

BUSTADSTRATEGISK PLAN



ULVIK HERAD 2012

Innleiing

«Alle skal kunne bu i ein god bustad i eit godt bumiljø» (ST.meld.23 (2003-04))

Det er eit nasjonalt mål om at alle skal bu trygt og godt. Ein god bustad er ein ramme for eit godt og meiningsfylt liv, for god helse, og for å skape ein god heim for barn og vaksne. Bustaden er ein viktig føresetnad for og kunne ta del i samfunnet på ein god måte. Bustaden er eit grunnleggjande velferdsgode, og bustadpolitikken er ein sentral del av staten sin velferdspolitik.

Personar eller husstandar som ikkje på eiga hand kan skaffe seg bustad, eller behalda bustaden dei har, skal få den hjelp som er nødvendig av heimkommunen sin. Det er eit mål at flest mogleg skal kunne etablera seg og bu trygt i eigen bustad.

Regjeringa ynskjer ein heilskapleg byggje- og bustadpolitikk som stimulerer eigedomsnæringa, kommunane og dei einskilde hushalda. Byggjeprosessen skal vera mest mogleg miljøvennleg, effektiv og brukarvennleg, samstundes som den skal bidra med god kvalitet og eit minimum av byggfeil. Regjeringa ynskjer å bidra til attraktive stader med gode levekår gjennom stadutvikling, områdeløft og god byggjeskikk.

Ulvik herad har dei siste åra hatt ein viss nedgang i folketalet. Ein tendens som kan sjå ut til å ha stoppa litt opp, og som heradet vil gripa fatt i for og om mogleg snu nedgang til auke. Ein føresetnad for eventuell auke i folketalet er tilgang til egna bustader for alle.

Med eit ynskje om auke i innbyggartalet og ein endring i behov og alderssamansetjing hjå innbyggjarane, må heradet som tenesteytar sikre bustadtilgangen for alle som bur eller vil bu i Ulvik, for på den måten kunne leggja til rette for ein utvikling som sikrar ein god og trygg bustad for alle.

Hardangerrådet har gjennom «Flytt til Hardanger» - FTH, hatt eit fokus på tilflytting og bustadbehov dei seinare åra, og fekk i 2011, med støtte frå Husbanken, utarbeidd rapporten «En analyse av boligmarkedet i Hardangerregionen». Denne rapporten vil vera med og leggja til rette for den regionale bustadpolitikken, samstundes som den vil vera ein god reiskap for dei einskilde kommunane i deira arbeid med bustadstrategisk plan.

Bustadstrategisk plan for Ulvik herad er utarbeidd parallelt med ny arealdel for kommuneplanen, og arbeidet som vart gjort av arbeidsgruppene i kommuneplanprosessen er innarbeidd i planen. Formannskapet som planutval har vore referanseforum, og rådmannen har vore ansvarleg for gjennomføringa av arbeidet.

Bustad og sentrale føringar og lovverk

Det overordna målet om at alle skal kunne bu godt i eit godt bumiljø er basert på at dei offentlege tenestene spelar på lag og drar i same retning. Staten utarbeidar og fastset lovverket og rammevilkåra, og bidrar med finansielle løysingar til etablering og utvikling av bustader gjennom Husbanken og gjennom statleg bustønad. På den måten kan ein sikra seg at og vanskelegstilte vert sikra ein god bustad.

Allereie i § 1 i Lov om helse og omsorgstenester står det i 3. ledd: *«lovens formål er å sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre».*

Vidare står det i § 3 -7: *«Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.»*

Regjeringa si målsetjing skal nåes ved og leggje til rette for ein velfungerande bustadmarknad for alle grupper menneske, og at flest mogleg bur i miljøvennlege og universelt utforma bustader.

Dei ulike kommunane har ansvar for å leggja til rette for dei lokale løysingane, og vera ein aktiv part i arbeidet med å skaffe bustad til dei som av ulike grunnar treng hjelp til det. Ulvik herad har tradisjonelt vore ein medhjelpar i denne prosessen for alle som har hatt trong for det, og vil fortsetja med det.

Bustad i kommuneplanen

Ulvik herad vedtok samfunnsdelen til kommuneplanen i 2010. Tilgangen på egna bustader var eit fokusområde i denne planen, og vil vera eit hovudtema i arbeidet med den tilhøyrande arealdelen. I samfunnsdelen står det mellom anna:

«Ved planlegging av nye bustadområde og fortetting av eksisterande område, skal heradet leggja vekt på at bustadområda vert utvikla slik at dei kan fremja aktivitet, helse og trivsel. Viktige moment i denne samanheng er gang- og sykkelveg, friluftsfelt og rekreasjonsområde, område for leik, universell utforming og generell tryggleik for born, unge og eldre. Heradet må leggja opp til at det i framtidig bustadbygging blir variasjon med omsyn til tomtestørrelse, bustader og kostnader. Dei som ynskjer å busetja seg i heradet, bør finna tilbod som er tilpassa ulike ynskje og behov. Saman med Husbanken sine verkemiddel, vil dette vera særskilt viktig for unge menneske i etableringsfasen.»

Bustad i regionen

Ein føresetnad for busetnad er gode kommunikasjonar og ein godt utbygd infrastruktur. Det er viktig for Ulvik herad, saman med dei andre hardangerkommunane, å halda trykket oppe mot dei sentrale styresmaktene når det gjeld trygge vegar og sikre kommunikasjonar. Ein føresetnad for at Ulvik herad skal ha moglegheit for å utvikla seg med bustadbygging og næringsutvikling er gode, trygge kommunikasjonar innan regionen, og eit godt og sikkert vegnett med gode kollektivløysingar ut av regionen.

Bustad i Ulvik i dag

Utleige:

Ulvik herad har i dag 14 leilegheiter og 2 hus for utleige. Desse einingane er i hovudsak tenkt for utleige til kommunalt tilsette, men vert i einstilte tilfelle utleigd til andre. Grunna store utfordringar med kontinuerleg vedlikehald, har heradet dei siste åra selt nokre av eigedomane sine.

Utleigemarknaden utover den som heradet driver, vert dekkja av privatmarknaden og Ulvik bustadstifting. Hardanger fjordterrasse er eit privat leilegheitskompleks som i utgangspunktet var tenkt for sal, men der det og vert leigd ut leilegheiter. Det er i dag berre Hardanger fjordterrasse som kan tilby ledig husvære for leige.

Utleigemarknaden:

Det har den seinare tid vore stor etterspørsel etter utleigeeiningar i Ulvik. Dette kan ha mange forklaringar, men ein opplever ofte at eventuelle tilflyttarar vil leige bustad inntil dei har bestemt seg for kvar dei eventuelt vil byggja sitt eige hus.

Elles har Ulvik, som mange andre hardangerkommunar, ein god del utleigeeiningar som berre vert leigd ut i sommarhalvåret, og ein del hus som berre vert nytta nokre få veker i året.

Kjøp:

Hardanger fjordterrasse har i dag ledige leilegheiter for sal. Utover det dei kan tilby, er det p.t. ikkje andre husvære for sal i Ulvik. Eventuelle bustader som vert lagt ut for sal vert fort seld, noko som bekreftar behovet for nye bustader i heradet.

Det har dei siste åra vore lite regulering av nytt tomteland. Det har tradisjonelt vore Ulvik herad som har regulert tomter til bustadbygging, medan tomter til fritidsbustader vert regulert av private.

Marknaden for tomtekjøp:

Det har hittil i år vore stor etterspurnad etter tomteland. Sett bort frå bustadfeltet på Hjelmevoll, har ikkje heradet gjennomført reguleringsarbeid for tomteland sidan utbygginga av «Hydlefelta». Det regulerte bustadfeltet på Hjelmevoll vil utløyse 7-9 tomter med høge utbyggingskostnader, og med dagens etterspurnad vil det framleis vera marknad for byggjeklare tomter.

I Vombevika har ein privat utbygger regulert 6 bustadtomter med til saman 8 bueiningar, men desse tomtene er p.t. ikkje tilrettelagt for sal.

Bustad i Ulvik og utfordringar

- Lite dynamisk bustadmarknad – liten marknad
- Lite privat utbygging – betre samspel mellom herad og utbyggerar
- Store utbyggingskostnader – utfordrande topografi
- Utfordring med sentral fortetting – avgrensa plass til nye bygg i sentrum
- Mykje bygningsmasse som berre vert nytta i sommarhalvåret
- Liten omdisponering og bruksendring av bygg til bustad – ny bruk av gamle bygg
- Liten variasjon i bustadtypar – lite leilegheiter, mykje einebustader
- Ulike menneske = ulike bustader

Som eit resultat av dei over nemnde, og andre utfordringar vart det i Hardangerrådet fatta vedtak om at Flytt til Hardanger skulle ta initiativ til og etablera ein eiga «Bustadgruppe» der representantar frå alle hardangerkommunane, Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen og Husbanken var samla. Denne bustadgruppa har hatt jamlege møte sidan hausten 2011, og har med god hjelp frå Husbanken lagt ein felles strategi som dei ulike kommunane kan jobbe vidare med lokalt.

Bustadgruppa

Hausten 2011 starta gruppa arbeidet med og definera innhald og tematikk for ein analyse av bustadmarknaden i Hardanger.

Husbanken stilte midlar til disposisjon i form av finansiering av analysen, samt ein stillingsressurs som har vore ein aktiv

medspelar i bustadgruppa. Etter ein anbudsrunde vart NORUT engasjert for å utarbeide analysen med tilhøyrande rapport. Bustadgruppa var involvert i utarbeiding og kvalitetssikring av arbeidet undervegs, og ein samla gruppe står bak rapporten «*En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunane*».

Rapporten tar opp tema som utviklingstrekk innan befolknings- sysselsetjing- og næringsutvikling, bu- og arbeidsmarknad, nybygging og grad av utnytting av bustadmasse, og



www.norut.no/alta/

ikkje minst dei finansielle utfordringane. Fritidsbustader og «sommarhus» er og tema i rapporten.

Rapporten er utarbeidd på grunnlag av intervju med ulike personar i ulike stillingar innan kommuneadministrasjonen, politikarar, verksemder og enkelte banker og verksemder innan eigedomsformidling. Det er og nytta tilgjengeleg statistikk innan befolkning- og næringsutvikling, samt bustadmasse og omsetjing. Til slutt har Norut nytta lokalinformasjon frå kommunane basert på planar, vedtak og anna relevant informasjon.

Rapporten er meint til å vera eit grunnlag for dei ulike kommunane i sitt arbeid med bustadpolitikken, men er og eit godt grunnlag for regionen, og må derfor så langt som mogleg nyttast i regional planlegging.

Bustadanalysen om Ulvik

- Stabilt folketal dei siste åra
- Tradisjonell sysselsetjing; offentleg sektor, landbruk, turistverksemd, handverk og handel
- Stor ut- og innpendling, Voss dominerande i begge retningar
- Stor einebustadmasse, dominert av gardsbruk og kommunalt tilrettelagde bustadfelt
- Lav omsetjing av bustader, men med pris litt over snittet i regionen
- Tradisjonelt lite privat bygging av utleigebustader
- Forholdsvis liten kommunal bustadmasse
- Tradisjonelt liten bruk av Husbankens startlån
- Trong for gjennomgangsbustader

Som oppsummering skriv NORUT om Ulvik:

«Ulvik har hatt et boligmarked med liten dynamikk og få enheter i sirkulasjon. Etterspørselen etter eneboliger har tatt seg noe opp det siste året, noe som har påvirket prisnivået positivt. Nybygging av eneboliger har vært begrenset, noe som kan ha sammenheng med at tilgjengelige tomter ikke blir oppfattet som attraktive. De nye kommunale og private tomtene som snart vil bli lagt ut for salg, blir ansett for å være mer attraktive, men det er ennå usikkert hvordan prisnivået vil virke inn på salget. Innbyggerne i Ulvik har over tid vent seg til et lavt prisnivå, og det er derfor en viss vegring mot å bruke mye penger på bolig.

Tilfellet med det private leilighetskomplekset i Ulvik viser hvor risikabelt det er å satse på ukjente og utradisjonelle boformer i en landlig kommune. Markedet har så langt ikke respondert på denne typen boliger for salg, hverken fritidsmarkedet eller målgruppen eldre som ønsker en mer lettstelt bolig.

Tilflyttere er i første omgang ute etter gjennomgangsbolig, og det ser ikke ut til å være store utfordring med å få tilgang på leide boliger, enten på det private markedet eller det kommunale. Det er mindre leiligheter tilgjengelige i privathus som brukes til turistutleie om sommeren, og kan utnyttes i større deler av året. Ønske om leie av større enheter og hus, kan

imidlertid til tider by på flere utfordringer. Kommunen har derfor behov for flere gjennomgangsboliger, helst av litt størrelse».

Bustad i Ulvik dei siste åra

Det har dei siste åra vore ein del bevegelse i bustadomsetjinga i Ulvik, men ulike strukturar i familiar og levesett gjer at eit fråflytta hus ikkje nødvendigvis er eit aktuelt hus for tilflyttarar.

Frå fyrste stund har «Flytt til Hardanger» hatt eit stort fokus på bustadtilgang for eventuelle tilflyttarar til regionen, og har oppmuntra kommunane om å gjera det dei kan for å betre tilgangen på bustader. Kommunane er likevel berre éin aktør i dette arbeidet, og må derfor jobbe for at private aktørar kan ta sin del av ansvaret.

Hordaland fylkeskommune har vore ein viktig medspelar i arbeidet til «Flytt til Hardanger», og i 2011 gjennomførte avdelinga for analyse, utgreiing og dokumentasjon(AUD) ein spørjeundersøking blant tilflyttarane til Hardanger.



Frå framsida av rapporten

Rapporten er basert på spørjeskjema som vart sendt til innflyttarar i 1338 husstandar i Hardanger i perioden 2008 – 10. Det kom inn svar frå 607 husstandar, og både positive og negative aspekt vart belyst i spørsmål og svar.

Viktige funn i undersøkinga var:

- Ein god bustad er det viktigaste når innflyttarar skal vurdere buplass
- Viktig med tilgang til høvelege utleigebustader for familiar
- Oppfylging frå kommunen og gode kommunale tenester
- Jobb framleis hovudgrunn for innflytting, men faktorar som familie og anna tilknytning til kommunen eller regionen er og viktige grunner.
- Vennskap og kjensskap er ofte viktige bidragsytarar til informasjon
- Innflyttarar vil i stor grad anbefala andre og flytta til distriktet

Bustad for vanskelegstilte

Som tidlegare nemnd er dei ulike kommunane ansvarleg for og gje eit godt og stabilt bustadtilbod til dei som av ulike grunnar har vanskeleg for å komma inn på den ordinære bustadmarknaden. Ein har i den samanheng tradisjonelt tenkt på grupper som sosialtenesta har ansvar for, men med dagens byggekostnader og myndigheitene sine krav til eigenkapital, har denne kategorien bustadsøklarar auka.

Ulvik har tradisjon for å ha gode tenester og gode buforhold for dei gruppene heradet har ansvar for å legge til rette for, men ein er merksam på at krava til bustad er like forskjellig som dei som skal bu der. Det er derfor viktig at heradet legg til rette for etablering av nye bustader der det eksempelvis kan etablerast utleigeeiningar. Samstundes så er bustader som dei i Brakanestunet⁽¹⁾ ein buform som er viktig for mange.

Bustad for omsorgssektoren

Det er eit mål for heradet at flest mogleg bur i eigen bustad lengst mogleg, og at ein utsetter innslagspunktet for omsorgstenester lengst mogleg. Likevel vil heradet ha trong for omsorgsbustader til dei som har eit omsorgsbehov, men ikkje er aktuell for sjukeheims plass

Ulvik herad har i dag 17 omsorgsbustader som er lokalisert i Brakanestunet. Elles har heradet 4 trygdeleilegheiter i tilknytning til sjukeheimen. Talet på omsorgsbustader speglar i all hovudsak trongen, men ein kan ikkje sjå bort i frå at fleire omsorgsbustader hadde vore nytta om dei hadde fantes.

Bustad for unge

Ulvik herad har saman med dei andre kommunane hatt eit sterkt ynskje om at dei unge som reiser ut av bygda for skulegang og utdanning, helst skal komme tilbake til bygda på eit tidspunkt i livet. Nokre vel heldigvis og gjera dette, men den største utfordringa er ofte høveleg bustad. Ikkje alle kan eller vil flytte «heim på garden». Det er i desse tilfella det er viktig å ha høvelege bustader eller godt tomteland tilgjengeleg. Dei som kjem att kjem ofte som småbarnfamiliar, og bustadene må tilpassast dette.

Bustadstimulerande tiltak

Ulvik herad har dei seinare åra gjort ein del tiltak for å betre bustadtilgangen på kort sikt. Det vart i 2009 innført ein tilskots- og låneordning for huseigarar som ville oppgradere bustadene sine for og seinare leige dei ut for ein viss periode. Ein hadde med dette håp om å frigjera nokre hus og større einingar som skulle betre bustadtilgangen, men det viste seg at dei fleste søknadene som kom inn gjaldt mindre einingar som ikkje er høvelege for familiar. Heradet har og auka husleiga for dei kommunale bustadene for å tilpasse dei den øvrige leigemarknaden i Ulvik.

1. Brakanestunet er namnet på eit bygg midt i Ulvik sentrum som er eit fleirbruksbygg eigd av ulikeinteresser, men der Ulvik herad er representert og leiger 18 leilegheiter og andre rom om nyttast av leigebuarane til ulike aktivitetar

Ulvik herad må i sine framtidige vurderingar ta høgde for å innføre tidsavgrensing eller husleigejustering for dei kommunale bustadene for at desse ikkje skal verte ein «rimeleg og grei» bustadform over lang tid. Ved å innføre slike tiltak kan ein stimulera til bygging av nye bustader, og oppnå ein meir permanent bustad for leigetakarar. På den annan side har ein dei bustadene som er nytta av kommunalt tilsette, og ein kan ikkje komma i den situasjon at heradet mister tilsette på grunn av for høge bukostnader i kommunale bygg.

Ved både kommunal og privat regulering bør det så langt som mogleg nyttast planføresegner som ligg til rette for bygging av leilegheiter og andre mindre og rimelegare bueiningar. Dette vil igjen sikre eit mangfald i både bustader og menneska som bur i dei.

Bustadtiltak frå Husbanken



Startlån

Kommunane kan med midlar frå Husbanken bidra til at personar som av ulike grunnar har vanskeleg for å komma inn på den ordinære bustadmarkanden. Det er kommunane som handsamar søknadene, og det er kommunane som til ein kvar tid definerer kven som kjem inn under ordninga. Lånet kan finansiere heile bustadkjøpet eller vera eit topplån der andre gir grunnfinansieringa. Startlån kan og nyttast til utbetring av eigen bustad. Som eit utgangspunkt tar dei private bankane grunnfinansieringa, og kommunen tar toppfinansieringa som startlån.

Bustadtilskot

Bustadtilskot skal bidra til at husstandar med svak økonomi blant funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktingar, eldre og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og høvelege bustader. Det kan gis tilskot til oppføring, utbetring/tilpassing, kjøp og refinansiering av bustad. Tilskot gis som oftast i kombinasjon med lån. Tilskotsordninga er sterkt behovsprøvd.

Bustønad

Bustønad er ein ordning som skal hjelpe husstandar med lave inntekter og høge bu-utgifter til og etablere seg og bli buande i eige bustad. Ordninga er behovsprøvd og administrerast av NAV lokalt.

Bustadtiltak frå private

Ulvik bustadstifting

På den private marknaden er det Ulvik bustadstifting som er dominerande med 38 utleigeiningar fordelt på 4 bygg. Bustadstiftinga «*har som formål og skaffa bustader for tidsavgrensa utleige utan økonomisk formål*». Stiftinga sitt styre tar sjølvstendige avgjersler på kvar og når dei eventuelt vil bygge ut nye einingar.

Siste bygg som vart bygd av Ulvik bustadstifting er Brakanestunet i 1997, som består av 18 utleigeeiningar. Dei andre bygga vart bygd i 1989 og 1994.

Som fylgje av at Ulvik bustadstifting er organisert som ei stifting med eige styre, er det som nemnt styret som gjer avgjerd på kvar og når det eventuelt skal byggast nytt. Bustadmarknaden har vore skiftande, og trongen for nye einingar for bustadstiftinga har ikkje alltid harmonert med trongen til heradet. Dette har og samanheng med at heradet har seld ein del einingar, og bidrar derfor mindre til utleigemarknaden. Det kan vera tid for å sjå på organisering og prioritering både hjå heradet og bustadstiftinga, og ikkje minst den felles innsats ein legg ned for å dekke utleigemarknaden i Ulvik.

Private huseigarar

Det finnes enkelte huseigarar i Ulvik som disponerer meir enn ein utleigeeining, men både tal huseigarar og einingar er låge. Det er dessutan ofte godt etablerte leigeforhold som ikkje bidrar i stor grad i «flyten» av bustader.

Gardbrukarar og andre med landbrukseigedom kan om ynskjeleg nytte seg av ordninga som er etablert for å få ny bruk av landbruksbygningar for å få eit betre næringsgrunnlag for gardsdrifta. Landbruket har ofte ulike bygningar plassert ulike plassar, og med dagens utfordrande landbruksdrift kan desse bygga nyttast på ny måte, å bidra til både gardsdrift og utleigemarknad.

Ulvik herad i utleigemarknaden

Pr. dato leigar Ulvik herad tre privateigde utleigeeiningar for vidare utleige til kommunalt tilsette og andre. Denne ordninga er bestemt avvikla innan utgangen av 2012.

Heradet har registrert at andre kommunar har vore ein aktiv part i den private utleigemarknaden, og i mange tilfelle stimulert til nybygg der heradet inngår kortare eller lengre leigeforhold. På denne måten unngår ein store vedlikehaldsutgifter til kommunale bygg, samstundes som dei kommunale utleigeeiningane vert liggande rundt på forskjellige stader i bygda. Om heradet eventuelt inngår private leigeforhold er det en føresetnad at det vert kravd og betalt gjeldande marknadspris for leigeobjekta.

Ulvik herad vil vera ein aktiv medspelar i nybygging som kan bidra med utleigebustader, og vil i samarbeid med private utbyggjarar invitere til dialog i byggefasen for å sikre eit resultat som er i tråd med vedtekne målsetjingar.



Rettleiingshefte utgjeve av ein arbeidsgruppe nedsett av Landbruks- og matdepartementet og produsert av fylkesmannen i Hordaland

Bustad, målsetjingar og strategiar

Målsetjingar

- Ulvik herad skal vera ein attraktiv bukommune med gode bumiljø og gode tenester
- Ulvik herad skal til ein kvar tid kunne tilby gode, attraktive tomter
- Ulvik herad skal leggja til rette for at dei som treng det mest skal ha høveleg bustad
- Ulvik herad skal leggja til rette for private aktørar innan bustadbygging

Strategiar for kommunale stimuleringsiltak

- Ulvik herad skal leggja til rette for gjennomgangsbustader ved å tidsavgrense husleigeavtalar i kommunale bustader. Det leggjast opp til 5 års leigetid for kommunalt tilsette, og 3 år for andre. Det skal vera meir enn 2 ledige husvære før ein tildelar til andre enn kommunalt tilsette.
- Ved leigeforhold skal Ulvik herad krevja, -og betale leige basert på den faktiske marknadsprisen for nybygga utleigeeiningar i Ulvik.
- Ha eit framtidsretta og konstruktivt samarbeid med Ulvik bustadstifting.
- Vurdere om den kommunale bygningsmassen kan nyttast meir effektivt.
- Ha eit variert tomtetilbod som legg til rette for privat utbygging av bustader.
- Leggja til rette for ny bruk av landbruksbygg til bustadformål.
- Ha ein oppdatert oversikt over ledige husvære og tomter i heradet.
- Ha ein god prosess med private aktørar for å sikre ein god gjennomføring av bustadprosjekt.
- Stimulere huseigarar til utleige og sal.

Strategiar i arealforvaltinga

- Leggje til rette for sentrumsnære bustader som er tilpassa etterspørselen
- Leggje til rette for kommunale bustadfelt som er tilpassa etterspørselen
- Leggje til rette for fortetting av sentrumsnære områder
- Leggje til rette for ein variasjon i bustadbygginga
- Leggje til rette og vera ein medspelar for bruksendring til bustadformål

Kjelder:

- NORUT – *En analyse av boligmarkedet i Hardangerkommunen. Rapport 2012-1*
ISBN:978-82-7571-213-2
- Hordaland Fylkeskommune – *Spørreundersøkelse blant innflyttere til Hardanger*
Analyse, utredning og dokumentasjon (AUD) – AUD-rapport nr 14-1 2011
- <http://fylkesmannen.no/hoved.aspx?m=69690>