalitet i bebyggelse, utemiljø og stedsforming må sikres og sammen med lokale tjenester og aktiviteter danne ramme for et godt hverdagsliv og oppvekstmiljø."*

Fortetting krev god planlegging.

6 Bustadmarknaden for grupper med særskilte behov

Grappa omfattar personar med rusproblem, psykiatriske problem, økonomisk vanskelegstilte, flyktningar, menneske med funksjonshemmingar og sosialt vanskelegstilte. Husbanken meiner at slik bustadmarknaden har utvikla seg dei seinare åra, må ein og rekne med unge utan eigenkapital i etableringsfasen som vanskelegstilte på bustadmarknaden.

Husbankens ynksjer at bustadsosiale handlingsplaner skal bidra til :

- Meir samkøyrd bustadpolitikk mellom sektorane
- Større effektivitet ved å samordne ressursene
- Auka kunnskap om bustadbehovet i kommunen
- Auka kunnskap om statlege verkemiddel
- Betre og meir målretta bruk av verkemidla
- Betre utnytting av kommunen sin bustadmasse

6.1 Kartlegging av dagens situasjon for grupper med særskilte behov

Kartlegginga gir ei oversikt over personar som i dag har problem med å skaffe seg bustad eller har problem med å halde fram å bu i dagens bustad.

Tidshorisonen er 5 år.

Kartlegginga fylgjer metodikk utvikla av Husbanken i samband med bustadsosiale handlingsplaner.

Kartlegginga er gjennomført av tilsette i heradet på tenestestader som er i kontakt med brukarar. I Kvam har desse tenestene vore med på kartlegginga :

Flyktningekontoret, teknisk etat, sosialkontoret (som og handsamar søknader vedkommande Husbankens verkemidler), barnevernet, koordinator for funksjonshemma, psykiatrisk sjukepleiar og pleie- og omsorgstenesta. Kartlegginga er begrensa til å omfatte personar som har vore i kontakt med/motteke tenester dei siste seks månadane. Kun husstandar med utilfredsstillende butilhøve er kartlagde. Kriteria for kva som er utilfredsstillande butilhøve og kategoriseringa av dette fylgjer Husbankens retningslinjer.

Ein del grupper som kan ha utilfredsstillande butilhøve fell utanfor denne kartlegginga.

Personer som ikkje er i kontakt med kommunen sitt hjelpeapparat er ikkje med.

Dette kan til dømes vera unge i etableringsfasen med barn og lite eigenkapital.

Ei anna gruppe kan vera flyktningar som enno ikkje har busett seg i Kvam, men som det allereie er gjort vedtak om skal koma.

Ei tredje gruppe kan vera eldre som fortsatt klarar seg sjølve, men raskt kan verta dårlegare og dermed få eit anna bustadbehov. I etterkant av undersøkinga har det kome fram at kommuneergoterapeut har vorte kontakta av folk som sannsynlegvis ikkje har vore i kontakt med anna kommunalt hjelpeapparat. Dette viser at det er nokre med trong til forbetra butilhøve som ikkje er dekkja av undersøkinga.

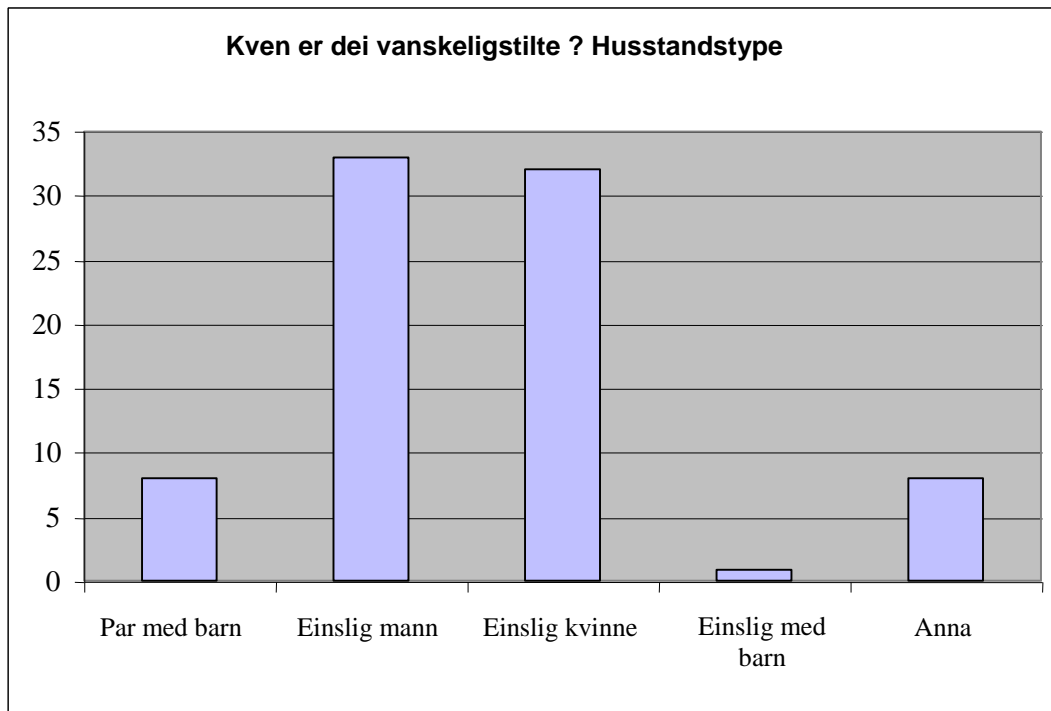
Vi må og presisera at i denne kartlegginga har vi ikkje spurt den enkelte kva han eller ho sjølv meiner om sin bustad og sine behov. Dette gjev både fordeler og ulemper i høve til resultatata i kartlegginga, men vi har valgt å halda oss til Husbanken sin måte å gjennomføra undersøkinga. Husbanken sitt viktigaste argument for ikkje å spørja dei kartlagde direkte er at

vi ikkje skal skapa urealistiske forventningar og at dette heller ikkje nausynlegvis gjev noko betre talmateriale.

Kartlegginga omfattar 82 personer. Dette samsvarer med nivået på kartleggingar i andre kommuner i Noreg der nivået vanlegvis ligg på 10-15 registrerte personar pr 1000 innbyggjarar.

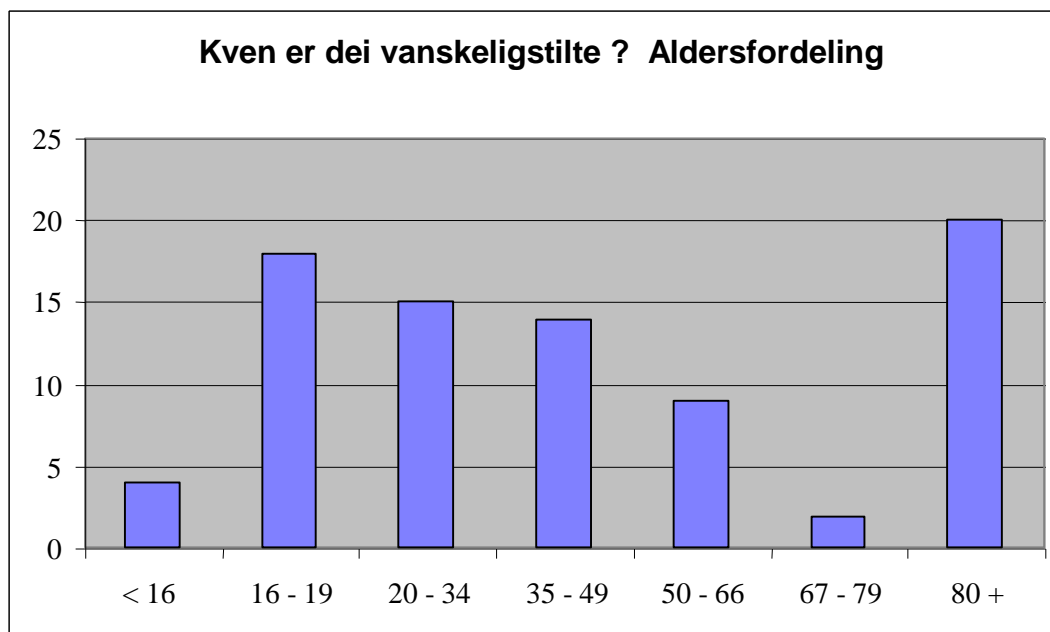
Konklusjonane i dette kapitlet må sjåast i lys av dei momenta som er lista opp i førre avsnitt (4.2.2).

6.1.1 Kven er dei vanskelegstilte i Kvam?



Oversikt 1

Oversikt 1 viser at først og fremst er det dei einslege som er utsett i bustadmarknaden. Dette gjeld både kvinner og menn.



Oversikt 2

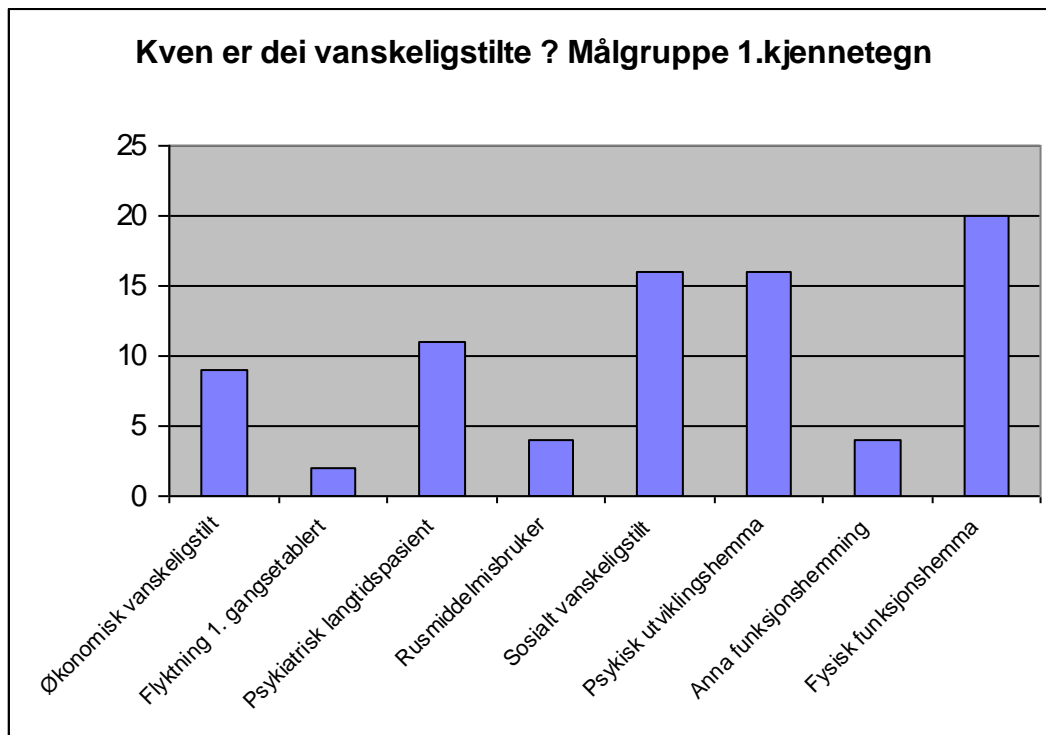
Oversikt 2 viser at mange kartlagde er over 80 år. Vidare ser vi at talet med utilfredsstillande butilhøve er høgt i gruppa 16-19 år, for så å falla jamnt fram til pensjonsalderen. Det er grunn til å tru at i aldersgruppa 67-79 vil det vera innbyggjarar i Kvam som har trong for forbetring av busituasjonen, men som ikkje har hatt så store problem at dei har vore i kontakt med det kommunale hjelpeapparatet (ergoterapeut var ikkje med i kartlegginga, så sannsynlegvis kunne fleire vore registrert her). Kartlegginga omfatter berre dei som har vore i kontakt med heradet sitt hjelpeapparat dei siste seks månadane.

Antall husstander etter alder og type husstand								
Antall husstander	Alder							Totalt
	< 16	16 - 19	20 - 34	35 - 49	50 - 66	67 - 79	80 +	
Par med barn			1	4	3			8
Einslig mann	4	10	8	4	3		4	33
Einslig kvinne		8	5	2	2	1	14	32
Einslig med barn				1				1
Anna			1	3	1	1	2	8
Totalt	4	18	15	14	9	2	20	82

Tabell A

I tabell A ser vi at det mange einslege kvinner i aldersgruppa over 80 år og under 34 år. Einslege menn er meir jamnt fordelte etter alder, men dei fleste finn vi i aldersgruppa 16-34 år.

Oversikt 1 og 2 er baserte på tall i tabell A.



Oversikt 3

Alle kartlagde husstandar er plasserte i ei eller to målgrupper. Det kjenneteiknet som er mest framtrekande for husstanden sitt bustadbehov er 1. kjenneteikn.

Eit problem i kartlegginga har vore å velja det mest framtrekande kjenneteiknet for husstanden, då ein husstand ofte kan passa inn i fleire enn ein kategori. I kartlegginga har det vore mogeleg å nytta to kategoriar, men vi har måtta velja eit 1. kjenneteikn og eit 2. kjenneteikn. Av og til har det vore vanskeleg å velja kva som er 1. kjenneteikn, men vi trur at sett inn i ein heilskap gjev undersøkinga eit godt bilete.

Kartlegginga viser at dei store gruppene med utilfredsstillande buforhold er fysisk funksjonshemma, psykisk utviklingshemma og sosialt vanskelegstilte.

Sosialt vanskelegstilte er definert som ”personer som ikkje naturleg hører inn under dei andre kategoriane... F.eks personer som vert diskriminert på bustadmarknaden på grunn av atferd eller utsjånad.”

Antall husstader etter kombinasjon av målgruppekjennetegn										
Antall husstader	Målgruppe 2. kjennetegn									Totalt
	Økonomisk vanskelegstilt	Flyktning 1. gangsetablert	Psykiatrisk langtidspasient	Rusmiddelmissbruker	Sosialt vanskelegstilt	Anna funksjonshemming	Flyktning tilflytta	Psykisk utviklingshemma	Fysisk funksjonshemma	
Målgruppe 1. kjennetegn										
Økonomisk vanskelegstilt		1	1	1	2	1	1			7
Flyktning 1. gangsetablert	1				1					2
Psykiatrisk langtidspasient	1				8		1		1	11
Rusmiddelmissbruker	1				3					4
Sosialt vanskelegstilt	2	4		3		2	1			12
Psykisk utviklingshemma	6					1				7
Fysisk funksjonshemma						4		1		5
Totalt	11	5	1	4	14	8	3	1	1	48

Tabell B

I tabell B er alle som vart sett opp med både 1. og 2. kjennteikn tekne med. Dei med berre 1. kjennteikn er ikkje med.

Oversikt 3 viste oss at gruppa med fysisk funksjonshemming vart størst når det gjaldt 1. kjennteikn. Når vi ser på kombinasjonar med 1. og 2. kjennteikn er denne gruppa vesentleg mindre. Dette betyr at gruppa fysisk funksjonshemma ikkje i særleg grad har problem på bustadmarknaden av andre årsaker, som til dømes økonomi.

Elles ser vi at gruppa sosialt vanskelegstilte ofte vert skildra med eit 2. kjennteikn.

Dette gjeld og gruppa for psykiatriske langtidspasientar som ofte har sosialt vanskelegstilt som 2. kjennteikn.

Generelt kan vi og seie at for dei som har fått 2 kjennteikn, er kategoriane sosialt vanskelegstilt og økonomisk vanskelegstilt mykje nytta.

Antall husstander etter alder og målgruppekjenne-tegn								
Antall husstander	Alder							Totalt
	< 16	16 - 19	20 - 34	35 - 49	50 - 66	67 - 79	80 +	
Målgruppe 1. kjennete-gn								
Økonomisk vanskelegstilt		1	2	4	2			9
Flyktning 1. gangsetablert		1		1				2
Psykiatrisk langtidspasient			2	6	3			11
Rusmiddelmissbruker		1		1	2			4
Sosialt vanskelegstilt	4	10		2				16
Psykisk utviklingshemma		5	10		1			16
Anna funksjonshemma			1				3	4
Fysisk funksjonshemma					1	2	17	20
Totalt	4	18	15	14	9	2	20	82

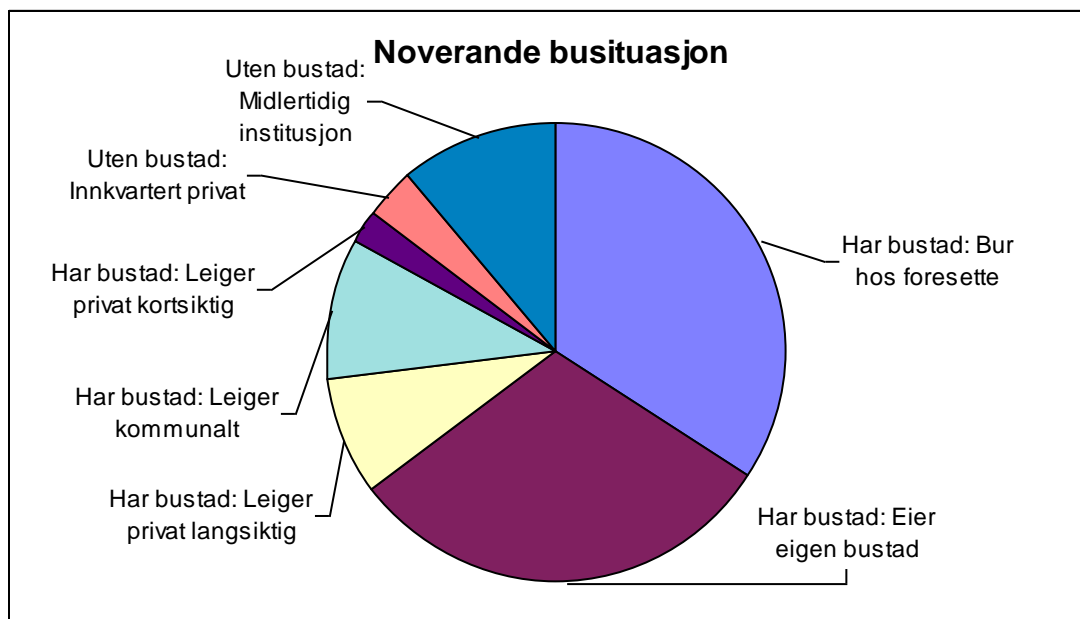
Tabell C

Tabell C syner at dei fysisk funksjonshemma er gamle, og til dels svært gamle. Dette er så eintydig at i staden for nemningane ”fysisk funksjonshemma” og ”anna funksjonshemma” kan vi i denne undersøkinga seie at dette er eldre, og at dei fleste av desse igjen er einslege kvinner.

Dei sosialt vanskelegstilte finn vi blant dei yngste. Det kjem ikkje fram av tabellen, men dette i hovudsak personar som har vore i kontakt med barnevernet. Vi ser og i tabell B at denne gruppa vert skildra med fleire typer 2. kjenneteikn.

Dei psykisk utviklingshemma er og relativt unge, medan dei psykiatriske langtidspasientane hodudsakleg er noko eldre (35-66 år).

Den gruppa som har størst spreiding i høve til alder er dei økonomisk vanskelegstilte.



Oversikt 4

I oversikt 4 ser vi at godt over halvparten bur hos føresette eller eig eigen bustad. Vi ser og at grupper utan bustad (bur på institusjon, hos venner/kjente o/a), utgjer rundt 15 %. Gruppene som har ein kortsiktig leigeavtale privat eller bur i kommunal bustad utgjer 12%.

Antall husstader etter målgruppe og nåværende bosituasjon								
Antall husstader	Boligsituasjon							
	Har bustad: Bur hos føresette	Har bustad: Eier eigen bustad	Har bustad: Leiger privat langsiktig	Har bustad: Leiger kommunalt	Har bustad: Leiger privat kortsiktig	Uten bustad: Innkvartert privat	Midlertidig institusjon	Totalt
Målgruppe 1. kjennetegn								
Økonomisk vanskeligstilt	1	2	4		1	1		9
Flyktning 1. gangsetablert	1		1					2
Psykisk langtidspasient	4	1		4	1		1	11
Rusmiddelmissbruker	1		1	1		1		4
Sosialt vanskeligstilt	8					1	7	16
Psykisk utviklingshemma	12			3			1	16
Anna funksjonshemning	1	3						4
Fysisk funksjonshemma		19	1					20
Totalt	28	25	7	8	2	3	9	82

Tabell D

Oversikt 4 er basert på tabell D.

I tabell D ser vi at dei fleste som eig sin eigen bustad er fysisk funksjonshemma, altså eldre. Dei som bur hos føresette kan hovudsakleg delast i 2 grupper, psykisk utviklingshemma og sosialt vanskelegstilte.

Antall husstader etter målgruppe og inntekt				
Antall husstader	Inntekt			Totalt
	Kun sosialhjelp	Inntekt under grense for bostøtte	Inntekt under grense for boligtilskott	
Målgruppe 1. kjennetegn				
Økonomisk vanskeligstilt	3	5	1	9
Flyktning 1. gangsetablert	1	1		2
Psykiatrisk langtidspasient	2	9		11
Rusmiddelmissbruker	1	1	2	4
Sosialt vanskeligstilt	14	2		16
Psykisk utviklingshemma		16		16
Anna funksjonshemning		4		4
Fysisk funksjonshemma		16	4	20
Totalt	21	54	7	82

Tabell E

Tabell E syner at alle dei som er kartlagde høyrer til låginnteksgrupper. Spesielt har dei sosialt vanskelegstilte sær låge inntekter.

”Inntekt under grense for bustonad” utgjer ca kr.144.000 for 1 til 2 –persons hushald.

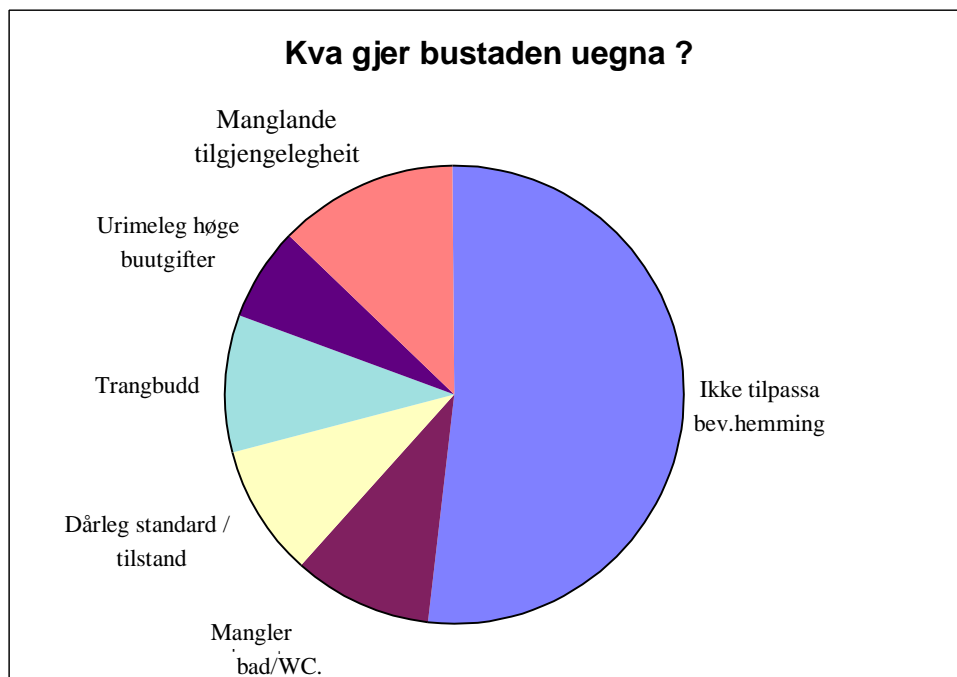
”Inntekt under grense for bustadtilskott” utgjer ca kr. 200.000 for 1-person hushald.

Antall husstader etter boligsituasjon og inntekt				
Antall husstader	Inntekt			Totalt
	Kun sosialhjelp	Inntekt under grense for bostøtte	Inntekt	
Boligsituasjon				
Uten bustad: Innkvartert privat	1	1	1	3
Har bustad: Eur hos foresette	10	18		28
Har bustad: Leiger privat langsiktig	1	4	2	7
Har bustad: Leiger kommunalt		8		8
Har bustad: Leiger privat kortsiktig	2			2
Har bustad: Eier eigen bustad		21	4	25
Uten bustad: Midlertidig institusjon	7	2		9
Totalt	21	54	7	82

Tabell F

Tabell F syner at dei som kun har sosialhjelp som inntekt i hovudsak bur hos føresette eller i institusjon. Dei som har noko høgare inntekt har og ein større variasjon i busituasjon.

6.1.2 Kva er problemet ?



Oversikt 5

Husstander med uegnet bolig etter målgruppe og boligproblem

Antall husstander	Uegnet bolig						Totalt
	Trangbodd	Urimeleg høye buutgifter	Dårleg standard / tilstand	Manglande tilgjengelegheit	Ikke tilpassa bev.hemming	Mangler eget bad/WC.	
Målgruppe 1. kjennetegn							
Økonomisk vanskeligstilt	1	1	3				5
Flyktning 1. gangsetablert	2						2
Rusmiddelmissbruker		1					1
Anna funksjonshemming				2	1		3
Fysisk funksjonshemma				2	15	3	20
Totalt	3	2	3	4	16	3	31

Tabell G

Oversikt 5 er basert på tabell G. Desse tala omfatter ikkje dei som bur i institusjon, dei som bur hos vener/kjente og vaksne som bur hos føresette. Dette inneber at tala omfattar i underkant av halvparten av dei kartlagde.

Oversikten viser at den vanlegaste årsaka til at bustaden er ueigna er at han ikkje er tilpassa fysisk funksjonshemming.

Husstader med uegnet bolig etter boligsituasjon og boligproblem							
Antall husstader	Uegnet bolig						
	Ikke tilpassa bev.hemming	Mangler eget bad/WC.	Dårlig standard / tilstand	Trangbodd	Uimeleg høye buutgifter	Manglande tilgjengelegheit	Totalt
Boligsituasjon							
Har bustad: Bur hos foresette				1			1
Har bustad: Leiger privat langsiktig			1	2	2	1	6
Har bustad: Eier eigen bustad	16	3	2			3	24
Totalt	16	3	3	3	2	4	31

Tabell H

Tabell H syner at dei fleste som har ein ueigna bustad eig den sjølv.

Antall husstader etter målgruppe og botid i kommunen							
Antall husstader	Botid						Totalt
		Inntil 1 år	Inntil 2 år	Inntil 3 år	Inntil 5 år	5 år eller meir	
Målgruppe 1. kjennetegn							
Økonomisk vanskelegstilt		2	1		1	3	9
Flyktning 1. gangsetablert			2				2
Psykiatrisk langtidspasient	1			1	1	8	11
Rusmiddelmissbruker						4	4
Sosialt vanskelegstilt		4	2	2		8	16
Psykisk utviklingshemma						16	16
Anna funksjonshemming						4	4
Fysisk funksjonshemma						20	20
Totalt	1	6	5	3	2	65	82

Tabell I

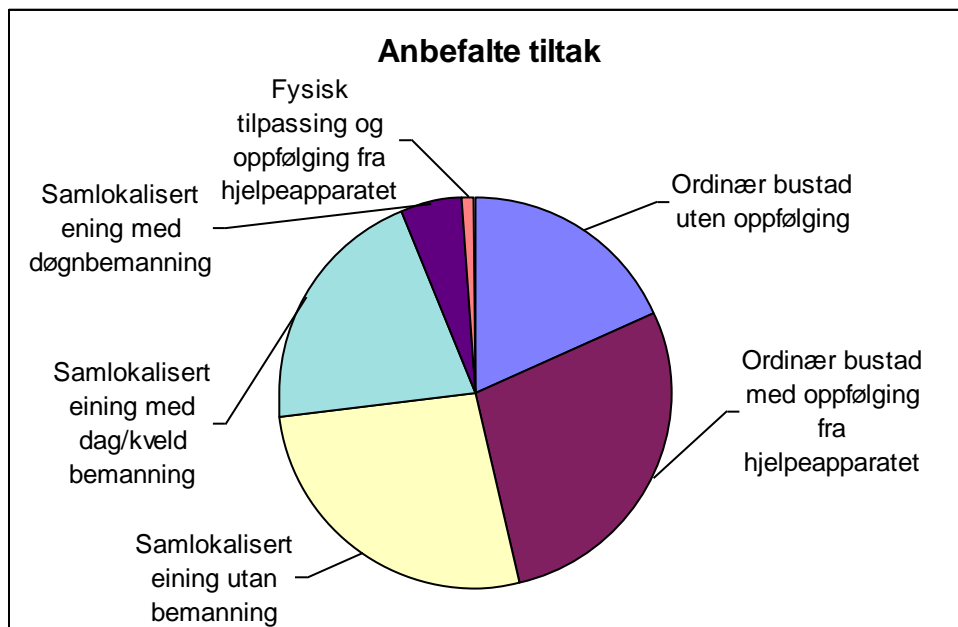
Tabell I syner at ein svært stor andel av dei kartlagde har budd lenge i Kvam. Den einaste gruppa der dette ikkje er tilfelle er dei sosialt vanskelegstilte der halvparten har budd 3 år eller mindre i Kvam herad.

Antall husstader etter boligsituasjon og botid i kommunen							
Antall husstader	Botid						
	Inntil 1 år	Inntil 2 år	Inntil 3 år	Inntil 5 år	5 år eller meir	Totalt	
Boligsituasjon							
Uten bustad: Innkvartert privat		1				2	3
Har bustad: Bur hos føresette		4	1	2	1	20	28
Har bustad: Leiger privat langsiktig		1	2		1	3	7
Har bustad: Leiger kommunalt						8	8
Har bustad: Leiger privat kortsiktig				1		1	2
Har bustad: Eier eigen bustad						25	25
Uten bustad: Midlertidig institusjon	1		2			6	9
Totalt	1	6	5	3	2	65	82

Tabell J

Tabell J syner at ca halvparten av dei som har kortare butid enn 5 år i Kvam bur hos sine føresette.

6.1.3 Mogelege tiltak



Oversikt 6

Oversikt 6 syner kva tiltak kartleggjarane meiner er best for dei som er kartlagde. Det er kun ein person der tilrådd tiltak går ut på å fortsetja å bu i noverande bustad (Fysisk tilpassing og oppfølging frå hjelpeapparatet). Alle dei andre tilrådde tiltaka går ut på at den kartlagde flyttar i ein ny bustad.

Ca halvparten av tilrådde tiltak er ordinære bustader, med eller utan oppfølging frå hjelpeapparatet. Den andre halvparten av tilrådde tiltak er samlokaliserte bustader med eller utan bemanning.

Det er interessant å merkja seg at rundt ein fjerdedel av tilrådde tiltak er ordinær bustad utan oppfølging.

Antall husstander etter målgruppe og anbefalt tiltak									
Antall husstander	Tiltak h		Tiltak						
	Anna bustad					Totalt Anna bustad	Noverande bustad		Totalt Noverande bustad
					Fysisk tilpassing og oppfølging fra hjelpeapparatet				
Målgruppe 1. kjennetegn	Ordinær bustad utan oppfølging	Ordinær bustad med oppfølging fra hjelpeapparatet	Samlokalisert eining utan bemanning	Samlokalisert eining med dag/kveld bemanning	Samlokalisert eining med døgnbemanning				
Økonomisk vanskelegstilt	7	1		1		9		9	
Flyktning 1. gangsetablert	2					2		2	
Psykisk langtidspasient				10	1	11		11	
Rusmiddelmissbruker	2	2				4		4	
Sosialt vanskelegstilt	3	13				16		16	
Psykisk utviklingshemma		5	6	4	1	16		16	
Anna funksjonshemning	1		3			4		4	
Fysisk funksjonshemning		2	13	2	2	19		1	1
Totalt	15	23	22	17	4	81		1	1

Tabell K

Oversikt 6 er basert på tabell K.

Vi ser at for gruppa funksjonshemma er det i dei aller fleste tilfella samlokalisert bustad som er tilrådd. Dei fleste er tilrådd samlokalisert bustad utan bemanning. For dei psykisk

utviklingshemma er det foreslått noko ordinær bustad med oppfylgjing men mest samlokaliserte bustader.

For alle dei psykiatriske pasientane er det foreslått samlokalisert bustad med bemanning.

For dei sosialt vankelegstilte er det berre foreslått ordinær bustad, med oppfylgjing av hjelpeapparatet for dei fleste.

For dei aller fleste økonomisk vanskelegstilte er foreslått tiltak ordinær bustad utan oppfylgjing.

I tabell K ser vi at kun ein har utbetring av eigen bustad som foreslått tiltak.

Dette kan hengja saman med at eldre og andre med trong for tilpassing og utbetring av bustaden sin endå ikkje har vore i kontakt med hjelpeapparatet. Dei som har vore i kontakt med hjelpeapparatet har ein kanskje funne løysingar for der det er mogeleg å gjera tilpassingar i heimen.

Nemda for behandling av Husbanksaker handsamer kvart år 10-15 saker der tilskot til utbetring vert gjeve.

Det er viktig at innbyggjarane i Kvam som kan ha nytte av fysisk tilpassing av sin bustad får informasjon om dette. Det kan vere gjennom pleie- og omsorgstenesta, gjennom ein informasjonsfaldar, annonsering i pressa eller gjennom anna informasjonsarbeid.

Det er viktig at kommuneergoterapeut vert nytta i dette arbeidet.

Kommuneergoterapeuten har kompetanse på bustadtilrettelegging sett i samanheng med forskjellige funksjonsproblem (døme er fysiske begrensningar, demens, synshemming med meir). Kommuneergoterapeuten er såleis ein viktig ressurs i høve til planlegging og tilpassing av bustader, både i høve til private og kommunale bygg, nye og gamle. Det er viktig at kommuneergoterapeut inngår som ein del av tverrfagleg samarbeid ved nemnde bustadsaker.

Antall husstader etter boligsituasjon og anbefalt tiltak										
Antall husstader	Tiltak h									
	Tiltak							Totalt Anna bustad	Noverande bustad	Totalt Noverande bustad
Boligsituasjon	Ordinær bustad utan oppfølging	Ordinær bustad med oppfølging frå hjelpeapparatet	Samlokalisert eining utan bemanning	Samlokalisert eining med dag/kveld bemanning	Samlokalisert eining med døgnbemanning					
Uten bustad: Innkvartert privat	2	1				3			3	
Har bustad: Bur hos føresette	4	12	4	8		28			28	
Har bustad: Leiger privat langsiktig	5	1	1			7			7	
Har bustad: Leiger kommunalt	1		2	4	1	8			8	
Har bustad: Leiger privat kortsiktig	1			1		2			2	
Har bustad: Eier eigen bustad	2	2	15	3	2	24	1	1	25	
Uten bustad: Midlertidig institusjon		7		1	1	9			9	
Totalt	15	23	22	17	4	81	1	1	82	

Tabell L

I Tabell L ser vi at det er stor variasjon i tiltak for dei som bur heime hos føresette, men at dei fleste foreslåtte tiltaka er ordinær bustad med oppfølging frå hjelpeapparatet.

For gruppa som eig eigen bustad er det mest foreslåtte tiltaket samlokalisert bustad utan bemanning.

Antall husstander etter bustadsituasjon og omfang av oppfølgingsbehov									
Antall husstander	Omfang av oppfølging								
	Tilsyn / kontakt daglig	Praktisk hjelp / miljøtiltak, kontinuerlig	Ikkje behov for oppfølging	Tilsyn / kontakt opp til 1 gang per veke	Praktisk hjelp / miljøtiltak kvar dag	Tilsyn / kontakt flere ganger per veke	Praktisk hjelp / miljøtiltak 1 - 5 timer per veke	Praktisk hjelp / miljøtiltak 6 - 15 timer per veke	Totalt
Boligsituasjon									
Uten bustad: Innkvartert privat			2	1					3
Har bustad: Bur hos foresette	5		6	4	6	6	1		28
Har bustad: Leiger privat langsiktig			5			2			7
Har bustad: Leiger kommunalt				1	5	1		1	8
Har bustad: Leiger privat kortsiktig			1		1				2
Har bustad: Eier eigen bustad	8	1	6	2	6	1	1		25
Uten bustad: Midlertidig institusjon			2	4	1	1		1	9
Totalt	13	1	22	12	19	11	2	2	82

Tabell M

I tabell M ser vi at ein stor del av dei kartlagde har trong for oppfylgging i ei eller anna form. Vi ser og at foreslått omfang av oppfylgging i liten grad heng saman med kva bustadsituasjonen er . Variasjonen i foreslåtte tiltak er stor innafor kvar busituasjon gruppe. Av tabell Mog N ser vi og at trongen for samlokaliserte einingar med døgnbemanning og kontinuerleg praktisk hjelp og miljøtiltak er svært lågt. Av dette kan vi sjå at det ikkje er institusjonsplassar vi treng meir av .

Antall husstader etter målgruppe og omfang av oppfølgingsbehov									
Antall husstader	Omfang av oppfølging								
	Ikkje behov for oppfølging	Tilsyn / kontakt daglig	Praktisk hjelp / miljøtiltak, kontinuerlig	Tilsyn / kontakt opp til 1 gang per veke	Praktisk hjelp / miljøtiltak kvar dag	Tilsyn / kontakt flere ganger per veke	Praktisk hjelp / miljøtiltak 1 - 5 timer per veke	Praktisk hjelp / miljøtiltak 6 - 15 timer per veke	Totalt
Målgruppe 1. kjennetegn									
Økonomisk vanskelegstilt	7	1				1			9
Flyktning 1. gangsetablert	2								2
Psykiatrisk langtidspasient					5	4		2	11
Rusmiddelmissbruker	1			3					4
Sosialt vanskelegstilt	7			6		3			16
Psykisk utviklingshemma		4		1	9	1	1		16
Anna funksjonshemming	1	2		1					4
Fysisk funksjonshemma	4	6	1	1	5	2	1		20
Totalt	22	13	1	12	19	11	2	2	82

Tabell N

I tabell N ser vi at trongen for hyppig tilsyn/kontakt og/eller praktisk hjelp/miljøtiltak er stort i gruppene fysisk funksjonshemma (eldre), psykisk utviklingshemma og psykiatriske langtidspasientar. Behov for tilsyn for rusmiddelmissbrukarar og sosialt vanskelegstilte er vesentleg lågare, og for økonomisk vanskelegstilte er det ikkje behov for tilsyn.

6.1.4 Tiltak, planlagde og forslag til nye

Allereie planlagde tiltak innafør område for svakerestilte grupper er :

- Utbygging av omsorgsbustader i Øystese og Norheimsund (sjå tabell under)
- Ombygging av institusjonar, einsensreform Øystese og Norheimsund (sjå tabell)
- Utbygging bustader for psykisk utviklingshemma (7 stk Merwyn-bygget).
- Utbygging av bustader for psykiatriske pasientar (7 stk Merwyn-bygget).

	Institusjonsplass	Omsorgsbustad	Netto endring
Mikkjelsflaten		31	
Tolo		18	
Soltorp		15	
Øysteseheimen	-11		
Toloheimen	-25		
SUM	-36	64	28

Utbygging av eldrebustader og ombyggjing av institusjonar skjer med tilkot av midlar frå "Handlingsplan for eldreomsorga". Då det har vist seg at det også vert ein eigenandel på ca 36 mill på heradet for denne utbygginga har heradsstyret vedteke at kvart trinn i utbygginga skal godkjennast i Heradsstyret.

Utbygginga av Merwynbygget med 2 nye etasjar med 7 leilegheiter i kvar etasje vert bygd privat. Kontraktane vert inngått mellom leigetakar og huseigar direkte, med maxpris som for omsorgsbustad.

Avtalen med heradet er at dersom ikkje heradet har trong for ein leilegheit innan desse to brukargruppene, kan huseigar etter ein månad leige ut i privatmarknaden for eit år om gongen (inga prisbegrensing).

Dei statlege tilskota (utleigetilskot, 30 %) (søkt om tildeling januar 2003) betingar at kommunen har trong for slike leilegheiter.

(Psykiatribustader Strandheim og PU bustad Stoppelsgjerd er finansiert på samme vis)

Til sammen er det planlagt 42 leilegheiter innafor grupper med særskilte behov.

Dersom vi sammenlikner dette med foreslåtte tiltak, figur 6 og tabell K ser vi at ca halvdel av føreslegne tiltak vert dekkja av allereie planlagde tiltak. Dette gjeld behovet for samlokaliserte einingar for grupper med primærkjenneteikn psykiatrisk langtidspasient, psykisk utviklingshemma og fysisk funksjonshemma (eldre).

Planene stemmer ikkje "nøyaktig" med foreslåtte tiltak, men denne planen skal sjå på dei store trekka, og ikkje for detaljert (korleis kan behovet til Hr X og Fru Y stettast ?).

Den andre halvdel av foreslåtte tiltak er ordinære bustader, med eller utan bemanning. Kjenneteikn på hovudgrupper med desse tiltaka er økonomisk vanskelegstilte, rusmiddelmissbrukar, sosialt vanskelegstilt og nokre psykisk utviklingshemma.

Gruppa økonomisk vanskelegstilt er som vi har sett svært samansett . 7 av 9 er skildra med sekundærkjenneteikn. Alder er variert, med hoveddelen mellom 35-49. Bustadsituasjon er variert, ca halvparten leiger privat langsiktig, av desse har fleire dårleg standard eller bur trengt. Nesten alle har inntekt under grense for bustønad. Dei fleste har budd over 5 år i Kvam.

Tiltak : Bygg utleigebustader som Bustadstiftinga, spreidd i etaberte bustadmiljø med høg grad av tilskot fra Husbanken. Gjerne vidareføring/utviding av Bustadstiftinga si aktivitet. Bygg livslaupstandard ute/inne. Dette gjev fleksibilitet og høve til finansiering. På sikt høve til å kjøpe eigen leilegheit.

Gruppa rusmiddelmissbrukarar er alle skildra med sekundærkjenneteikn, og dei fleste som sosialt vanskelegstilte. Alder varierer, men flest i gruppa 35-66. Bustadsituasjon varierer , og ingen eig sitt eige husvære. Alle har inntekt under grense for bustadtilskot. Alle har budd 5 år eller meir i Kvam

Tiltak : som for gruppa økonomisk vanskelegstilte

Gruppa sosialt vanskelegstilte består av 16 personar. 12 av desse er skildra med sekundærkjenneteikn, og viser at gruppa er samansett. Dei fleste er unge, under 20 år. Ca halvparten bur hos føresette/fosterheim og halvparten i institusjon. Denne gruppa er sær mobil, og det er vanskeleg å planlegge særskilte tiltak i Kvam.

For gruppa psykisk utviklingshemma som har fått foreslått tiltak ”ordinær bustad med oppfylgjing frå hjelpeapparatet” vert foreslått tiltak det same som for gruppene over (eksl sosialt vanskelegstilt).

Dei fleste som er kartlagde er einslege, og desse treng i hovudsak mindre husvære. Frå kartlegginga av den generelle bustadmarknaden veit vi at det generelt er mangel på dette i Kvam.

Det må vere eit mål at omfanget av tilsyn/praktisk hjelp i heimen / miljøtiltak må vera uavhengig av buform, men vera basert på den einkilde sitt behov. I tabell L og M ser vi at trongen for meir institusjonsplassar er svært låg.

Heilt andre tiltak kan vera kartlegging av behov/tilbod om hjelp utover dei som har vore i kontakt med heradet sitt hjelpeapparat.

Eks annonse i lokalavisa :

*” Treng bustaden din tilpasning eller utbetring ??
Ta kontakt med xxxx i Kvam herad som vil undersøkje
om Husbanken sine låne- og tilskotsordningar kan nyttast av deg.
Kommuneergoterapeut kan gje råd om kva tilpasningar/utbetringar som kan vera aktuelt.”*

Utvikla ”pakkar” med tilskot/låneordningar der ein best mogleg utnytter forskjellige ordningar.

6.2 Eiga/Leiga

Det er ein utbreidd tankemåte at ein som eig sitt eige husvære tek betre vare på det, sikrar seg betre økonomisk i det lange løp, det gjev status i høve til å leiga og det gjev ei betre kjensla enn å leiga.

Flyktingekontoret meiner dette er svært relevant for flyktningar. Det å kunna fortelja at ”dette er mitt hus” er viktig!

For unge sosialt vanskelegstilte er kanskje ikkje det å eiga eit leilegheit noko ynskje i det heile teke. Butreninga heimanifrå har for mange og vore svært mangelfull, så kommunal bustad med miljøarbeidar/buretelleiar er kanskje det rette.

Sosialkontoret meiner at Kvam herad har vore medvitne på å gje klientar høve til å eiga når dette har vore mogeleg. Bustadstiftinga er eit døme på dette.

6.3 Utbyggingsavtaler

Dette er eit viktig verkemiddel for sosial bustadbyggjing, særleg i andre land enn Noreg. Eit døme frå Norwich er at utbyggjar av sjølveigebustader må avsetja ein del leilegheit til utleige, som vert utleigde etter behovsprøving. Dersom leigetakar etter ei tid vil/kan kjøpe, har han/ho forkjøpsrett til låg pris.

Dette fører til anten lågare profitt for utbyggjar eller dyrare bustader for dei andre som kjøper, eller begge delar. Det er i alle høve ein måte å sikra sosial bustadbygging, og integrera desse i vanlege bumiljø.

Metoden betingar at private utbyggjarar er interesserte i å iverksetja større prosjekt.

Dette vart diskutert i høve til den generelle bustadmarknaden.

Det er fullt mogleg at heradet set krav ved ei privat utbyggjing av eit felt, rekkjehus, terrassehus e.a. Det kan t.d. vere at 1 av 10 bustader skal seljast til heradet for å verta leigd ut etter behovsprøving, og evt. seinare sal frå heradet på gunstige betingelser.

At nokre av husvera vert nytta som utleigebustad kan utløysa tilskot frå Husbanken.

Dersom leigetakar har inntekt under grense for bustønad, vil dette gje bustønad og nye statlege kroner til Kvam.

Kommunane i pressområder i Noreg freister å nytta utbyggingsavtaler, men dette er ofte konfliktfylt. Fra NIBR-rapport 2002:7 "Bærum uttalte at... anså bruk av utbyggingsavtaler som siste mulige verkemiddel for å bidra til en mer sosial boligbygging"

6.4 Lovpålagde oppgaver

Lov om sosiale tenester mv § 3.4 Boliger til vanskeligstilte

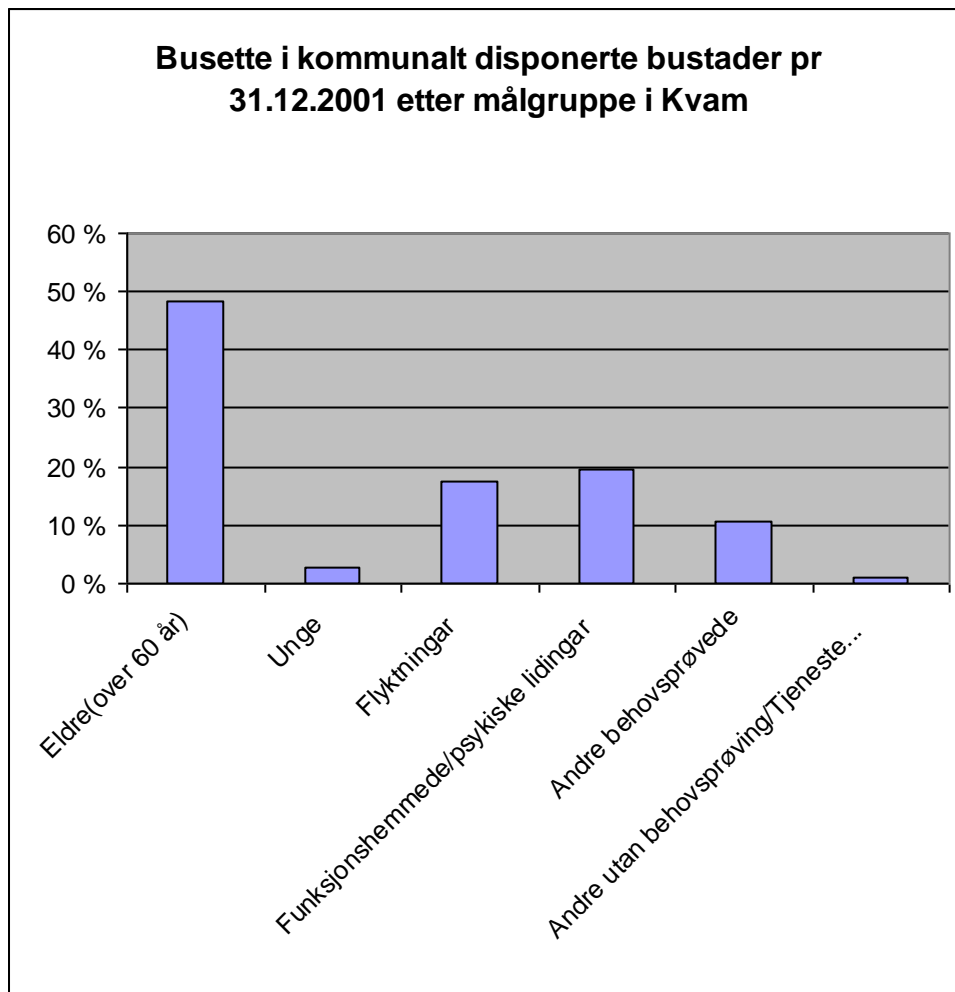
Sosialtenesta skal medverka til å skaffe bustader til personar som ikkje kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden, herunder bustader med særleg tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dei som treng det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

6.5 Kommunalt disponible bustader

Norske kommuner disponerer nesten 86 000 bustader (ref SSB-KOSTRA). Dette tilsvarer 19 bustader pr 1000 innbygger. Dersom Kvam hadde hatt tilsvarende mange kommunalt disponible husvære hadde vi hatt 161 husvære. Pr 31.12.2001 hadde Kvam 177 kommunalt disponible husvære.

Den største gruppa blant dei som har fått kommunal bustad i Noreg er dei eldre, dernest fylgjer økonomisk vanskelegstilte og rusmisbrukarar (inkl. i tall for "andre behovsprøvede"). I Kvam er biletet litt annleis. Den største gruppa er dei eldre, vidare personar med funksjonshemming/psykiske lidningar, flyktningar og andre behovsprøvede. Sjå tabell under .

Bruk av kommunale bustader	Landsgjennomsnitt	antall		%	
			Kvam		Kvam
Eldre(over 60 år)	41 %	86	48 %		
Unge	5 %	5	3 %		
Flyktningar	9 %	31	17 %		
Funksjonshemma/psykiske lidningar	14 %	35	20 %		
Andre behovsprøvede	24 %	19	11 %		
Andre uten behovsprøving/Tjenestebustad	7 %	2	1 %		
SUM	100 %	178	100 %		



Generelt i Noreg har det vore ein auke dei siste åra i kommunale bustader. I 1993 var det 73 000 bustader og i 2000 var det 82 000 (Brattbakk og Hansen , 2002). Ein stor del av veksten i antall kommunalt disponerte bustader er omsorgsbustader.

I snitt eig kommunane 83 % av kommunalt disponerte bustader i Noreg. Kvam eig 74 %. Sjå vedlegg 2, kommunalt disponerte husvære.

Generelt i Noreg er det ein trend at av dei som disponerer kommunal bustad, aukar delen av eldre. Andelen av kommunalt tilsette og andre ikkje behovsprøvede går ned. (SSB-kostra). Dei same trendane ser vi i Kvam (ref Helse- og sosialsjef og sjef FDV bygg).

6.5.1 Behov for opprusting av ulike bustadmiljø.

Det er semje mellom dei som har delteke i kartlegginga at innvendig standard på dei kommunale bueiningane generelt er ok, bortsett frå dei som skal rivast eller er i dårlig teknisk stand og bør seljast (FDV – Forvaltning, drift og vedlikehald , har ikkje midlar til større vedlikehald).

Løysing på teknisk dårlig standard/forfall/nedslite:

- Selg alt som er ukurant eller treng rehabilitering til marknadspris (=billig)

Det er og semje om at forholda rundt dei kommunale utleigebustadene generelt ikkje er bra. (utvendig stell, trygde- og omsorgsbustader tek FDV seg av).

Plener vert ikkje klipt, ugraset gror og søppel vert sett att.

Tre eksempler på løysingar :

- FDV får budsjett slik at dei kan vedlikehalde/rydde områda.
- Leigetakarar vert premiært (eks : 250.- pr godkjent ”kontroll”, haust/vår?)
- Bustadstiftinga skal fjerna plenar, plante buskar, og leggja asfalt på det som er att.

Det bør vere eit mål for heradet at kommunal eigedom ikkje skil seg ut som sekunda husvære på grunn av manglande utvendig stell.

Det er eit område som vert peika på som problemfylt i forhold til naboer, og det er 8 kommunale husvære på Gartveit i Øystese.

Vi har og tilsvarande konsentrasjoner av kommunale husvære andre stader, men utan tilsvarande problem. Dette kan skuldast at på Gartveit er det ikkje noko organisert miljøarbeid frå heradet si side.

4 av husværa på Gartveit er familiebusstader, og dei 4 andre er mindre einingar.

Opprinnelig tiltenkt funksjon som gjennomgangsbustad er ikkje så tydelig som før. Talet på langtidsbuande utan andre alternativ aukar.

Det kan synast å vera for mange kommunale utleigebustader på ein stad.

Eit døme på det motsette, spreidd busetting (bortsett frå Sandvenvegen 23), finn vi blant flyktningane. Dei bur i alt i 29 einingar, 3 eig heradet og resten er innleigd. Det har vore ein bevisst politikk fra flytningekontoret at busettinga skal vere spreidd, husværa skal vera høveleg store, ha god standard, ligge i OK bustadmiljø med nærleik til butikk, kommunikasjon, skule etc.

Flyktningekontoret har opplevd svært få problem i høve til nabolag, men meiner at dette kunne ha vore eit problem med meir konsentrert busettjing.

Eit anna døme er Bustadstiftinga der 2 og 2 kommunale utleigeeiningar fungerer godt i høve til nabolaget.

Forslag til forbetringar kan vere :

- Dersom fleire enn to kommunale utleigebustader til vanskelegstilte skal liggja på same stad bør det vera med miljøtiltak/miljøarbeidar e.a. frå heradet.
 - Sel ut nokre av husværa på Gartveit for å redusere ”ghetto” effekten.

6.6 Kvam bustadstifting

Bustadstiftinga i Kvam vart stifta 1989 med formål å skaffa utleigebustader for særleg vanskelegstilte grupper som eldre, funksjonshemma, studentar og skuleelevar eller vanskelegstilt ungdom, herunder ungdom i etableringsfasen, samt flyktningar/innvandrarar med opphald på humanitært grunnlag (§1 i vedtektene). Eigar er Kvam herad, og Bustadstiftinga eig i dag 11 bustader. Dette er først og fremst små leilegheiter for einslege personar . 4 hus har to 2-roms leilegheiter, og eit hus har ein 3 roms leilegheit og to 1-roms leilegheiter.

Husa er bygde i Norheimsund og Øystese.

For å auke talet på mindre husvære kan bustadstiftinga byggja bustader som seinare vert selde til ein gunstig pris til leigetakarar der dette er relevant. Dette vil og gje høve til å byggja nye bustader i regi av Kvam bustadstifting. Ingen av husværa som er bygde av Kvam bustadstifting er selde.

Styret for Kvam bustadstifting er sett saman av politisk vald leiar og medlemmer og ein representant for leigetakarane.

6.7 Buspareklubben

Buspareklubben for eldre i Norheimsund vart oppretta i 1989.

Formålet var organisering av sparing til og bygging av av lettstelte bustader for eldre.

Det teikna seg raskt 24 medlemmer. Buspareklubben overtok svært godt egna tomt frå Kvam herad, og Sparebanken Vest var med i tilskipinga av klubben.

Bustad vart tildelt personer over 60 år. Husværa er sjølveigande einingar. Husværa vert selde på den åpne marknaden, med forkjøpsrett for medlemmer i Buspareklubben.

Husværa har vore populære, og lett omsettelege frå starten av.

To prosjekt i Norheimsund er gjennomførde :

1. prosjekt :

12 leilegheiter, 3 typer (tre 2-roms og ni 3-roms) vart bygde i 1991.

Dei fleste leilegheitane har tilhøyrande garasje.

Sjøen (Karmøy) stod for utbygginga.

2. prosjekt :

12 leiligheiter, 3-roms på ca 80 kvm vart bygde i 2000.

Med tilpasningar og tillegg kosta kvar leiligheit ca 1 mill.

Kvar leiligheit har ein oppstillingsplass for bil. Hardangerbygg stod for utbygginga.

Buspareklubben har i dag 30-35 medlemmer.

Buspareklubben har vore aktive og skapt eit godt tilbod. Buspareklubben kan vere aktuell for fleire attraktive sentrale tomter.

Formann i Buspareklubben, Lasse Byrkjeland, vurderar at talet på medlemmer i dag og etterspurnad kanskje er for låg til å iverksetje nye prosjekt.

Ei spørjeundersøking før fyrste prosjekt vert iverksett synte at bustadene måtte liggja sentralt og at det var mange som ynskte seg terrasseblokk uten hagestell.

Buspareklubben har eit valt styre med 5 medlemmer. Styret er aktivt i prosjektperiodar og mindre aktive i perioder utan prosjekt. Styret forvalter ingen verdier som er knytta til bustadane.

Buspareklubben er ikkje medlem i Landssammenslutningen av buspareklubbar. Dei fleste buspareklubbane i Noreg er organisert som burettslag etter modell frå bustadkooperasjonen.

6.8 Flyktningar

Flyktningar er omtala i lag med andre grupper med særskilte behov, men ein del tilhøve må omtalast spesielt.

6.8.1 Definisjonar

Asylsøkjjar

Bur i mottak eller utanfor.

Flyktning

Eks – asylsøkjjar som har fått positivt vedtak. Kan vera politisk asyl eller opphald på humanitært grunnlag.

eller

overføringsflyktning/kvoteflyktning fra FN systemet (1500/år i Noreg).
(har samme mobilitet i EU/EØS systemet som nordmenn, mange reiser inn i EU)

Kommunen får integreringstilskot i 5 år for busette flyktninger. Etter 5 år ikkje ”flyktninge-status” i kommunal sammenheng.

Integreringstilskotet vert nytta i heradet sitt arbeid med flyktningar, og eventuelt overskot vert sett av til flyktningefondet.

Innvilga midlertidig opphald uten rett til familiegjenforening (MUF'er)

Opphald inntil eit år om gongen, typisk med arbeids- og opphaldsløyve.

For desse er asylsøknad avvist, men dei kan ikkje sendast attende da det ikkje forelegg avtale med Irak om tilbakesending. Ca 2000 i Noreg, 6-7 i Kvam.

Desse har ikkje krav på sosialhjelp eller anna støtte.

Alternativ for desse : jobb/sørgje for seg sjølve, bu i mottak eller reise ut av Noreg.

6.8.2 Kor mange ?

Busette flyktningar 1998-2001

Busette flyktninger	1998	1999	2000	2001
antall flyktninger	32	38	81	114

Kjelde : Husbanken

I desember 2002 er det busett 85 flyktningar i Kvam.

Av desse er 17 par/familiar og ca 10 einslege menn. 41 er barn.

Dei fleste er innvilga opphald på humanitært grunnlag. 3 familiar er overføringsflyktningar.

Forholdet mellom talet på busette flyktninger og kor mange som er her i dag syner at mange reiser frå Kvam.

Frå vedtak om busetjing til faktisk busetjing skjer, kan ta fra 1 veke til 1 år.

6.8.3 Korleis bur dei ?

Dei som er busett bur i til saman 29 bustader. Bustadane er spreidde i etablerte bustadstrok og varierer i storleik (frå hybel til 7 rom)

3 er kjøpt av flyktningekontoret med midlar frå flyktningefondet (utan tilskot frå Husbanken).

Resten er leigd på den private marknaden. Leigeforholdet er mellom Kvam herad og huseiger. Spørsmål / problem i leigeforholdet vert tekne opp direkte mellom huseigar og Kvam herad.

Flyktningkontoret er svært nøygd med leigetilhøva.

Flyktningkontoret ynskjer i liten grad å nytta kommunale husvere/sosialklientbustader for busetjing. Dei ynskjer standard som ligg over det som vanlegvis er assosiert med sosialklienter.

Flyktningkontoret har eigne bustader i beredskap. (Bømlo ein referanse for bustadbyggjing for flyktningar?)

6.8.4 Kva skjer etter at flyktningeperioden (5år) er over ?

Vi har ikkje tal på dette, men flyktningkontoret meiner dei fleste er i stand til å klare seg sjølv, evt med hjelp av bustønad.

Det er mangel på rimelege husvære (rundt kr.800.000,-) som er overkomelege som ein start for denne gruppa.

6.8.5 Utfordringar vidare

Flyktningkontoret meiner å kunne registrera at leigemarknaden byrjar verta trongare.

Annonsering i det siste i høve til busetjing av nye flyktningar (ref heradsstyvedtak) har gjeve låg respons.

Det er viktig at byggjing av bustader vert vurdert som eit alternativ, tilpassa det varierte behovet flyktningane representerer, overordna bustadpolitikk og med lang tidshorisont. Stikkord vert varierte storleiker (hybel – 7 rom), spreidd, etablerte bumiljø og nærleik til kommunikasjon og andre tilbod.

Her er det gode høve til å skaffe svært god låne- og tilskotsfinansiering. Til no har kun bustønadsordninga vore nytta i høve til flyktningar.

Bustader for utleige til flyktningar kan førast opp med oppføringslån frå Husbanken, og tilskot utover byggesum 700-800.000,- (avh av storleik). Flyktningar er ei prioritert gruppe i Husbanken, og tilskot kan utgjere 30- 60 % av byggjesum i særskilte tilfelle.

Det er og viktig å sjå bruk av sosialhjelp, bustønad og butid (integreringsstilskot) i Kvam i tilhøvet rundt problematikken eiga/leiga.

Både i samband med innbyggjartall og framtidig arbeidskraft utgjer flyktningane ein stor ressurs vi må vera bevisst og ta vare på .

7 Husbankens verkemidlar

I ei evaluering av bruk av etableringslån i norske kommunar i 1999 vert det hevda at ”kommunar som evner å spele på eit bredt repertoar av verkemidlar har den beste bustadpolitikken” (Byggforskrapport 254/1999).

I fylgje samme rappoten oppnådde aktive kommunar :

- reduserte sosialhjelpsutbetalingar
- kostnadane ved kommunale tenester blei dekkja ved statlege overføringar
- kommunen utvikla gode og trygge buforhold

I NOU 2002/2 ”Boligmarkedene og boligpolitikken” finn vi noko om retninga som ansvarsfordelinga mellom Husbanken og kommunene vil gå i :

...”Utvalget anbefaler at saksbehandling og vedtaksmyndighet for samtlige statlige, selektive, personrettede låne- og tilskuddordninger legges til kommunene, og slutter seg således i all hovedsak til den nye Startlån-modellen. Dette stiller nye krav og åpner nye muligheter for lokal gjennomføring av boligpolitikken. Det gir et bedre utgangspunkt for helhetsløsninger, for samspill mellom verkemidler og for samarbeid og forhandlinger med private finansieringsinstitusjoner og utbyggere. ...

... Utvalget vil gå inn for en sterkere vektlegging av Husbankens overordnede strategiske og utviklingsrettede oppgaver.

... Husbankens pågående prosjekt med å gi bistand til kommunenes boligplanarbeid, vil innenfor denne modellen bli enda viktigere. Dette vil føre til økt overordnet ansvar, men betydelig mindre saksbehandlingsansvar”

Konsekvensane for kommunane av dette vert auka sakshandsamingsansvar og større ansvar for sjølv å setja dei mål ein ynskjer å nå, og korleis ein ynskjer å bruke Husbankens verkemidlar.

7.1 Kva typer verkemidlar finst ? Låne- og tilskotsordningar i Husbanken

Det finst ei lang rekkje tilskots- og låneordningar i Husbanken. Husbanken sitt overordna mål er å gjennomføra regjeringa si bustad- og bygningspolitikk godt og effektivt. (Strategisk plan 2001-2005). Å skaffa seg full oversikt over alle ordningane er krevjande arbeid. I forhold til bustadmarknaden er minst 6 låneordningar og 11 tilskotsordningar aktuelle (etter innføringa av startlånet). Ikkje alle vert gjennomgått i denne planen. Vi viser til Husbanken sitt regelverk og ”blåboka” som er tilgjengelig på internett <http://www.husbanken.no>

For at ein kommune skal kunne bruke alle ordningane best mogleg trengst det ei klar oppfatning av mål og retning for bustadpolitikken, og god kjennskap til gjeldande regelverk og praktiseringa av dette.

Eit døme på ei ordning som kanskje skulle vore meir nytta i Kvam er henta frå ”Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken til etablering i bolig”:

4.2 Utmålingsprosent for utleieboliger

Normalt utgjør boligtilskuddet inntil 30 prosent av godkjente kostnader. I utleieprosjekter for særlig vanskeligstilte, kan utmålingen økes til 50 prosent. Dette gjelder spesielt når utleieboligene skal brukes av husstander som trenger særlig tilrettelagte boliger, som ekstra stort areal eller kostnadskrevede løsninger. Det samme gjelder for boligløsninger for unge hvor det tilknyttes sosialfaglige tjenester, som Ungbo – prosjekter og andre bokollektiver og bofelleskap. I helt spesielle tilfeller kan tilskuddet utgjøre opp til 60 prosent av kostnadene.

Dei viktigaste låne- og tilskotsordningane er :

7.1.1 God bustaddekning- bustader til eldre og oppføringslån til nye bustader

Lån og tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar

Vert ikkje drøfta her.

Oppføringslån

Sakshandsaming: Husbanken etter innstilling frå kommunane.

Behovsprøving : nei

Oppføringslån skal medverka til å dekkja trongen for nye, gode, rimelege og nøkterne bustader i gode bumiljø.

Lånet vert målt ut etter storleik og standard på bustaden.

7.1.2 God bustadfordeling – bustader til vanskeligstilte

Bustadtilskot til etablering

Denne skal hjelpe vanskelegstilte grupper med svak økonomi med å få en nøktern og eigna bustad.

Tilskotet kan gjevast til einskildpersonar samt kommunar, selskap, stiftingar og liknande. Tilskotet er sterkt behovsprøvd. I utleieprosjekt for særleg vanskelegstilte, kan utmålinga aukast til 50 prosent. Dette gjeld spesielt når utleiebustadane skal nyttast av husstandar som treng særleg tilrettelagte bustader, som f. eks ekstra stort areal eller kostnadskrevjande løysingar. Det same gjeld for bustadløysingar for unge der det vert knytt sosialfaglege tenester til, som Ungbo – prosjekt og andre bukollektiv og bufelleskap. I heilt spesielle tilfelle kan tilskotet utgjera opp til 60 prosent av kostnadane.

Tilskot til einskildpersonar har tidlegare vore sakshandsama av Husbanken, med sosialrapport frå kommunen. Frå 1.1.2003 vert sakshandsaminga overført ut til kommunane.

Bustadtilskot til tilpassing

Tilskotet skal bidra til utbetring og tilpassing av bustader slik at økonomisk vanskelegstilte, eldre og funksjonshemma kan disponere ein godt eigna bustad.

Søknader om tilskot til tilpassing vert handsama og tildelt av kommunen.

Kommunane kan setja av 20% årlig av tildelt bustadtilskot som tryggleik for tap på etableringslån.

Bustadtilskot til prosjektering

Kan gjevast til funksjonshemma og personar over 60 år når ein bustad må tilpassast for at husstandmedlemmer skal kunna bu der. Husbanken gjev då inntil kr.6.000,- i tilskot til dekning av arkitekthonorarfor maks. 15 timers arbeid, pluss omkostningar til reise og kopiering. Dette gjelder anten du skal byggje nytt, kjøpa bustad eller byggja om ein bustad.

Startlån

Sakshandsamar : kommunane

Behovsprøving : ja

Frå 1.1.2003 erstatter startlån etableringslån og kjøpslån.

Husbanken ynskjer at det vert oppretta formaliserte samarbeid mellom kommunane og dei lokale bankane, og at dei lokale bankane gjev grunnlån med 1. prioritet. Startlån vert gjeve som toppfinansiering, der risikodeling ved tap er 25% kommune og resterende 75 % stat.

Kommunane tek topprisikoen.

Kommunen kan også yta inntil 100 % lånefinansiering til de vanskelegast stilte gjennom startlån. Risikoen for kommunen er då vesentleg større.

For dei aller mest vanskelegstilte kan startlån kombinerast med bustadtilskot til etablering.

Kommunen kan ta gebyr og auka rente med 0,25 % for å dekke administrasjonskostnader. Kommunen kan vidare bestemme avdragstid (max 30år), setja kriteriar for risikovurdering, med meir.

Eit døme på korleis inntektene vil vera ved ekstra rente og gebyr :

Utlån: som i dag på etableringslån og kjøpslån :

2,5 mill utlån/år : 6250,- år i renteinntekt.

årlig inntekt etter 20 år 45.000,- (NV 7% disk) (2003 kroner)

etableringsgyr eks. 10 lån a 1000,- : 10.000,- pr år

termingebyr etter 10 år : 100 lån , 20 kr pr termin , 12 terminer : 24.000,-

Paradoks : nokon kan få tilskot for bygging, andre må betale gebyr for lån.

Det er avklara med dei lokale bankane at dei ser på dette som eit viktig supplement i høve til deira tilbod, og at dette ikkje kjem i konkurranse med allereie eksisterande tilbod i bankane.

I eit vedlegg til rapporten er det eit forslag til retningsliner for bruk av startlån i Kvam.

Desse retningslinene er nesten identisk med Husbanken sitt forslag til slike retningsliner.

Heradsstyret må ta at stilling til om heradet skal bruke høve til å auke renta med 0,25 % poeng ved vidarelån, og om det skal takast etableringsgebyr og termingebyr.

7.1.3 Tiltak for betra bustad- og bumiljøkvalitet

Tilskot til bustadkvalitet

Bustadkvalitetstilskot skal stimulera til bustad- og bumiljøkvalitetar som er viktige ut i frå samfunnsmessige tilhøve. Tilskotet skal stimulera til tiltak som normalt ikkje ville vorte gjennomførte utan offentleg stønad. Tilskotet kan gjevast som tilskot til fornying og fortetting eller som tilskot til særlege kvalitetar i samband med oppføring av nye bustader.

Tilskot til God byggeskikk, tiltak for Helse, miljø og tryggleik samt God tilgjengelighet er alle kr. 10.000,- pr bustad

Lånetillegg till oppføringslånet

Til oppføringslånet finst det diverse lånetillegg :

- livslaupsstandard : kr. 80.000,-
- heis i låghus : kr 100.000,-
- helse, miljø og tryggleik : kr. 80.000,-
- ulike utomhuskvalitetar : kr. 50.000,-

Utbeiringslån

Denne ordninga fell inn under Startlån frå 2003.

Områdetilskot

Det finst ikkje godkjende forskrifter for tilskot til områdeutvikling. Dette var ei forsøksordning i 2002 og Husbanken brukar utkastet frå i fjor for tildeling i 2003.

1. Føremål:

Tilskotet skal stimulera til auka engasjement for berekraftige løysingar

2. Overordna premiss:

God kvalitet skal oppnåast gjennom dialog og samarbeid med aktuelle aktørar tidleg i prosessen. Det vert lagt vekt på god byggjeskikk, miljø, ressursbruk, godt sosialt bumiljø og tilgjenge for alle. Lokale bustadbehov og forutsetningar skal leggjast til grunn.

7.1.4 Butryggleik**Bustønad**

Bustønaden skal bidra til at eldre, uføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunna skaffa seg, eller verta buande i ein god og hensiktsmessig bustad, samt bidra til å utjevna ulike inntekter mellom pensjonistgrupper som fylgje av ulikskapar i buutgiftene. For å kunna motta bustønad, vert det stilt krav til både husstanden og bustaden. Bustønaden vert behovsprøvd ut fra tilhøvet mellom buutgiftene og husstanden si samla inntekt. I tillegg må minst eit husstandsmedlem vera under 18 år, over 65 år eller trygda. For alders-, uføre- og etterletnepensjonister med inntekt under eller lik minstepensjon pluss 30 prosent, er det ingen krav til bustaden.

7.2 Bruk av verkemidlar i Kvam herad

7.2.1 Oppføringslån

Kvam		Oppføringslån								
Husbankgodkjente boliger 1997-2001. Antall boliger og beløp										
Boliger					Beløp 1 000 kroner					
1997	1998	1999	2000	2001	1997	1998	1999	2000	2001	
2	6	17	1	4	1 015	3 650	9 785	820	2 830	

Kilde : Husbanken

Statistikken syner at husbanken sitt oppføringslån har finansiert 18 mill av husbyggjinga i Kvam i dei 5 åra 1997-2001.

Tilsvarende tall for Voss er 106 mill.

Totalt utlån på landsbasis var 31 milliarder og Kvam sin del av dette i høve til folketallet ville vore 62 mill.

7.2.2 Bustadtilskot til etablering

Boligtilskudd til etablering godkjent av Husbanken 1997-2001. Boliger fordelt på brukergupper. Kvam.													
		Brukergrupper											
		Boliger i alt	Funksjons-hemmet	Psykisk utviklings-hemmet	Psykiske lidelser	Bosteds-løse	Flykt-ning	Vanskelig-stilt	Ungdom	Studenter	Eldre	Andre	
1997	Enkeltperson	7	-	6	-	-	1	-	-	-	-	-	
	Utleiebolig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1998	Enkeltperson	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Utleiebolig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1999	Enkeltperson	2	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
	Utleiebolig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2000	Enkeltperson	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Utleiebolig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2001	Enkeltperson	2	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
	Utleiebolig	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	
Tegnforklaring: - = 0 (null)													
Kilde: Husbanken													

Ordninga har strenge krav til behovsprøving.

Tilskota i femårsperioden 1997-2001 utgjorde kr. 2,871 mill. (15 tilskot, 2 utleigebustader)

Tilsvarende tall for Voss var kr. 5,539 mill (51 tilskot, alt utleigebustader)

7.2.3 Bustadtilskot til tilpassing

Forbruk av boligtilskudd til tilpassing 1997-2001. Beløp i 1000 kr.					
	1997	1998	1999	2000	2001
Ikke disponert tilskuddsbeløp pr 01.01	-	-	52	10	-
+ Bevilget fra Husbanken til kommunen	171	171	180	210	260
+ Overført mellom ordningene	-	-	-	-	-
+ Innfrielser godkjent på nytt	-	-	-	-	-
+ Annullerte tilskudd gitt før 01.01	-	-	-	-	-
- Avsatt til tap av tilpassingstilskuddet	34	34	36	42	52
= Totalt til disposisjon i perioden	137	137	196	178	208
- Tilskudd godkjent til enkeltpersoner	137	85	186	178	203
= Ikke disponert tilskuddsbeløp pr 31.12	-	52	10	-	5
Inngående saldo på tapsfond	17	52	104	140	182
+ Avsatt til tap i perioden	34	34	36	42	52
- Bokført tap på etableringslån	-	-	-	-	-
= Utgående saldo på tapsfond	51	86	140	182	234
Antall tilskuddssøknader i alt	11	10	15	15	12
- Antall avslåtte søknader	2	3	-	-	-
= Antall innvilgede søknader	9	7	15	15	12
Innvilgede søknader fordelt på					
Type tiltak:					
Nye boliger - spesialtilpassing	-	-	-	-	1
Brukte boliger - utbedring	9	7	15	15	11
Brukergrupper:					
Eldre	4	7	7	9	6
Funksjonshemmet	4	-	6	6	5
Vanskeligstilt	1	-	2	-	1
Inntektsgrupper:					
Under 100 000	5	-	3	-	3
100 000 - 149 999	2	5	6	4	6
150 000 - 199 999	1	2	5	6	1
200 000 - 249 999	-	-	1	2	2
250 000 og over	1	-	-	3	-
Tegnforklaring: - = 0 (null)					
Kilde: Husbanken					

Vi ser av tabellen at talet på innvilga tilskot ligg mellom 7-15 i perioden 1997 til 2001.

Vi ser og at avsetning til tapsfond (som no skal dekkje eventuelle tap i startlånordninga var på kr 234.000 ved utgangen av 2001.

Gjennomsnittleg utbetaling pr bustadtilskot til utbetring var i 2001 kr 16.916.-.

I 2002 vart 13 tilskot innvilga, gjennomsnittleg utbetaling var kr.16.000,-

7.2.4 Bustadtilskot til prosjektering

Kvam		Prosjekteringstilskudd								
Husbankgodkjente boliger 1997-2001. Antall boliger og beløp										
Boliger					Beløp 1 000 kroner					
1997	1998	1999	2000	2001	1997	1998	1999	2000	2001	
1	2	1	-	-	5	23	8	-	-	

Tegnforklaring: - = 0 (null)

Kilde: Husbanken

Lite nytta i Kvam.

7.2.5 Etableringslån og kjøpslån

I høve til andre kommunar i Noreg vert dette lite nytta i Kvam.

I oversikten ser vi at nivået ligg vesentleg under det som er vanleg i Hordaland.

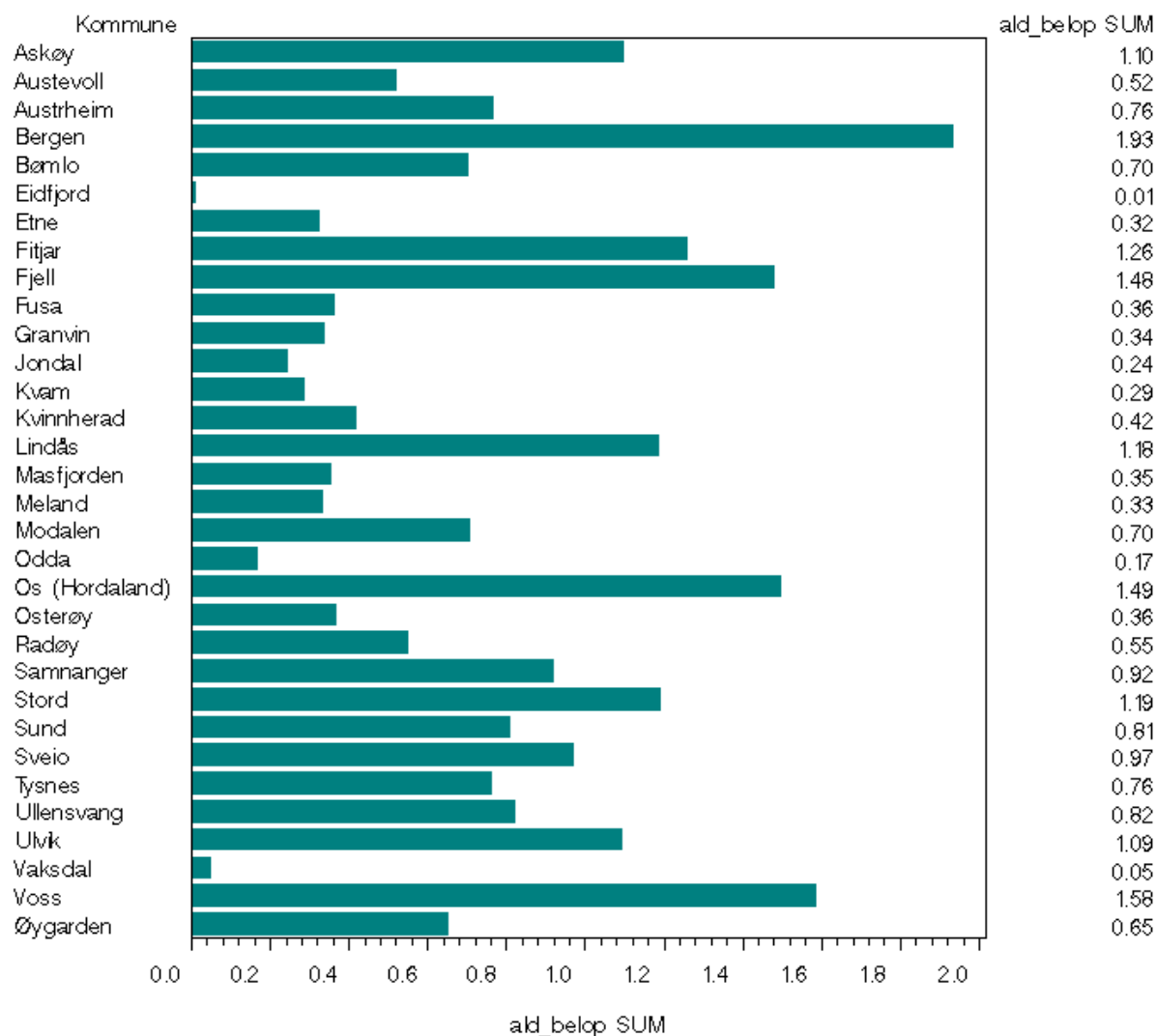
I snitt pr innbyggjar i Kvam vert det lånt kr 285,- i 2001. Det har vore ein jevn stigning frå 1997 (kr. 97/innbyggjar), men nivået er framleis svært lågt.

Kommunar som brukar etableringslån og kjøpslån aktivt ligg på eit nivå kring kr. 1400-1500,- pr innbyggjar (Voss/Os/Fitjar).

Sosialkontoret fortel at det er fleire som har fått tilsagn om kjøpslån, men at dei ikkje har funne bustad som er rimeleg nok i høve til tilsagnet. Dette kan tyda på manglande tilbod på rimelege husvære i Kvam.

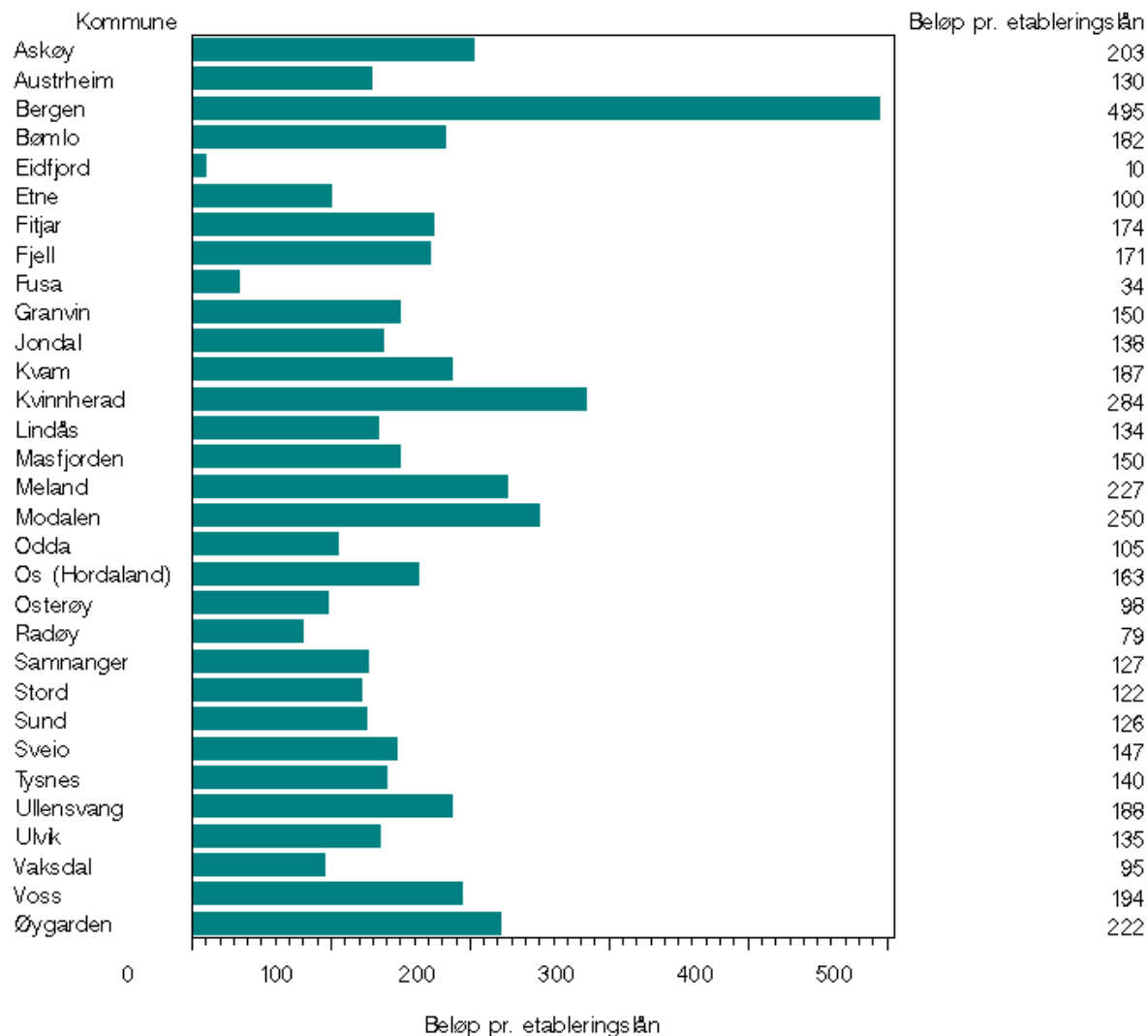
Os kommune som brukar etableringslån svært mykje seier at dette krev god kommunikasjon med dei lokale bankane.

Etableringslån og kjøpslån, fylke 12 Hordaland, data for 2001, tall i 1000 kroner



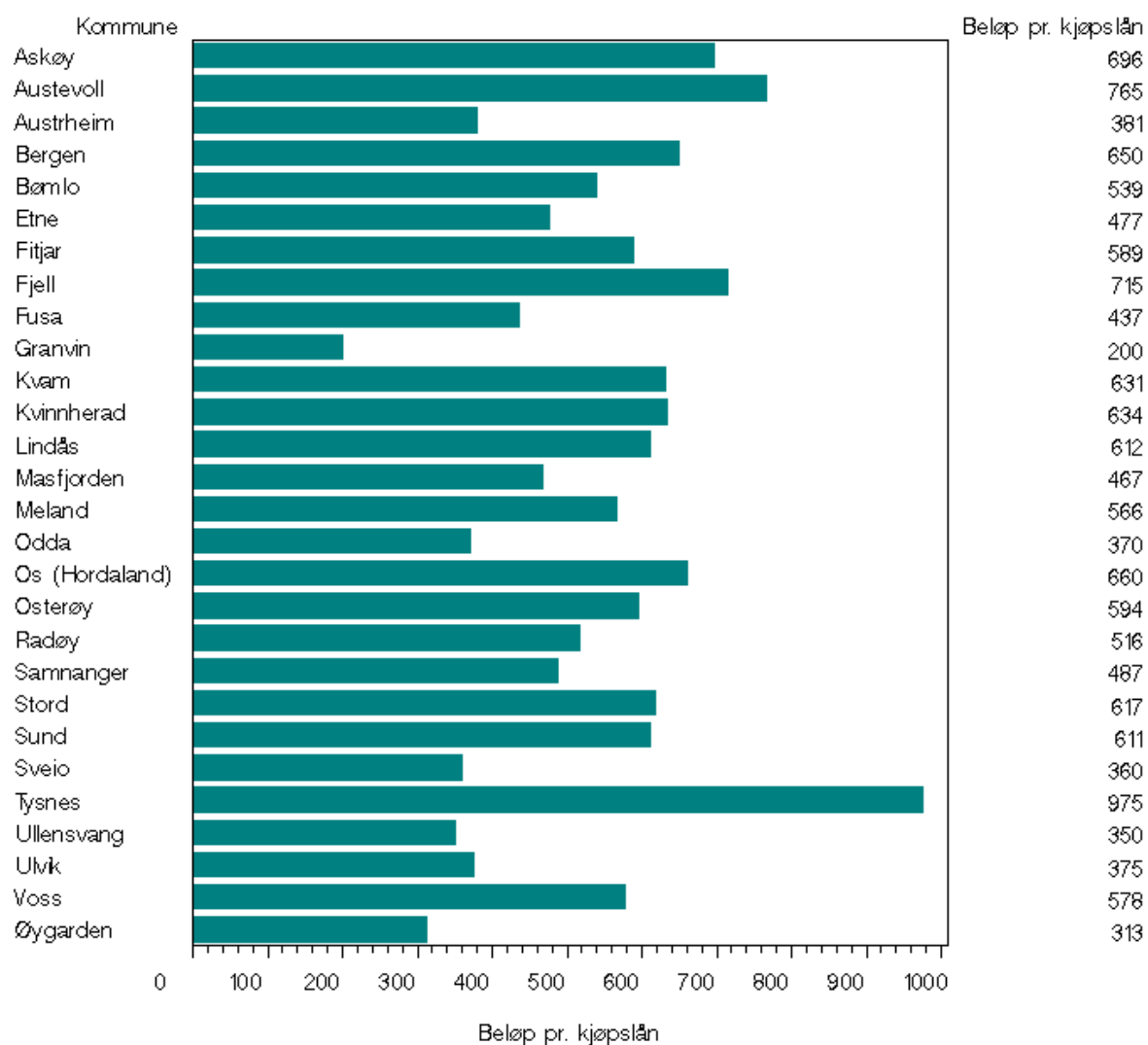
Dei neste to tabellane syner at nivået på etableringslån og kjøpslån for kvar bustad det vert lånt til er om lag som i resten av Hordaland.

Etableringslån, fylke 12 Hordaland, data for 2001, tall i 1000 kroner



Beløp pr etableringslån i Kvam i 2001 var i gjennomsnitt kr187.000,-. I 1997 var tilsvarende gjennomsnitt kr 32.333,-.

Kjøpslån, fylke 12 Hordaland, data for 2001, tall i 1000 kroner



Gjennomsnittleg kjøpslån pr lån var i 2001 kr 630.667.- i Kvam.

1997 var summen kr. 625.000.-.

Vi ser som sagt frå dei to siste figurane at nivået på etablerings- og kjøpslån er på nivå med resten av Hordaland. Totalnivået (295.- pr innbyggjar i 2001) er svært lågt og skuldast at talet på lån som er gjeve er lågt i forhold til innbyggjartal.

År	Beløp	antall lån	beløp/lån	beløp/innb.
1997	625 000	1	625 000	73
1998	1 086 000	2	543 000	127
1999	1 045 000	2	522 500	122
2000	1 851 000	3	617 000	215
2001	1 892 000	3	630 667	220

7.2.6 Tilskot til bustadkvalitet

I femårsperioden 1997-2001 vart dette nytta 2 gonger (samla kr.20.000) i Kvam. Tilsvarande for Voss var 75 tilskot (samla kr. 1,060 mill)

7.2.7 Lånetillegg til oppføringslånet

Har ikkje statistikk på dette

7.2.8 Utbetringslån

I femårsperioden 1997-2001 vart dette nytta 7 gonger (samla kr. 1,871 mill) i Kvam. Tilsvarande for Voss var 32 gonger (samla kr. 7,277 mill)

7.2.9 Bustønad

Bostøttmottakere 3.termin 1997-2001. Totaltall og gjennomsnittstall.									
	Kvam						Hordaland		
	Antall innbyggere	Antall husstander med bostøtte	Samlet støttebeløp	Gjennomsnittlig støttebeløp	Antall husstander m/bostøtte pr. 1 000 innbyggere	Støttebeløp pr. innbygger	Antall husstander m/bostøtte pr. 1 000 innbyggere	Støttebeløp pr. innbygger	
1997	8 555	125	622 563	4 981	15	73	22	100	
1998	8 556	137	710 193	5 184	16	83	22	113	
1999	8 565	138	793 950	5 753	16	93	23	123	
2000	8 592	156	953 231	6 110	18	111	23	134	
2001	8 598	177	1 100 947	6 220	21	128	23	141	

Tegnforklaring: - = 0 (null)
Kilde: Husbanken

Tabellen syner at 177 husstander i Kvam fekk bustønad i 2001. Dette tilsvarer 21 husstander pr 1000 innbyggere, og er noko under gjennomsnittet for Hordaland.

Bostøttmottakere 3.termin 1997-2001 fordelt etter mottakers boform. Kvam.								
	Antall husstander med	Eier egen bolig			Leier bolig			
		Eie i alt	Selveid bolig	Borettslag	Leie i alt	Leier av kommunen	Leier privat	
1997	125	34	34	-	91	62	29	
1998	137	42	42	-	95	61	34	
1999	138	37	37	-	101	53	48	
2000	156	36	36	-	120	44	76	
2001	177	37	37	-	140	42	98	

Tegnforklaring: - = 0 (null)
Kilde: Husbanken

I 2001 var det 177 bustønadmottakarar i Kvam. 42 av desse (24%) leiger kommunalt, 98 (55%) leiger privat og 37 (21%) eig sin eigen bustad.

7.3 Endra bruk av verkemidlar i Kvam

Gjennomgangen av bruk av verkemidlar i Kvam syner at det er eit betydeleg potensial for å henta inn meir statlege subsidiar, anten i form av tilskot eller lån. Dette gjeld både for private byggherrar og heradet.

Det er eit betydelig sett med verkemidlar som kan utnyttast i samband med tiltak som er foreslått i denne planen.

For å nytta dei fullt ut krevst det oppbygging av kunnskap, læring av andre kommunar og fokus på bruken av verkemidla.

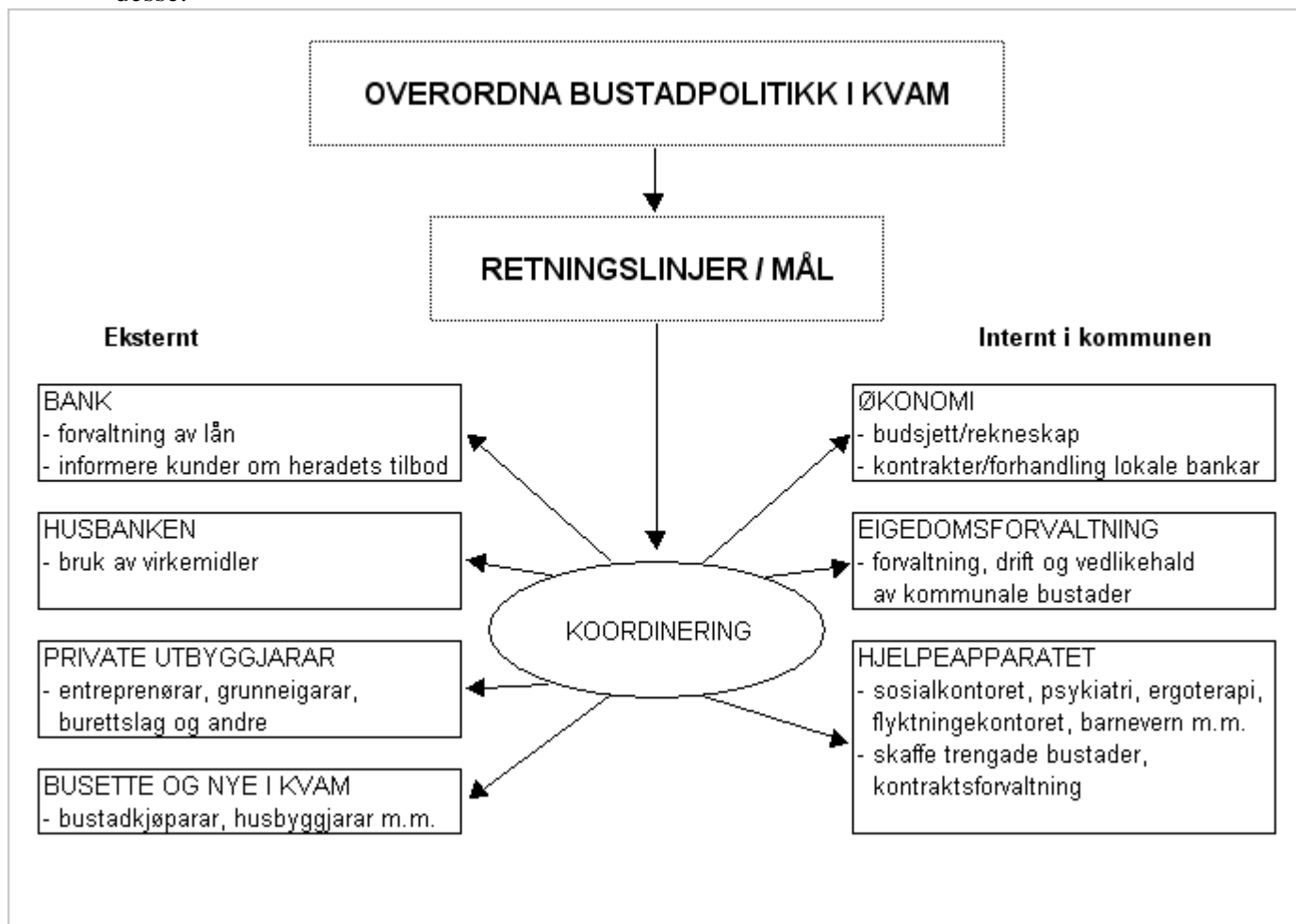
Prinsippielt er det viktig at der det er mogleg vert Husbankens verkemidlar nytta til nybygging, som eit alternativ til at kommunen kjøper brukte bustader .

Dersom kommunen kjøper opp husvære vil dette vera med på å drive prisane opp.

Nybygging med god bruk av verkemidlar vil og kunna syta for eit meir variert tilbod av bustader i Kvam på lang sikt.

8 Organisering av bustadarbeidet.

Bustadarbeidet er svært mangesidig, involverer mange parter og krev koordinering mellom desse.



Pr i dag vert det gjort mykje bustadarbeid i kommunen som ikkje er koordinert. Prosjektgruppa meiner at dette arbeidet best vil verte ivareteke med koordinering på ein stad.

Krava som vert stilt til dette arbeidet vert større i tida som kjem grunna overgang til Startlån. Startlån viser truleg ein trend som vil verta sterkare i åra som kjem; at meir av sakshandsaminga i Husbanken vert lagt over på kommunane. Dette vil stille sterkare krav til koordinering og samarbeid med lokale bankar, utvikling av eigne mål, strategiar og retningsliner. Meir aktiv bruk av husbanken sine verkemidler krev også godt informasjonsarbeid ut mot publikum, og eit godt samarbeid med private aktørar. Auka ansvar gjer også auka risiko.

Bustadpolitisk arbeid er komplekst og krev oversikt og kompetanse. Ein skal arbeida med alle nivå i kommunens hierarki, frå rådmann og ordførar til sakshandsaming, det vert stilt krav til samarbeid og forhandlingar med t.d. bankar og koordinering av mange interesser internt i kommunen.

Dess sterkare nettverk ein klarar byggja, dess betre resultater kan ein oppnå.

Gjennomgangen av verkemiddelbruk i Kvam syner og at vi har potensiale for å auke aktiviteten.

Dersom eit slikt bustadkontor e.a. skal knyttast til ein etat, bør dette gje høve for handlekraftig arbeid i høve til bustadpolitiske målsetjingar.

Prosjektgruppa meiner at eit slikt kontor/koordinator bør knyttast til området plan/teknisk/rådmann/utvikling eller liknande. Det må vera ein nærleik og påvirkningskraft til dei stadene premissane vert lagt for bustadplanleggjing .

Dialogen mellom private aktørar og teknisk etat har eit forbettringspotensiale.

Planprosesser er lange i seg sjølv, og det er viktig at dei vert gjennomførde best mogleg.

Ei eining som eit bustadkontor må tenkja på meir enn berre drift, men og vere ei kraft på tvers i organisasjonen, med nær forankring til toppleinga i heradet.

Ei samling av bustadarbeidet i heradet vil og kunne gje innspel til det politiske systemet og vera ein premissgiver

Gjennom betre koordinering kan ein oppnå

- auka kompetanse
- betre oversikt og samordning
- betre service og informasjon til publikum (døme: Aremark kommune sine heimesider)
- kort responstid i høve til nye ordningar hos Husbanken
- alle aktuelle samarbeidspartnarar deltek i planprosessen av offentlege nybygg. I mindre grad måtta bruka ressursar i etterkant for å tilretteleggja til aktuell brukargruppe .

Ei videreutvikling av forvaltninga av utleigebustader kan vera å etablere ei eining utanfor kommunen som tek seg av dette. Dette kunne til dømes vere ei opprusting av Kvam bustadstifting, der ein overfører eigarskapet av alle kommunale husvære til bustadstiftinga.

Ei slik omdefinering av oppgåver for bustadstiftinga vil gje nye oppgåver til Kvam bustadstifting, og vil og krevje at nokon vert tilsett.

Fordeler med ei slik organisering :

Reindyrking av kommunen si utleigebustadforvaltning, hånd om alle inntekter og utgifter.

Handlekraft

Reindyrking av kompetanse.

Alle inntekter/utgifter i samband med kommunale husvære vert samla.

Frigjer kapital : kommunen sel til bustadstiftinga, som lånefinansierar kjøpet.

Bustadstiftinga betjener lånegjeld med husleigeinntekter.

Rolleavklaring i høve til utleige til leigetakarar med særskilte behov (huseiger/hjelpar)

Døme på situasjonar som kunne vore unngått:

- Svært låg husleige i nokre kommunale husvære gjer at leigetakar ikkje kan få bustøtte. Dersom leiga vert sett opp, utløyser dette rett til bustøtte. Heradet får auka inntekt til si verksemd, mens leigetakaren betaler det samme. Mellomlegget vert betalt av staten.
- Heradet har ikkje råd til godt vedlikehald av alle bustader, og er avhengig av korleis budsjetta ser ut frå år til år. Det er ikkje nødvendigvis nokon samanheng mellom utleigeinntekter og pengar avsett til vedlikehald. Bustadstiftinga kunne

drive langsiktig planlegging på forretningsmessig basis på ein måte som sikrar godt vedlikehald.

- Lågare husleige enn marknadspris i nokre tilfelle kan verka øydeleggjande for utleigemarknaden. Det kan hindre at privatpersoner investerer i og opprunder sine egne utleigeleilegheiter. Det rette for kommunen i høve til bustadmarknaden dersom ein ynskjer at nokon skal ha billigare husleige, ville då vere å betale subsidier i ei eller anna form direkte til leigetakar.

Drifta av ei slik ”nye Kvam bustadstifting” kunne vore basert på stor grad av innleigde tenester frå heradet, burettslag i Bergen (ei forenkla forvaltningspakke) og andre.

Ved nybygging kan ein og slik engasjere naudsynt kompetanse.

Det vert ei vurderingssak i kva grad ei slik eining skulle ta seg av anna bustadpolitisk arbeid.

9 Vedlegg

9.1 VEDLEGG 1 Heradsstyrevedtak av 13.11.01, sak 097/01

HST-097/01 Vedtak:

1. Kvam herad søker om og tek opp etableringslån på kr. 5.000.000 i Husbanken til vidare utlån.
2. Kvam herad set i gang arbeid med ein kommunal "Handlingsplan for bustadetablering" på bakgrunn av KRD-Rundskriv H20/01.
3. Kvam heradsstyre vel følgjande 4 personar frå politisk nivå, :Astrid Selsvold, Lars Ragnvald Djupevåg, Hildegunn Aksnes og Olav Skeie Lid, til å samarbeida med administrasjonen i prosessen med å utarbeida planen. Administrasjonen kjem attende til heradsstyret med framlegg til detaljert prosjektorganisasjon.

Saksutgreiing

Opptak av etableringslån i Husbanken og utarbeiding av bustadpolitisk handlingsplan

Samandrag:

Etableringslån er ei prioritert låneordning i Husbanken. Målgruppa er husstandar med svak økonomi og /eller særlege behov som treng rimelege lån til kjøp av rimelege og nøkterne bustader.

Utlånar er vanlegvis kommunen (eller Husbanken sjølv i spesielle saker), som låner vidare ut til enkeltpersonar.

Etableringslåna vert nytta som rimelege lån i tillegg til grunnlån/kjøpslån frå Husbanken eller privat finansiering. Aktiv kommunal bruk av etableringslåna vil også ha betydning for om Husbanken i tillegg tildeler bustadtilskot til toppfinansiering av bustader for særleg vanskelegstilte husstander. Det er difor viktig at kommunen har teke opp etableringslån til vidare utlån og viser engasjement i å nytta denne ordninga til bustadfinansiering for målgruppa.

Kvam herad har ei svært streng behovsprøving, der begge kriteria (svak økonomi og særlege behov) har vore lagt til grunn. Husbanken ynskjer ein meir liberal utlånspolitikk. Heradsstyret vert difor også førelagt om det er ynskjeleg med revisjon av utlånskriterie, slik at etableringslåna i større grad kan nyttast av alle unge i etableringsfasen, utan at det føreligg særlege behov. Dette kan også ha betydning for unge som vurderer kva kommune dei skal etablere seg.

Kvam herad har p.t. ein svært begrensa utlånsreserve att. Rådmannen tilrår at det vert teke opp eit nytt lån på kr. 1.000.000 i Husbanken i 2001. Dersom evt. nye kriterie medfører auka etterspørsel og utlån, vil ein koma attende med forslag om ytterlegare låneopptak.

Husbanken tilrår kommunane å utarbeida eigne boligsosiale handlingsplanar. Målet med ein boligsosial handlingsplan er å få ein heilskapleg plan der den spesielle boligpolitikken skal sjåast i samanheng med den generelle bustadpolitikken. Evt. nye kriterie for tildeling av etableringslån kan takast opp i samband med planarbeidet.

9.2 VEDLEGG 2 Kommunalt disponerte husvære pr nov. 2002.

adresse	gnr/bnr	antall	kommentar
Ålvik: Solstad, vest Haugenjordet 1	77/157	1	Seljast
Solstad, aust Haugenjordet 19	77/157	1	Seljast
Prestebustad Skulevegen 43	77/213	1	Prestebustad
Gamletun, vest Haugenjordet 13	77/59	1	Gjennomgangsbustad
Gamletun, aust Haugenjordet 15	77/59	1	"
Gamletun, hybel Haugenjordet 15	77/59	1	"
Øystese:Gartveit 1, leilegheit A1, Gartveit 100 - 116	44/415	1	"
Gartveit 1. leilegheit B2	44/415	1	"
Gartveit 1 leilegheit C3	44/415	1	"
Gartveit 1 leilegheit D4	44/415	1	"
Gartveit 2 leilegheit A5	44/417	1	"
Gartveit 2 leilegheit B6	44/417	1	"
Gartveit 2 leilegheit C7	44/417	1	"
Gartveit 2 leilegheit D8	44/417	1	"
Norheimsund: Holmen leilegheit 2A, Holmen 7 – 13	7/2	1	"
Holmen leilegheit 2B	7/2	1	"
Holmen leilegheit 2C	7/2	1	"
Holmen leilegheit 2D	7/2	1	"
Tverrlidhuset, hovedhusv. Sundsvik 15	31/130	1	Seljast
Tverrelidhuset, hybel Sundsvik 15 (ikkje buande i)	31/130		Ubrukeleg
Solvang vest 1 etg, Hardangerfj.vegen 52 (skal rivast)	32/26	1	Rivast
Solvang vest 2. etg. Hardangerfj.vegen 52 (skal rivast)	32/26	1	"
Solvang aust, Hardangerfjordvegen 54 (skal rivast)	32/26	1	"
Nordtun, Øvre Sundsvik 11	31/214	1	Flyktningebustad
Strandebarm: Tannlegebustad	121/89	1	Tannlegebustad
Legebustad	127/9	1	Legebustad, deretter sal
Ålvik omsorgsbustader		20	
Ålvik trygdebustader		9	
Øysteseheimen omsorgsbustader		6	
Øystese trygdebustader		10	
Øystese Grope (4)		4	
Øystese Gropafaten (5)		5	
Øystese Bjørketeigen		7	
Norheimsund Tolo omsorgsbustader		5	
Norheimsund Tolo trygdebustader		24	
Norheimsund Kalhagen trygdebustader		4	
Strandebarm aldersheim trygdebustader		6	
Strandebarm aldersheim omsorgsbustader		7	
Leilegheit for flyktningar		3	
Bustader for utleige som kommunen eiger			135
Tørvikbygd aldersbustadlag		9	
Strandheim		8	
Kvam bustadstifting		2	
Privat eigde bustader med kommunal disposisjonsrett			19
Leilegheit for flyktningar		26	
Private bustader som kommunen leiger for viderutleige			26
Totalt			180

9.3 VEDLEGG 3 Referansemateriell for prosjektgruppa

Referansemateriell delt ut i prosjektgruppa:

Materiell frå Kvam	
Innspill fra ekstern næringsgruppe til Kvam herad. April 2002-06-05	Steineutvalget
Websak 9902342-136	
Ungdoms preferanser ved valg av Kvam som bustad	studentoppgåve
Websak 9902342-124	Høgskolen i Buskerud
Generelt	
Handlingsplan for bustadetablering, 2001-2004	Voss kommune
Boligsosial handlingsplan 2002-2006	Sarpsborg kommune
Boligsosial handlingsplan 2002-2007, utkast	Larvik kommune
Slik kan vi setje i gang – lokale bustadpolitiske handlingsplaner	Husbanken brosjyre
Kommuner og bydeler som aktører i boligmarkedet, Aud Tennøy	NIBR rapport 2002:7
Kommunal boligpolitikk – fragmentert og reaktiv	NIBR rapport 2002:5
Etablering. Rapport på oppdrag av boligutvalget KR D , ArneHolm mar2001	Norges Byggforskningsinstitutt
En moderne og helhetlig boligpolitikk, med vekt på et vesentlig større innslag av utleieboliger	Norges leieboerforbund okt2000
Bustadmarknaden i Bergensregionen, Rapport 2001	Hordaland fylkeskommune
Boligmarkedene og boligpolitikken	NOU 2002:2
Startbo. Veidekke AS Gjensidige Nor	diverse info startbo.no
Slik gjør vi det, Husbanken om lokale boligsosiale handlingsplaner	www.husbanken.no
Vedr. ungdomsbustader i Jondal. Vinnar av konkurransen	www.husbanken.no
Vedr. ungdomsbustader i Stavanger Vinnar av konkurransen	www.husbanken.no
Brev frå Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren, Websak 2002000118-1	
vedr. Jondalsprosjktet.	
Husbanken, Norsk Form temahefter ”De nye livene våre” og ”Verksted om nye boformer”	

Notat/skriv	
Arvid Tangerås vedk. hus/ungdomsprosjekt i Ølen	
Brev frå Husbanken vedk. ”kommuner kan nå selv gi boligtilskudd til kommunale utleieboliger” 11.5.2001	
Avis-/ tidsskrift artiklar	
Notaravisen,	vedk. Startbo
BT 8.5. 2002	om arkitekt Molden, Mysenbyen
BT 12.10.2001	om ungdomsboliger i Bergen, arkitektkontoret ABO, entreprenørselskapet LAB AS
Byggaktuelt 4/2002	Bustader for unge i Rygge, BoKlok = IKEA hus
-----”-----	Sortland Boligstiftelse, om anbudsvariant
Boligsak og Boligsamvirke 3/2002	”Boligen er meg” – om trendar
	”Spania forandret livet”
	”Sats på uteområdene” om ”kunsten å trives” samarbeidsprosjekt
	Det norske hageselskap og boligsamvirket
	”Millionboligen – hva får du”
	”Dugnad kun i godvær ?”
Aftenposten 21.9.02	”Nå vil vi ha hytta som helårsbolig”+ div rundt temaet
Dagens Næringsliv 8.10.02	”Jeg har alltid sagt at jeg ikke kan bo i blokk” – om eldre i leiligheter i Bærum
Hordaland Folkeblad, okt –02	”Mot straumen av eigen fri vilje”
Dagens Næringsliv 6.11.02	”Ny borettslagsperle i Bergen”

9.4 VEDLEGG 4 Forslag til tekst til kommunale retningslinjer for Startlån

Heradet kan utarbeida egne retningslinjer for korleis ordninga med startlån skal praktiserast, forutsett at desse ivaretek føremålet for ordninga.

Kommunale retningslinjer skal sendast Husbanken til orientering.

Det er viktig at regelverket ikkje er til hinder for å få til gode og fleksible løysningar. Det kan vera mykje å spare på sosialbudsjettet ved å bruka startlånet og andre statlege verkemiddel på ein god og aktiv måte.

Forslag til retningslinjer, bruk av Startlån i Kvam :

(Basert på retningslinjer frå Husbanken)

1 Føremål

Startlån skal bidra til at husstandar med bustadetableringsproblem skal få høve til å etablere seg og verta buande i nøkterne og gode bustader.

Husstandar med etableringsproblem er husstandar som har trong for heil eller delvis finansiering frå heradet. Finansieringa skal gje husstanden stabile butilhøve.

2 Kven kan få lån?

Startlån er behovsprøvd og kan omfatta unge i etableringsfasen, barnefamiljar, enslege forsørgjarar, funksjonshemma, flyktningar, personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskelegstilte husstandar.

Lånsøklarar må dokumentera at husstanden sine framtidige inntekter og eventuelle stønader er tilstrekkelege til å betala renter og avdrag på lån i tillegg til vanlege leviekostnader. Dokumentasjonen skal gjevast i form av ei eigenvurdering av økonomien etter låneopptaket. Heradet kan krevja ytterlegere dokumentasjon.

Søknaden vil bli avslegen hvis herdadet meiner lånsøklar ikkje vil klara framtidige betalingsforpliktelsar.

Alle husstandsmedlemmer som bidreg til naudsynt inntektsgrunnlag, bør normalt også vera låntakarar.

3 Kva det kan gjevast lån til?

- Kjøp av bustad

Startlån kan gjevast til kjøp av bustad, enten som topp- eller fullfinansiering.

- Utbetring

Startlån kan brukast til utbetring av bustaden.

- Oppføring av bustad

Startlån kan brukast til toppfinansiering, saman med grunnfinansiering frå Husbanken eller andre finansinstitusjonar.

- Refinansiering

Startlån kan nyttast til refinansiering av dyre lån dersom det resulterer i at husstanden får høve til å verta buande i bustaden.

- Førehandsgodkjenning

Heradet kan gje ei skriftleg bekrefting på at lånsøklar vil få startlån viss søklar finn ein eigna bustad med kjøpesum innanfor ein bestemt sum.

Heradet vil vurdera kva behov husstanden har, både med hensyn til bustad og finansiering. Valg av bustad og finansieringsløyning forutset at husstanden kan verta buende i bustaden. Uansett er det ei forutsetning at bustaden ikkje er dyrare enn at søklar kan klara å betala buutgiftene over tid, og fortsatt ha naudsynte midlar att til livsopphald.

Nærare om bustaden

Bustaden skal vera rimeleg og nøktern i høve til prisnivået på staden. Akseptabel kjøpesum kan difor variera noko fra stad til stad. Særleg vil det kunna vera aktuelt å godta høgare pris i pressområde. For bustader i burettslag vil både kjøpesum og del av fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderinga.

4 Låneutmåling - finansieringspakkar

Låneutmålinga vert fastsett innanfor 100% av kjøpesummen, nybyggings-, utbetningskostnader eller bustaden sin verdi pluss eventuelle omkostningar. Lånet sin storleik vil også, som nevnt under punkt 2, avhenga av den enkelte sin økonomi og dessuten annan långjevar si låneutmåling.

Startlån kan gjevast som topplån eller fullfinansiering. Som prinsipp legg heradet til grunn at dess meir vanskelegstilt husstanden er, dess større andel av finansieringa kan vera startlån. For særleg vanskelegstilte husstandar kan startlånet brukast i kombinasjon med bustadtilskot.

5 Rente- og avdragsvilkår

Startlån vert tilbydd med utgangspunkt i Husbanken sine rente- og avdragsvilkår. Normalt gjeld fylgjande vilkår som i Husbanken for rente (flytande), nedbetalingstid, avdragsfrie periodar og terminar (månadleg). Heradsstyret fastset eventuell bruk av ekstra rente og gebyr til heradet innafor Husbanken sine reglar.

6 Tryggleik for lånet

Ved startlån fastset heradet sjølv kva tryggleik som skal krevjast.

Dersom startlånet gjeld kjøp av bustad til marknadspris, vert dette rekna som god tryggleik.

Bygging i Kvam utanfor sentrale område gjev dårleg tryggleik for toppfinansiering. For bygging utanfor sentrale område må ei totalvurdering av låntakars framtidige evne til å handtera lånet vurderast før lån kan innvilgast.

Bygging av mindre leilegheiter vil verta prioritert, då det er underskot på dette i Kvam.

7 Høve til å klaga

Det er høve til å klaga på heradet sitt vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån. Klagen må vera skriftleg og sendast det kontoret i heradet som har gjort vedtaket. Klagen må vera grunngeven og skal nevna det vedtaket det vert klagd på og kva endring som er ynskt. Klagefristen er tre veker frå informasjon om vedtaket er kome fram. Dersom klagen ikkje vert gjeve medhald, vert den sendt til heradet si klagenemnd.

9.5 VEDLEGG 5 Interessant referanse litteratur og prosjekter

Evaluering av ungdomsboliger i Bodø etter lavinnskuddsmodellen	Nordlandsforskning	
Energifleksible og kostnadseffektive varmeanlegg i boliger	Byggforsk	
Bærekraftige boligformer	SINTEF	
IEA Task 28 Kostnadseffektive lavenergiboliger	SINTEF	
Bedre bokvalitet	Norges Elektroentreprenørforbund	
Boliger med nogo attåt – om ulike former for bofellesskap	NIBR	
Kostnadseffektive etableringsboliger	Trondheim og omegn BBL	
Brukerundersøkelser i boligsamvirket – metodikk for å sikre at boligprosjekter tilfredsstiller faktiske behov m m		NBBL
Parkeringsbehovfor boliger og i boligområder	AS Civitas	
Kunsten å trives- om oppgradering av uteområder m m	Det norske hageselskap	
Byggeskikk – Nettbasert opplæring	Høgskolen i Gjøvik, avd. for teknologi	
Kompetansegivende utdanning i sosialt boligmiljø	Høgskolen i Oslo og NBBL	
Godt bomiljø – en rapport om naboer fra alle kanter	-”-	
Boligkurs for ungdom med funksjonshemming	Norges Handikapforbunds Ungdom	
Livsløpsperspektiv i planleggingen – redskap i kommunal planlegging	Høgskulen i Volda	
Fortetting med kvalitet – bebyggelse og grønnstruktur	Miljøverndepartementet	
Inspirasjon, Universell utforming – en utfordring - gode eksempler fra prosjekter	Norges Handikapforbund	
Kommunal boligpolitikk (spanande lesing !) -universell utforming av boliger og uteområder	Norges Handikapforbund	
Ny bolig ? Livsløpsboligen	Norges Handikapforbund	

Tilgjengelige uteområder

- Kommunal planlegging og fysisk utforming

Norges Handikapforbund

Adkomst til bygninger

Norges Blindeforbund

Rundskriv U-10/2002 Boligsosialt arbeid

– bistand til å mestre et boforhold

Justis- og politidepartementet

9.6 VEDLEGG 6 Egedomsanalyse, metodikk frå Husbanken

Sjå Husbanken.no for maler og eksempel

Eiendomsanalyse, utleigebustader

Det er viktig å se denne utbyggingen i sammenheng med generell utbygging. Kartleggingen bør utføres etter at kommunen har gjennomgått pågående prosjekter, og gjeldende planer. Framskaffelse av boliger til vanskeligstilte grupper forutsetter tverrsektorielt samarbeid, som igjen stiller krav til tilgjengeligheten av stoffet.

Arbeidsmetode

Registreringsarbeidet for vurdering av eiendoms- og bygningsmessige ressurser kan baseres på en analyse av oppdaterte situasjons- og reguleringsplaner, befaringer samt informasjon fra aktuelle offentlige og kommunale registre. Der registreringen også fanger opp ideer fra flere fagmiljøer og blir tilført lokalkunnskap, vil arbeidet kunne komme munne ut i flere mulige prosjekter.

En bør i registreringen begrense seg til eiendommer som regnes som aktuelle for boligbygging. Eksempelvis kan områder nær tungt trafikkerte hovedferdselsårer, under faresoner for kraftledninger eller i områder i eller nær tyngre nærings- og industriområder være uaktuelle.

Det vises under til maler og eksempler hentet fra tomte- og eiendomsrapporter utarbeidet av Oslo kommune i samarbeid med Enerhaugen arkitektkontor. En slik jobbe kan bli relativt omfattende. I små oversiktlige kommuner kan en derfor vurdere å slå sammen trinn 2 og 3.

Metodens oppbygging

1. Tabelloversikt over de registrerte eiendommene

Formålet er å gi en grov oversikt over alle eiendommene som er vurdert. Oversikten gir opplysninger som adresser, gnr / bnr, eierforhold, reguleringsstatus, tomtestørrelse, eksisterende arealbruk, og et anslag over forventet antall boliger. Tabelloversikten bør konkludere i forhold til hvilke eiendommer som er egnet og vise hvilke av tomtene / prosjektene det er aktuelt å utvikle videre. I tabellen bør hvert enkelt eiendom få et eget referansenummer som følger den enkelte eiendom også på trinn 2 og 3. Et oversiktskart som viser hvor eiendommene ligger kan og være et nyttig vedlegg.

2. Detaljregistreringer av et utvalg av de mest aktuelle eiendommene

Sier noe mer om hver enkelt eiendom med faktaopplysninger om eiendommene, dagens situasjon, utbyggingspotensiale og hva som må til for at eiendommen skal kunne utnyttes. Inneholder også kartutsnitt og fotografier.

3. Mulighetsbeskrivelse for utvalgte eiendommer

Gå inn og utred skissemessig hvordan utvalgte eiendommer kan utnyttes. Utvelgelsen av eiendommer bør være basert på eiendommens egnethet, størrelse på områdene, kommunale boligbehov, ønsket lokalisering og nærhet til aktuelle omsorgstilbud. Med utgangspunkt i dagens situasjon vises det i skisser og beskrivelse ulike utbygging. Alternativt kan det knyttes enkle kostnadsoverslag til skissene.

