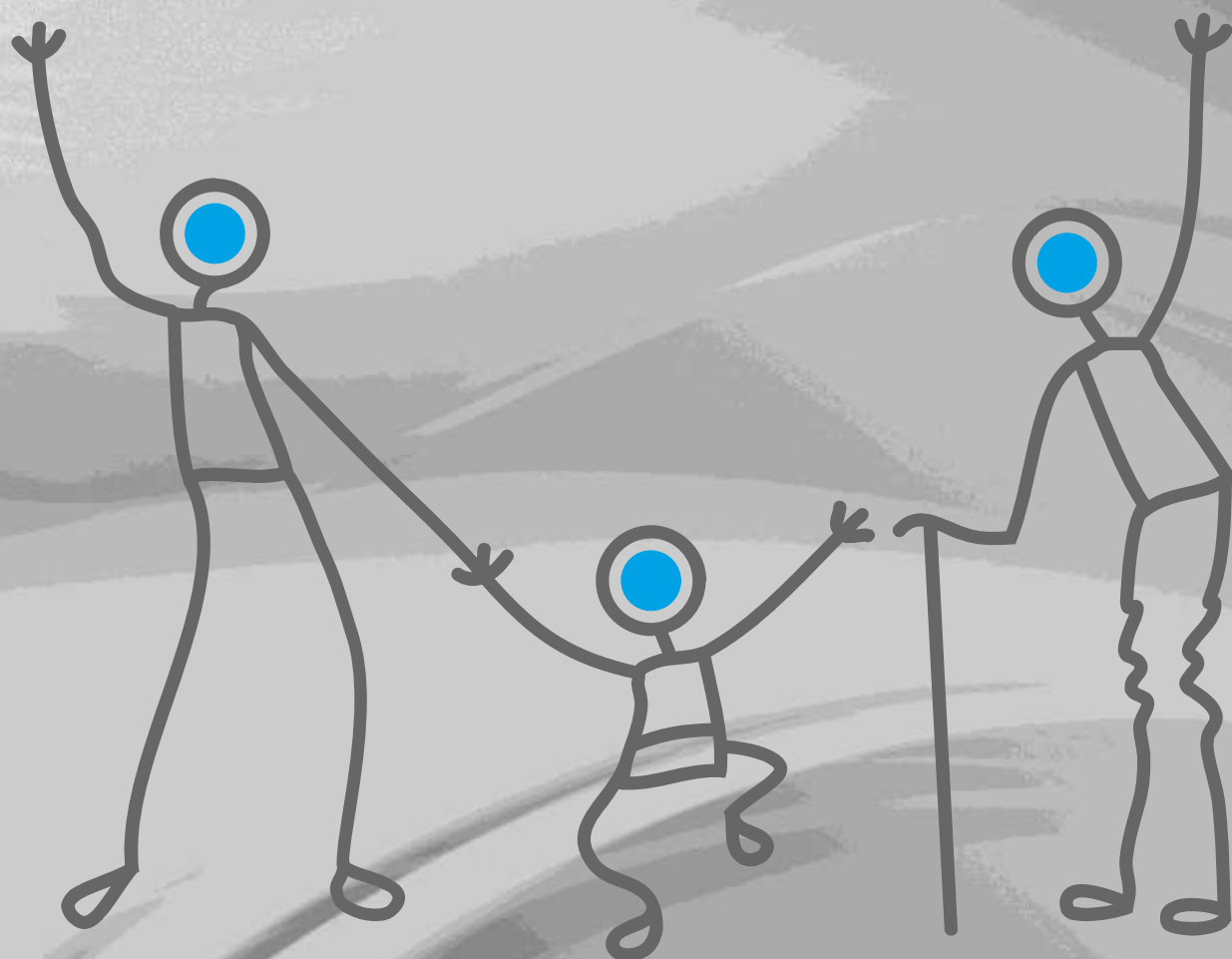




Lenvik kommune

BARNBYEN

Boligpolitisk handlingsplan 2015 – 2020



Vedtatt i Lenvik kommunestyre 22.10.15, sak 128/15

Innholdsfortegnelse

	i
1.0 Innledning boligpolitiske plan	4
1.1 Bakgrunn	4
2.1 Aktuelt lovverk	5
2.2 Øvrige planer i Lenvik kommune	6
2.3 Lenvik kommunes målsetninger med boligpolitikken	7
2.4 Målgrupper	7
3. Målområde 1. Generell boligutvikling	8
3.2 Boligbehov i årene fremover	9
3.3 Befolkningsutviklingen	10
3.3.1 Fremtidig aldersfordeling i befolkningen	11
3.3.2 Analyse av befolkningsutviklingen de senere år	12
3.3.3 Unge i etableringsfasen	12
3.3.4 Bosettingsmønster i kommunen	12
3.3.5 Hovedtrekk ved boligmarkedet i kommunen	13
3.3.6 Omsetning av boliger	14
3.3.7 Utnyttelsen av boligmassen	14
3.3.8 Eie og leie	15
3.3.9 Boligpreferansen i befolkningen	15
3.4 Virkemidler på boligområdet	16
3.4.1 Planarbeid og regulering i kommunen	16
3.4.2 Bruk av virkemidler i kommunen	16
3.4.3 Tomtepolitikk og boligtomter i kommunen	17
4. Målområde 2 – Boligosiale forhold	17
4.1. Vanskeligstilte på boligmarkedet	18
4.2 Arbeidsinnvandrere/ Flyktninger	18
4.3 Mennesker med utviklingshemming	18
4.4 Rus og psykiatri	19
4.5 Helse og omsorg	19
4.6 Virkemidler i det boligosiale arbeidet	19
4.6.1 Bruk av Husbankens virkemidler i Lenvik kommune	19
4.6.2 Låneordninger	19
4.6.4 Tilskudd til kommunen	20

4.6.5 Samarbeid med offentlige og private aktører for å løse deler av kommunens boligsosiale utfordringer.	20
5 Målområde 3: Organisering og boligforvaltning	21
5.1.1 Boligtildeling	22
5.1.2 Botid og gjennomstrømming i kommunale boliger	23
5.1.3 Husleie for kommunale boliger	23
5.1.4 Boligforvaltning	23
5.1.5 Strategisk plan for Lenvik kommunes bygningsforvaltning	23
5.1.6 Beskrivelse av kommunens disponible eiendomsmasse	23
5.1.7 Vedlikehold av kommunale utleieboliger	23
6.0 Handlingsprogram boligpolitiske tiltak i forhold til mål og strategier:	24
Vedlegg: Boligsosialt handlingsprogram	27
Referanser	28

1.0 Innledning boligpolitiske plan

En god bolig er for hver enkelt av oss avgjørende for vår livskvalitet og mulighet for livsutfoldelse. En god bolig gir oss mulighet til å delta aktivt i arbeidsliv, ta skolegang og ha sosialt samvær med andre. Gode boliger skaper gode lokalsamfunn sentrum i kommunen.

Utarbeidelsen av boligpolitiske handlingsplan for perioden 2015-2020 er et viktig ledd i kommunens arbeid for å arbeide for gode og trygge boliger til kommunens innbyggere. Planen er et strategisk styrende dokument for kommunens boligpolitikk, med målsetninger og forslag på tiltak og prioriteringer i årene fremover.

Denne boligpolitiske plan er en temaplan, som ikke er forankret i eller utarbeidet h.t. plan- og bygningslov eller særlover, men ut fra et behov for bedre effektivitet og mer samkjørt boligpolitikk i Lenvik kommune, som kan gi oss et grunnlag for samarbeid med befolkningen og aktørene i boligmarkedet.

En av de største boligpolitiske hovedutfordringene vi som kommune står ovenfor fremkommer blant annet i gjeldende kommuneplan (2014-2026) her påpekes det at det ikke bygges nok egnede boliger i kommunesenteret Finnsnes. Bakgrunnen for dette er knyttet til befolkningsutviklingen i kommunen, hvor det i perioden fra 2000 til 2012 har vært en folketallsutvikling i sentrum på 818 personer, samtidig med en reduksjon av folketallet i på 526 personer i resterende deler av kommunen.

1.1 Bakgrunn

Lenvik kommunestyre vedtok en boligsosial handlingsplan i 2009. Revisjon ble igangsatt og skulle i h.t. vedtatt planstrategi være ferdig i 2012. Dette arbeidet ble ikke ferdigstilt i h.t. planstrategien. Boligpolitisk handlingsplan kan ses som ei videreføring av tidligere boligsosial handlingsplan.

Denne plan er kommunens første helhetlige plan for boligpolitikk, som tar for seg generell boligutvikling, boligsosiale forhold og bolig organiseringen i kommunen.

Prosjektet ble organisert med en styringsgruppe og en arbeidsgruppe.

Styringsgruppa:

Margrethe Hagerupsen – Rådmann - prosjektansvarlig

Geir Fredriksen – Teknisk sjef

Helen-Marie Henriksen – Kommunalsjef for helse og omsorg

Tore Coldvin – SLT koordinator

Arbeidsgruppa har bestått av deltakere fra Boligtjenester/boligkontor NAV, Tekniske tjenester, Kundetorg samt prosjektleder.

Arbeidet med boligpolitisk handlingsplan har vært gjennomført som del av et prosjekt i perioden 01.02.2013 – 30.09.2014, forankret i Kommuneplanens samfunnsdel, og med Kommunalsjef for helse og omsorg som prosjektansvarlig. Planprosessen har også hatt til formål å øke samhandling og kompetanse om boligpolitiske tema, samt å dyktiggjøre

organisasjonen til å se egne tjenester og virkemiddelbruk i samspill med spesielt Husbankens virkemidler.

2.0 Nasjonale, regionale og lokale føringer for boligpolitikken

Det overordnede målet for boligpolitikken er at alle skal kunne bo trygt og godt, noe som også vår velferdspolitikken er basert på. De statlige målsetningene for boligpolitikken fremkommer i Stortingsmelding nr.17 2012-2013.

- Boliger for alle i gode bomiljø
- Trygg etablering i eiet eller leid bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse.
- Godt utforma, sikre og energieffektive og sunne bygg
- Bedre og mer effektive byggeprosesser

Fra statlig side er det i perioden 2014-2020 følgende prioriterte innsatsområder:

- Hjelp fra midlertidig til varig bolig
- Hjelp til å skaffe egnet bolig
- Forhindre utkastelser
- Gi oppfølging og tjenester i hjemmet
- Sikre god styring og målretting av arbeidet
- Stimulere til nytenking og sosial innovasjon
- Planlegge for gode bomiljø.

2.1 Aktuelt lovverk

Plan og bygningsloven gir kommunen det samlede rammeverket for planlegging og byggesak. Planlegging skal etter lov samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver. Planlegging i kommunal regi er avveininger og vurderinger av ulike interesser. Noe som blant annet kan legge føringer for arealbruk, samfunnsutvikling og de ulike byggetiltak i kommunen. I dette ligger også det at universell utforming skal ivaretas både i planlegging, som i gjennomføring av byggeprosessen. Lov om offentlighet skal sikre åpenhet, innsyn og medvirkning i planprosessene.

Byggesaksbehandlingen skal etter loven sikre at tiltak bli i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Forsvarlig utføring av det enkelte tiltak er sentralt og sikkerhet, energieffektivitet og sunnhet i bygg, samt kvalitet og effektivitet i byggeprosessene skal vektlegges.

Planleggingen og byggesaksbehandling skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven skal bidra til god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltninger regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV-kontoret skal utføre. Formålsbestemmelsen uttaler blant annet at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. NAV-kontoret forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv (§27). Tjenester

som retten til opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk stønad (§28) og kvalifiseringsprogram (§)) er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet.

Lov om folkehelsearbeid skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale forskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. I lovens § 5 stilles det krav til kommunens ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Bolig er nevnt som en av faktorene (§ 7).

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester regulerer kommunens ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendig helse- og omsorgstjenester. Oppfølging og bistand i form av personlig assistanse, som omfatter praktisk bistand, opplæring eller støttekontakt, er kommunale tjenester som skal bidra til å utvikle og styrke evnen til å mestre hverdagen og boforholdet. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker (§ 3-7)

Samhandlingsreformen iverksatt fra 2012 er en stor og viktig velferdsreform. Denne reformen har som intensjon å vri ressursinnsatsen til forebygging, for å redusere behovet av tjenester fra spesialisthelsetjenesten. Bolig og boligsosialt arbeid er i denne sammenheng helt avgjørende for god forebygging av helseproblemer. Reformen legger til rette for å styrke betydningen av bolig og tjenester.

2.2 Øvrige planer i Lenvik kommune

Under dette kapittel er det samlet en kortfattet oversikt over de plandokumenter som har en tilknytning til den boligpolitiske planen.

Vedtatt kommunal planstrategi (2012-2015) er et direkte styringsdokument som både direkte og indirekte berører flere spørsmål/ områder knyttet til boligpolitikken. I inneværende periode har en blant annet revidert Boligsosial handlingsplan.

Kommuneplan for Lenvik kommune 2014-2026

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument som skal inneholde langsiktige mål og retningslinjer for hvilken utvikling man ønsker i kommunen. Det er den overordnede plan for samfunnsutvikling og arealspørsmål.

I vedtatt kommuneplan pekes det blant annet på en av de store boligpolitiske utfordringene kommunen har, og det er knyttet til at det bygges for få egnede boliger på Finnsnes. By området har siden 2000 hatt en vekst på 818 personer frem mot 2012. Samtidig som folketallet har sunket med 525 i distriktene. I kommuneplanen pekes det videre på kommunens demografiske utfordringer i årene fremover, som vil resultere i et økt behov av tilrettelagte boliger med tjenester. Dette vil utdypes nærmere i denne planen.

Samtidig påpekes det at kommunen skal aktivt bruke boligpolitikken som redskap for å sikre barn og unge gode oppvekst vilkår.

Kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan som skal angi hovedtrekkene i hvordan arealene i kommunen skal brukes. I innværende plan påpekes det at det fremtidige utbyggingsbehovet er vanskelig å vurdere, men at det fremtidige boligbehovet sannsynligvis vil være det samme som er bygd i løpet av de siste 10 år. I perioden 2004 – 2008 ble det bygd 7 boliger i distriktet, og 130 boliger i byområdet.

Pleie og omsorgsplan 2009-2020

Kommentar: Plan under revidering.

Rusmiddel politisk handlingsplan 2014-2016

Kommentar: Vedtatt sommer 2014.

2.3 Lenvik kommunes målsetninger med boligpolitikken

Lenvik kommunes overordnede målsetning med boligpolitikken er å sikre gode oppvekst vilkår for barn og unge og bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud.

Kommunens rolle i boligpolitikken er å stille boliger til disposisjon til vanskeligstilte, være lokal plan og bygningsmyndighet, gjennomføre arealdisponeringer til boliger, sikre bolig og tomteforsyning til kommunens innbyggere.

I dette plandokumentet velger vi å dele boligpolitikken inn i tre forskjellige målområder, den generelle boligpolitikken, boligsosiale forhold, organisasjonen.

Målområde nr 1. Den generelle boligpolitikken

For Lenvik kommune er det viktig at utviklingen i boligmarkedet er i tråd med befolkningens behov, både når det gjelder antallet boliger, hvilke typer boliger som bygges og hvor nye boliger lokaliseres. Kommunens viktigste rolle er å sikre gode og trygge oppvekstvilkår, gode bomiljøer, og at folkehelse og planverk ivaretas.

Målområde nr 2. Boligsosiale forhold.

Lenvik kommune skal kunne tilby egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, og for innbyggere med behov for tilrettelagte bolig og tjenester.

Målområde nr 3. Organisasjonen

Målet for kommunen er å organisere det boligpolitiske arbeidet slik at kommunens rolle som premissgiver i boligutviklingen blir styrket.

2.4 Målgrupper

I kommuneplanen pekes det spesielt på kommunens demografiske utfordringer i årene fremover. Folketallsutviklingen viser en sterk økning i aldersgruppen 70-79 år, noe som vil stille kommunen ovenfor store utfordringer i årene fremover. Kommunen ser at befolkningens sammensetning påvirker Lenvik kommune, noe som vil medføre større byrder på de i yrkesaktiv alder. Det vil også være behov for å rekruttere nye arbeidstakere til kommuneorganisasjonen. For å stabilisere/ økte folketallet i kommunen, vil det for kommune

være viktig å få arbeidsinnvandrere til å bosette seg fast. Unge i etableringsfasen er en viktig målgruppe for kommunen, og er den viktigste ressurs vi har for å sikre et stabilt folketall/vekst.

For kommunen vil det være viktig å være en offensiv aktør overfor de som er på det ordinære boligmarkedet.

- Unge i etableringsfasen
- Tilflyttere og arbeidsinnvandrere
- Ansatte i kommune
- Tilflyttere med etterspurt arbeidskompetanse

Kommunen som vertskommune for videregående skole har en del utfordringer med tilflyttede ungdommer med omfattende behov for både bolig og omsorgstjenester.

Av andre spesifikke boligsosiale utfordringer har vi:

- Vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Bosettinger av flyktninger, bosatte flyktninger.
- Mennesker med fysisk/ psykisk utviklingsforstyrrelse.
- Personer med rusproblematikk.
- Bostedsløse.
- Eldre med særskilte behov.

3. Målområde 1. Generell boligutvikling

Lenvik kommunene skal medvirke til en god boligforsyning og et godt fungerende boligmarked i kommunen. Kommunen skal bidra til at boligbyggingen tilpasses boligbehovet. Kommunen skal videre medvirke til at bomiljøer og boligbygg representerer trygghet og kvalitet. Fra kommunens side ser en også at bosettingsmønster og aldersfordelingen i befolkningen vil påvirke behovet for oppbygging av infrastruktur og tjenester som grunnskole og øvrige tjenester.

Som en viktig del av velferden til våre innbyggere har kommunen integrert bolig som en sentral del av samfunnsplanleggingen. Som kommune står overfor til dels store utfordringer i årene som kommer, vi vil sannsynligvis møte et mer endret boligbehov i befolkningen, samtidig som sosialt vanskeligstilte også skal ivaretas i boligmarkedet.

Knyttet mot den generelle boligutviklingen kan vi påvirke dette gjennom vår rolle som grunneier, og myndighetsutøver.

Grunneierrollen gir kommunen den styringsmuligheten som strekker seg lengst og kan benyttes til å oppnå boligsosiale mål som eksempelvis prisregulering eller at boligene skal forbeholdes spesielle grupper. Kommunen skal bruke grunneierrollen til å kunne gjennomføre ulike boligpolitiske tiltak – både generelle og boligsosiale tiltak knyttet til utbyggingsprosjekter på kommunale tomtearealer.

Myndighetsutøvelse i medhold av plan- og bygningsloven og andre relaterte lover gir mindre styringskraft og begrenses til tekniske forhold. Boligsosiale formål kan i noen grad oppnås

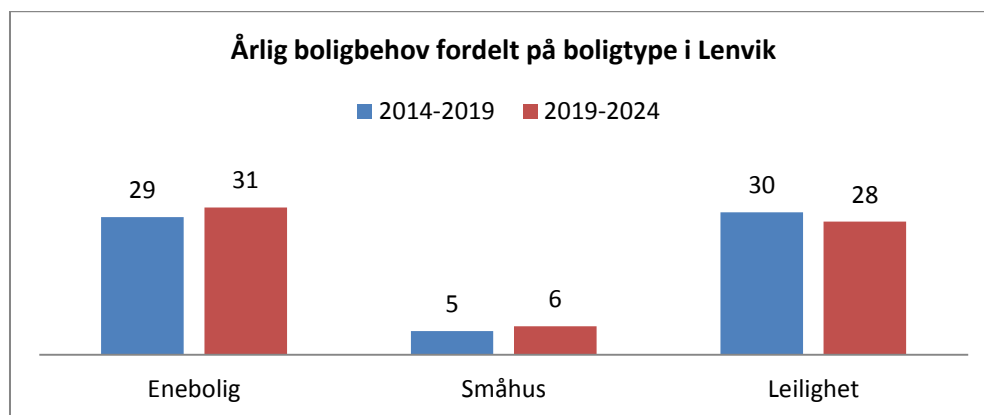
indirekte, eksempelvis ved å regulere inn boliger som gjennom nøktern størrelse blir rimeligere.

Når vi ser oppsummeringen av muligheten til grunneier rollen, og myndighetsutøver så gir det reelt sett ikke oss et grunnlag for en pro aktiv politikk. Det viktigste grepet vi som kommune har tatt er å inkludere bolig spørsmålet som en del av samfunnsplanleggingen i kommunen (Kommuneplanens samfunnsdel). Videre ligger det føringer på en bedre samordning av bolig arbeidet i kommunen, arbeidet er forankret på et overordnet strategisk nivå, kommunens boligsosiale kompetanse er styrket. Det vil i årene fremover bli satt av økonomiske ressurser for å møte endrede behov i befolkningen, som en del av budsjett og økonomiplan arbeidet.

Lenvik kommune skal bidra til en helhetlig boligpolitisk planlegging, gjennom å anvende kunnskapen om boligbehovet i befolkningen i det videre arbeidet. Som kommune er det viktig at vi anvender de muligheter som både de statlige og kommunale virkemidler gir oss. Dette vil gi oss muligheten til å kunne utarbeide/ videreutvikle handlingsstrategier innenfor boligpolitiske/ sosiale området

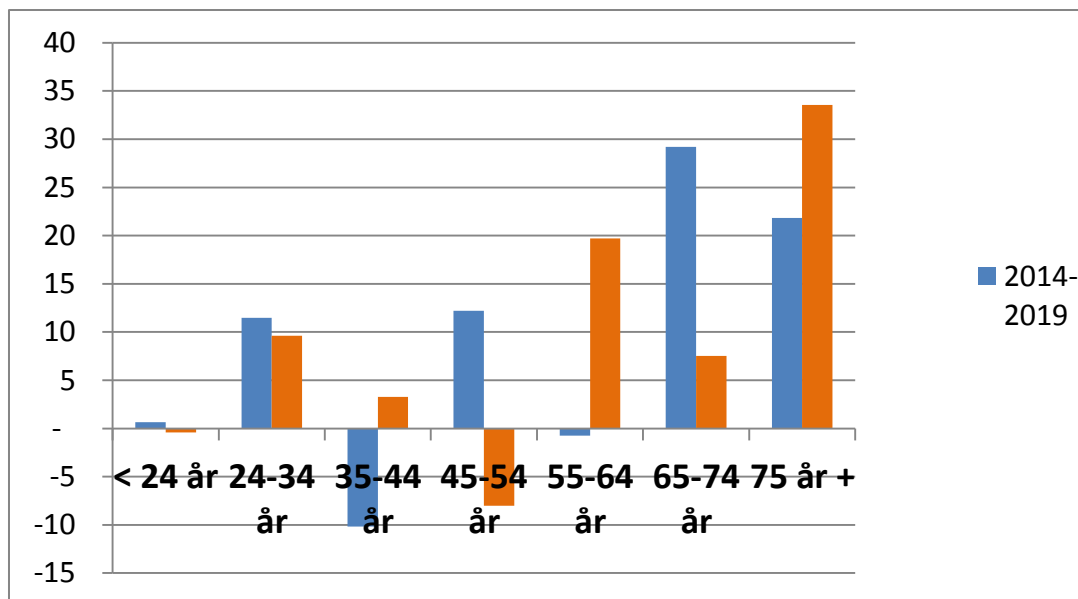
3.2 Boligbehov i årene fremover

Prognosesenteret har utarbeidet en prognose på boligbehovet i Lenvik frem mot 2024. Prognosene fra senteret er basert på fremtidig befolkningsvekst, middels nasjonal vekst, og de er basert på forbrukerundersøkelsen («Future Living»). Basert på en netto befolkningsvekst er det beregnet en årlig etterspørsel frem mot 2024.



Den forventede årlige etterspørsel er beregnet til 64 boenheter pr år i perioden 2014-2019, og 65 pr år i perioden 2019-2014.

Hvis vi går nærmere inn på det beregnede boligbehovet og ser nærmere på hvilke aldersgrupper boligene «reelt» sett tilpasses mot. Kan vi synliggjøre dette gjennom diagrammet nedenfor. Her har prognosesenteret beregnet et boligbehov innenfor ulike aldersgrupperinger i kommunen i de to kommende 5 års periode. Negative tall i diagrammet angir en overdekning av boliger for den spesifikke aldersgruppe i gitte tidsperioder. I beregningene er det ikke tatt hensyn til eventuell boligsaneringer i perioden.



Hvis vi ser på diagrammet så eksempelvis aldersgruppen 65-74 år økes fra 1096 til 1306 personer i 2019, en vekst på 210 personer. På bakgrunn av denne vekst skisseres det et økt boligbehov på i underkant av 30 boliger pr år for denne gruppe, der boligtype vil være knyttet til småhus/ leiligheter.

Vi ser lokalt innad i kommune at befolkningens preferanser for valg av bosted, rettes mer mot sentrumsnære områder. En vekst i befolkningen vil medføre et behov av flere boenheter i bykretsene. Noe som gir oss kunnskap om hvor vi i fremtiden bør planlegge fortetting av boligmassen og utvikling av nye fremtidige bo områder. Det er ikke slik at attraktive boligområder utelukkende kan skapes gjennom arealpolitikken i kommunen, men vil også være avhengig av tilgjengeligheten til kulturtilbud, handel, trafikk punkter, kommunale tjenester m.m.

Boligbehovet er imidlertid ikke i seg selv noe som vi kan observere. Vi kan si at boligmarkedet alltid løser et underdekket boligbehov. I dette ligger det at dersom boligetterspørselen er høyere enn antall boliger som finnes i kommunen, vil prisene økes eller at folk flytter. Det som da skjer er at etterspørselen endres/ reduseres. Det som blir litt spesielt med Lenvik er at tilgangen på boliger i kommunen som helhet er rimelig god. Det er større etterspørsel etter boliger i bynære områder, slik at prismessig vil det kunne være stor variasjon på boliger innad i kommunen.

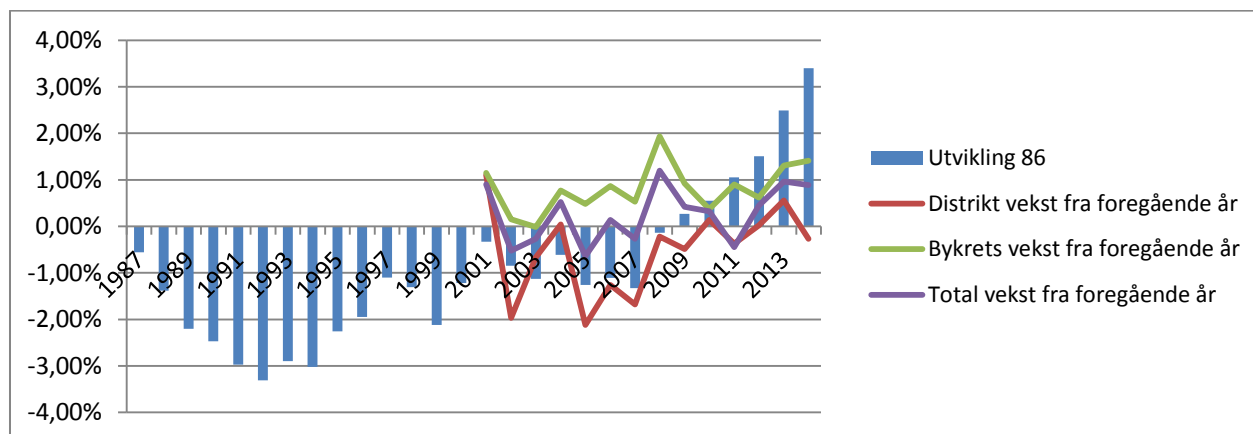
På lik linje som det vil være vanskelig å skape attraktive bo miljøer gjennom arealpolitikken, vil det være vanskelig å stimulere til spredt bosetning for å minske «bolig» presset i sentrum. Nettopp på bakgrunn av at det stilles krav om ulike tilbud i lokalmiljøet. Presset på boliger og typer av boliger i det bynære boligmarkedet, medfører at det er problematisk for vanskeligstilte å komme seg inn i boligmarkedet.

3.3 Befolkningsutviklingen

Befolkningsutviklingen i årene fremover har stor betydning for det fremtidige boligbehovet i kommunen. Under dette kapittel har vi sett nærmere hvordan befolkningsutviklingen har vært i kommunen siden 1986, og hvordan bosettingsmønsteret har endret seg i kommunen. Videre sees det på den den aldersdemografiske endringen som skjer i årene fremover, og

hvilke konsekvenser dette medfører for fremtidig boligbehov. Videre ser vi nærmere på SSB sine befolkningsframskrivninger, og hva vi kan forvente oss av eventuell vekst i årene fremover.

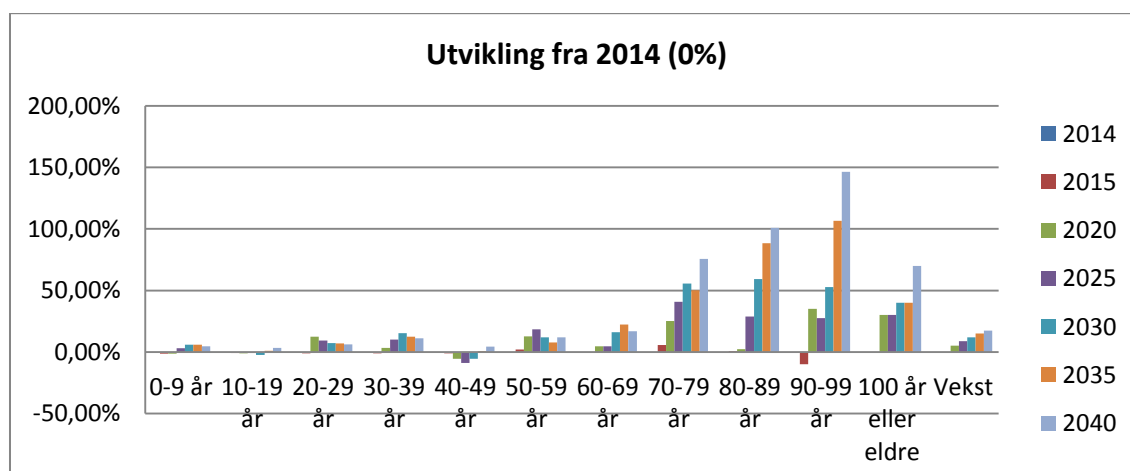
Diagrammet nedenfor er en illustrasjon på den befolkningsmessige utviklingen fra 1986 frem til i dag. De blå søyler angir årene etter 86, og veksten det året angitt i prosent mot tallet 11176 (befolkningstallet i Lenvik 1986). Det vi ser av diagrammet er at kommunen ikke har hatt befolkningsvekst over tallet for 1986 før i 2009, men vi ser en vekst videre mot 2014 som er 3,4 % høyere (+381). Når det gjelder befolkningsframskrivninger fra SSB som det sees på kan disse være mer optimistiske enn det utviklingen i kommunen har vist oss siden 1986.



Diagrammet ovenfor viser oss hvordan folketallet i kommunen har svinget siden 1986, samtidig som det viser endringene i bosettingsmønsteret i kommunen. I planleggingsarbeidet vil det være viktig å analysere befolkningsutviklingen i kommunen, aldersdemografisk sammensetning, befolkningsvekst, og den klare endringen i bosettingsmønsteret.

3.3.1 Fremtidig aldersfordeling i befolkningen

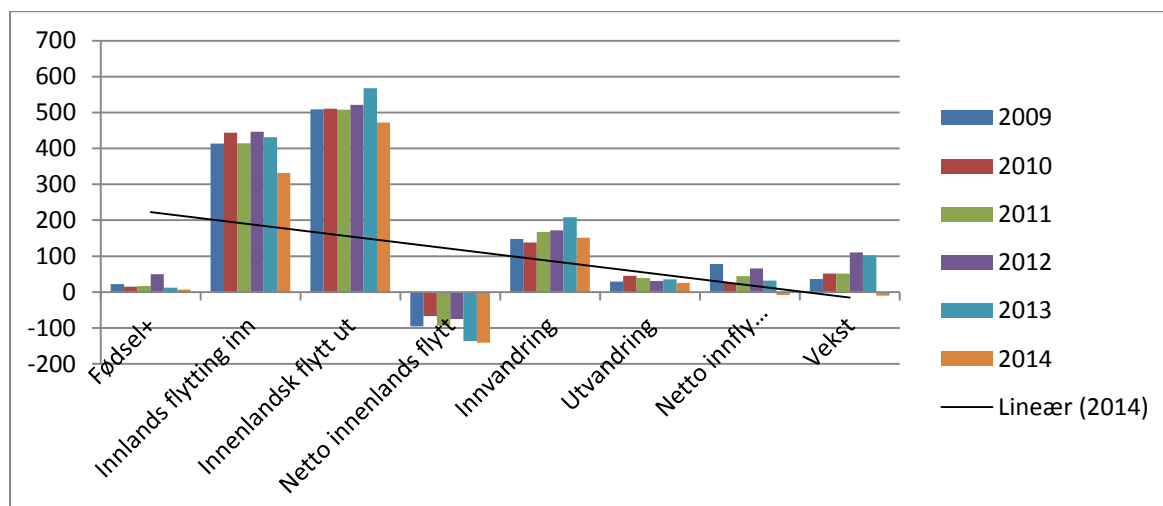
I diagrammet nedenfor er det utarbeidet en fremskrevet befolkningsutvikling for Lenvik kommune til og med 2040, framskriving tar ikke høyde for eventuelle kommunesammenslåinger. Framskrivning tar for seg 10 årlige aldersgrupperinger, og viser prosentvis vekst/ reduksjon basert på den aldersdemografiske sammensetningen vi hadde i 2013.



3.3.2 Analyse av befolkningsutviklingen de senere år

I diagrammet som viser befolkningsutviklingen fra 1986 så ser vi at først fra 2009 begynner vi å bevege oss over det registrerte innbyggertallet i 86. Den reelle økningen fra 1986 til 2014 var på 381 personer.

I diagrammet som presenteres nedenfor har vi sett mer konkret på grunnlaget for veksten fra 2009.



Dette diagrammet viser oss at grunnlaget for befolkningsveksten er knyttet til arbeidsinnvandring, og bosettingen av flyktninger. Netto innflytting innvandring sikrer kommunen en vekst i befolkningen. Vi ser av den netto innenlandske flyttingen er negativ, det flytter flere ut enn inn. Eksempelvis ser vi av tallene for 4.kvartal 2014 (som danner grunnlaget for 2015 tallene) at vi som kommune har en netto innvandring på 53 personer, men den innenlandske flytting har en negativ utvikling på 81 personer.

Gjennom analyser av den demografiske utviklingen over tid, så har vi store utfordringer med å få ungdommer til å flytte tilbake til kommunen etter endt utdanning. I 1986 var det 227 ungdommer (årskull 1968) som var bosatt i kommunen, hvis vi ser på dette kullet 1968 kullet så er dette 2014 redusert med 53 personer (174 personer).

3.3.3 Unge i etableringsfasen

For kommunen vil det være av stor betydning at vi sikrer oss at større andeler av den unge befolkningen bosetter seg fast i kommune. Unge mennesker opererer på leiemarkedet i kommunen. For unge mennesker i en etableringsfase så kan det være vanskelig å få kjøpt seg bolig, dette med bakgrunn av et høyt prisnivå i sentrumsområdene, og boligene som tilbys er oftest eneboliger. Kommune kan bruke Husbankens virkemidler strategisk for at flere unge kan komme seg inn på eiendomsmarkedet. For kommunen vil det være viktig å kunne stimulere til bygging av flere mindre og rimeligere boliger innenfor by området.

3.3.4 Bosettingsmønster i kommunen

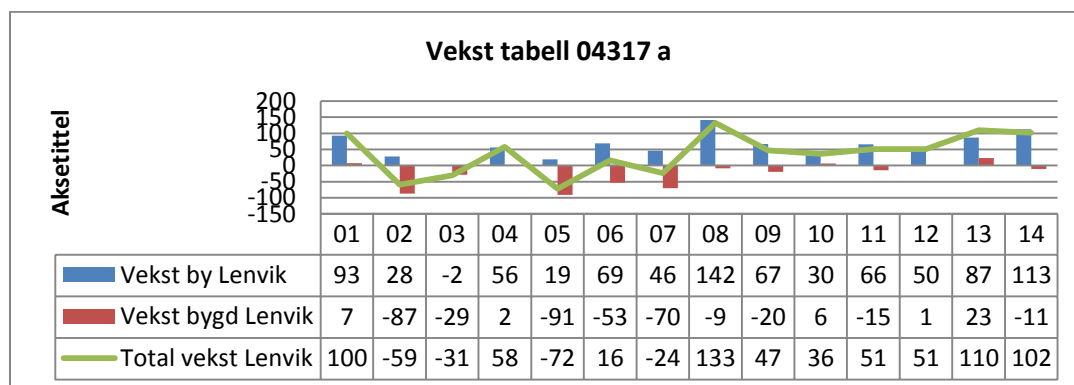
Det er av interesse å se nærmere på hvordan bosettingsmønsteret har vært påvirket av befolkningsutviklingen. Hvis vi ser nærmere på grunnkretsene i kommunen og kategoriserer kretsene ut fra by og distrikt kretser. Der byområdet i Lenvik kommune innbefatter følgende; Olsborg, Silsand, Laukhella, Trollvik, Finnsnes, Skogen, Fagernes, Finnfjord, Stormyra, øvrige kretser defineres som distrikts kretser. I diagrammet så har vi lagt inn tre linjer etter 2000, hvorav disse angir prosentvis vekst/ reduksjon etter år 2000. Kommunen hadde i løpet

av perioden 2000-2014 en netto økning i befolkningen på 518 personer, byområdet netto vekst på 864 personer, og distriktet en nedgang på 346 personer. I løpet av 14 år er det en reduksjon av 346 bosatte i distriktet.

I SSB tabell 04317 (a) ser vi på hvordan bosettingsmønsteret er i kommunen og hvordan dette har endret seg i kommunen over tid (2000 til 2014). Bosettingsmønsteret viser vekst i by kretsene, og reduksjon utenfor by området. By kretsene har hatt en vekst på 861 personer, samtidig som det har vært en reduksjon i distriktet på 346 personer.

Stolpe og søyle diagrammet tabell 04317 (a), nedenfor er basert på fysiske tall. I diagrammet som strekker seg over en 14 års periode, ser vi at det er kun ett år det har vært en negativ nedgang for by området (2003). Dette gir oss et godt bilde av situasjonen i Lenvik, og hva som er trenden for bosetting innad i kommunen.

Samtidig er det viktig å påpeke at tabellen gir ikke et helt korrekt bilde av situasjonen i distriktet, i og med at Husøy er den krets med størst befolkningsvekst de senere år. Her har det vært en reell økning siden 2000 på hele 37,05 %, og er en god illustrasjon på at der det er god tilgang på arbeidsplasser ser vi en befolkningsvekst.



Tallene for 01. januar 2015 viser en total befolkningsnedgang på 22 personer, hvor distriktet har en nedgang på 15, byområdet på 7.

3.3.5 Hovedtrekk ved boligmarkedet i kommunen

I perioden 1986 til og med 3 kvartal 2014 er det ferdigstilt 1553 boliger i kommunen, noe som tilsier en gjennomsnittlig boligproduksjon i kommunen på 55,46 boliger i året. Totalt sett var det i 2013 registrert 5690 boliger i kommunen, der er i overkant av 27 % av disse er bygd etter 1986. I SSB tabell 06830 foreligger det en oversikt for boliger 2011-2013. Den angir det totale antall boliger i kommunen, der det differensieres mellom tettbygd og spredtbygd strøk.

I tabellen nedenfor angis registrerte boliger for 2011 til og med 2013, i tabellen angis plassering etter SSB definisjon for tettbygd strøk. Det vil si minst 200 innbyggere danner grunnlag for definisjonen for tettbygd strøk. I arbeidet med planen er det gjort en differensiering gjennom by kretser og distrikts kretser.

Tabell SSB 06830 & 06265	2011	2012	2013
Enebolig	4636	4800	4839
Tettbygd strøk	1973	2083	2098
Spredtbygd strøk	2662	2715	2740
Tomannsbolig	177	182	179
Tettbygd strøk	149	153	153
Spredtbygd strøk	28	29	26

Rekke/kjede/små hus	262	258	262
Tettbygd strøk	240	236	240
Spredtbygd strøk	22	22	22
Boligblokk	229	228	235
Tettbygd strøk	203	202	209
Spredtbygd strøk	26	26	26
Bygning for bofellesskap	175	175	175
Tettbygd strøk	162	162	162
Spredtbygd strøk	13	13	13

Mrk. Tabell basert på SSB definisjon av tettsted, minimum 200 innbyggere og maksimumavstand mellom boliger.

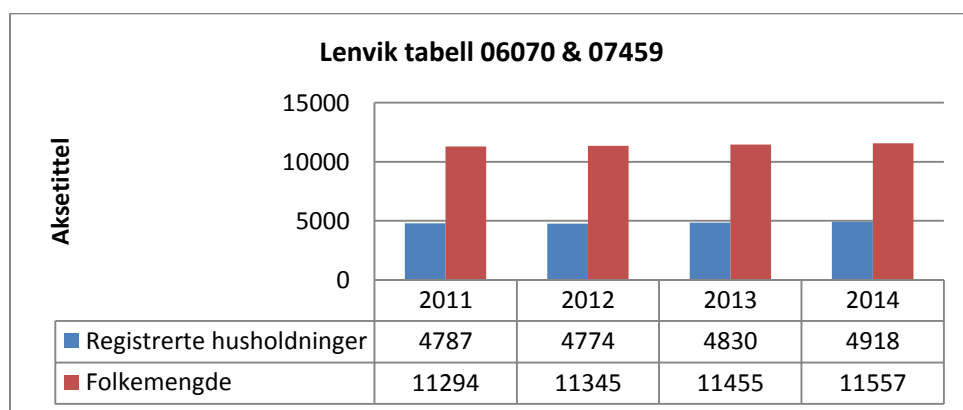
Denne tabellen gir oss et oversikts bilde for kommunen, men vi ønsker å se på bolig og befolkning på kretsnivå. Dette med bakgrunn av at nærmere 65 % av befolkningen bor innenfor det definerte by området, og det er dette området som har hatt størst vekst. For å kunne differensiere boliger på kretsnivå må vi bruke SSB sin boligkartlegging fra 2011 til grunn for dette. Vi kan angi en grov fordeling på at 65 % av boliger anvendt til boligformål er i by området, resterende boligmasse er utenfor by kretsene.

3.3.6 Omsetning av boliger

Fra 2011 til og med 2014 var det registrert 606 omsetninger av boliger (133, 169, 143, og 161 i 2014). Det gjennomsnittlige prisnivå på aktive annonser finn.no februar 2015 ligger på i overkant av 18 000,- (kommunen som helhet). Ser vi nærmere på befolkningsveksten så var den på 51, 51, 110 og 102 i 2014 for kommunen som helhet. Når vi slår by kretser sammen så var det følgende vekst i befolkningen: 66, 50, 87 og 113 for 2014. Hovedtrykket av eiendomsomsetninger og den samtidige befolkningsvekst er knyttet til by området.

3.3.7 Utnyttelsen av boligmassen

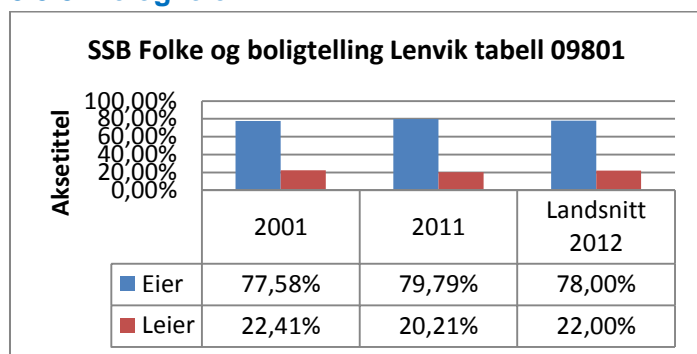
Bosettingsmønster og sammensetningen av husholdningene gir oss svar på i hvor stor grad vi utnytter den eksisterende boligmasse. I 2014 var det registrert 4918 husholdninger i kommunen, noe som tilsier at omkring 88 % av boligmassen totalt sett ble brukt til boligformål.



Som vi ser så er det en økning i antallet husholdninger på 131 fra 2011 til 2014 (01.01), folkemengden økte med 263 personer. Snittet pr husholdning var i 2011 på 2,35 personer, i 2014 er den på 2,34 personer pr husstand. I løpet av perioden er det registrert 109 fullførte boligprosjekt i kommunen (kilde tabell 05889), tallet angir ikke antallet nye boenheter. Derfor er det litt vanskelig å forklare nedgang i snitt pr boenhet pga økt boligbygging, selv om det vil være en del av forklaringen.

Samlet for hele kommunen er det en boligdekning på 504 boliger pr 1000 innbyggere. Dette er et tall som har ligget rimelig stabilt over år i kommunen. Samtidig er den største andelen av befolkningen mer sentrert i by området, noe som medfører et press på eksisterende boligmasse i sentrum. Selve majoriteten av bolig i kommunen er eneboliger, noe en også ser på Finnsnes hvor 71 % av boligene er eneboliger.

3.3.8 Eie og leie



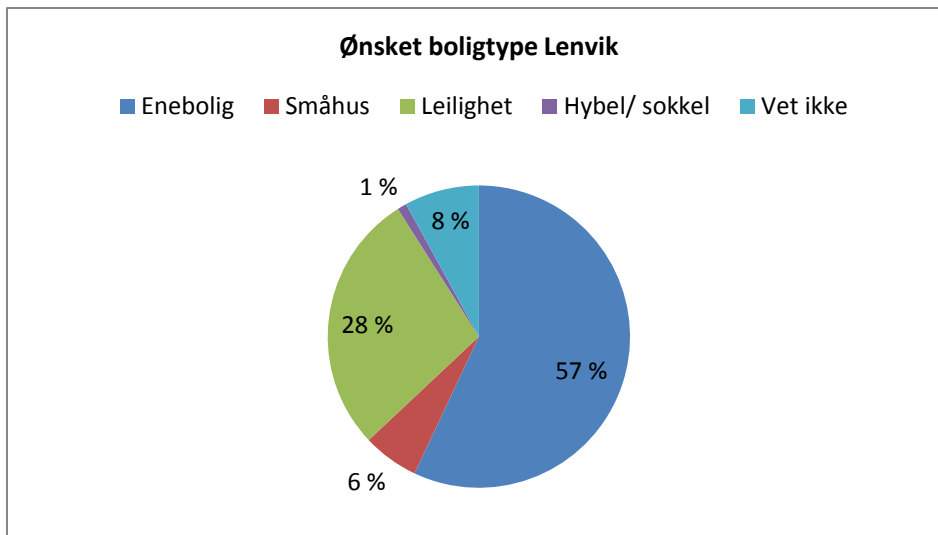
I tabell 09801 ser vi fordelingen av andelen eie og leie i husholdningene fra folke og bolig telling gjennomført 2001 og 2011 av SSB. Videre er landssnittet fra 2012 lagt inn som et sammenligningsgrunnlag. Ser vi kommunen som helhet så ligger vi reelt sett rimelig likt med landet, og det har ellers ikke vært noen stor forskjell over en ti års periode. Hvis en derimot splitter 2011 tallene ned på krets nivå, så har Finnsnes en leieandel for husholdningen på nærmere 30 %.

Når det gjelder gruppen av innbyggere som leier bolig så ser vi ofte at det kan være unge i etableringsfasen, og grupper som er mer avhengig av offentlige tjenester. I det boligsosiale kapittelet vil vi si noe mere om bolig utfordringene.

Når det gjelder ulike aldersgrupper som opererer på leiemarkedet påpeker NIBIR 2013:22 at opptil 42,2 % av innbyggerne i aldersgruppen 20-35 år leier bolig. Dette er også den aldersgruppe med høyest frekvens av enehusholdninger. Dette er en gruppe innbyggere som sannsynligvis er mer mobile og flyttbare enn andre grupperinger, slik at det kan være viktig å sette fokus på denne gruppen. Nettopp med henblikk på målsetninger om å få stabilisert folketallet eller å øke dette i kommunen.

3.3.9 Boligpreferansen i befolkningen

I forbindelse med utarbeidelsen av denne boligpolitiske planen er det ikke gjennomført noen forbruker undersøkelser som befolkningens preferanser på valg av boligtype. Det en ser fra undersøkelser om forbrukernes boligpreferanse basert på nøkkeltall fra Prognosesenteret viser følgende (boligpreferanser fra små kommuner vil være forbundet med noe usikkerhet).



Diagrammet viser andelen som i fra Prognosesenterets forbrukerundersøkelse Future Living, foretrekker de ulike boligtyper sammenlignet med fordelingen av dagens boligmasse. Boligpreferansene for små kommuner vil være forbundet med noe usikkerhet. (data fra 2012). NIBR (2013) har sett på de fremtidige boligønsker for eldre, hvor yngre eldre som i dag bor i enebolig, så vil kun 20 % av disse fortsatt bo i enebolig om 10 år. Prognosesenteret beskriver denne trend som en driver for å få tilført sentralt beliggende leiligheter.

3.4 Virkemidler på boligområdet

3.4.1 Planarbeid og regulering i kommunen

Den vedtatte kommuneplanen (2014-2026) kommunestyre sak 58/14 har som formål å legge overordnede føringer for prioriteringer, kvalitet og ressursbruk for Lenvik kommune med spesielt fokus på barn og unge. Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. I inneværende planperiode antas det at folketallet vil øke i by området også i framtiden, og dermed også vil behovet for bygging av nye boliger vil være økende. For kommunen vil det være en utfordring å legge til rette for og styre framtidig boligbygging i by området slik at ressursbruken blir best mulig og mest mulig rasjonell. Dette gjelder i forhold til bruk av eksisterende og etablering av ny offentlig infrastruktur, arealbruk, energi bruk og klimautslipp (arealdel 2009-2021).

3.4.2 Bruk av virkemidler i kommunen

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel peker på rammer og ønsket retning for utviklingen i kommunen. Kommunen bør ta på seg en aktiv rolle som pådriver for boligutfordringene som kommunen og dens innbyggere står ovenfor.

Det som skisseres som status og tiltak innenfor det boligpolitiske området er: Revisjon av bolig politisk plan, legge til rette for lokale løsninger, legge til rette for bygging av nye boliger og boligområder.

Det som bør utredes som et mulig virkemiddel innenfor det boligpolitiske området er å vurdere bruken av utbyggingsavtaler. Dette med bakgrunn spesielt knyttet til et økende behov for tilrettelagte boliger for eldre og funksjonshemmede.

3.4.3 Tomtepolitikk og boligtomter i kommunen

I kommuneplanens arealdel oppgis det at det er nærmere 500 bolig tomter regulert eller i ferd med å bli regulert til boligformål i byområdet. De fleste av disse reguleringene er fremmet og utarbeidet som private reguleringsforslag. Store deler av disse regulerte områdene er ikke påbegynt utbygd. Det påpekes at det er flere årsaker til at disse områdene til nå ikke utbygges kommersielt, er knyttet til at dette sannsynligvis ikke vil være kommersielt lønnsomt å bygge ut nå. Det antas at innen de nærmeste 10-12 år er antallet regulerte boligtomter tilstrekkelig for å ta unna det fremtidige boligbehovet.

Kommunen har utarbeidet oversikt over ledige boligtomter, både fra private interessenter og kommunale tomter.

4. Målområde 2 – Boligsosiale forhold

Hovedmålet for kommunen knyttet til boligsosiale forhold er at vi skal kunne tilby egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, og for innbyggere med behov for tilrettelagte bolig og tjenester.

Bolig er en forutsetning for velferd og visjonen for det boligsosiale arbeidet er at alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne stå i et utdanningsforløp, danne familie, ha en stabil tilknytning til arbeidslivet og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de aller fleste bor svært godt i Norge, gjelder dette ikke for alle. Å bo dårlig eller å være bostedsløs kan ha store negative konsekvenser for livskvaliteten. Det blir vanskeligere å ta imot og ha nytte av helse- omsorgs- og velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon kan vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere. Særlig alvorlig er det når boligen og bomiljøet ikke bidrar til trygge oppvekst vilkår for barn og unge.

Det er først og fremst et personlig ansvar å skaffe seg et sted å bo. Det offentliges oppgave er å legge til rette for at folk kan klare seg på egen hånd. De som ikke er i stand til å skaffe seg egen bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo (Bolig for velferd 2014-2020)

Utviklingene i velferdsstatens tjenestetilbud tydeliggjør mer og mer boligpolitikken. Samtidig ser vi behovet for å rette et klart fokus på de som har større utfordringer på boligmarkedet enn andre. For disse personene vil det være viktig at vi anvender de målrettede økonomiske tiltak som Husbanken stiller til disposisjon (startlån, bostøtte m.m.). Innenfor det boligsosiale arbeidet har vi mange forskjellige aktører, med bakgrunn i at behovene er sammensatte.

Hjemmet og nærmiljøet vil fortsatt bli viktig som arena for offentlig omsorg for mange ulike brukergrupper.

4.1. Vanskeligstilte på boligmarkedet

I strategien bolig for velferd (2014-2020) defineres vanskeligstilte på boligmarkedet som personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg selv og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner.

- Er uten egen bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø

Det er kommunene som har ansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, grunnlaget for dette er å sikre at alle skal få et likeverdig tilbud uavhengig av hvor de bor. Det at vi som kommune har ansvaret for dette, skal sikre at vanskeligstilte får denne hjelpen så tidlig som mulig. For kommunen er det viktig å forebygge bolig sosiale problemer i befolkningen på et så tidlig tidspunkt som mulig.

Av alle som ble innvilget bolig var samtlige innenfor gruppen sosialt vanskeligstilt, samtidig ser en at jevnt over så var alle som fikk avslag innenfor målgruppen. Det mest problematiske er at teamet avsto 53 søknader om bolig, når de samtidig oppfyller kriteriene for å bli tildelt bolig. Dette sier egentlig en god del om de utfordringer vi har for å oppfylle ansvaret for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kort om målgruppen boligsosialt arbeid

De grupper som potensielt vil ha større sannsynlighet for å være vanskeligstilt på boligmarkedet er: lavinntektsfamilier, aleneforsørgere, flyktninger, unge uten utdanning, uføre, personer med sammensatt problematikk som; rusproblemer, psykiske lidelser, m.m. I tabellen nedenfor får vi en indikasjon på omfanget av de som kan være vanskeligstilte på boligmarkedet. Alle disse registrerte er ikke nødvendigvis vanskeligstilte på boligmarkedet, men vi kan danne oss et rimelig godt bilde av antallet barnefamilier som er vanskeligstilte. Vi ser at boligsosialt team blant annet har hatt 17 søknader fra familier med barn, som da er vanskeligstilte på boligmarkedet.

4.2 Arbeidsinnvandrere/ Flyktninger

Lenvik kommune har gjennom en årrekke bosatt flyktninger etter anmodning fra IMDI. Det var i 2014 registrert 432 personer med utenlandsk opprinnelse utenom Europa, inkludert Europa var det 811. Tall fra IMDI indikerer at det i 2014 ble bosatt 27 flyktninger, og det er fattet vedtak på bosetting av 40 personer i 2015, og tilsvarende for 2016. Når det gjelder bosettingen av flyktninger så bosettes de i leide boliger (privat og kommunal). Det som kan være en utfordring er å få disse bosatt nært sentrum, med bakgrunn av deltakelse på integreringsprogrammet m.m. I boligsosial sammenheng medfører det et ekstra press på leiemarkedet i sentrum, noe som vi blant annet ser av registreringer i 2011. Disse registreringene viser at det i Finnsnes krets er utleie av 30 % av boligmassen, tilsvarende snitt for de andre kretsene er på ca 20 %.

4.3 Mennesker med utviklingshemming

I pleie og omsorgsplan (2011-2020) angis det at 4-4,5 promille av befolkningen har en psykisk utviklingshemming, men at andelen i Lenvik ligger på ca 7,47 promille (84). TFU (tjenester for funksjonshemmede) drifter i dag Busletta, Hamnaveien, Naustveien, Sandviklia, Seljebergan som er døgnbemannede boenheter. Det tjenesten ser er en økt etterspørsel

etter brukere som bor i privat bolig. Disse brukerne mottar tjenester fra de etablerte døgnetenhetene.

4.4 Rus og psykiatri

For denne brukergruppe er det behov for flere boliger, noe som blant annet fremkommer av vedtatt boligsosialt handlingsprogram. For denne brukergruppe er det viktig med en differensiert boligmasse. For brukere med omfattende rusproblematikk kan det være utfordrende med adekvate boliger.

4.5 Helse og omsorg

Når vi ser på de fremtidige prognosene for aldersgruppen 70+ så har vi en økning fra 2014 med 539 personer i den neste ti års perioden (frem til 2025). Dette vil naturlig nok medføre et press både på tjenester i hjemmet, samtidig som dette vil påvirke etterspørselen etter mer tilrettelagte boliger for eldre/ funksjonshemmede. Samtidig står vi i startgropen på samhandlingsreformen som ble innført i 2012, en reform som skal bremse veksten i bruken av sykehustjenester. Dette vil påvirke det fremtidige boligbehovet, som er mer tilrettelagt nettopp for funksjonshemming – livsløpsstandard m.m. Lenvik kommune må tenke nytt, og vi må legge til rette for økonomisk bærekraftige tjenester av god kvalitet.

Når det gjelder tjenestene i hjemmet så må en sikre at den enkelte kan få bo trygt og godt så lenge som mulig i eget hjem. Dette vil kreve tilpassede boløsninger og tjenester. Det største presset vil en kunne oppleve i by kretsene.

4.6 Virkemidler i det boligsosiale arbeidet

Her er det utarbeidet en kort oppsummering av virkemidler på innbyggerplan, til kommunen og aktører i boligmarkedet.

4.6.1 Bruk av Husbankens virkemidler i Lenvik kommune

En koordinert og effektiv bruk av Husbankens virkemidler kan spare kommunen for utgifter og samtidig bidra til en god start på en boligkarriere for den enkelte innbygger i kommunen. Det er viktig at det i kommunen er en god og bred kunnskap i kommunen om utnyttelsen av virkemidlene, noe som kan gi gode kombinasjonseffekter i organisasjonen.

4.6.2 Låneordninger

Startlån er en låneordning for de som sliter med å etablere seg på boligmarkedet eller som har vanskeligheter med å bli boende i sin bolig. Det er kommunen som forvalter startlån med bakgrunn i midler som husbanken har lånt ut.

Lenvik kommune ga i 2013 21 lån på startlån, med en total ramme på 8,84 millioner nkr. Lånebetingelsene som ligger til grunn er 85 % av kjøpesum. Det som kan være en utfordring er at det er en del førstegangskjøpere som ikke har opparbeidet seg BSU. Denne brukergruppen får som regel innvilget søknad, så fremst personlig økonomi tilsier dette.

4.6.3 Tilskudd til hushold

Bostøtte bidrar til å redusere bostøttene for husstander med lav inntekt.

Ut fra Husbankens statistikk er antallet bostøtte mottakere for 2013 på 372 personer i kommunen (få tallene). Antallet samtidige mottakere. Nav Lenvik har følgende oversikt over sosialhjelpsmottakere.

Tabell 07797 Konsern sosialtjenesten nivå 3	2010	2011	2012	2013
Sosialhjelpsmottakere	251	203	197	180
Sosialhjelpsmottakere med forsørgerplikt for barn under 18 år	57	51	53	48
Sosialhjelpsmottakere med sosialhjelp som hovedinntektskilde	111	93	83	83

Ser vi nærmere på utgiftene på sosialhjelp tilknyttet dekning av boutgifter får vi følgende bilde av situasjonen i kommunen.

Stønad til boutgifter Lenvik (boligsosial del)				
Beløp i million	2011	2012	2013	2014*
Ordinær mottakere	1,44	1,31	1,23	1,33
Flyktninger	1,03	0,57	0,61	0,61
Rusproblematikk	1,00	0,97	0,61	0,47
Sum økonomisk sosialhjelp til boutgifter	3,48	2,58	2,46	2,92
Totale utgifter økonomisk sosialhjelp (netto)	6,78	5,67	5,61	
Prosent boutgifter av totale utgifter sosialhjelp	51,32 %	45,5 %	43,85 %	
Utbetalt bostøtte til Lenvik Husbanken	6,43	5,71	5,2	
Antall sosialhjelpsmottakere	203	197	180	
Antall mottakere av bostøtte	400	373	352	

*Stipulert beløp ut 2014 Kilde: Nav Lenvik, SSB tabell 07794, Husbanken

Alle som mottar suppleringa av boutgifter er vanskeligstilte på boligmarkedet, i skjemaet er det skilt mellom ordinære mottakere, flyktninger og personer med rusproblematikk. Videre ser vi at det i 2013 eksempelvis var 352 mottakere av bostøtte, en del av disse har sannsynligvis samtidig også behov av supplering fra Nav.

4.6.4 Tilskudd til kommunen

Investeringstilskuddet til omsorgsboliger og sykehjem skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse og sosiale tjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming. Tilskuddet tildeles kommunen gjennom Husbanken. Dette tilskuddet vil være viktig sett opp mot den demografiske utviklingen og fremtidig oppbygging av tjenestetilbud i kommunen.

4.6.5 Samarbeid med offentlige og private aktører for å løse deler av kommunens boligsosiale utfordringer.

Lenvik kommune ønsker å få til et samarbeid mellom offentlige og private aktører etter en boligsosial modell fra Hamarøy kommune for å løse deler av kommunens boligsosiale utfordringer. Hovedmålet for samarbeidsmodellen er å skaffe flere boliger, og det å legge til rette for tilflytting, rekruttering og inkludering i kommune.



Kommunen vil lyse ut deler av kommunens boligsosiale handlingsprogram DOFFIN, hvor kommunen ønsker å inngå langsiktige leieavtaler på boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. De avtaler som inngås innebærer at kommunen har en disposisjonsrett på 20 år, og med en bindingstid på 10 år. Fra kommunens side vil det bli stilt krav om beliggenhet og bomiljø.

Private eiendomsutviklere bygger, eier og forvalter boligen. I og med at kommunen inngår langsiktige leieavtaler med private

utbyggere går kommunen god for at boligbehovet er til stede. Noe som er en forutsetning for å få finansiering i Husbanken. Dette vil kunne sikre en best mulig utnyttelse av statlige virkemidler (e.g tilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte). Lenvik kommune kan videre forhandle inn særtillegg i avtalen at utbyggerne skal bygge et tilsvarende antall boliger for ordinære boligsøkere, som for de vanskeligstilte. Legger vi eksempelvis Prognosesenterets prognoser til grunn for fremtidig boligbehov, så vil det være et årlig boligbehov for 28 leiligheter for aldersgruppen 65-74 år (2014-2019). Videre vil det være et behov for ca 11 boenheter i året for unge i etableringsfasen (24-34). Dette er eksempel på mulige særtillegg i en slik avtale.

Modellens avtaler kan da bidra til et bredere botilbud som bidrar til vekst, mangfold og inkludering i kommunen. Fra Hamarøy så har private utbyggere gjennom avtalene forpliktet seg til å bygge 36 leiligheter og 20 hybler så langt i «modellperioden».

Lenvik kommune vil videre vurdere å anvende prinsippene fra Sandnes modellen: I denne modellen arbeider kommunen frem byggeklare tomter. I Sandnes har kommunen etablert et tomteselskap som kommunalt foretak. Tomteselskapet opererer på vegne av kommunen i alle saker som har med tilrettelegging og salg av tomter til bolig, næringsbygg og offentlige bygg. STS kjøper opp arealer av grunneiere og regulerer dette, herunder bygging av vei, VOA samt uteområder. Arealene blir så solgt gjennom prosjekt konkurranse – som byggeklare tomter. Vinneren på pris og beste løsning, får bygge ut områdene og selge prosjektet i egen regi. Dette gjøres etter nærmere fastlagte regler som er gjeldende i kommunen. Sandnes kommune fremhever følgende målsetninger for sin modell:

- Bidra til at førstegangsetablerere har økonomisk mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet.
- Selskapet leverer alle tomter til den boligsosiale handlingsplanen.
- Bidra til et mer balansert marked der flere byggefirmaer har tilgang til tomter.
- Bidra til mange byggeklare tomter i en region der det er mangel på nye boliger.

5 Målområde 3: Organisering og boligforvaltning

Evalueringen av boligsosial handlingsplan (vedtatt i K-sak 41/09) viser at utviklingen av boligsosiale behov har endret seg de siste årene ved at det registreres et økende antall søknader om boliger spesielt i by området. Virksomhetslederne med ansvar for det boligsosiale arbeidet har evaluert handlingsplanen og konkludert med at selv om flere av de utbyggings- og administrative og organisatoriske tiltak er gjennomført, er det fremdeles mangler. Det vurderes et spesielt behov for bedre samordning av det boligsosiale arbeidet.

Det å skulle utarbeide en helhetlig profil på det boligpolitiske arbeidet, som både fanger opp det generelle boligmarkedet og ikke minst det boligsosiale arbeidet. Forutsetter et mer samordnet bolig arbeid i kommunen.

Hovedmålet med dette målområde er å organisere det boligpolitiske arbeidet slik at kommunens rolle som premissgiver i boligutviklingen blir styrket.

Slik vi organiserer arbeidet i dag så utføres det boligsosiale arbeidet av flere virksomheter: Helse og omsorg tildeler øremerkede boliger og tjenester, boligsosialt team tildeler øvrige boliger. Senter for Læring og integrering inngår i tillegg avtaler om private boliger i forhold til flyktninger. Det påpekes at samarbeidet kan forbedres slik at de kommunale boligene kan

benyttes på en bedre måte, samt at en også i flere tilfeller enn pr i dag kan benytte Husbankens virkemidler.

Hovedoppgavene i det boligpolitiske arbeidet i Kommunen er:

- Overordnet planlegging
- Boligforvaltning
- Fremskaffelse av boliger
- Oversikt over boligbehov hos vanskeligstilte på boligmarkedet
- Kompetanse og samhandling i kommunen på boligområdet.

5.1.1 Boligtildeling

Boliger som tildeles av pleie og omsorgstjenesten

Boliger	Antall
Finnsnes/ Silsand	109
Gibostadområdet	40
Rossfjord	24
Til sammen	173

Det er knyttet ulikt omfang av pleie og omsorgstjenester til beboerne i boligene. For noen boliger er pleie og omsorgstjenester tilgjengelige hele døgnet, for andre boliger er det ikke mulig med et slikt omfang av tjenester.

I alle boliger tildeles det pleie og omsorgstjenester etter søkers/ beboers behov.

Institusjonsplasser:

Lenvik kommune drifter pr 01.09.14: 110 sykehjemsplasser

Boligsosialt team bestående av representanter fra Tekniske tjenester, Nav, SLI, Psykiatritjenesten og Kundetorget disponerer og tildeler følgende boliger:

Boliger	Eide	Leide
Flyktningeboliger	25	35
Øvrige kommunale boliger	39	
Totalt	64	35

Det har vist seg vanskelig å få brukere til å flytte inn i tildelte leiligheter i distriktet, mens det er stor pågang etter boliger i sentrum av Finnsnes og Silsand.

Tildelinger av boliger fra boligsosialt team det siste året.

Antall husholdninger som anses som vanskeligstilt	27 av søkerne som ble innvilget bolig
Antall personer som antas å være vanskeligstilt	Her angis alle søkere å være vanskeligstilt (57)
Antall aleneforsørgere	36 søkere var aleneforsørgere
Antall familier med barn	17 familier med barn
Antall uten bolig	33 søkere uten bolig

Nav Lenvik tildeler boliger i Botnhågen, totalt 6 boenheter beregnet på brukere med rusproblematikk. Boligteamets arbeid det siste år viser at det er knyttet en del utfordringer for vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunen.

5.1.2 Botid og gjennomstrømming i kommunale boliger

Det er to sentrale utfordringer knyttet til kommunale boliger, det er botid og gjennomstrømming i kommunale boliger. Det vil være behov av en total gjennomgang av den kommunale boligmasse som utnyttes til utleie, og en gjennomgang av avtaler inngått med private utleie (fremleie). Dette slik at vi danner oss et bilde av leiekontrakter, botid, og gjennomstrømming i boligmassen. Kommunen må skaffe til veie en oversikt, slik at en blant annet får arbeidet med å få etablert leietakere i mer faste boformer (egen bolig). Vi som kommune må unngå at vi har leiekontrakter som er så gunstige, at det passiviserer enkelte til ikke å selv skaffe/ kjøpe seg egen bolig.

5.1.3 Husleie for kommunale boliger

Kommunens husleienivå justeres i forbindelse med budsjettvedtak årsbudsjett. Kommunal husleie prisjusteres årlig slik at den blir liggende tilnærmet lik markedsleie. Leietakere vil kunne få bostøtte.

Kommunen har husleierestanser pr september 2014 på ca 1,3 mill.

For en del av leietakerne kan det være hensiktsmessig at strømutfgifter inngår i husleia.

5.1.4 Boligforvaltning

Forvaltning av bolig underlagt tekniske tjenester. Det er et behov for gjennomgang av organisering og forvaltningen av boliger.

5.1.5 Strategisk plan for Lenvik kommunes bygningsforvaltning

Det er ikke utarbeidet egen strategisk plan for kommunens eiendomsmasse

5.1.6 Beskrivelse av kommunens disponible eiendomsmasse

Det foreligger ingen nyere gjennomgang av kommunens disponible eiendoms/ boligmasse.

5.1.7 Vedlikehold av kommunale utleieboliger

Det er utført et omfattende vedlikeholdsarbeid på de kommunale boligene de siste par årene som har medført at standarden på de fleste boligene er forholdsvis bra, men det er fremdeles noe mangelfull utvendig vedlikehold. Dette betyr at etterslepet på utvendig vedlikehold er betydelig og det skal i den sammenheng utarbeides en vedlikeholdsplan.

6.0 Handlingsprogram boligpolitiske tiltak i forhold til mål og strategier:

Boligpolitiske hovedmål for Lenvik kommune definert i kommuneplanens samfunnsdel.

Mål:

- Medvirke til god boligforsyning og et godt fungerende boligmarked.
- Bidra til at boligbyggingen tilpasses boligbehovet.
- Medvirke til god kvalitet, trygge boliger og bomiljø, og tilgjengelige (universelt utformede) boliger.

God boligdekning og et godt fungerende boligmarked forutsetter at det legges til rette for en tilstrekkelig nybygging og en god utnyttelse av eksisterende boligmasse. Et godt fungerende boligmarked har en god balanse mellom tilbud og etterspørsel av boliger innenfor de forskjellige delene av boligmarkedet. Kommunen skal planlegge arealbruken slik at boliger kan utvikles, og skal bistå med infrastruktur. Kommunen kan finansiere infrastrukturen selv eller i samspill med regionale etater eller utbyggere. Kommunen skal videre erverve tomtegrunn gjennom strategiske kjøp, for å sikre etterspørselen etter kommunale tomter i byområdet.

Handlingsprogram 2016-2019

	Tiltak	Strategier	Ansvar	2016	2017	2018	2019
1	Kjøp av boligtomter for boligbygging. Det er avsatt 1 million kr i året for perioden 2015-2018, finansiering via eiendomssalg. For kommunen vil det alltid været et behov for å kjøpe grunn både i forhold til konkrete utbygginger og krav til innløsning i forbindelse med reguleringsplaner. Kommunen kjøper og regulerer et område og utbygger opparbeider et areal.	For tiltak 1 & 2 må brutto-beløpene økes og dette finansieres med salg av tomter. Dette må utredes nærmere og evt innarbeides i økonomiplan	Rådmannen	1mill + 1mill	1mill +1mill	1mill	
2	Opparbeidelse av tomteområder. Det er avsatt inntil 1 million kr i året (2015-2018) for å sikre boligbygging/ boligutvikling. Formålet er å kunne bidra til boligkonsept med lavere kostnadsnivå som bidrar til at førstegangsetablerere skal kunne kjøpe seg sin egen boenhet,	Vurdere deler av Sandnes modellen. Kommunen stiller tomter til disposisjon og utlyser til konkurranse.	Rådmannen	1mill +2mill	1mill +3mill	1mill	
3	Kommunen ønsker å anvende Hamarøy modellen for å løse deler av de boligsosiale utfordringene utfordringer i årene fremover. Kommunen vurderer at det er grunnlag for å se på om hele eller deler av det boligsosiale programmet kan søkes løst gjennom samarbeid med private utbyggere total 76 boenheter. Lenvik boligstiftelse er i ferd med å utarbeide et prosjekt på 30 boenheter som i tillegg til Fristad går til fratrukk på de stipulerte behov i vedlegg boligsosiale tiltak. Omsorgsboliger Videre søkes følgende boligprosjekter løst gjennom Hamarøy modellen: Behov for boliger i forbindelse med bosetting av flyktninger 20 boenheter (15 små og 5 store boenheter). Boliger for vanskeligstilte 10 leiligheter (aleneforsørgere m.m.) Totalt utgjør dette et behov på i overkant av 180 boenheter i	Det iverksettes en prosess for anskaffelse og utlysning av tilbud på skissert behov.	Rådmannen	Antall 20 20 10	Antall 20 10 10	Antall 20 10 10	Antall 20 10 20

	perioden 2015-2019.						
4	Kommunen skal innta en positiv holdning til private initiativ til fremskaffelse av nye rimelige utleie/ kjøp av boligprosjekter for unge i etableringsfasen og for gruppen yngre eldre (60-74 år). Fra kommunens side ser en behovet for at det bygges boliger som bidrar til en lavere inngangspris for denne gruppen. Kommunen vil anvende husbankens virkemidler aktivt for å sikre at unge i etableringsfasen får kjøpt seg egen bolig.		Rådmannen				
5	Utrede muligheten til å opprette boligkontor innenfor tildelte rammer. Viktig strategisk tiltak for å sikre en bedre og mer helhetlig gjennomføring av kommunens boligpolitiske målsetninger.		Rådmannen		2017		

Vedlegg: Boligsosialt handlingsprogram

I handlingsprogrammet for planperioden 2015-2019 er de mest presserende organisatoriske og utbyggingsbehov skissert (tiltak 15).

	Omsorgsboliger som tildeles av helse- og omsorgstjenesten	Antall boliger	Hvordan oppnå	Kostnadsdekning
1.	Utbygging ved Fristad omsorgsbolig for personer med psykiske helseproblemer. Det er avsatt 2 millioner i 2015, og 6 millioner i 2016 (Investeringsbudsjett for 2015-2018)	4 leiligheter	Bygge nytt	Dekkes inn med husleie og HTO
2.	Stjernebolig på Silsand, - for psykisk utviklingshemmede. Vedtatt i styringsdokument 2014	8 leiligheter	Bygge nytt	Dekkes inn med husleie og HTO (gjelder ikke personalbase)
3.	Omsorgsboliger til <i>"dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker"</i> – personer med behov for helse- og omsorgstjenester.	45 leiligheter	Bygge nytt	Dekkes inn med husleie og HTO
4.	Renovering av Røde kors eldresenter til boliger og dagsenter for personer med psykiske helseproblemer	10 leiligheter. Dagsenter i første etg.	Renoveres	Dekkes inn med husleie og HTO
5.	Samlokalisering av arbeids/ aktivitetssenter for voksne med psykisk utviklingshemming og avlastningstiltak til barn i samme gruppe. Tiltaket utredes med Bakkely som utgangspunkt	Utredes	Renovering & utbygging	HTO ved etablering av avlastningstiltak samlokalisert med arbeids/ aktivitetssenter i samme bygning
6.	Hamnaveien boenhet på Finnsnes bygges ut i privat eller kommunal regi. For brukere med psykisk utviklingshemming. Tomt avklart med styret i boenheten	3 leiligheter + personalbase	Bygge nytt	Dekkes inn med husleie og HTO (gjelder ikke personalbase)
7.	Naustveien 13 på Silsand bygges ut, -for personer med psykisk utviklingshemming. Kommunen eier tomta.	6 leiligheter	Bygge nytt	Dekkes inn med husleie og HTO

Referanser

Kommunale planer og dokument:

Kommuneplan for Lenvik. Samfunnsdel og arealdel.
Pleie- og omsorgsplan.
Handlingsplan mot vold i nære relasjoner
Rusmiddelpolitisk handlingsplan
Fokusavtale mellom Lenvik kommune og Husbanken (2012)

Fagrapporter og artikler:

NIBR rapport 2013:25 Fremtidige boligbehov
NIBR rapport 2002:5 *Kommunal boligpolitikk, fragmentert og reaktiv.*
NIBR rapport 2009:17 *Bostedsløse i Norge 2008 - en kartlegging.*
NOVA 2008:18 *Fragmentert og koordinert. Organisering av boligsosialt arbeid i norske kommuner.*
Thyness, Paul A. 2004. *Boligsosialt arbeid – perspektiver og rammer.* I: Paul A. Thyness (red.) *Boligsosialt arbeid.* Kommuneforlaget.
Ulfrstad, Lars-Marius. 2007. *Boligpolitikken og velferdsstaten.* I: Brodtkorb og Rugkåsa (red.) *Under tak – mellom vegger. Perspektiver på boligens betydning i velferdsstaten.* Gyldendal akademisk.
Boligpolitisk faktark fra Husbanken
Kommunal dep. Melding til storting nr 17. Bygge – bo – leve
<http://infill.no/byreparasjon/byene-er-svaret-pa-miljoutfordringen/>

Off. utredninger og meldinger:

NOU 2002:2 *Boligmarkedene og boligpolitikken.*
NOU 2011:11 *Innovasjon i omsorg.*
NOU 2011:15 *Rom for alle – En sosial boligpolitikk for fremtiden.*
NOU 2011:17 *Når sant skal sies om pårørendeomsorg. Fra usynlig til verdsatt og inkludert.*
St.meld. nr. 23 (2003-2004) *Om boligpolitikken.*
Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)