

Hamarøymodellen

Et boligpolitisk kinderegg for distriktene?



Foto: Husbanken/Wikimedia Commons, illustrasjon: Husbanken

Nye boliger? Ingen investeringer? Ingen økte driftsutgifter?
Det er tre ting på en gang og det er jo ikke mulig.....? Eller?



Husbanken

Alle skal bo godt og trygt

HAMARØYS K I N D E R E G G

40 nye boliger, uten å øke kommunens boligmasse og uten driftsutgifter. Det er tre ting på en gang - og fullt mulig!

Å kun legge til rette for næringsutvikling, men ikke boligetablering, er å legge det store egget. Folkevekst kommer nemlig ikke automatisk. Finner ikke arbeidsinnflytterne seg bolig, vil næringsveksten gi økt innpendling, mens nabokommunene stikker av med befolkningsveksten.

Gjennom samarbeid med private har Hamarøy kommune lagt et kinderegg i stedet. Og plommen i egget er at Hamarøy dermed kan notere seg folkevekst for første gang på mange, mange år. Noen kaller det kinderegg, andre kaller det Hamarøymodellen. Hva man kaller det er ikke så viktig, bare man leser, blir inspirert og lar seg egge til boligpolitisk handling!

FLERE BOLIGER: Nå bygges det nye boliger i Hamarøy kommune. (Foto: Marianne Nordvik/Husbanken)

INGEN VILLE BYGGE

Bakgrunn Hamarøy kommune

– Vi har gått fra ikke å vite vår arme råd til å sette i gang et stortilt utbyggingsprosjekt. Det sa ordfører i Hamarøy kommune, Rolf Steffensen under Husbankens og Distriktsenterets distriktskonferanse som ble avholdt i Bodø 5. og 6. desember 2011.

Hva hadde skjedd?

Desperasjon

I 2007 var Hamarøy kommune i en fortvilet situasjon. Det trengtes nye boliger, både til



FORTVILT: Ordfører i Hamarøy, Rolf Steffensen (Foto: Stina Sønvisen/Husbanken)

vanskeligstilte og til ordinære boligsøkere. Etablering av Hamarøy Internasjonale Senter med sine 20 arbeidsplasser bidro til økt press på boligmarkedet. I tillegg trengtes mange små leiligheter

til bosettinga av de mindreårige, enslige flyktningene som senteret arbeider med. Etableringen av Hamsunsenteret gjorde at flere ønsket å flytte tilbake til kommunen.

Hamarøy kommune samvirker med Vest-Tysfjord med arbeidspending begge veier. Kommunene «konkurrerer» altså om å være en god bosettingskommune også for «ordinære arbeidstakere».

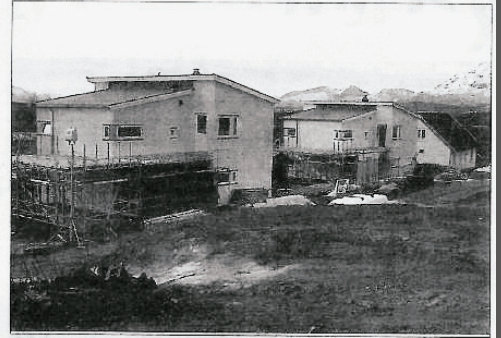
Et forestående generasjonsskifte blant kommunalt ansatte skapte hodebry for politikere; de nye måtte jo bo et sted. Men hvor?

Ingen ledige boliger

Situasjonen pr august 2010 var at det ikke fantes ledige boliger i Hamarøy – hverken i kommunal eller privat regi. Kommunen hadde satt av arealer til boligformål, men disse ble

Prekær boligmangel

Det er stor bolig-mangel i deler av Hamarøy, først og fremst på Oppeid, Presteid og Ulvsvåg. Formannskapet har igjen diskutert problematikken, men uten å fatte noe vedtak.



Byvind A. Olsen 97 97 36 11

HAMARØY: Det er ikke uten videre gitt at Hamarøy kommune skal løse den kommunale eiendoms-massen for å løse dette problemet. Saken krever fokus og vi må samarbeide med andre aktører for å få til løsninger til lavest mulig pris. Jeg vil oppfordre næringsaktører i Hamarøy til å gå sammen og se på de mulighetene som finnes, var meldingen fra ordfører Rolf Steffensen.

Han var klar på at det kommunen mangler, ikke er arbeidsplasser, men boliger, Steffensen viste.

Aktivitet: Det er for tiden større byggeaktivitet i deler av Hamarøy enn på mange år, men de aller fleste husprosjektene er private. På Oppeid får kommunen oppført to nye boliger som snart er innflyttingsklare. Foto: Byvind A. Olsen

Avisa Nordland 22. januar 2010

ikke oppfattet som tilstrekkelig attraktive. Hamarøy kommune vurderte å legge ut nye tomteområder, og var spesielt opptatt av mulige former for samarbeid med private på boligområdet.

Nedgang i folketallet, boligmangel og negative medieomtaler hadde bidratt til at nybygg ble forbundet med stor risiko. Risikoviljen var lav. Det ble forventet at kommunen skulle ta alt ansvar og all risiko.

– Vi torpederte aktivt ethvert privat ansvar, sa ordføreren lakonisk.

Dette kunne ikke fortsette. Kommunen erkjente at den måtte revurdere sitt boligpolitiske ansvar og definere sin rolle i boligarbeidet.



BOLIGMANGEL: Her trengs det nybygging! (Foto: Stina Sønvisen/Husbanken)

KOMMUNEN INNGÅR SAMARBEID MED PRIVATE

Hamarøymodellen tar form

Politikerne mente at samarbeid med private måtte settes i gang for å møte de lokale boligpolitiske utfordringene. Kommunen innså behovet for en boligpolitisk plan, og gjennomførte en interessentanalyse for å avdekke aktuelle samarbeidsaktører på det boligpolitiske området. Kommunen begynte også å jobbe med prosess for anskaffelse og utlysning av anbud i forbindelse med konkrete byggeprosjekter i Hamarøy. Kommunen planla å etablere 40 nye boliger i løpet av 2011.

Med i distriktsprosjekt

Høsten 2010 ble Hamarøy kommune med i Husbankens prosjekt «Helhetlig boligpolitikk og bedre virkemiddelbruk i distriktet». Andre involverte var kommunene Beiarn og Gildeskål, Nordland fylkeskommune og KS. Prosjektet fokuserte særlig på hvordan kommunene bedre kan utnytte Husbankens ordninger. Det ble også viktig å se sammenhengen mellom boligbehovene til ordinære boligsøkere og vanskeligstilte – og finne samarbeidsformer mellom kommune og næringsliv.

Samme høst hadde medier slått bolig mangelen i Hamarøy stort opp. Dette fikk daglig leder Bernt Langås i bygningsentreprenøren BBi AS i Bodø med seg, og kontaktet kommunen for samarbeid. BBi AS så muligheter for å tjene penger på bolig på Hamarøy og



HAMSUNSENTERET: Åpnet på Presteid i 2009.
(Foto: Husbanken)

hadde forslag til løsninger. Konturene av Hamarøymodellen begynte å ta form.

Kunngjort i Doffin

Kommunen annonserte et tallfestet behov for boliger til vanskeligstilte. Annonsen ble kunngjort i databasen for offentlige innkjøp, doffin.no. I kommunens kravspesifikasjon ble private aktører bedt om å stille til rådighet et gitt antall enheter med nærmere definert størrelse/standard til leietakere som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har tildelingsretten til disse enhetene. Det inngås en avtale om tildelingsretten for 10 år med opsjon på 10 år til - totalt 20 år.

I tillegg krever kommunen at utbygger leverer et tilsvarende antall boenheter til det ordinære åpne boligmarkedet. Dette sikrer tilbud til begge gruppene og bidrar til mangfold og inkludering. Utbygger må også selv disponere tomt innenfor definert sentrumsplan – dette for å unngå press mot kommunen og lokalisering langt fra sentrum.

Private får Husbankfinansiering

I og med at kommunen inngår langsiktige leieavtaler med private utbyggere går den god for at boligbehovet er til stede. Dette er ei forutsetning for å få finansiering i Husbanken. Modellen er et godt eksempel på hvordan kommuner og private kan samarbeide om best

☞ Du er her: [Husbanken / For kommune](#)

Kommunene og Husbanken

ØKONOMISKE VIRKEMIDLER

- ▶ Bostøtte
- ▶ Startlån
- ▶ Tilskudd til etablering og tilpasning
- ▶ Tilskudd til utleieboliger
- ▶ Boligsosialt kompetansetilskudd
- ▶ Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig-og byggkvalitet
- ▶ Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser
- ▶ Rentekompensasjon for skole svømmeanlegg
- ▶ Rentekompensasjon for kirker

VIRKEMIDLER: Hamarøy trengte kunnskap om Husbankens ordninger.
(Skjermdump: www.husbanken.no)

mulig utnyttelse av de statlige virkemidlene.

Et kinderegg

Kommunen selv omtaler denne modellen som et kinderegg for distriktene. Ved hjelp av modellen har Hamarøy kommune og private aktører i fellesskap bygd over 40 boligenheter på to år, og det uten at boligene har kostet kommunen et rødt øre. Det hele er organisert innenfor rammen av Lov om offentlige anskaffelser og uten å øke den kommunalt eide eiendomsmassen. I en tradisjonell OPS-modell (offentlig-privat samarbeid) overtar staten eiendommen etter 20 år, men i Hamarøymodellen forblir eiendommen på private hender.

Ikke økte driftkostnader

Gjennom Hamarøymodellen er alle kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommene lagt på utbygger. Kommunen oppnår med dette en annen ønsket gevinst: Ingen økning av den kommunale eiendomsmassen, og ingen økte driftskostnader i de kommunale budsjettene. Hamarøy kommune får altså 40 nye boliger både til vanskeligstilte og ordinære boligsøkere, uten å bruke ei krone, samtidig som private aktører sikres god finansiering og utleie av boligene. Alle vinner.

«Vi i Hamarøy kommune har stor tro på at OPS-modellen (dvs Hamarøymodellen - red.anm.) er en farbar vei ved behov for boliger til vanskeligstilte i kommunene - og et virkelig kinderegg for distriktskommuner med boligmangel.»

Fra Hamarøy kommunes nettside

– Det hele har vært forbausende lett å gjennomføre. Imidlertid har egne hoder butta imot. Vi er så vante til at kommunen bygger ut, og hadde liten erfaring med samarbeid med private, sier ordfører Rolf Steffensen. Nå er kommunen svært tilfreds med den lokale boligutviklinga, og har gjort seg nye, gode erfaringer. – Vi har lært at det finnes muligheter i eksisterende virkemiddelapparat og ordninger som vi ikke trodde fantes. Det er mulig å bidra til å skape den utviklinga vi ønsker i små samfunn, sier ordføren.

Råder andre til å ta etter

De fleste av de 40 boligene som ble planlagt i 2010 er ferdige og tatt i bruk i dag, bortsett fra seks familieenheter i Ulvsvåg som hadde byggestart på seinhøsten 2012.

I følge rådmann Elin Eidsvik er fordelinga av risiko gunstig for kommunen.



RÅDMANN:
Elin Eidsvik

– Kommunens vurdering av antallet vanskeligstilte i boligmarkedet er kalkulert utfra erfaring og forventet variasjon, men med fleksible løsninger som gjør at andre grupper eller beboere kan overta der man i første runde så for seg en annen beboer. Beliggenheten for alle fire prosjektene er dessuten svært gunstig og sentral, sier Eidsvik.


TELEGRAFTUNET




STED: Oppeid, "HT-SAFE-tomta"
 UTBYGGER: BBI AS
 ENTREPRENØR: Bode bygg og innredning AS
 ARKITEKT: BBI AS
 Asplan Viak AS (landskap)

ANTALL ENHETER: 16 leiligheter totalt. Renovering og nybygg, samt nytt næringslokale for HT SAFE AS.
 OPPSTART: Leilighets- og næringsbygget er igangsatt. Igangsettelse øvrige bygg juni 2012.
 FERDIGSTILLELSE: mars-mai 2012 / ultimo 2012
 KONTAKT: Bernt Langås, tlf 47880002






PLAN: BBI bygger leiligheter i HT Safe-tomta på Oppeid.



I GANG: Sånn blir det seende ut.
(Foto: Marianne Norvik/Husbanken)

Det at kommunen har forpliktet seg til langtidsleie av boligene, tror Eidsvik er viktig for å få private utbyggere på banen.

– De tør å satse på grunn av kombinasjonen av kommunal bekreftelse og forpliktelse angående antall vanskeligstilte, i et perspektiv på 10+10 år, pluss at Husbanken gir gunstig finansiering også til private, sier Eidsvik.

Hun tror media har en viktig rolle når det gjelder å skape blest - på godt og vondt - om et usikkert boligmarked.

– Det er viktig at fremstillinga blir balansert. Vi må tydeliggjøre ansvarsfordeling og hva dette er for noe, sier hun.

Hun trekker frem eiendomsforvaltninga som et annet vesentlig vinn-vinn argument for Hamarøy:

– Kommunen selv har for mye areal å «ta rede på».

Det at de private aktørene er ansvarlig for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling er også avgjørende. Kommunen har store etterslep og bruker for lite kroner på dette til dagens kommunalt eide eiendomsmasse, påpeker Eidsvik.

Hun mener Hamarøymodellen sett fra kommunens side er en udelt suksess, og skal hun gi råd til andre kommuner i samme

«*Det finnes et mulighetsrom innenfor det eksisterende virkemiddelapparatet, og det har Hamarøy kommune klart å bruke på en god måte.*

Adelheid Kristiansen, Husbanken

situasjon blir det følgende:

– Kjør samme modell! Kort sagt, smiler Eidsvik.

Fornøyd Husbank

Husbanken applauderer det kommunale engasjementet. I følge avdelingsdirektør i Husbanken, Adelheid Kristiansen, arbeider Hamarøy kommune helt i tråd med konklusjonene i Husbankprosjektet «Helhetlig boligpolitikk og bedre virkemiddelbruk i distriktene» som ble avsluttet i 2011.



FORNØYD:
Adelheid Kristiansen
(Foto: Stina Sønvisen/
Husbanken)

– Det handler om at kommunen både må erkjenne sitt boligpolitiske ansvar og definere sin rolle. Men selv om kommunen sitter med nøkkelen, er den avhengig av samspill med private aktører, sier avdelingsdirektøren.



Hun trekker også frem betydninga av å sette seg godt inn i de tilgjengelige virkemidlene.



– Det finnes et mulighetsrom innenfor det eksisterende virkemiddelapparatet, og det har Hamarøy kommune klart å bruke på en god måte, sier hun.



OPPEID: Blankbygda eiendom bygger Svingen hybelhus. (Foto: Marianne Norvik/Husbanken)


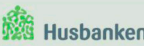
SVINGEN HYBELHUS





STED: Oppeid, tidl. "Trygdekortortomt"
 UTBYGGER: Blankbygda Eiendom AS
 ENTREPRENØR: Bygger'n Boligservice AS
 ARKITEKT: E.A. Smith AS avd. HIBA Hus
 Asplan Viak AS (landskap)

ANTALL ENHETER: 6 leiligheter
 OPPSTART: Igangsatt
 FERDIGSTILLELSE: Juni 2012
 KONTAKT: Stian Steffensen, tlf 48230850

BLANKBYGDA
EIENDOM AS



PÅ TEGNEBRETET: Svingen hybelhus med seks utleieboliger.

HUSBANKFINANSIERTE BYGGEPROSJEKTER I HAMARØY

Finansierer 31 boliger

Husbanken har i perioden 2010-2012 gitt tilsagn på grunnlån til 31 boenheter. 18 av disse har også fått Husbankens tilskudd til utleieboliger. En søknad om lån til åtte større boenheter er til behandling.


- Fire privatpersoner har fått oppført eneboliger i regi av ulike byggefirma, finansiert med lån fra Husbanken.
- Blankbygda Eiendom AS v/Linda Steffensen har oppført utleieprosjektet «Svingen hybelhus», som ikke består av hybler, men seks boenheter, herav fire toromsleiligheter og to treromsleiligheter. De fire minste leilighetene skal leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunen disponerer dem i 20 år. Boligene er finansiert gjennom lån til alle seks enhetene, og tilskudd til de fire minste.
- Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås har oppført seks utleieboliger i prosjektet «Telegraftunet» på Oppeid, hvorav fire toroms og to treromsleiligheter, i tillegg til næringsareal i underetasjen. Alle seks boligene rettes mot vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunen har 20 års tildelingsrett på dem. Alle leilighetene er finansiert gjennom lån og tilskudd. Boligene på Telegraftunet ble ferdigstilt 1. juni 2012 og er tatt i bruk.
- Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås, har oppført en bolig for salg i «Telegraftunet» på Oppeid.
- Innhavet Transport Eiendom AS v/Sten Hilling har oppført åtte boenheter på Innhavet; fire toromsleiligheter og fire treroms. Halvparten av disse rettes mot vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunen har tildelingsrett til leilighetene i 20 år. Boligene er finansiert gjennom Husbanklån til alle åtte, og tilskudd til fire av dem.
- Ulvsvåg Boliger AS v/leder Bernt Langås, har oppført seks boenheter på Ulvsvåg, tre


DALHEIM PARK




STED: Dalheim på Innhavet
 UTBYGGER: Innhavet Transport Eiendom AS
 ENTREPRENØR: Finstad bygg as
 ARKITEKT: Siv. ing. Bernt Hepsøe
 Asplan Viak AS (landskap)

ANTALL ENHETER: 8 leiligheter
 OPPSTART: Igangsatt
 FERDIGSTILLELSE: Påsken 2012
 KONTAKT: Sten Hilling, tlf 95746857



INNHAVET: Innhavet Transport Eiendom bygger åtte boenheter.

SENTRUMSGÅRDEN




STED: Oppeid, ved siden av Mix-kiosken
 UTBYGGER: Blankbygda Eiendom AS
 ENTREPRENØR: Bygger'n Boligservice AS
 ARKITEKT: Asplan Viak AS
 E.A. Smith AS avd. HIBA Hus

ANTALL ENHETER: 5 leiligheter
 7 enheter for korttidsleie
 OPPSTART: Igangsatt
 FERDIGSTILLELSE: Juni 2012
 KONTAKT: Stian Steffensen, tlf 48230850






OPPEID: Blankbygda Eiendom bygger seks utleieenheter.

toroms og tre treromsleiligheter. Av disse har fire fått utleietilskudd fordi kommunen skal bruke dem til vanskeligstilte.

- Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås har søkt om lån til endring av eksisterende bygg - «HT-Safe-Bygget» - til åtte større boenheter for utleie. Det er ikke søkt tilskudd for disse boligene, og det betyr at det ikke er satt begrensninger for hvem som kan leie. Søknaden er inne til behandling hos Husbanken i februar 2013.

Bernt Langås er med andre ord en svært sentral aktør i dette arbeidet.

STOR AKTØR BYGGER I HAMARØY

BBi involvert i mange prosjekter

BBi AS er involvert i svært mange av alle byggeprosjektene som realiseres i Hamarøy nå, både de som er finansiert via Husbanken og de som er finansiert på andre måter.

– Det hele startet med store overskrifter i media om boligmangel i Hamarøy.



*Bernt Langås
(Foto: bbi.no)*

Vi tok i den sammenheng kontakt med Hamarøy og tilbød vår kompetanse. Rådmann Elin Eidsvik med sin positivitet bidro til at vi ønsket å investere vår tid på å analysere boligmarkedet i kommunen, forteller daglig leder i Bodøfirmaet BBi AS, Bernt Langås.

Firmaet har også opprettet ei egen avdeling i Hamarøy.

Eidsvik informerte om at alderssammensetninga blant kommunalt ansatte tilsa omfattende nyansettelser de kommende årene. På litt sikt hadde dessuten kommunen behov for mange nye boliger.

Etter et møte med ordfører Rolf Steffensen ble Hamarøy kommune og BBi enige om at et samarbeid mellom private og kommunen kunne gi muligheter for å nå kommunens mål om å

få tilgang til nye og moderne boliger med riktig beliggenhet.

– I nært samarbeid med Husbanken og kommunen ble «Hamarøymodellen» utviklet. Positivitet og samarbeidsvilje var avgjørende for at vi valgte å samarbeide med Hamarøy kommune! sier Langås.

Risikovurdering

BBi brukte lang tid på å kalkulere risiko i prosjektet og konkluderte med at de skulle bygge gode og moderne boliger med riktig beliggenhet tilpasset alle brukergruppene i boligmarkedet.

Akkurat som eiendomskongen Olav Thon går Langås etter de tre B-ene når han investerer i eiendom:

– Beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet er viktig når det skal investeres i eiendom - også i distriktene, fastslår han.

– I tillegg blir risikoen halvert med at kommunen leier 50 % av boligmassen, legger han til.

Åtte av BBis nye boliger står ferdig per januar 2013 og mange flere er under arbeid og planlegging.



*OPPEID: En plass i solen bygd av Tysfjord Eiendom.
(Foto: Marianne Norvik/Husbanken)*

Oppeid

– Vi kjøpte en sentrumseiendom med et gammelt kombinasjonsbygg fra 1939 på Oppeid som var regulert til boliger/næring. Eiendommens beliggenhet var optimal på grunn av gangavstand til alle fasiliteter - lege, offentlig administrasjon, sykehjem, butikker, skole og fritidstilbud, forteller Langås.

Eiendommen har et stort potensiale med hensyn til «eldrebølgen» i og med at sykehjemmet er nærmeste nabo. Leilighetene kan brukes som omsorgsboliger og bidra til at eldre mennesker kan bo lengre hjemme, noe om vil gi kommunen økonomiske gevinster.



OPPEID: Slik ser Boarch arkitekter for seg det gamle HT Safe-bygget. (Illustrasjon: Boarch arkitekter/nord-salten.no)

Så langt er to små selveierleiligheter, hvorav en er delfinansiert med lån fra Husbanken og seks små utleieleiligheter finansiert med lån og tilskudd fra Husbanken - samt næringslokale for HT-Safe AS - totalt ferdigstilt og ble tatt i bruk.

Ellers er sju utleieleiligheter finansiert med lån fra Husbanken, og ett disponibelt areal finansiert med hjelp av egenkapital, under arbeid. Boligene egner seg spesielt godt for mindreårige asylsøkere, skoleungdom/studenter, familier, generasjonsboliger, seniorer og ikke minst i sammenheng med familiegjenforeninger. Bygget skal ferdigstilles i august/september 2013.

På Oppeid planlegger også BBI fire små utleieleiligheter i gangavstand fra Knut Hamsuns videregående skole. Oppstart av byggeplass blir siste halvår av 2013 med ferdigstillelse sommer 2014.

Innhavet

Når BBI er ferdige med bygginga i Telegraftomta, skal de i gang med bygging av leiligheter på Innhavet i egen regi.
– Vi har kjøpt en eiendom fra en privatperson i eksisterende boligfelt. Eiendommen er i utviklingsfasen og blir sannsynligvis å inneholde seks til åtte små utleieleiligheter tilpasset alle brukergruppene. Byggestart planlegges høsten 2013 med ferdigstillelse vår/

sommer 2014.

Ulvsvåg

BBI har sammen med lokalt næringsliv etablert et eget eiendomsselskap – Ulvsvåg boliger AS – og har kjøpt privat eiendom i tilknytning til et etablert boligfelt i gangavstand til skole, barnehage, butikk, pub, arbeidsplasser og fritidsaktiviteter. Eiendommen ble utviklet av BBI og kommunen bidro med nødvendig bistand i form av positiv og rask dispensasjonsbehandling fra arealplanen. Boligprosjektet har totalt 12 boenheter fordelt på to byggetrinn.

– Vi er godt i gang med bygging av seks utleieleiligheter, alle definansiert med Husbanklån og tre av dem med tilskudd også. Disse skal ferdigstilles i løpet av sommeren 2013. Hamarøy kommune har sikret seg dispensasjonsrett til to av dem, sier Langås. Alle disse leilighetene er allerede bortbestilt. Derfor er neste byggetrinn bestående av

seks selveier- og utleieboliger allerede under planlegging.

– Vi har markedsført oss med at vi har en aksjonæravtale som sikrer aksjonærene fortrinnsrett til leie, og derfor har vi i dag

mottatt forespørsler fra lokale selskaper som ønsker å kjøpe aksjer i eiendomsselskapet, utdyper han.

Når forholdene legges til rette for boligbygging, baller det på seg.

«**Positivitet og samarbeidsvilje var avgjørende for at vi valgte å samarbeide med Hamarøy kommune!**

Utbygger Bernt Langås

ULVSVÅG LEILIGHETSBYGG




STED: Ulvsvåg
 UTBYGGER: UBO sus (selskap under stiftelse)
 ENTREPRENØR:
 ARKITEKT:

ANTALL ENHETER:
 OPPSTART:
 FERDIGSTILLELSE:
 KONTAKT: Servicekontoret Hamarøy kommune
 tlf 75765014

Hamarøy
kommune

Husbanken UBO sus

Foentyrlandet

ULSVÅG: Seks nye boenheter i Ulvsvåg.

POSITIVE MEDIEOMTALER OG OPTIMISME

Viktig å ha tro på at utvikling er mulig

De negative medieomtalen som bidro sterkt til den nedadgående spiralen frem til 2010 er i dag snudd til positive omtaler og drar i positiv retning.

Medieomtaler

I mai 2011 uttalte ordfører Rolf Steffensen følgende til Avisa Nordland:

«Jeg har nettopp vært på en KS-konferanse der kommunene sto i kø for å snakke med oss for å høre om de grepene vi i Hamarøy har gjort for å få bygd flere boliger. Modellen vi har vært med på å utvikle oppleves som spennende og interessant, og uten at kommunen må stå som byggherre med de kostnadene som da påløper.

Ordfører Rolf Steffensen

Hamarøymodellen

Stortingsrepresentant Erik Sivertsen(AP) følger nøye med på boligarbeidet som gjøres i Hamarøy. Det var han som kalte innsatsen for «Hamarøymodellen» første gang.

Det var i august 2011 da han overvar byggestarten på Telegraftunet.

Stort boligprosjekt gir 14 leiligheter



Avisa Nordland 28. april 2011

Avisa Nordland 15. jan. 2011

Byggeboom i Hamarøy



Kritikk for «fantastisk sak»



«En fantastisk bra sak for kommunen... Det har vært et stort samarbeid mellom det offentlige og private aktører. Her Sivertsen t.v. sammen med Bernt Langås, Sten Gustav ordfører Rolf Steffensen.

Avisa Nordland 6. mai 2011

Lokalavisa Nord-Salten 27. aug. 2011



Stortingrepresentant Erik Sivertsen (AP) var på Hamarøybesøk onsdag. På programmet sto blant annet Hamarøys konsept for boligbygging i et samarbeid mellom det offentlige og private aktører. Her Sivertsen t.v. sammen med Bernt Langås, Sten Gustav ordfører Rolf Steffensen.

- Jeg kaller det Hamarøy-modellen

Lokalavisa Nord-Salten 7. sept. 2012



«Svingen». Det jobbes på spreng og de 8 leilighetene ved siden av Hamarøys Internasjonale Senter er snart klare for innflytting.

«Dette er et stykke nybrottsarbeid som har stor overføringsverdi for andre kommuner.

Stortingrepresentant Erik Sivertsen (AP)

Fortsetter byggeboom i Hamarøy

2013 vil gi nye, store boligprosjekter både på Oppsett og Innhåvet. Kanskje også på Ulvsvåg.

Nybygg. Trondheim har Langås den ledende på Oppsett. Han har fått oppfølging med å bygge ut nye leiligheter. Det er et samarbeid mellom kommunen og private aktører.

Nye prosjekter planlegges flere steder i kommunen. Hamarøy er allerede godt utbygd, men det skal bygges flere leiligheter i Hamarøy og i Innhåvet. Det er et samarbeid mellom kommunen og private aktører.

Stor endringer. Det tidlige H1-Sule bygger på Oppsett vil koste 80-110 millioner kroner.

Avisa Nordland 15. januar 2013

MEDIAS ROLLE I BOLIGMARKEDET

Forsterker utviklingstrekkene

I følge utbygger Bernt Langås kan positive og negative omtaler ha stor - om ikke avgjørende - rolle for utviklinga i boligmarkedet.

Når det er høy omsetningstakt og høye priser er gjerne mediene med og hauser opp stemninga og bidrar til at boligene selges unna enda raskere for enda høyere priser. Men går det litt trått i markedet, bidrar pressen like mye til å skape og opprettholde pessimisme, stillstand, nedgang.

Gjentas til det blir sant

En undersøkelse foretatt på oppdrag fra Norges Eiendomsmeglerforbund i 2011 viser at meglerne mener media spiller en av hovedrollene i boligmarkedet. Hvis det i det offentlige rom spørres om boligmarkedet vil kollapse mange nok ganger, vil det kunne bli oppfattet som en sannhet av folk, og dermed bli en sannhet.

– Det er derfor viktig at kommunene er bevisst dette og «markedsfører» lokalsamfunnet positivt i alle sammenhenger. Få eller ingen boliginvestorer vil bli identifisert med å ha investert i et «dårlig marked» eller et usikkert lokalsamfunn med hensyn til annenhåndsverdi på boligmassen, sier Langås.

«Media har en viktig - kanskje avgjørende - rolle i boligmarkedet.

Utbygger Bernt Langås



FERDIG: En ny boligsituasjon står på trappene. (Foto: Marianne Norvik/Husbanken)

Bygger og bor

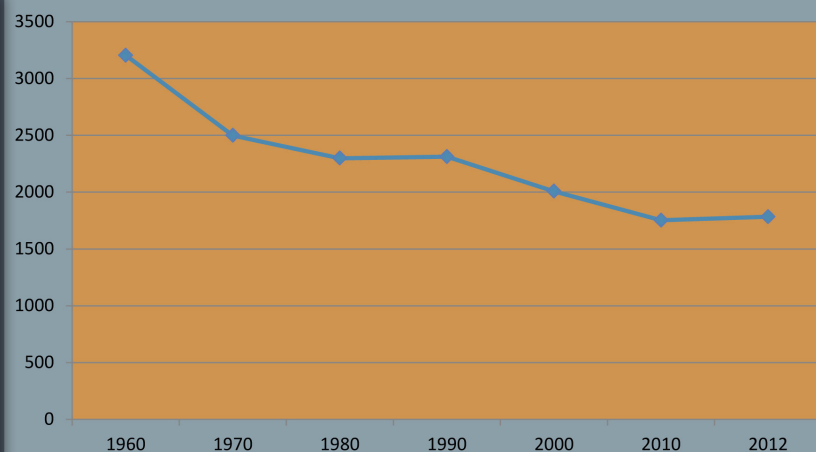
Det er kanskje litt for tidlig å friskmelde boligmarkedet i Hamarøy, men ved inngangen til 2013 kan man i hvert fall konstatere at det bygges og bos i kommunen.

Snart står 40 nye boliger ferdig og flere skal det bli. Og dette vises på folketallet som har økt med 36 personer siden kommunens historiske lavmål på 1752 i 2010.

Kanskje kan man håpe på at pilene vil peke oppover fra nå av?

Folketall

Hamarøy hadde 1788 innbyggere i 2012. Etter krigen var det nesten 3500 innbyggere i Hamarøy kommune. Med noen få unntak sank folketallet årlig til det nådde lavmålet på 1752 ved årsskiftet 2009/2010. Men i 2010 snudde den negative utviklinga, og kommunen kan nå notere seg en folketallsvekst på 36 personer.



Befolkningsutvikling Hamarøy kommune perioden 1960-2012. Kilde: SSB

For ditt nærmeste regionkontor, ring 815 33 370
www.husbanken.no

