

Rapport Husbanken

Bærekraftig boligutvikling i Evenes kommune



Tilskuddsmottaker: Evenes kommune

Årstall: 2025

Ingress

Evenes kommune har i perioden 2024–2026 gjennomført prosjektet *Bærekraftig boligutvikling* med støtte fra Husbanken, for å møte et raskt økende boligbehov som følger av etableringen av Evenes flystasjon og øvrig regional utvikling.

Prosjektet er gjennomført i en situasjon preget av rask befolkningsvekst, økt tilflytting som følge av etableringen av Evenes flystasjon og et lavt boligtilbud.

Gjennom analyser, bred involvering og utvikling av målrettede virkemidler har kommunen etablert et solid kunnskapsgrunnlag, styrket samarbeidet med utbyggere og tatt i bruk nye modeller for å redusere risiko i boligmarkedet.

Prosjektet har kombinert datainnsamling, dialog med markedet og målrettede virkemidler, og lagt et helhetlig grunnlag for videre boligpolitikk og samarbeid med utbyggere.

Hovedresultatene er bedre markedsforståelse, økt utbyggerinteresse, igangsatte risikoreducerende tiltak og en tydeligere kommunal rolle som pådriver og tilrettelegger.

Denne sluttrapporten oppsummerer prosessene, erfaringene og tiltakene som er utviklet – med vekt på læringsverdi og overføringskraft. Målet er at Evenes kommune skal bruke innsiktene, metodene og virkemidlene i sitt eget arbeid med å utvikle et mer velfungerende, bærekraftig og sosialt inkluderende boligmarked.

Innhold

Ingress	2
Oppsummering.....	6
Bakgrunn for prosjektet	8
Formål med prosjektet.....	10
Mål og avgrensning	10
Om prosjektet og arbeidet som er gjort.....	11
Slik ble det jobbet prosjektet.....	13
1.Kunnskapsgrunnlag.....	14
1.1 Metodisk tilnærming	14
1.2 Kvantitativ analyse - Boligundersøkelsen 2025 (Verian).....	14
1.3 Kvalitativ innsikt – Masteroppgave om bosetting av forsvarsansatte	18
1.4 Innsikt fra dialog med utbyggere	19
1.5 Syntese av kunnskapsgrunnlaget	19
2. Modeller og virkemidler	20
2.1 Overordnet prinsipp for virkemiddelbruken.....	20
2.2 Leie-til-eie som etableringsmodell.....	20
2.3 Kommunal garantiordning som risikoreduserende virkemiddel.....	21
2.4 Tilvisningsavtaler som kombinasjon av sosialt ansvar og markedsutvikling.....	21
2.5 Avtale Evenes Kommune og Sparebankstiftelsen Ofoten Sparebank	22
2.6 Kommunens rolle som aktiv tilrettelegger og risikoavlaster	22
3. Resultater og effekter	22
3.1 Faktiske resultater (dokumentert status og leveranser).....	22
3.1.1 Etablering av helhetlig kunnskapsgrunnlag.....	22
3.1.3 Utvikling og utprøving av risikoreduserende modeller	23
3.1.4 Aktivert utviklingsportefølje og økt prosjektmodning	23
3.1.5 Måloppnåelse	23
3.2 Faktiske effekter (indikasjoner og tidlige virkninger).....	23
3.3 Forventede effekter (mekanismer, ikke garantier)	24
3.3.1 Bedre treffsikkerhet i boligproduksjonen (produktmiks).....	24
3.3.2 Redusert terskel for igangsetting gjennom risikodeling	24
3.3.3 Styrket bokraft gjennom parallell utvikling av nærmiljøkvaliteter	24
3.3.4 Mer effektiv konvertering av tilflytting til bosetting (vertskap og informasjon)	24

3.4 Oppfølging: måling, indikatorer og evaluering	24
4. Drøfting: hva fungerte / hva fungerte ikke / hvorfor / implikasjoner.....	25
4.1 Hva fungerte	25
4.1.1 Datadrevet felles forståelse – og mer legitim retning	25
4.1.2 Tverrfaglig og integrert arbeidsform (plan–utvikling–kommunikasjon–tilflytting)	25
4.1.3 Strukturert markedsdialog og “læringsløyper” underveis	25
4.1.4 Kommunen som mer aktiv tilrettelegger (fra “reagerende” til “aktiverende”).....	25
4.1.5 Tiltakspakken som helhet – særlig risikoavlastning kombinert med tydeligere retning	25
4.2 Hva fungerte ikke (eller fungerte begrenset)	26
4.2.1 Tidslinjen fra regulering til byggestart	26
4.2.2 Mangel på ferdige eneboliger – største enkeltbarriere	26
4.2.3 Informasjon og “timing” mot målgrupper – ikke raskt nok ut.....	26
4.2.4 Kommunal risikoeksponering og kapasitet – balansegang og sårbarhet.....	26
4.2.5 Leie-til-eie.....	26
4.3 Hvorfor ble det slik?	26
4.3.1 Strukturell “exit-risiko” i et lavpris-/liten omsetning-marked	26
4.3.2 Mismatch mellom etterspurt produkt og det som enklest bygges	26
4.3.3 Bo- og bli-lyst som betingelse, ikke “tillegg”	27
4.3.4 Rekruttering/vertskap: beslutningsvinduet er tidlig og kort	27
4.4 Implikasjoner og prioriteringer videre (boligpolitisk oppfølging)	27
4.4.1 Prioriter gjennomføring: fra strategi til “boligprogram” med kapasitet og milepæler	
4.4.2 Bo- og bli-lyst må integreres i boligutviklingen	27
4.4.3 Rekruttering/vertskap: etabler ett “kontaktpunkt” og et standardisert informasjonsløp	27
4.4.4 Mål og måling: gå fra “plausible effekter” til dokumenterte effekter	27
5. Hva kunne vært gjort annerledes – refleksjoner, begrensninger og læring	29
5.1 Tidspunkt og rekkefølge: behov for tidligere strategisk forankring	29
5.2 Brukermedvirkning: mer systematisk og tidligere involvering av målgrupper	29
5.3 Informasjon, vertskap og timing: rekrutteringsarbeidet kunne vært operasjonalisert raskere.....	29
5.4 Virkemidler og økonomisk bærekraft: behov for enda tydeligere avgrensning.....	30
5.5 Kapasitet og gjennomføring: tydeligere programorganisering.....	30
5.6 Metodiske begrensninger og validitet.....	30

5.7 Metodiske forbedringspunkter for framtidige prosjekter	30
6. Overføringsverdi og anbefalinger.....	31
6.1 Overføringsverdi	31
6.2 Anbefalinger til videre boligpolitisk oppfølging i Evenes	31
6.3 Avsluttende bemerkning.....	32
Kildeliste.....	33

Oppsummering

Bærekraftig boligutvikling i Evenes kommune

Tilskuddsmottaker: Evenes kommune

Prosjektperiode: 2024-2026

Støtteordning: Boligtiltak i distriktene – Husbanken

Formål: Legge til rette for bærekraftig boligvekst og varig bosetting i en kommune i rask omstilling, som følge av etableringen av Evenes flystasjon og øvrig regional utvikling.

Utgangspunkt og utfordringsbilde

Evenes kommune har over tid hatt lav boligbygging, begrenset boligtilbud og et boligmarked preget av lave priser og høy risiko for nye investeringer. Samtidig har etableringen av kampflybase og tilhørende statlige arbeidsplasser skapt et raskt og strukturelt boligbehov. Utfordringen har ikke primært vært manglende etterspørsel, men manglende samsvar mellom behov, risikoprofil og boligtilbudets utforming.

Tilnærming og metode

Prosjektet er gjennomført som en kunnskapsbasert og integrert satsing på tvers av plan, utvikling, kommunikasjon og tilflytterarbeid, i tett samspill med private utbyggere, Husbanken, Forsvaret og innbyggere. Metodisk bygger prosjektet på:

- kvantitativ boligpreferanseundersøkelse (Verian 2025),
- kvalitative funn fra masteroppgave om bosetting av forsvarsansatte (Larsen 2023),
- strukturert dialog og workshops med utbyggere,
- løpende lærings- og justeringssløyfer underveis.

Hovedleveranser og resultater

Prosjektet har levert:

- et helhetlig og etterprøvbart kunnskapsgrunnlag for videre boligpolitikk,
- styrket samarbeid og felles situasjonsforståelse mellom kommune, utbyggere, Husbanken og Forsvaret,
- utvikling og utprøving av målrettede virkemidler for risikoreduksjon (leie-til-eie, kommunal garantiordning og tilvisningsavtaler),
- økt utbyggerinteresse og modning av flere boligprosjekter enn på mange år,
- en tydeligere kommunal rolle som pådriver og tilrettelegger.

Effektene av prosjektet er per i dag i hovedsak knyttet til **kapasitets- og prosessforbedringer**, snarere enn ferdig realiserte markedsutfall.

Sentrale læringspunkter

- Boligutvikling i små kommuner må behandles som et **samfunnsutviklingsoppdrag**, ikke isolert plan- og byggesak.
- **Databasert innsikt kombinert med markedsdialog** reduserer usikkerhet og konfliktnivå og gir mer treffsikre prioriteringer.
- **Risikodeling i tidlig fase** kan utløse gjennomføring, men må være tydelig avgrenset og løpende evaluert.
- **Bo- og blilyst, vertskap og informasjon** er avgjørende for å konvertere tilflytting til varig bosetting.
- Enkelte virkemidler, særlig leie-til-eie, har **begrenset økonomisk bærekraft** i et lavpris-/høykostmarked og bør brukes selektivt.

Overføringsverdi

Prosjektet har høy overføringsverdi for andre kommuner i omstilling, særlig der store arbeidsplassetableringer ikke automatisk gir boligbygging. Overføringsverdien ligger i metodikken, samhandlingsformen og den nøkterne bruken av virkemidler, heller enn i enkeltløsninger.

Videre anbefalinger (kort)

- Forankre funnene i en politisk vedtatt boligstrategi.
- Organisere videre arbeid som et tydelig boligprogram med kapasitet og milepæler.
- Prioritere familieboliger der kunnskapsgrunnlaget er entydig.
- Integrere vertskap og bo-/blilyst som del av boligutviklingen.
- Bruke virkemidler målrettet, tidsavgrenset og evaluerbart

Bakgrunn for prosjektet

Evenes kommune har over mange år hatt befolkningsnedgang, aldrende befolkning og lav boligbygging.

Med etableringen av kampflybase (F-35 QRA), P-8A overvåkningsfly og brann- og redningsskolen i Tjeldsund ble det klart at kommunen ville stå overfor en ekstraordinær tilflytting og et strukturelt boligunderskudd.

Menon-analysen (2022) estimerte:

- 460 nye innbyggere i Evenes innen 2030
- Behov for 170-180 nye boenheter

Masteroppgave Nord Universitet av Torill Helene Larsen fra 2023 om «Kan vedtak om etablering av kampflybase snu de dystre utsiktene for Evenes kommune?» tar for seg:

- Hvordan små kommuner i Norge utfordres av økt fraflytting, forgubbing og lav tilflytting. Spesielt kommuner i Nord-Norge er utsatt.
- Evenes har en dobbel utfordring med at de også er vertskommune for Forsvarets etablering av ny kampflybase.
- Hvilke faktorer som spiller inn for å stimulere til befolkningsvekst. I oppgaven ser man på hvordan kommuner kan bruke innovasjon for å legge til rette for bosetting av forsvarsansatte.

Historisk har boligmarkedet i Evenes vært preget av:

- Lav privat boligbygging
- Overvekt av eldre eneboliger
- Lite omsetning og lave priser
- Store inngangsbarrierer for unge og tilflyttere

Det skapes mange nye arbeidsplasser i Evenes kommune som genererer et behov for vekst i boligbygging. Dagens boligstruktur består nesten utelukkende av eldre eneboliger. Det er et mål å øke antall boliger med livsløpsstandard og et mer variert botilbud. Evenes kommune vil gjennom ordningen for boligtiltak i distriktet søke tilskudd til et prosjekt for å øke og tilpasse boligmassen i kommunen for å legge til rette for vekst og en mer tilpasset boligmasse.

Boligmarkedet i kommunen fungerer ikke optimalt. Det er liten omsetning av boligeiendommer, lave priser og nesten ingen privat boligbygging.

Gjennom prosjektet håpes det å legge til rette for vekst, samtidig som dette prøves å styres mot en bedre miks av boliger som kan gi mer bærekraftige boliger tilpasset framtidig befolkning.

Nordland og Troms og Finnmark fylkeskommune finansierte i 2022 en rapport knyttet til ringvirkninger og samfunnseffekter av nye etableringer i Evenes og Tjeldsund. Rapporten ble utarbeidet av Menon Economics – publikasjon 27/22.

Rapporten konkluderte med et potensiale på minimum om lag 1000 nye innbyggere i Evenes og Tjeldsund kommune som resultat av at det etableres 550 statlige arbeidsplasser på Evenes flystasjon og 120 tilsvarende på Brann- og redningsskolen i Tjeldsund. I tillegg kommer elever og soldater. Rapporten konkluderer med at boligbygging er den mest sentrale nøkkelen for å imøtekomme den forventede veksten i kommunen. På grunn av kommunens sentrale beliggenhet vil arbeidsplassene som skapes i kommunen være relativt enkelt tilgjengelig fra bykommuner som Harstad og Narvik, slik at man må skape et tilbud i lokalkommunen før etterspørselen kommer. Når etterspørselen er kommet vil mønster ha dannet seg, og det vil være for sent.

Rapporten fokuserer på direkte følger av noen store etableringer og må derfor anses som konservative estimer.

Innbyggerveksten vil på bakgrunn av dette beregnes til å medføre økning i boligbehov med minimum 170-180 boenheter for Evenes kommune, fordelt på eneboliger, leiligheter og bygning for bofellesskap.

Dagens boligmasse i Evenes kommune består i all hovedsak av eneboliger, hvor det i dag bor en stadig aldrende befolkning.

Nivået på boligpriser i kommunen er lavt, med betydelig exit risiko for de som velger å investere i nybygd bolig. Veksttiltak vil kunne medføre økt etterspørsel og et mer velfungerende boligmarked. Det er betydelig bedre prisbalanse sentralt i Tjeldsund/Harstad og Bjerkvik/Narvik.

Det er derfor rimelig å anta at dette nivået vil jevnes ut og inkludere også Evenes i løpet av få år.

De siste to årene har det vært en betydelig boligbygging i Evenes kommune. Dette har i all hovedsak vært utleieboliger rettet mot utleie til tjenesteboliger for Forsvaret. Evenes kommune har også utlyst tilvisningsprosjekt i perioden for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet.

Dette skapte grunnlaget for å søke Husbanken om støtte til en helhetlig satsing på boligutvikling.

Formål med prosjektet

Prosjektet skulle:

- Etablere kunnskapsgrunnlag for en helhetlig boligpolitisk strategi
- Skape modeller for bærekraftig boligvekst
- Legge til rette for privat utbygging
- Utvikle tiltak som reduserer risiko for både utbyggere og tilflyttere
- Styrke kommunens rolle som tilrettelegger og samfunnsutvikler

Utfordringer som skulle løses

- Mangel på tilgjengelige boliger i alle segmenter (særlig eneboliger for familier)
- Ubalanse mellom boligtyper og faktisk etterspørsel
- Behov for risikoavlastning for private utbyggere
- Manglende informasjon til tilflyttere
- Behov for koordinert innsats mellom kommune, forsvar, næringsliv og innbyggere

Mål og avgrensning

- Etablere kunnskapsgrunnlag for en helhetlig boligstrategi.
- Utvikle modeller for bærekraftig boligvekst og privat utbygging.
- Redusere risiko for utbyggere og tilflyttere med målrettede virkemidler.
- Styrke kommunens rolle som tilrettelegger og samfunnsutvikler.

Om prosjektet og arbeidet som er gjort

Organisering

- Prosjektledelse: HRP AS
- Administrativ styringsgruppe: Kommunedirektør, kommunikasjon og samfunnskontakt, plan og utvikling
- Politisk styringsgruppe: Formannskapet
- Faglig støtte: Husbanken og Distriktssenteret

Metode og gjennomføring

Prosjektet er gjennomført med en integrert tilnærming på tvers av plan, utvikling, kommunikasjon og tilflytterteam, i samspill med utbyggere, innbyggere, Forsvaret og eksterne rådgivere.

Arbeidet omfattet boligundersøkelsen (Verian 2025), workshops og dialogmøter, og utvikling av konkrete virkemidler.

Korte læringssløyfer etter hovedaktiviteter muliggjorde fortløpende justering av tiltak.

Gjennomførte aktiviteter

- 1. Boligpreferanseundersøkelse (Verian 2025)**
 - 362 respondenter
 - Ga data om flyttevilje, boligpreferanser, prisnivåer og funksjonsbehov
- 2. Boligseminar workshops og dialogmøter**
 - Utbyggere (Kronsteingruppen, VOLT, Folk i Husan, Grovfjord Bygg m.fl.)
 - Innbyggere, forsvaret og næringsaktører
- 3. Kartlegging av kommunale og private boligprosjekter**
 - Holtan (Liland)
 - Kleiva i Bogen
 - Hotelltomta og skoletunet i Bogen
 - Evenesmarka (Høgtun/Parten)
- 4. Utvikling og bruk av virkemidler**

I Evenes er utvikling av virkemidler avgjørende for å redusere risiko i tidlig fase, sikre tilstrekkelig etterspørsel og utløse boligprosjekter i et marked som ellers ikke er selv bærende.

Pr. i dag eksisterer følgende virkemidler

 - Leie-til-eie-modell – målgruppe 20–34 år
 - Kommunal garantiordning (90 % av kjøpesum ved salg)

- Tilvisningsavtaler – 40 % kommunal rett
- Avtale mellom Evenes kommune og Sparebankstiftelsen Ofoten Sparebank hvor partenes mål er at det er ønskelig å stimulere til utvikling av boliger i Evenes kommune. Partene vil stimulere til utvikling av boliger ved at de i fellesskap «garanterer» for betinget kjøp av inntil halvparten av det antall boliger som planlegges lagt ut for salg.

Virkemidlene fremover må utvikles i tett samspill med Husbanken, utbyggere og finansinstitusjoner, og være målrettet mot konkrete behov i både marked og befolkning.

5. Samarbeid og brukervedvirkning

- Dialog med forsvarsansatte om boligbehov
- Tilflytterteam og “Ka skjer i Evenes”-informasjonstiltak
- Helse og omsorg i Evenes Kommune

Målgrupper

- Forsvarsansatte
- Barnefamilier
- Førstegangsetablerere
- Eldre som ønsker å bytte bolig
- Unge i etableringsfasen

Slik ble det jobbet prosjektet

1. Strategisk forankring før oppstart

- Kommunedirektør og politisk nivå ved formannskap ble involvert i avklaring av mål og ambisjonsnivå før oppstart.
- Dette ga en felles forståelse av at boligutvikling er et *samfunnsoppdrag*, ikke bare et teknisk planarbeid.

2. Tverrfaglig arbeidsform

Prosjektet hadde en integrert tilnærming hvor plan, utvikling, kommunikasjon, tilflytterteam og eksterne rådgivere samarbeidet tett.

- Dette reduserte siloer
- Ga raskere beslutningsveier
- Sikret god koordinering mellom analyse, dialog og tiltak

3. Gjentakende læringsløyper

Etter hver sentral aktivitet (workshop, undersøkelse og dialogmøte) ble det gjennomført korte evaluerings- og refleksjonsmøter.

Disse læringsøktene førte til justeringer underveis

En slik prosess kan enkelt adopteres av andre små kommuner

4. Involvering av eksterne aktører

Husbanken deltok både i arbeidsmøter og som sparringspartnere ved utvikling av virkemidler.

- Dette bidro til at kommunen kunne utnytte finansielle og juridiske handlingsrom bedre

1. Kunnskapsgrunnlag

Prosjektet *Bærekraftig boligutvikling i Evenes kommune* bygger på et sammensatt kunnskapsgrunnlag, der både kvantitative og kvalitative datakilder er aktivt benyttet for å forstå boligmarkedets strukturelle utfordringer, innbyggernes preferanser og utbyggernes rammebetingelser. Valget av en integrert metodisk tilnærming er begrunnet i behovet for å sikre både bredde og dybde i kunnskapen, samt et beslutningsgrunnlag som er tilstrekkelig robust for å utløse konkrete tiltak i et marked med høy risiko og lave marginer.

Et av de viktigste læringspunktene fra prosjektet er at beslutninger må baseres på et bredt og robust kunnskapsgrunnlag.

1.1 Metodisk tilnærming

Kunnskapsgrunnlaget er utviklet gjennom en såkalt *mixed methods*-tilnærming, hvor kvantitative analyser er kombinert med kvalitative innsikter og aktørdialog. Dette innebærer:

- En bred boligpreferanseundersøkelse rettet mot innbyggerne i Evenes kommune
- Kvalitative dybde data fra masteroppgave om bosetting av forsvarsansatte
- Strukturert dialog og workshops med private utbyggere
- Løpende innspill fra Forsvaret, tilflytterteam og kommunal administrasjon

Denne kombinasjonen har gjort det mulig å identifisere både etterspørselssiden (husholdningenes behov og flyttemotiver) og tilbudssiden (utbyggernes vurderinger av risiko, gjennomførbarhet og økonomi), samt samspillet mellom disse.

1.2 Kvantitativ analyse – Boligundersøkelsen 2025 (Verian)

Hvorfor ekstern analyse (Verian) var nødvendig

Kommunen hadde allerede betydelig innsikt gjennom:

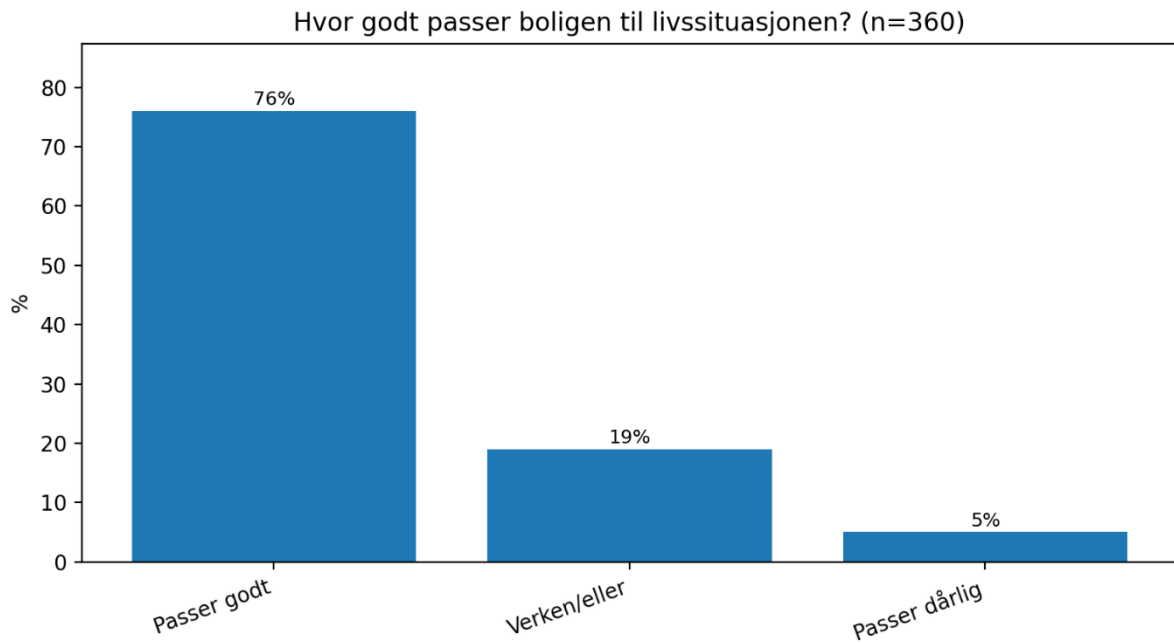
- dialog med innbyggere
- interne vurderinger
- erfaring fra markedet

Likevel ble Verian engasjert for å:

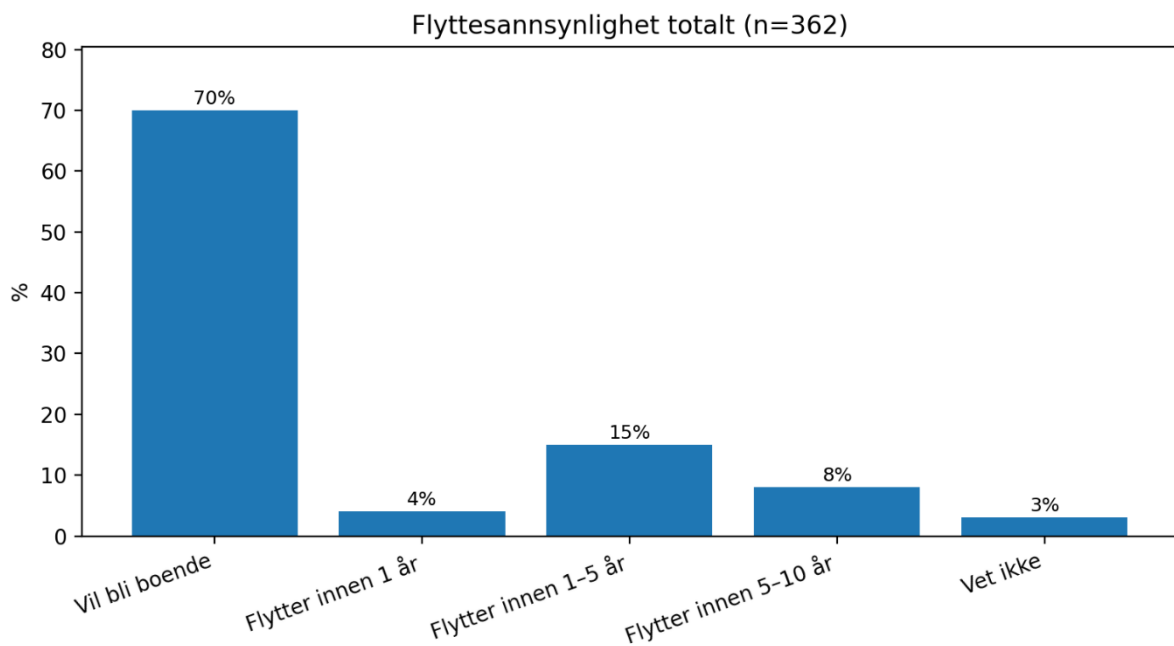
- sikre uavhengighet og etterprøvbarehet
- etablere et kvantitativt beslutningsgrunnlag
- kombinere bredde (statistikk) med dybde (analyse)

Dette var avgjørende for å legitimere prioriteringer og redusere usikkerhet i dialog med utbyggere og finansaktører.

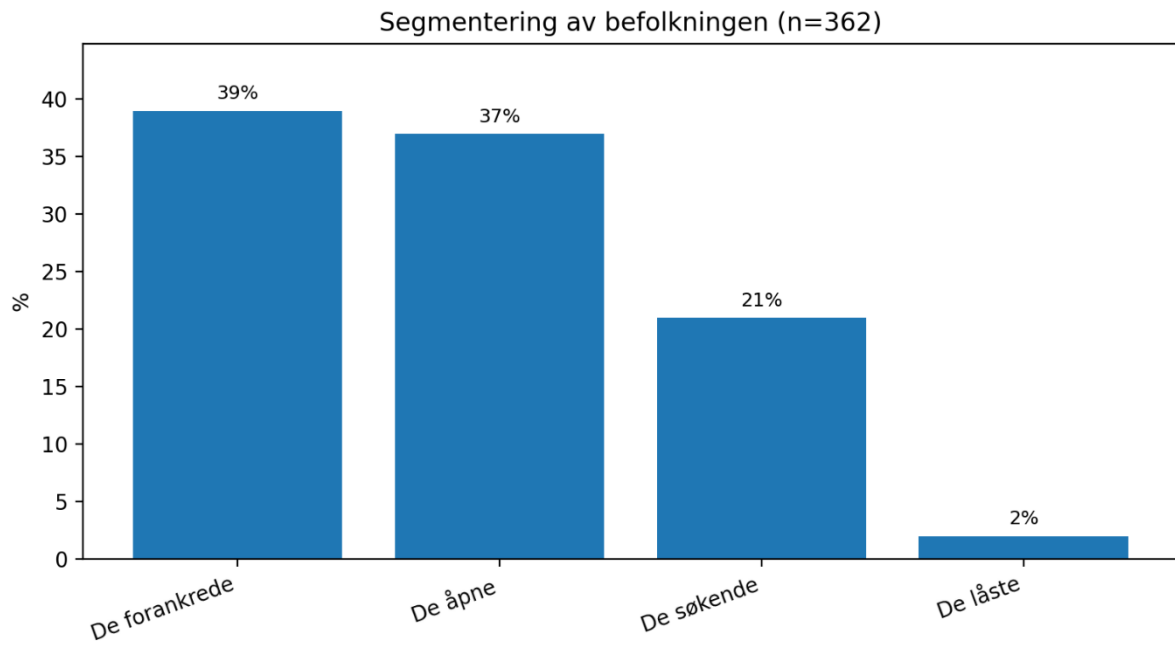
Boligundersøkelsen, gjennomført av Verian i 2025, gir et statistisk grunnlag for å forstå flyttevilje, boligpreferanser og udekkede behov blant innbyggerne i Evenes kommune. Undersøkelsen omfatter 362 respondenter og vurderes som metodisk solid for kommunens størrelse.



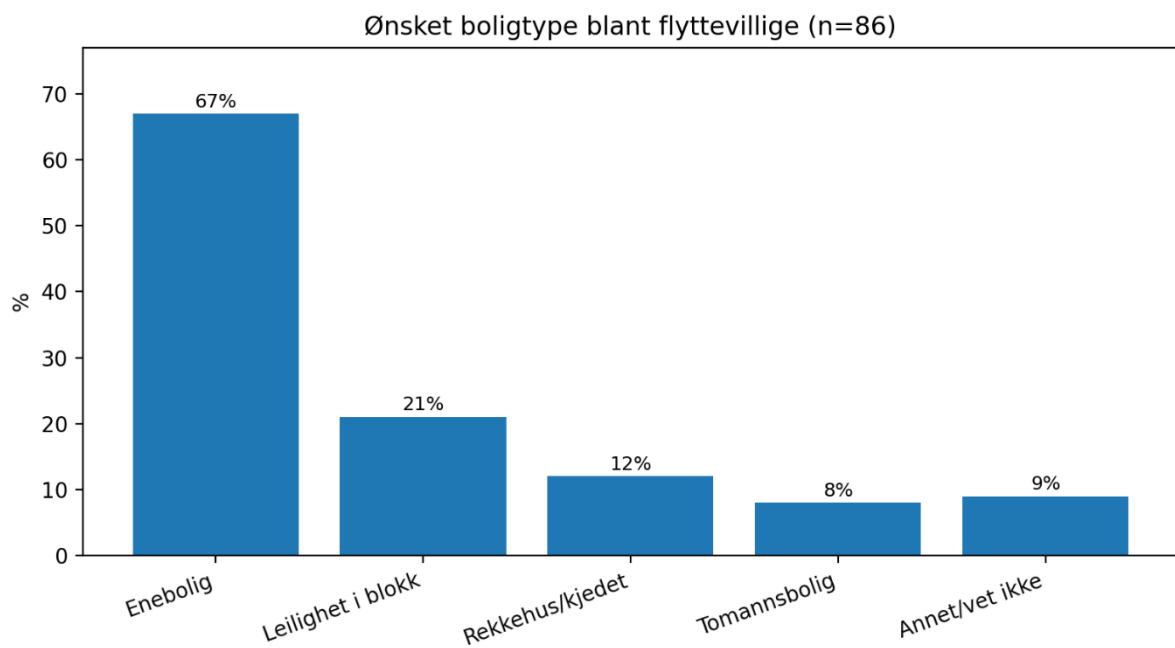
Figur 1: Boligens tilpasning til livssituasjonen. Kilde: Verian (Evenes boligundersøkelse 2025).



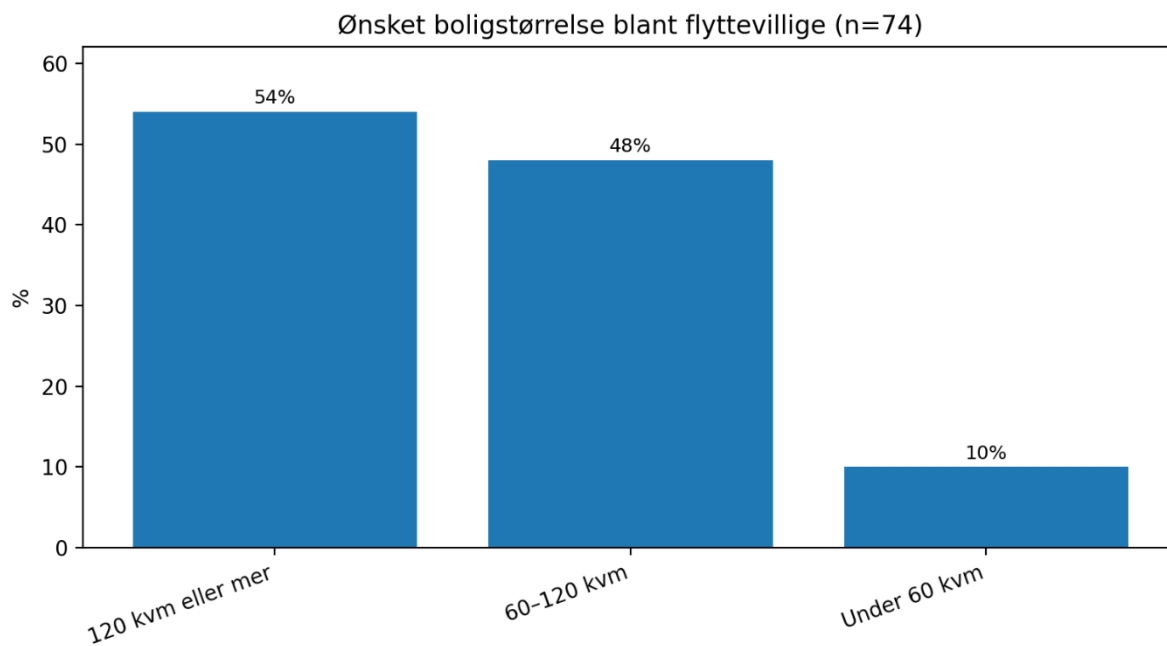
Figur 2: Flyttesannsynlighet totalt. Kilde: Verian (Evenes boligundersøkelse 2025).



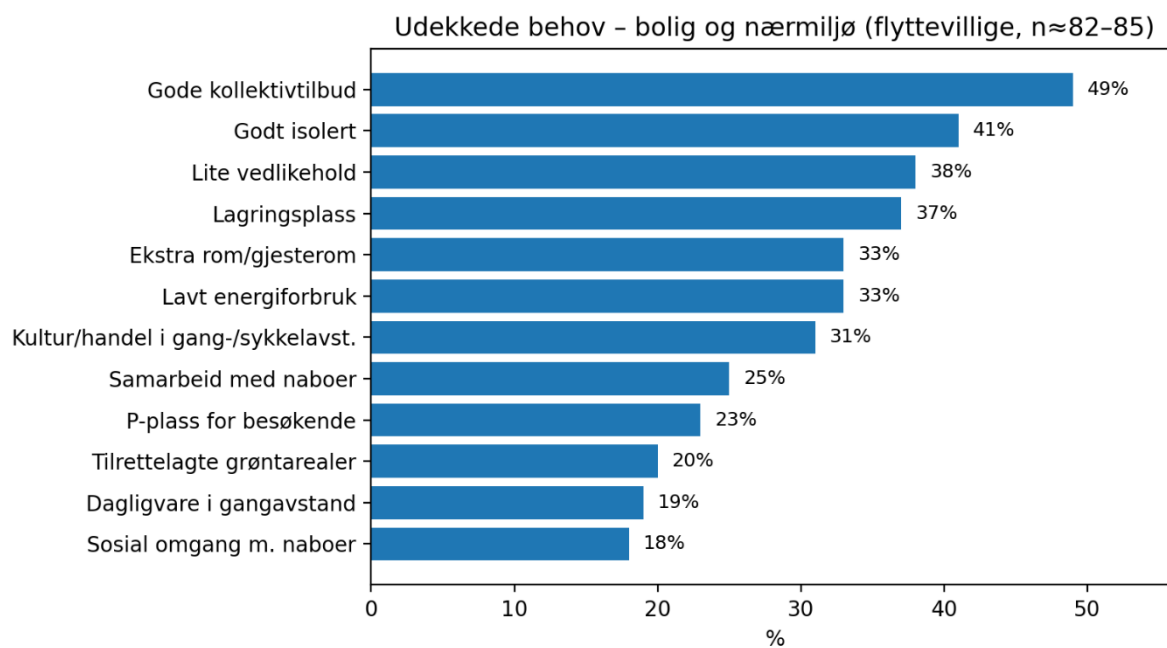
Figur 3: Segmentering av befolkningen. Kilde: Verian (Evenes boligundersøkelse 2025).



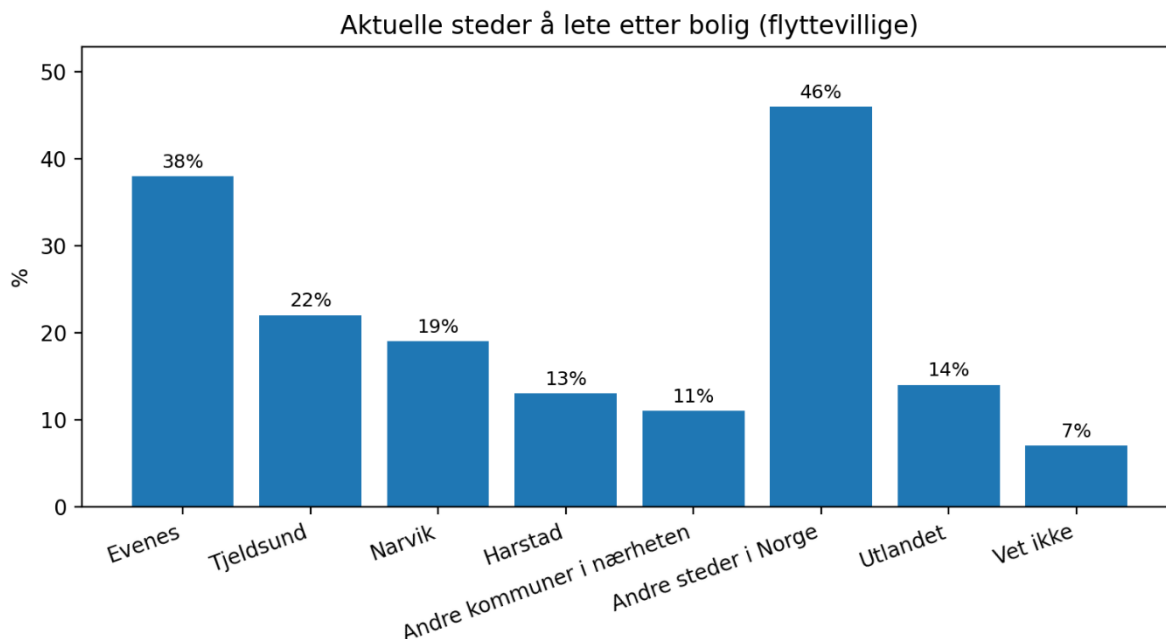
Figur 4: Ønsket boligtype blant flyttevillige. Kilde: Verian (Evenes boligundersøkelse 2025).



Figur 5: Ønsket boligstørrelse blant flyttevillige. Kilde: Verian (Evenes boligundersøkelse 2025).



Figur 6: Udekkede behov – bolig og nærmiljø (flyttevillige). Kilde: Verian (Evenes boligundersøkelse 2025).



Analysen viser at befolkningen i Evenes er gjennomgående stabil, med omkring 70–75 prosent som oppgir at de ønsker å bli boende i kommunen på mellomlang og lang sikt. Samtidig oppgir rundt 25–30 prosent at de vurderer å flytte innen en periode på ti år. Denne gruppen består i hovedsak av yngre husholdninger og barnefamilier, og flyttemotivet er i liten grad knyttet til arbeidsmarked, men i stor grad til boligtilbudets kvalitet og tilpasning til livsfase.

Et gjennomgående funn er en tydelig etterspørsel etter familievennlige eneboliger på 70–130 m², med tre til fire soverom. Respondentene vektlegger lavt vedlikeholdsbehov, god energieffektivitet, tilstrekkelig lagringsplass og fleksible planløsninger som kan tilpasses skiftende behov over tid. Leiligheter fremstår som relevante for enkelte målgrupper, særlig unge i etableringsfasen og eldre, men vurderes i mindre grad som egnet for barnefamilier.

Undersøkelsen avdekker videre betydelige udekkede behov knyttet til nærmiljøkvaliteter. Mangelfullt kollektivtilbud, begrenset nærservice og få sosiale møteplasser trekkes frem som forhold som både reduserer bokvaliteten og øker sannsynligheten for utflytting. Dette understreker at boligspørsmålet ikke kan behandles isolert, men må sees i sammenheng med kommunens rolle som vertskapskommune og samfunnsutvikler.

1.3 Kvalitativ innsikt – Masteroppgave om bosetting av forsvarsansatte

Den kvalitative delen av kunnskapsgrunlaget støttes av masteroppgaven til Torill Helene Larsen (2023), som analyserer hvordan etableringen av kampflybase påvirker bosettingsmønstre i Evenes kommune. Studien gir særlig innsikt i forsvarsansattes vurderinger og beslutningsprosesser knyttet til bosetting.

Funnene viser at boligtype og kvalitet er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig forutsetning for bosetting. Forsvarsansatte vektlegger også jobbmuligheter for partner, kvalitet i skole- og

fritidstilbud, samt kommunens evne til å opptre som et tydelig og proaktivt vertskap. Manglende eller fragmentert informasjon i tidlig fase fremstår som en barriere for permanent bosetting, selv i tilfeller der boligtilbudet i utgangspunktet er relevant.

Denne kunnskapen kompletterer de kvantitative funnene ved å forklare *hvorfor* enkelte husholdninger velger å ikke etablere seg permanent, til tross for arbeidsplassene i kommunen.

1.4 Innsikt fra dialog med utbyggere

Parallelt med innbygger- og brukerundersøkelsene er det gjennomført strukturerte dialogmøter og workshops med private utbyggere. Tilbakemeldingene viser et gjennomgående bilde: Evenes oppfattes å ha et reelt og dokumentert boligbehov, men markedet har historisk vært preget av høy økonomisk risiko, lav omsetningshastighet og betydelig exit-usikkerhet.

Utbyggerne etterspør særlig forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, tydelige kommunale prioriteringer for produktmiks og lokalisering, samt konkrete virkemidler som reduserer markedsrisiko i en tidlig fase. Kommunens rolle som aktiv tilrettelegger og risikoavlaster trekkes frem som avgjørende for at prosjekter faktisk realiseres.

1.5 Syntese av kunnskapsgrunnlaget

Samlet sett peker det integrerte kunnskapsgrunnlaget entydig i retning av at utfordringene i Evenes kommune ikke primært handler om mangel på etterspørsel, men om mismatch mellom boligtilbud, livsfasebehov og risikoprofil i markedet. Riktig produktmiks, høy funksjonell kvalitet i boligene og styrking av nærmiljøkvaliteter fremstår som avgjørende faktorer for å utløse både etterspørsel og varig bosetting.

Kunnskapsgrunnlaget har således fungert som et sentralt premiss for utvikling av prosjektets virkemidler og danner fundamentet for de videre analysene og anbefalingene i rapporten.

2. Modeller og virkemidler

En sentral ambisjon i prosjektet *Bærekraftig boligutvikling i Evenes kommune* har vært å utvikle og teste virkemidler som kan bidra til å redusere strukturelle barrierer i boligmarkedet, særlig knyttet til risiko, gjennomføringsevne og etterspørsel i et lite og umodent marked. Virkemidlene har ikke vært ment som permanente ordninger, men som strategiske grep for å utløse ønsket boligbygging og samtidig bygge kunnskap om hva som faktisk fungerer i en lokal kontekst preget av lave boligpriser, høy usikkerhet og store eksterne drivere for vekst.

Utviklingen av modellene har vært kunnskapsbasert og forankret i funn fra boligundersøkelsen, kvalitative analyser og dialog med private utbyggere og større arbeidsgivere, særlig Forsvaret. Det har vært et eksplisitt mål å teste virkemidler som gjør det mulig for kommunen å ta en mer aktiv rolle som tilrettelegger og risikoavlaster, uten å overta utbyggerrollen eller påta seg uforholdsmessig økonomisk risiko.

2.1 Overordnet prinsipp for virkemiddelbruken

Felles for alle de utviklede modellene er at de bygger på tre grunnleggende prinsipper:

For det første er virkemidlene målrettet mot dokumenterte behov i markedet, slik at disse fremkommer i kunnskapsgrunnlaget. De er ikke generelle støtteordninger, men knyttet til bestemte målgrupper, boligtypologier eller faser i et prosjekt.

For det andre er virkemidlene utformet for å redusere risiko i tidlig fase, der både kjøpere og utbyggere opplever størst usikkerhet. Hensikten er å senke terskelen for igangsetting og beslutning, ikke å subsidiere drift over tid.

For det tredje er virkemidlene utviklet i tett samspill med markedet og Husbanken, og innenfor eksisterende juridiske og finansielle rammer. Dette har sikret både legitimitet og praktisk gjennomførbarhet.

Med dette som utgangspunkt ble 4 hovedmodeller testet i prosjektperioden: leie-til-eie, kommunal garantiordning, bruk av tilvisningsavtaler i markedsprosjekter og avtale mellom Evenes kommune og Sparebankstiftelsen Ofoten sparebank hvor partenes mål er at det er ønskelig å stimulere til utvikling av boliger i Evenes kommune

2.2 Leie-til-eie som etableringsmodell

Leie-til-eie-modellen ble utviklet som et virkemiddel rettet mot unge husholdninger og førstegangsetablerere med tilstrekkelig betalingsevne, men manglende egenkapital. Modellen var ment å bidra til økt boligkarriere for unge, samtidig som den kunne bidra til stabil rekruttering av arbeidskraft til kommunen.

I praksis innebærer modellen at leietaker over en definert periode leier boligen med en avtalefestet opsjon på kjøp. En andel av leien kan knyttes til framtidig egenkapital, avhengig av modellutforming. Kommunens rolle har vært å initiere konseptet, avklare juridiske rammer og bidra til dialog mellom utbyggere, finansinstitusjoner og Husbanken.

Erfaringene fra prosjektet viser at leie til eie har hatt en funksjon som et målrettet virkemiddel i Evenes, særlig i tilknytning til rekruttering og etablering i tidlig fase, eksempelvis for forsvarsansatte.

Samtidig gir erfaringene grunnlag for å vurdere modellen nærmere med tanke på hvordan den kan utvikles og tilpasses det lokale boligmarkedet. Prosjektet har synliggjort at effekten av ordningen er tett knyttet til hvordan den innrettes og hvilke målgrupper den rettes mot.

På denne bakgrunn vurderes det som relevant å arbeide videre med leie-til-eie-modellen gjennom en mer systematisk utredning. Formålet bør være å avklare i hvilke situasjoner modellen er best egnet, hvordan den kan innrettes mer treffsikkert, og hvordan den kan sees i sammenheng med øvrige boligpolitiske virkemidler for å oppnå ønsket effekt.

2.3 Kommunal garantiordning som risikoreduserende virkemiddel

Den kommunale garantiordningen ble utviklet som et mer direkte grep for å redusere markedsrisiko i nybyggprosjekter. Ordningen gir en avgrenset garanti ved videresalg av ny bolig, opp til en fastsatt andel av kjøpesum, innenfor en definert tidsperiode.

Garantien er ikke ment å sikre gevinst, men å redusere frykten for tap ved uforutsett utflytting eller manglende prisutvikling. I et marked som historisk har vært preget av lav omsetning og svak prisvekst, har denne risikoen vært en betydelig barriere for både kjøpere og banker.

Dialog med utbyggere og finansinstitusjoner viser at garantiordningen har hatt en klar psykologisk og markedsmessig effekt, ved at den har bidratt til økt beslutningsvilje i tidlig salgfase. Samtidig innebærer ordningen en reell, men begrenset, risikoeksponering for kommunen. Dette har gjort det nødvendig å tydelig avgrense bruken, knytte garantiene til konkrete prosjekter og kombinere dem med krav til produktutforming og målgruppe.

Prosjektet viser at kommunal garanti kan være et effektivt virkemiddel i oppstartsfasen av et boligmarked i endring, men at ordningen må forvaltes strengt og evalueres løpende. Garantien er et startverktøy, ikke et permanent markedskorrektiv.

2.4 Tilvisningsavtaler som kombinasjon av sosialt ansvar og markedsutvikling

Bruken av tilvisningsavtaler har vært et viktig supplement til de øvrige virkemidlene. Gjennom tilvisning gis kommunen rett til å disponere en andel av boligene i et prosjekt til boligsosiale formål, samtidig som prosjektet gjennomføres av private aktører på markedsmessige vilkår.

I prosjektet er tilvisningsavtaler brukt strategisk for å koble boligsosiale behov med ny boligbygging, uten at kommunen selv må bygge eller eie boligene. Dette har bidratt til bedre utnyttelse av private investeringer og økt sosial bærekraft i boligpolitikken.

Erfaringene viser at tilvisningsavtaler fungerer best når de inngår som en integrert del av prosjektutviklingen fra tidlig fase, og ikke som et tillegg i etterkant. Klarhet i roller, forventninger og økonomiske konsekvenser er avgjørende for både kommune og utbygger.

2.5 Avtale Evenes Kommune og Sparebankstiftelsen Ofoten Sparebank

Det er inngått en avtale mellom Evenes Kommune og Sparebankstiftelsen Ofoten Sparebank hvor partenes mål er at det er ønskelig å stimulere til utvikling av boliger i Evenes Kommune

Kjernen i avtalen er at partene kan inngå betingede kjøpsavtaler («garantier») for inntil 50 % av boligene i et prosjekt dersom disse ikke er solgt i markedet ved ferdigstilling. Eventuelt kjøp skjer til inntil 95 % av markedsverdi. Formålet er å utløse prosjekter som ellers ikke ville blitt realisert.

Partene stiller inntil 10 mill. kroner hver til disposisjon og bærer risiko knyttet til egne eventuelle kjøp. Kommunen kan benytte boliger til egne formål, herunder utleie for å dekke behov knyttet til tilflytting og rekruttering.

2.6 Kommunens rolle som aktiv tilrettelegger og risikoavlaster

Samlet sett viser prosjektet at de enkelte modellene har størst effekt når de sees i sammenheng. Kommunens viktigste bidrag har ikke vært de enkelte virkemidlene i seg selv, men måten de er brukt på som del av en helhetlig prosjektlogikk.

Evenes kommune har i prosjektet hatt en aktiv og koordinerende rolle i boligmarkedet. Dette innebærer tydeligere prioriteringer, strukturert dialog med markedet og en vilje til å ta begrenset risiko for å utløse ønsket utvikling.

Denne rollen forutsetter et solid kunnskapsgrunnlag, politisk forankring og tydelig avgrensning av kommunens engasjement. Prosjektet viser at små kommuner kan ta i bruk relativt avanserte boligvirkemidler, forutsatt at de brukes målrettet, midlertidig og som del av en helhetlig strategi.

3. Resultater og effekter

Dette kapitlet oppsummerer hva prosjektet har resultert i per rapporteringstidspunkt, og hvilke effekter som med rimelighet kan forventes på kort og mellomlang sikt. For å sikre etterprøvnbarhet og unngå overtolkning, skiller framstillingen mellom (1) faktiske, dokumenterbare resultater (leveranser, etablerte prosesser og igangsatte tiltak) og (2) forventede effekter (mekanismer og plausible virkninger som kan oppstå når tiltakene skaleres og modnes).

3.1 Faktiske resultater (dokumentert status og leveranser)

3.1.1 Etablering av helhetlig kunnskapsgrunnlag

Prosjektets mest grunnleggende resultat er etableringen av et mer helhetlig og felles kunnskapsgrunnlag for boligutvikling i Evenes. Dette omfatter oppdatert boligbehovsanalyse og innsikt i flyttestilje, boligpreferanser og udekkede behov, kombinert med kvalitative funn om bosettingsdrivere for forsvarsansatte. Kunnskapsgrunnlaget har bidratt til mer presise problemformuleringer, mer realistiske forventninger og bedre grunnlag for prioritering av boligtypologier og virkemiddelbruk.

3.1.2 Styrket samhandling og institusjonalisert markedsdialog

Et annet dokumenterbart resultat er at kommunen, gjennom prosjektet, har styrket samarbeidet med sentrale aktører i boligøkosystemet, herunder private utbyggere, Husbanken, Forsvaret og relevante interne funksjoner (plan, utvikling, kommunikasjon og tilflytterarbeid). Dette har vært operasjonalisert gjennom dialogmøter, workshops og mer strukturerte prosesser for forventningsavklaring. Resultatet er økt grad av felles situasjonsforståelse og tydeligere rolleforståelse for kommunen som tilrettelegger og samfunnsutvikler.

3.1.3 Utvikling og utprøving av risikoreduserende modeller

Prosjektet har utviklet og tatt i bruk flere virkemidler med hensikt å redusere terskler for igangsetting og kjøp i et marked med høy usikkerhet. Dette omfatter leie-til-eie, kommunal garantiordning (inntil 90 %) og tilvisningsavtaler (40 % kommunal rett). Det sentrale resultatet er ikke at virkemidlene "løser" markedet, men at de representerer konkrete, anvendbare modeller som kan justeres og evalueres over tid, og som gir kommunen et handlingsrom som tidligere i mindre grad var operasjonalisert.

3.1.4 Aktivert utviklingsportefølje og økt prosjektmodning

Rapportgrunnlaget beskriver at flere boligprosjekter er initiert og modnet i perioden enn på mange år, og at kommunen gjennom prosjektet har bidratt til økt utbyggerinteresse og mer aktivitet. Samtidig fremgår det at veien fra regulering til byggestart fortsatt er lang, og at mangel på ferdige eneboliger er en sentral barriere. Resultatet per i dag bør derfor forstås som en kombinasjon av økt porteføljemodning og igangsatte risikogrep, snarere enn ferdig realiserte volumer.

3.1.5 Måloppnåelse

Prosjektet rapporterer oppnåelse av sentrale delmål, herunder at kunnskapsgrunnlaget er etablert, at modeller for kommunal medvirkning er utviklet, at samarbeid med næringsliv/utbyggere er forsterket, og at arbeidet har bidratt til å utløse boligbygging. Disse punktene uttrykker prosjektets egen statusvurdering og utgjør et viktig grunnlag for videre politisk og administrativ oppfølging.

3.2 Faktiske effekter (indikasjoner og tidlige virkninger)

Mens "resultater" over primært viser til leveranser og aktiviteter, handler "effekter" om hvilke endringer som kan observeres som følge av prosjektet. På rapporteringstidspunktet kan effektene beskrives som tidlige og i stor grad prosess- og kapasitetsrelaterte:

For det første beskrives en bedre markedsforståelse hos både kommune og utbyggere, gjennom mer datadrevet innsikt og strukturert dialog.

For det andre omtales økt utbyggerinteresse og at flere prosjekter er i gang enn på flere tiår, som en indikasjon på at terskler for initiering er redusert.

For det tredje fremgår en tydeligere kommunal rolle som pådriver og tilrettelegger, samt styrket samarbeid med Forsvaret og Husbanken, som kan forstås som institusjonell kapasitetsbygging.

Det understrekes samtidig at effektene i liten grad kan måles som endelig markedsbalanse per nå, og at det fortsatt er vesentlige utfordringer knyttet til gjennomføringstid, kapasitet og produktmiks.

3.3 Forventede effekter (mekanismer, ikke garantier)

Basert på prosjektets egen behov–tiltak–effekt-logikk kan følgende effekter forventes, gitt at tiltakene videreføres og implementeres konsekvent. Dette er forventninger som bør følges opp med indikatorer og evaluering:

3.3.1 Bedre treffsikkerhet i boligproduksjonen (produktmiks)

Når dialog og avtaleverk brukes til å prioritere familievennlige eneboliger og relevante leilighetstyper, kan det forventes høyere treff mellom etterspørsel og tilbud, med potensielt bedre salgsrate og lavere risiko for feilinvesteringer.

3.3.2 Redusert terskel for igangsetting gjennom risikodeling

Leie-til-eie, garantiordning og tilvisningsavtaler er alle innrettet mot å redusere kapital- og markedsrisiko for ulike aktører. Dersom virkemidlene brukes målrettet og avgrenset, kan de bidra til raskere igangsetting gjennom lavere beslutningsbarrierer. Samtidig forutsetter dette at risikoeksponering for kommunen forvaltes stramt og evalueres løpende.

3.3.3 Styrket bokraft gjennom parallell utvikling av nærmiljøkvaliteter

Prosjektet kobler boligbygging til nærmiljøkvaliteter som kollektivtilbud, nærservice og møteplasser. Dersom “mini-sentralitet” og områdekvaliteter faktisk realiseres i prioriterte områder, kan dette bidra til å dempe regional lekkasje og gjøre bosetting mer robust over tid. Dette må imidlertid forstås som en sammensatt effekt der flere faktorer virker samtidig.

3.3.4 Mer effektiv konvertering av tilflytting til bosetting (vertskap og informasjon)

Det er foreslått tiltak for faste kontaktpunkter kommune–Forsvaret og forbedret informasjonsløp. I den grad dette etableres og holdes operativt, kan det forventes høyere grad av konvertering fra tilflytting/pendling til varig bosetting, særlig for målgruppen forsvarsansatte.

3.4 Oppfølging: måling, indikatorer og evaluering

For å følge opp både resultater og effekter foreslås en indikatorlogikk som knytter måloppnåelse til målbare størrelser, herunder antall igangsatte og ferdigstilte boliger (fordelt på typologi), tidsbruk fra planvedtak til igangsetting, bruk av virkemidler, samt relevante attraktivitets- og tilfredshetsindikatorer. Dette gir et grunnlag for styringsrapportering og læringsoppsummeringer.

Samlet sett viser prosjektet tydelige resultater i form av styrket kunnskapsgrunnlag, forbedret samhandling og operasjonalisering av virkemidler. Effektene fremstår foreløpig primært som kapasitets- og prosesseffekter, mens de langsiktige markedsutfallene vil avhenge av videre implementering og systematisk evaluering. Dette danner grunnlaget for en videre drøfting av hva som har fungert, hvilke utfordringer som gjenstår og hvilke prioriteringer som bør legges til grunn i den videre boligpolitiske oppfølgingen.

4. Drøfting: hva fungerte / hva fungerte ikke / hvorfor / implikasjoner

Samlet sett viser prosjektet tydelige resultater i form av styrket kunnskapsgrunnlag, forbedret samhandling og operasjonalisering av virkemidler. Effektene fremstår foreløpig primært som kapasitets- og prosesseffekter, mens de langsiktige markedsutfallene vil avhenge av videre implementering og systematisk evaluering. Dette danner grunnlaget for en videre drøfting av hva som har fungert, hvilke utfordringer som gjenstår og hvilke prioriteringer som bør legges til grunn i den videre boligpolitiske oppfølgingen.

Med dette som utgangspunkt drøftes prosjektet gjennom en tydelig ramme: (1) hva fungerte, (2) hva fungerte ikke, (3) hvorfor, og (4) implikasjoner/prioriteringer videre.

4.1 Hva fungerte

4.1.1 Datadrevet felles forståelse – og mer legitim retning

Et sentralt bidrag fra prosjektet har vært at det etablerte et mer etterprøvbart kunnskapsgrunnlag gjennom boligundersøkelsen (Verian 2025) og kvalitative funn (Larsen 2023), kombinert med dialog og workshops. Dette synes å ha redusert usikkerhet i diskusjonen om “hva som trengs” og gjort prioriteringer mer begrunnet i dokumenterte behov (produktmiks, funksjonskrav og nærmiljøkvaliteter).

4.1.2 Tverrfaglig og integrert arbeidsform (plan–utvikling–kommunikasjon–tilflytting)

I prosjektet har det vært jobbet ut ifra en integrert tilnærming, på tvers av plan, utvikling, kommunikasjon og tilflytterteam, i samspill med utbyggere, innbyggere, Forsvaret og eksterne rådgivere. Dette fremstår som en styrke fordi boligtiltakene ikke bare handler om tomter og byggesak, men om helhetlig samfunnsutvikling og “vertskapsrollen” i praksis.

4.1.3 Strukturert markedsdialog og “læringsløyper” underveis

Det har gjennom prosjektet vært gjentakende evaluerings- og refleksjonsmøter etter sentrale aktiviteter (workshops, undersøkelser og dialogmøter), og dette muliggjorde justering av tiltak underveis. Denne typen korte læringsløyper er ofte avgjørende når man jobber i et marked preget av høy usikkerhet og liten historikk for nybygging.

4.1.4 Kommunen som mer aktiv tilrettelegger (fra “reagerende” til “aktiverende”)

Evenes kommune har en mer proaktiv kommunal rolle, der kommunen tar ansvar for å være tidligere og tydeligere på banen, og i større grad fungerer som koordinator og risikoavlaster. Dette ser ut til å ha hatt betydning for tillit og gjennomføringsvilje, særlig i dialogen med utbyggere.

4.1.5 Tiltakspakken som helhet – særlig risikoavlastning kombinert med tydeligere retning

Virkemidler som garantiordning, leie-til-eie og tilvisningsavtaler, i kombinasjon med arealtilrettelegging og dialog (barrierelister/mulighetskort), beskrives som tiltak som har senket terskler og bidratt til at flere prosjekter er initiert enn på lenge. Den viktige læringen ligger like mye i hvordan virkemidlene brukes (målrettet og avgrenset), som i virkemidlene i seg selv.

4.2 Hva fungerte ikke (eller fungerte begrenset)

4.2.1 Tidslinjen fra regulering til byggestart

Det tar lang tid fra regulering til byggestart. Dette reduserer gjennomføringstakten og kan svekke både markedets tålmodighet og kommunens evne til å konvertere midlertidig etterspørsel til varig bosetting.

4.2.2 Mangel på ferdige eneboliger – største enkeltbarriere

Samtidig identifiseres mangel på ferdige eneboliger som den største enkeltbarrieren. Dette er særlig kritisk når kunnskapsgrunnlaget entydig peker mot familievennlige eneboliger som det mest etterspurte produktet for varig bosetting.

4.2.3 Informasjon og “timing” mot målgrupper – ikke raskt nok ut

Informasjon om boligtilbud og prosjekter kom ikke raskt nok ut til målgruppene. Det gjelder både bredt mot innbyggere/tilflyttere og mer spesifikt mot målgrupper som forsvarsansatte, der beslutningsvinduet ofte er tidlig i tilflyttingsløpet

4.2.4 Kommunal risikoeksponering og kapasitet – balansegang og sårbarhet

Det fremheves at kommunen har høy risikoeksponering og begrenset kapasitet, og at det er krevende å drive både strategisk boligpolitikk og operativ boligoppfølging parallelt. Dette er en klassisk utfordring i små kommuner når ambisjonsnivået øker raskt.

4.2.5 Leie-til-eie

Modellen kan være sosialt og rekrutteringsmessig interessant, erfaringene gir grunnlag for å vurdere modellen nærmere med tanke på hvordan den kan utvikles og tilpasses det lokale boligmarkedet. Prosjektet har synliggjort at effekten av ordningen er tett knyttet til hvordan den innrettes og hvilke målgrupper den rettes mot.

4.3 Hvorfor ble det slik?

4.3.1 Strukturell “exit-risiko” i et lavpris-/liten omsetning-marked

I Evenes kommune er det et boligmarked med lave priser, lite omsetning og betydelig usikkerhet. I en slik kontekst blir nybygg særlig krevende fordi byggekostnader ofte ligger nærmere regionale kostnadsnivåer enn lokale salgspriser, og dermed oppstår et strukturelt spenn mellom kost og mulig salgsverdi. Dette forklarer hvorfor risikoavlastning får stor betydning, men også hvorfor kommunens eksponering må håndteres varsomt.

4.3.2 Mismatch mellom etterspurt produkt og det som enklest bygges

Kunnskapsgrunnlaget peker tydelig mot familievennlige eneboliger med kvaliteter (energi, lavt vedlikehold, lagring, fleksible rom). Samtidig er slike boliger relativt kapitalintensive å bygge, og krever høy salgs- og finansieringsgrad. Dette kan gi en situasjon der markedet “vil

ha eneboliger”, mens tilbudssiden i større grad leverer det som er enklere å realisere (for eksempel boligprosjekter som passer bedre for utleie eller standardiserte løsninger).

4.3.3 Bo- og bli-lyst som betingelse, ikke “tillegg”

Prosjektet har også vist at bolig ikke kan drøftes isolert: nærmiljøkvaliteter og vertskap (informasjon, møteplasser, hverdagslogistikk) er en integrert del av bosettingsbeslutningen. Når dette ikke utvikles parallelt, svekkes konverteringen fra interesse/tilflytting til varig bosetting. Dette underbygges både av funn om udekkede behov i nærmiljø og av vektleggingen av vertskap/informasjon i dialogen med målgrupper.

4.3.4 Rekruttering/vertskap: beslutningsvinduet er tidlig og kort

Et annet funn peker på behov for bedre publisering av boligprosjekter og mer løpende informasjon. Når tilflyttere (inkludert forsvarsansatte) tidlig etablerer pendle- og bomønster, kan kommunen miste muligheten til å påvirke valg senere. Derfor blir vertskapsarbeid, kontaktpunkt og “flytte-pakke” viktige mekanismer, ikke bare kommunikasjonsiltak.

4.4 Implikasjoner og prioriteringer videre (boligpolitisk oppfølging)

4.4.1 Prioriter gjennomføring: fra strategi til “boligprogram” med kapasitet og milepæler

Når flaskehals er tid og kapasitet, er implikasjonen at videre arbeid bør organiseres som et tydelig boligprogram med tverrfaglig kjerne, milepæler og ansvar – slik rapporten også skisserer. Dette styrker gjennomføringsevnen og reduserer risiko for at tiltak blir stående som enkeltstående initiativer uten effekt.

4.4.2 Bo- og bli-lyst må integreres i boligutviklingen

Dersom målet er varig bosetting, må “bo- og bli-lyst” behandles som en del av hovedlogikken: møteplasser, minisentralitet, kollektiv/nærservice og trygghet i uteområder bør kobles til prioriterte boligområder og utbyggingsavtaler. Dette er i tråd med prosjektets egen behov–iltak–effekt-logikk, der nærmiljøiltak inngår som nødvendige betingelser for å dempe regional lekkasje.

4.4.3 Rekruttering/vertskap: etabler ett “kontaktpunkt” og et standardisert informasjonsløp

Det er også behov for bedre og raskere informasjon, samt et vertskapsprogram mot Forsvaret (kontaktpunkt, nyansattdag, flytte-pakke og løpende markedskommunikasjon om prosjekter/forhåndssalg). Implikasjonen er at dette bør formaliseres som en fast funksjon, ikke ad hoc-innsats.

4.4.4 Mål og måling: gå fra “plausible effekter” til dokumenterte effekter

For å unngå at rapporteringen blir en fortelling uten etterprøving, bør prosjektets indikatorlogikk brukes aktivt: antall igangsatte/ferdigstilte boliger (per typologi), bruk av virkemidler, tidsbruk fra planvedtak til igangsetting, samt tilfredshet/attraktivitet i prioriterte områder – koblet til kvartalsvis styringsrapport og årlig læringsoppsummering. Dette gjør effektene målbare og justerbare, og reduserer risiko for å love for mye.

På bakgrunn av drøftingen fremstår hovedbehovet videre som en tydelig prioritering av gjennomføring (tid/kapasitet), en mer integrert satsing på bo- og bilyst/vertskap, og en nøktern, evalueringsbasert bruk av virkemidler – særlig der økonomisk bærekraft er krevende.

5. Hva kunne vært gjort annerledes – refleksjoner, begrensninger og læring

Dette kapittelet gir en etterreflektert vurdering av prosjektets gjennomføring og innretning, med mål om å synliggjøre læringspunkter og forbedringsmuligheter. Hensikten er ikke å konkludere i form av «feil» eller «mangler», men å bidra til økt forståelse av hvilke forutsetninger og valg som har påvirket resultatene, og hvordan tilsvarende prosjekter kan styrkes i senere faser eller i andre kommuner.

5.1 Tidspunkt og rekkefølge: behov for tidligere strategisk forankring

Et sentralt refleksjonspunkt er at en helhetlig boligstrategi med tydelige prioriteringer kunne med fordel vært etablert tidligere i prosjektforløpet. Selv om prosjektet har bidratt til å utvikle både kunnskapsgrunnlag og virkemidler, har mangelen på en tidlig vedtatt overordnet strategi til dels bidratt til parallelle prosesser og behov for justeringer underveis.

En tidligere politisk og administrativ avklaring av målgrupper, ønsket produktmiks og ambisjonsnivå for kommunal medvirkning kunne gitt tydeligere styringssignaler både internt og mot markedet. Dette kan ha redusert tidsbruk i dialogfasen og gjort samhandlingen med utbyggere mer presis fra et tidligere tidspunkt. Samtidig har prosjektets iterative oppbygging også gitt rom for læring og tilpasning, noe som har styrket kvaliteten i de løsningene som til slutt er utviklet.

5.2 Brukermedvirkning: mer systematisk og tidligere involvering av målgrupper

Prosjektet har hatt bred involvering gjennom undersøkelser, dialog og workshops. Likevel viser etterrefleksjonen at enkelte målgrupper – særlig forsvarsansatte – kunne vært involvert enda mer systematisk og tidligere i prosessen. I prosjektperioden har innsikten i denne gruppens boligpreferanser i stor grad vært basert på sekundærkilder og dialog på et overordnet nivå, supplert av masteroppgaven fra 2023.

En mer direkte behovskartlegging i samarbeid med avdelinger eller arbeidsgiver, eventuelt gjennom pilotprosjekter eller fokusgrupper, kunne gitt mer presis kunnskap om overgangsbehov, rotasjonsmønstre og betalingsvilje. Dette kunne igjen ha styrket tilpasningen av enkelte boligtypologier og virkemidler, særlig i tidlig utviklingsfase.

5.3 Informasjon, vertskap og timing: rekrutteringsarbeidet kunne vært operasjonalisert raskere

Prosjektet identifiserer selv at informasjon om boligtilbud og pågående prosjekter ikke alltid nådde relevante målgrupper tidlig nok. I ettertid fremstår dette som et område hvor tiltak kunne vært operasjonalisert raskere og mer strukturert, blant annet gjennom etablering av faste kontaktpunkter og standardiserte informasjonsløp.

Rekruttering og vertskap er i prosjektet beskrevet som viktige suksessfaktorer for varig bosetting. Erfaringene tilsier at disse elementene bør integreres tidligere og tydeligere i boligutviklingsarbeidet, og ikke behandles som støtteaktiviteter i etterkant. Tidlig, samordnet

og proaktiv informasjon kan være avgjørende for å påvirke bosettingsvalg i et begrenset beslutningsvindu.

5.4 Virkemidler og økonomisk bærekraft: behov for enda tydeligere avgrensing

Prosjektet har utviklet og testet flere virkemidler, herunder leie-til-eie, kommunal garantiordning og tilvisningsavtaler.

I ettertid fremstår det som hensiktsmessig at slike virkemidler brukes enda mer selektivt, med tydeligere kriterier for målgruppe, varighet og risikoramme. Leie-til-eie bør primært forstås som et midlertidig etablerings- eller rekrutteringsverktøy for avgrensede grupper, og ikke som en generell løsning på boligmarkedets strukturelle utfordringer. Denne nøkterne forståelsen bidrar til realistiske forventninger både hos kommune, utbyggere og Husbanken.

5.5 Kapasitet og gjennomføring: tydeligere programorganisering

Prosjektet har avdekket en generell utfordring knyttet til kommunal kapasitet i små organisasjoner: ambisjonsnivået i boligpolitikken har økt raskere enn tilgjengelige ressurser for operativ oppfølging. Dette har gjort det krevende å kombinere strategisk utvikling med tett prosjektoppfølgning i gjennomføringsfasen.

Med fordel av etterpåklokskap kunne prosjektet i større grad vært organisert som et tydelig avgrenset boligprogram, med fast tverrfaglig kjerne, eksternt støtteapparat og klare milepæler. En slik struktur kan styrke gjennomføringsevnen og redusere sårbarheten ved personavhengighet.

5.6 Metodiske begrensninger og validitet

Kunnskapsgrunnlaget i prosjektet bygger på en kombinasjon av kvantitative og kvalitative datakilder, noe som samlet sett gir god bredde og relevans. Samtidig er det metodiske begrensninger som bør anerkjennes. Boligundersøkelsen gir et øyeblikksbilde av preferanser og flyttevillje, og sier mindre om faktiske handlinger over tid. Videre er de kvalitative funnene til dels basert på tidligere studier og indirekte dialog, fremfor egne dybdeintervjuer gjennomført i prosjektet.

Disse begrensningene innebærer at enkelte konklusjoner må forstås som indikative snarere enn endelige. Samtidig styrkes validiteten gjennom at funn fra ulike kilder i stor grad peker i samme retning, og at kunnskapen er løpende testet og validert gjennom dialog med markedet.

5.7 Metodiske forbedringspunkter for framtidige prosjekter

Basert på erfaringene fra prosjektet kan følgende metodiske forbedringer være relevante i tilsvarende satsinger:

- tidligere og mer systematisk forankring i overordnet boligstrategi
- mer direkte brukervedvirkning fra definerte nøkkelmålgrupper
- tydeligere skille mellom pilotering og ordinær virkemiddelbruk
- etablering av indikatorer og evalueringsregime tidligere i prosjektløpet

Disse justeringene kan bidra til å styrke både læringsutbyttet og overføringsverdi, uten å øke kompleksiteten i uforholdsmessig grad.

6. Overføringsverdi og anbefalinger

Prosjektet *Bærekraftig boligutvikling i Evenes kommune* har hatt som eksplisitt mål å utvikle kunnskap, arbeidsformer og virkemidler med relevans også utover lokal kontekst. Dette kapittelet oppsummerer prosjektets overføringsverdi og gir konsise anbefalinger til videre arbeid – både for Evenes kommune og for andre kommuner i tilsvarende omstillingssituasjoner.

6.1 Overføringsverdi

Prosjektets viktigste bidrag ligger ikke i enkeltstående tiltak, men i kombinasjonen av metode, samhandling og nøktern virkemiddelbruk. Erfaringene har særlig høy relevans for små og mellomstore kommuner som opplever raske endringer i befolkningsgrunnlag og boliggetterspørsmål, uten at boligmarkedet nødvendigvis fungerer av seg selv.

Følgende elementer vurderes som særlig overførbare:

- **Databasert problemforståelse**
Kombinasjonen av kvantitativ boligundersøkelse, kvalitative analyser og strukturert markedsdialog har gitt et etterprøvbart beslutningsgrunnlag og redusert konfliktnivå mellom aktører. Denne metodiske tilnærmingen kan relativt enkelt tilpasses andre kommuner.
- **Integrert arbeidsform på tvers av fag og roller**
Prosjektets tverrfaglige organisering – der plan, utvikling, kommunikasjon og tilflytterarbeid ses i sammenheng – viser hvordan boligutvikling kan behandles som et samfunnsutviklingsoppdrag, ikke kun som plan- og byggesak.
- **Risikodeling fremfor støtte**
Virkemidlene er utformet for å redusere terskler i tidlig fase, heller enn å subsidiere ferdige løsninger. Erfaringene viser at også små kommuner kan ta i bruk relativt avanserte boligvirkemidler, forutsatt tydelig avgrensning, politisk forankring og løpende evaluering.
- **Vektlegging av vertskap, bo- og billyst**
Prosjektet understreker at bolig ikke kan forstås isolert fra nærmiljø, tjenester og informasjon. Denne erkjennelsen har høy overføringsverdi til kommuner som konkurrerer om arbeidskraft og innbyggere i et regionalt boligmarked.

Samlet sett viser prosjektet at kombinasjonen av kunnskapsgrunnlag, samhandling og begrenset risikovilje kan utløse mer aktivitet i boligmarkedet enn enkelttiltak alene.

6.2 Anbefalinger til videre boligpolitisk oppfølging i Evenes

Basert på prosjektets resultater, drøfting og refleksjoner anbefales følgende hovedprioriteringer i det videre arbeidet:

1. **Etabler og forankre en helhetlig boligstrategi**

Det anbefales at kunnskapen fra prosjektet operasjonaliseres i en politisk vedtatt boligstrategi med tydelig målgruppeprioritering, ønsket produktmiks og prinsipper for bruk av virkemidler.

2. **Styrk gjennomføringsevnen gjennom programorganisering**

Videre arbeid bør samles i et tydelig boligprogram med tverrfaglig kjerne, klare milepæler og ansvar, slik at overgangen fra plan og strategi til realisering blir mer robust.

3. **Prioriter familieboliger der kunnskapsgrunnlaget er entydig**

Satsingen bør rettes mot å få realisert flere familievennlige eneboliger med god funksjonell kvalitet, samtidig som leiligheter brukes mer selektivt for definerte målgrupper.

4. **Integrer bo- og blilyst i boligutviklingen**

Nærmiljøkvaliteter, møteplasser, kollektiv/nærservice og trygghet må utvikles parallelt med boligbygging, særlig i prioriterte områder, for å sikre varig bosetting.

5. **Formaliser rekruttering og vertskap**

Det anbefales å etablere faste kontaktpunkter, standardiserte informasjonsløp og et strukturert samarbeid med større arbeidsgivere, særlig Forsvaret, for å utnytte beslutningsvinduer tidlig.

6. **Bruk virkemidler selektivt og evaluerbart**

Leie-til-eie, garantiordninger og tilvisningsavtaler bør brukes målrettet, tidsavgrenset og med klare kriterier. Særlig bør leie-til-eie forstås som et avgrenset etablerings- og rekrutteringsverktøy, ikke en markedsmessig hovedløsning.

6.3 Avsluttende bemerkning

Prosjektet viser at bærekraftig boligutvikling i små kommuner ikke primært handler om å finne én riktig modell, men om å etablere en lærende praksis der kunnskap, dialog og virkemidler kontinuerlig justeres i takt med marked og samfunnsutvikling. Denne tilnærmingen representerer prosjektets viktigste bidrag - både lokalt i Evenes og som inspirasjon for andre kommuner i lignende situasjon.

Kildeliste.

Verian (2025).

Boligundersøkelsen i Evenes kommune 2025.

Kvantitativ boligpreferanseundersøkelse brukt som hovedgrunnlag for analyser av flyttevilje, boligtypepreferanser og udekkede behov. Referert og analysert i rapportens kapittel om kunnskapsgrunnlag.

Larsen, Torill Helene (2023).

Kan vedtak om etablering av kampflybase snu de dystre utsiktene for Evenes kommune?

Masteroppgave, Nord universitet. Kvalitativ studie av bosettingsfaktorer og forsvarsansattes boligvalg, brukt som supplerende kunnskapsgrunnlag.

Menon Economics (2022).

Ringvirkninger og samfunnseffekter av nye etableringer i Evenes og Tjeldsund.

Menon-publikasjon 27/22. Analyse brukt som bakgrunn for estimering av befolknings- og boligbehov.

Kommunal- og distriktsdepartementet (2017).

Byggteknisk forskrift (TEK17).

Rammeverk for tekniske krav, universell utforming og kvalitetsnivå i boligbygging, lagt til grunn i vurderinger av boligstandard og virkemiddelbruk.