

Alstahaug
kommune

Boligpolitisk handlingsplan 2016-2022



– Et historisk sted med nye muligheter

Dato: 15.04.16

Temaplan som grunnlag for rullering av kommuneplanens arealdel

Våren 2016 Bygg – og eiendomssektor

Vedtatt i planutvalget: 29.04.16, sak 14/16

INNHOOLD

I. Innledning	4
I.1. Bakgrunn	4
I.2. Den boligpolitiske handlingsplan	4
I.3. Mandat og organisering	4
I.4. Visjon og målsetting	5
I.5. Planens form og innhold.....	5
II. Nasjonale, regionale og lokale føringer for boligpolitikken	5
II.1. Rolleavklaringer, stat, kommune og private aktører	5
II.2. Fylkesplan for Nordland 2013-2025.....	6
II.3. Aktuelle lovverk.....	6
II.4. Kommunale føringer.....	6
1. Målområde 1 – generell boligutvikling.....	7
1.1. Befolkningsutvikling	7
1.2. Befolkningens fordeling i kommunen.....	7
1.3. Befolkningsprognoser.....	7
1.4. Befolkningsprognosene med høy vekst.....	8
1.5. Boligbygging og befolkningsvekst 2004-2014.....	8
1.6. Boenheter og husholdninger	8
1.7. Framskrivning av boligbehov	9
1.8. Tomte og arealpolitikk.....	9
1.9. Pendling	10
1.10. Unge i etableringsfasen	10
1.11. Eldre i boligmarkedet	10
1.12. Prisnivå	11
1.13. Husleienivå	11
2. Målområde 2 – Boligsosiale forhold	14
2.1. Boligens betydning	14
2.2. Kommunale boliger.....	14
2.2.1. Botid og gjennomstrømming i kommunale boliger	14
2.3. Vanskeligstilte på boligmarkedet	16
2.3.1. Bostedsløs	16
2.3.2. Sosialhjelp	16
2.4. Flyktninger	17
2.4.1. Boveiledning.....	17
2.5. Mennesker med ulike typer funksjonsnedsettelse	17
2.6. Psykisk helse og rus.....	18
2.6.1. Kartleggingsverktøy	18
2.6.2 Registrerte rusmiddelbrukere	18
2.6.3 Rusmidler i bomiljø	19

2.6.4	Funksjonsnivå i egen bolig	19
2.6.5	Aktivisering som rusbehandling	19
2.7.	Helse og omsorg	19
2.8.	Husbankens virkemidler	20
2.8.1.	Startlån	20
2.8.2.	Tilskudd til etablering	21
2.8.3.	Tilskudd til tilpasning	21
2.8.4.	Bostøtte.....	21
2.9.	Investeringstilskudd til omsorgs-boliger og sykehjem.....	21
3.	Målområde 3 – Organisering, samarbeid og kompetanse.....	25
3.1.	Organisering - det boligpolitiske arbeid	25
3.1.1.	Organiseringens kortsiktige målsetting	25
3.1.2.	Vurdering av dagens organisering.	25
3.2.	Boligkontoret	26
3.2.1.	Kompetanseheving.....	26
3.2.2.	Rutinebeskrivelser.....	26
3.2.3.	Oversikt over boligbehov for vanskeligstilte på boligmarkedet	26
3.2.4.	Kartlegging	26
3.2.5.	Boligtildeling	26
3.2.6.	Nettverksgruppe for boligpolitiske spørsmål – Boligmøte.....	26
3.2.7.	Oppfølging av kontraktarbeid	27
3.2.8.	«Fra leid til eid bolig»	27
3.2.9.	Husleie for kommunale boliger.....	28
3.2.10.	Oppfølging av husleierestanser	28
3.3.	Bygg/eiendom - Vedlikehold kommunale utleieboliger.....	28
3.3.1.	Drift	28
3.3.2.	Renhold	28

I. INNLEDNING

En boligpolitisk plan er et strategisk styringsverktøy som viser mål, tiltak og prioriteringer for boligpolitikken i kommunen. Planen skal medvirke til mer effektivitet og en mer helhetlig boligpolitikk i Alstahaug kommune.

I.1. Bakgrunn

En helhetlig tenkning, på tvers av ulike fagfelt har blitt en naturlig utvikling. Utfordringene er komplekse og sammensatte. På nasjonalt plan har 5 departement gått sammen i en felles strategi «Bolig for velferd», ref. (Regjeringen, 2015), boligsosialt arbeid (2014–2020). Strategien setter søkelyset på vanskeligstilte i boligmarkedet, ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeid og det fremsettes en oversikt over statlige tilskudds- og låneordninger. Boligsosialt arbeid satses på alle tre nivå, både nasjonalt, regional og i kommunene.

Boligpolitisk handlingsplan 2016-2022 er kommunens første boligplan som inkluderer både generell boligutvikling og ivaretagelse av boligsosiale utfordringer. Dette er tidligere behandlet i en rekke andre planer.

- Boligsosial handlingsplan 2002-2005 har fokus på boligsosiale utfordringer
- Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2022 har bolig som ett av tre innsatsområder, herunder boligutvikling og boligsosiale utfordringer
- Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006 – 2016, vedtatt av kommunestyret 29.9.10, sak 36/10
- Kommuneplanens arealdel for Alstahaug m/kystzone 2006 – 2016, vedtatt av kommunestyret den 21.4.10, sak 12/10
- Ruspolitisk handlingsplan for Alstahaug kommune 2014-2016

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver at det er stort behov for botilbud for vanskeligstilte og tilbud til førstegangsetablerere, samt at det er relativt høye leiepriser. Boligpolitisk handlingsplan skal samle de boligrelaterte utfordringene i ett planverk, og peke på de viktigste utfordringer og målsettingene for Alstahaug kommune.



I.2. Den boligpolitiske handlingsplan

Planen skal bidra til økt samarbeid og samhandling mellom kommune, befolkning, næringsliv og sentrale aktører på boligmarkedet.

Den boligsosiale handlingsplanen i Alstahaug kommune er en temaplan til kommuneplanens arealdel 2016 – 2022 som er under rulling.

I.3. Mandat og organisering

Husbanken gav tilsagn til å frikjøpe ressurser til å utvikle handlingsplan for kommunalt boligprogram boligsosial handlingsplan. Oppstartmøte ble holdt 2.5.2012 i samarbeid med Husbanken.

Arbeidet med boligpolitisk handlingsplan var organisert under bygg/eiendom med ei 50 % prosjektstilling i 2 år. På grunn av ressursmangel stoppet arbeidet opp en periode. Høsten 2015 ble det opprettet en prosjektgruppe for å slutføre planen. Det månedlige «Boligmøtet» (Nettverksgruppe for boligpolitiske spørsmål), som er tverrfaglig sammensatt har fungert som referansegruppe.

Enhetsleder på bygg/eiendom har fungert som prosjektleder, mens de øvrige administrativt ansatte på bygg/eiendom har vært en del av prosjektgruppen som har slutført planen.

I.4. Visjon og målsetting

Begrepet boligpolitikk betyr her all aktivitet som skjer i offentlig regi og som skal sørge for at alle innbyggere har tilgang til sin egen (leid eller eid) bolig. For å møte morgendagens utfordringer, er det nødvendig med riktig kompetanse og ressursbruk. En helhetlig plan skal bidra til ønsket vekst og en boligutvikling som følger befolkningens boligbehov. Med bakgrunn i dette er Alstahaug kommunes visjon:

Alle innbyggere i Alstahaug kommune skal ha mulighet til et egnet sted å bo

I.5. Planens form og innhold

Denne planen beskriver Alstahaug kommunes boligpolitiske strategi for perioden 2016 – 2022. Den gir et bilde av hvordan boligsituasjonen er i kommunen i dag, og peker på hvilke utfordringer som må løses på kort og lang sikt. Planen presenterer tiltak og virkemidler som har som formål å bidra til å bedre boligsituasjonen for flere ulike grupper i befolkningen.

Planen er oppbygd etter mal fra «Veileder til boligpolitisk handlingsplan» utarbeidet av Hamarøy kommune i samarbeid med Husbanken. Dette innebærer en tredeling av planen, der hvert delområde omhandler spesifikke målsetninger:

- Generell boligutvikling
- Boligsosiale forhold
- Boligforvaltning og organisering

Videre består hvert delområde av en analytisk del og en handlingsdel som viser planperiodens målsetninger, strategiske valg og tiltak.

II. NASJONALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN

II.1. Rolleavklaringer, stat, kommune og private aktører

Staten setter mål, fastsetter juridiske og økonomiske rammer og bidrar til kunnskapsutvikling. Kommunal- og regionaldepartementet har ansvar for bolig- og bygningspolitikken. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvar for plandelen i plan- og bygningsloven.

Statens boligpolitikk er en integrert del av regjeringens velferdspolitik.

Det er en overordnet målsetting i norsk boligpolitikk at «alle skal kunne bo trygt og godt». De boligpolitiske målene utgjør en helhet sammen med målene for bygningspolitikken. Disse målene ble presentert i St.meld. 28 (2011-2012) Gode bygg for et bedre samfunn:

Tre mål for boligpolitikken:

- Boliger for alle i gode bomiljø,
- Trygg etablering i eid eller leid bolig,
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse.

Regjeringen har også konkrete målsettinger for bygningspolitikken. Hovedmålene er:

- Godt utformede, sikre, energieffektive og sunne bygg,
- Bedre og mer effektive byggeprosesser.

Husbanken er statlig gjennomføringsorgan for boligpolitikken og forvalter virkemidler som startlån, grunnlån, bostøtte, tilskuddsordning og i stadig større grad kunnskapsutvikling.

Kommunen står for praktisk gjennomføring av boligpolitikken. Det er kommunens rolle å medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, blant annet gjennom kommunale utleieboliger, fremleie av private boliger for bosetting av flyktninger og forvaltning av Husbankens virkemidler. Selv om det ikke er lovfestet, er det et underforstått ansvar, og nasjonalt satsingsområde at kommunen skal skaffe bolig til vanskeligstilte.

Kommunen har også en viktig rolle som samfunnsutvikler, tjenesteyter, tomteeier og eiendomsutvikler. Regulering gjennom planverk er det viktigste virkemidlet kommunene har for å kunne styre boligutviklingen. Kommunen har et stort ansvar for å medvirke til en boligutvikling med nødvendig differensiering av type, pris og lokalisering.

Private aktører har en sentral rolle i boligutviklingen og i dag foregår det meste av boligforsyningen i Norge ved at private utbyggere står for erverv av grunn, klargjør tomt og oppfører boliger som selges til markedspris. Private utbyggere kan også få tilskudd fra Husbanken til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger.

II.2. Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Fylkeskommunen har ansvaret for å samordne arealpolitikken på regionalt nivå. Fylkesplanen gir retningslinjer for arealpolitikk i Nordland, og skal ivareta nasjonale og regionale interesser i forvaltningen.

Fylkesplanen skisserer målsettinger, strategier og retningslinjer for områdene: planlegging, by- og tettstedsutvikling, naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen, samt klima og klimatilpasning. Noen av retningslinjene er gjengitt under:

Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene.

For å imøtekomme dagens og fremtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.

Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.

II.3. Aktuelle lovverk

Plan og bygningsloven gir kommunen det samlede rammeverket for planlegging og byggesak.

Kommunens forpliktelser og ansvar knyttet til ivaretagelse av de vanskeligstilte på boligmarkedet er regulert gjennom Helse- og omsorgstjenesteloven og Lov om sosiale tjenester i NAV.

Lov om sosiale tjenester i NAV § 15 – Boliger til vanskeligstilte: «Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.»

Lov om sosiale tjenester i NAV § 27 – Midlertidig botilbud: «Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.»

Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 Boliger til vanskeligstilte: «Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder

boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.»

Kommunen har primært et *medvirkningsansvar* for å skaffe bolig. Denne plikten er ikke nødvendigvis knyttet opp mot etablering i kommunale boliger.

II.4. Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2022 ble vedtatt av kommunestyret i august 2014. I denne planen er det valgt ut tre innsatsområder for planperioden:

- Bolig
- Kompetanse
- Kommunikasjon, infrastruktur og næring

Innenfor innsatsområdet bolig, er det drøftet en rekke problemstillinger:

For folk som vil etablere seg i kommunen finnes det i dag ikke et godt tilbud om bolig, med unntak av noen bedrifter som tilbyr bolig til sine ansatte. Boliger i egnet prisklasse for førstegangsetablerere er også en mangelvare. Selv om kommunen har byggeklare tomter, er det en høy terskel for mange å sette i gang med husbygging. Dette gjelder både førstegangsetablerere og tilflyttere.

Det er også mangel på kommunale boliger. Høyt prisnivå på utleiemarkedet i kommunen gjør at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette gir igjen økt press på kommunale boliger.

Videre har kommunen en stor utfordring i å gi et godt botilbud til de mest vanskeligstilte.

Målsettinger er videreført fra kommuneplanens samfunnsdel 2012-2022:

- Vi ønsker å tiltrekke oss nye innbyggere, og skal jobbe aktivt for at tilflyttere velger Alstahaug som sin bokommune.
- Arbeidsmarked og boligtilbud må sees i sammenheng, sammen med skoletilbud og barnehagekapasitet.
- Det skal alltid være byggeklare tomter i kommunen.
- Alle innbyggere i Alstahaug kommune skal kunne bo trygt og godt, og kunne skaffe seg bolig som er tilpasset sitt behov.
- Vi skal være aktive brukere av Husbankens virkemidler, både eget arbeid og i samarbeid med private utbyggere.
- For å kunne gi et samlet tilbud til brukere av kommunens tjenester, skal det etableres et bolig- og servicekontor.

1. MÅLOMRÅDE 1 – GENERELL BOLIGUTVIKLING

Boligutviklingen i Alstahaug følger befolkningens boligbehov med tanke på antall boliger, type boliger som bygges og lokalisering av nye boliger. Boligutviklingen skal bidra til gode bomiljø og underbygge et folkeperspektiv og en helhetlig og bærekraftig areal-, miljø, transport- og energiplanlegging.

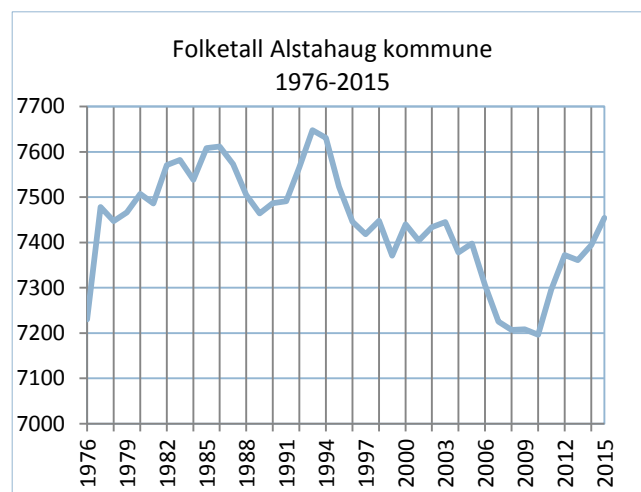
1.1. Befolkningsutvikling

Pr 1.1.2015 hadde Alstahaug kommune 7454 innbyggere. Innbyggertallet har med noen svingninger ligget rundt dette tallet de siste 4 tiårene. Folketallet har variert fra 7648 innbyggere på det meste i 1993 til 7196 innbyggere på det laveste i 2010.

Det har vært et positivt fødselsoverskudd de siste årene (med unntak av 2005), mens det har vært stor variasjon i nettoinnflyttingen. De senere årene har det vært stor aktivitet i tilknytning til

olje- og gassvirksomhet, slik at nettoinnflyttingen har vært positiv fire av de fem siste årene.

DIAGRAM 1: FOLKETALL I ALSTAHAUG KOMMUNE I ÅRENE 1976-2015 (SSB TABELL 06913).



TABELL 1: FOLKETILVEKST I ALSTAHAUG KOMMUNE ÅRENE 2006-2014 (FRA SSB TABELL 06913)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Folkemengde	7306	7225	7207	7208	7196	7296	7372	7361	7394
Levendefødte	74	67	64	69	74	74	93	77	81
Døde	73	61	52	66	54	65	65	63	74
Fødselsoverskudd	1	6	12	3	20	9	28	14	7
Innflyttinger	303	339	357	329	405	403	371	441	431
Utflyttinger	389	368	362	347	328	337	411	421	380
Nettoinnflytting	-86	-29	-5	-18	77	66	-40	20	51
Folketilvekst	-81	-18	1	-12	100	76	-11	33	60

1.2. Befolkningens fordeling i kommunen

I dag er kommunen delt inn i fem grunnkretser. Omtrent 6040 av innbyggerne bor i tettbygde strøk, mens 1330 bor utenfor. Derav er det 22 innbyggere som har ukjent grunnkrets.

TABELL 2: OVERSIKT OVER BEFOLKNINGENS FORDELING I KOMMUNENS GRUNNKRETSETER PER 24.03.2014. KILDE: SKATT NORD.

Område	Antall
Blomsøy og Austbø	101
Stokka, Søvik, Belsvåg og Hamnes	507
Bærøyvågen, Tro og Mindland	111
Tjøtta, Offersøy og Hestøy	358
Sandnessjøen	6309

1.3. Befolkningsprognoser

SSB beregner prognoser for befolkningsutvikling i alle landets kommuner. De skisserer tre ulike scenarier, med befolkningsframskrivninger for lav, middel og høy nasjonal vekst. SSBs befolkningsprognoser er basert på nærværende trender, fødsler og andre relevante faktorer. Men i praksis er ikke befolkningsveksten bare et resultat av nåværende befolkning, men også av muligheter. Mulighet for arbeid, et godt liv og tilgang på bolig er viktige faktorer som påvirker utviklingen. Dette betyr at det vil være vekselvirkning mellom hva en tilrettelegger for, faktisk boliggetterspørsel, og dermed også fremtidig befolkningsutvikling.

Hvor stor innvandring som forventes er et av de største usikkerhetene knyttet til fremtidig befolkningsutvikling. I SSBs gjeldende prognoser vurderes ulike scenarier:

- En prognose med lav innvandring enten på grunn av bedre arbeidsmarked i Europa eller mindre etterspørsel etter arbeidskraft i Norge.
- En prognose med medium innvandring hvor innvandring er høy de første årene, men stabiliserer seg på et lavere antall på mellomlang sikt.
- En prognose med høy innvandring som Norge har erfart siste årene, hvor det blant annet kan komme en bølge av arbeidsinnvandrere fra Sør-Europa hvis krisen her ikke slipper taket.

Prognosene spriker fra 7440 til 7774 for 2020 og 7472 til 8203 i 2025, noe som tilsvarer en usikkerhet på hhv. 334 og 731 personer for perioden.

1.4. Befolkningsprognosene med høy vekst

En oversikt som viser forventet aldersfordeling fram mot 2025, med høy befolkningsvekst, viser at den aldersgruppen som er forventet å øke mest er fra 67 år og eldre. Samtidig er det forventet økning i aldersgruppen 0-12 år, og en nedgang i aldersgruppene 13-19 år og 45-66 år.

TABELL 3: ALDERSFORDELING FRAM MOT 2025, MED HØY BEFOLKNINGSVEKST. KILDE: SSB

	2014	2015	2020	2025
0-5 år	481	502	563	615
6-12 år	609	614	625	709
13-15 år	285	283	275	273
16-19 år	412	392	357	358
20-44 år	2271	2221	2241	2356
45-66 år	2250	2266	2297	2215
67-79 år	850	856	1043	1187
80 år og eldre	296	293	373	490
Sum	7454	7427	7774	8203

1.5. Boligbygging og befolkningsvekst 2004-2014

Som tidligere oversikter viser, så har folketallet i kommunen vært forholdsvis stabilt mellom 7200 og 7600 siden 1976, de siste ti årene har antallet variert mellom 7200 og 7400 personer.

Statistikk over byggeaktiviteten viser en økning i årene 2011-2013, med 24-50 påbegynte boenheter. De foregående årene ble relativt færre boliger bygd. Om dette er en tilfeldighet eller at det viser en generell oppgang er ikke mulig å si med dagens tilgjengelige materiale.

1.6. Boenheter og husholdninger

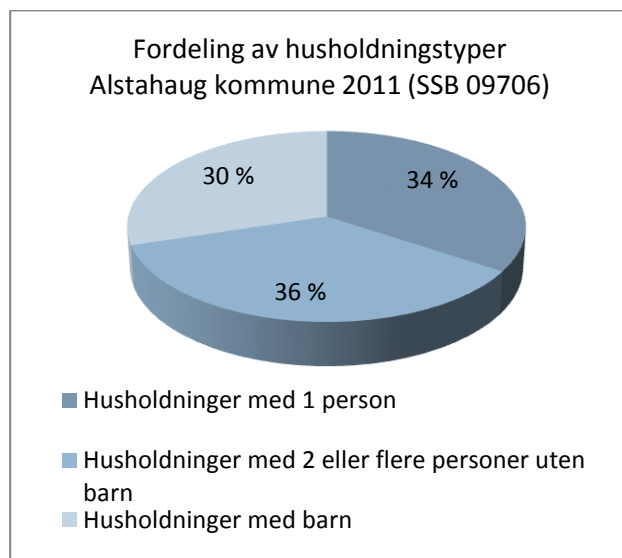
Antall husholdninger har hatt en viss økning de siste fire årene, selv om SSBs statistikk viser at antall personer per husholdning har ligget jevnt på 2,3 for Alstahaug.

TABELL 4: ANTALL PRIVATHUSHOLDNINGER I KOMMUNEN UT FRA ÅRSTALL. KILDE: SSB

	2010	2011	2012	2013
Antall privathusholdninger	3078	3124	3185	3233

Alstahaug har færre aleneboende enn landsgjennomsnittet, 34 % av privathusholdningene består av 1 person (landsgjennomsnitt er 40 %). 30 % av husholdningen er registrert med 1 eller flere barn, mens de øvrige 36 % av husholdningene består av 2 eller flere personer uten barn.

DIAGRAM 2: FORDELING AV HUSHOLDNINGER I ALSTAHAUG KOMMUNE 2011 (SSB TABELL 09706).



Fordeling av befolkningen etter husholdningsstørrelse viser at 15 % av innbyggerne bor i husholdninger med bare 1 person, dette utgjør 34 % av husholdningene. Tilsvarende bor 49 % av innbyggerne i husholdninger med barn, dette utgjør 30 % av husholdningene.

Fordeling av privathusholdninger etter antall rom viser at mange av husholdningene med bare 1 person bor i store boliger, 518 aleneboende bor i boliger med 4 eller flere rom. Som den andre ytterligheten bor 72 av husholdningene med barn i boliger med 1-2 rom.

TABELL 5: PRIVATHUSHOLDNINGER I ALSTAHAUG 2011, FORDELT ETTER ANTALL ROM (SSB TABELL 09706)

Privathusholdninger	1-2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6 rom	7 rom	8 rom eller flere	Uopp-gitt
Husholdninger med 1 person	306	206	264	194	40	16	4	55
Husholdninger med 2 personer uten barn	56	86	297	305	79	18	13	8
Husholdninger med 3 eller flere personer uten barn	6	14	105	92	32	18	7	3
Husholdninger med 1 barn	39	62	157	129	37	15	9	7
Husholdninger med 2 barn	22	40	126	111	40	12	0	7
Husholdninger med 3 eller flere barn	11	7	34	46	17	10	3	3

1.7. Framskrivning av boligbehov

Gjennom systemet Panda har Nordland fylkeskommune beregnet boligbehovet i kommunen framover, og beregningene viser framtidig behov for både boligtyper og antall.

Tabell 6 viser registrerte boligtyper pr 2014, samt framskrivning av boligbehovet frem mot 2025.

Forventningene tilsier at flesteparten av nye boliger skal komme i Sandnessjøen, men det skal også være mulig å etablere seg i andre deler av kommunen.

TABELL 6: FRAMSKRIVING AV BOLIGBEHOV ETTER BOLIGTYPE 2014-2025 (SSB/PANDA)

Boligbehov	2014	2025	Endring
Enebolig	2 286	2 457	171
Tomannsbolig	598	663	65
Rekkehus	159	178	19
Boligblokk*	9	11	2
Bofellesskap	126	137	11
SUM boligbehov	3 178	3 446	268

*Boligblokk er store boligbygg på to etasjer eller mer med minst fem boliger

1.8. Tomte og arealpolitikk

I kommuneplanens samfunnsdel er overordnede retningslinjer for disponering av kommunens arealer fastlagt. Videre legger planen føringer for forhold som skal vektlegges ved regulering av areal til boligformål.

Kommunens rolle som både grunneier og forvaltningsmyndighet gir kommunen et stort ansvar for å oppfylle vedtatte retningslinjer. Boligpolitisk plan skal bidra til at føringer i samfunnsdel og arealdel i kommuneplanen oppfylles gjennom en aktiv boligpolitikk, hvor særlig behovet for kommunale boliger ivaretas. En aktiv holdning til erverv av areal og god forvaltning av eide areal, skal sikre kommunen strategiske arealer for en integrering og mangfoldig sammensetning av boligmassen i kommunen.

For boligbygging er følgende retningslinjer vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel 2012 - 2022:

«Arealplanleggingen skal sikre vekst og utviklingsmuligheter, og det skal settes av tilstrekkelig areal for bolig - og næringsbebyggelse».

«Utbygging av boligområder skal hovedsakelig skje innenfor etablerte by og tettstedsstrukturer. God funksjonsblanding som fremmer

trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter er viktig. God arkitektonisk kvalitet skal sikres i alle byggeprosjekter»

Kommunen har gjennom arealplan sikret relativt store areal for boligbygging, private og kommunale reguleringsplaner har bidratt til at kommunen har gode tomtereserver. Tabell 7 viser tilgjengelige tomter og boenheter 2014/2015.

TABELL 7: TILGJENGELIGE TOMTER OG BOENHETER PR 2014/2015

Sted	Tomter	Boenheter
Sandnessjøen	40	460
Tjøtta	10	5
Søvik	6	-

Der er videre igangsatt regulering av en rekke arealer for boligbygging. Utfallet er enda ikke endelig, men planene omfatter i alt mulighet for 40 boligtomter og ca. 300 boenheter i leilighetsbygg.

I gjeldende arealdel er det videre avsatt framtidige areal for boligformål på i alt 365 da, fordelt på 243 da i Sandnessjøen, 42 da på Søvik og 70 da på Tjøtta.

Det er også et betydelig potensiale i ubebygde tomter innimellom eksisterende boliger og i mulig fortetting i eksisterende bebyggelse.

1.9. Pendling

Alstahaug kommune er regionsenter på Ytre Helgeland. Dette innebærer blant annet at det er flere som pendler til arbeid i kommunen, enn det er pendling ut av kommunen. De fleste som pendler til Alstahaug er bosatt i nabokommunene Herøy, Dønna, Leirfjord og Vefsn. Det samme gjelder pendling den andre veien.

1.10. Unge i etableringsfasen

I Alstahaug kommunes samfunnsdel 2012 -2022 er det lagt føringer for kommunens utvikling og boligbygging. Ett av målene er at vi ønsker å trekke til oss nye innbyggere, særlig i alderen 25-40 år. En høy andel av innbyggerne i denne aldersgruppen er en-personshusholdninger.

Det er pr. dato ingen spesifikke botilbud eller tiltak rettet mot unge i etableringsfasen i kommunen. I tillegg har Husbanken endret målgruppen for startlån ved at ungdom som mangler egenkapital, ikke lengre er i målgruppen. Krav til egenkapital og høye priser gjør det utfordrende for mange unge å komme seg inn på boligmarkedet.

Unge i etableringsfasen har ofte leiemarkedet som den mest aktuelle innfallsport til etablering.

En videre gjennomgang av innsats og tiltak overfor de unge i etableringsfasen vil være både riktig og viktig å utvikle.

1.11. Eldre i boligmarkedet

Ut fra den demografiske utviklingen vil andel eldre øke betydelig. Dette har sammenheng med etterkrigsbarna med store barnekull. Undersøkelser, blant annet foretatt av Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR), viser at eldre seniorer er mer stasjonære i sine boligpreferanser – de vil gjerne bo der de bor. Dette er i tråd med nasjonal satsning.

I rapporten «Fremtidens alderdom og ny teknologi», ref. (Teknologirådet, 2009), kan bruk av ny teknologi gi økt trygghet og selvstendighet. Dette gir mulighet til å bo lengre hjemme på en måte som man selv ønsker.

Den aleneboende andelen av eldre har økt betraktelig de siste årene. Fra SSBs statistikk over husholdningstyper per 1960, fremkommer det at 62 personer over 67 år var aleneboende. I 2013 var det 354 personer. Det forventes at antall aleneboende eldre vil holde seg på det samme høye nivået, eller at det kommer til å stige noe.

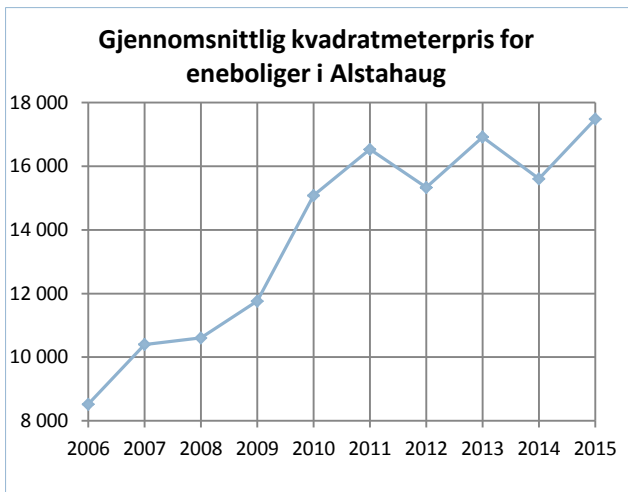
Yngre seniorer er gjerne mer mobile og ønsker å bo sentralt, med de fordeler dette gir.

I undersøkelse gjort av NIBR knyttet til omsorgsboliger, svarer 80 % av forespurte seniorer at beliggenhet er viktig.

Omsorgsboligene bør ligge i et kjent nærmiljø med tilgang til kjente aktiviteter og sosiale miljø. Nærhet til familie og døgkontinuerlig hjemmetjeneste trekkes også frem som viktige elementer.

1.12. Prisnivå

DIAGRAM 3: GJENNOMSNITTLIG KVADRATMETERPRIS FOR ENEBOLIGER I ALSTAHAUG (2002-2015), KILDE: SSB



1.13. Husleienivå

Vi jobber med å finne grunnlag for gjengs leie i Sandnessjøen. Vi har tatt utgangspunkt i tall fra SSB for gjennomsnittlig leie pr m² etter antall rom. Tallene er basert på tettsteder med 2000-19999 innbyggere. Videre har vi kartlagt alle private leiligheter i Sandnessjøen som er lagt ut på finn.no og Facebook-sider i perioden jan-feb 2016.

TABELL 8: GJENNOMSNITTLIG MÅNEDSLEIE ETTER ANTALL ROM. TALL FOR SANDNESSJØEN (KILDE: FINN.NO OG FACEBOOK) OG FOR TETTSTEDER MED 2000-19 999 INNBYGGERE (KILDE: SSB).

Ant. rom	Månedsløst etter på antall rom	
	SSB 2015	Sandnessjøen
2 rom	5 990	6 625
3 rom	7 090	8 688

Dersom også antall m² tas med i sammenligningen, ser vi at forskjellen mellom Sandnessjøen og andre tettsteder er mindre. Dette kan tyde på at de boligene som leies ut i Sandnessjøen, er større enn gjennomsnittet. I Tabell 9 er leieprisene for to «typiske» leilighetsstørrelser vist, basert på antall m².

TABELL 9: GJENNOMSNITTLIG MÅNEDSLEIE ETTER ANTALL M². TALL FOR SANDNESSJØEN (KILDE: FINN.NO OG FACEBOOK) OG FOR TETTSTEDER MED 2000-19 999 INNBYGGERE (KILDE: SSB).

Ant. rom	m ²	Månedsløst etter antall m ²	
		SSB 2015	Sandnessjøen
2 rom	41	4 749	4 979
3 rom	74	7 400	8 310

Leieprisene i Sandnessjøen ser ut til å ligge en god del høyere enn gjennomsnittet for tettsteder av samme størrelse. Men det er stor usikkerhet knyttet til tallene da det er et begrenset tallmateriale vi har å arbeide med. Tallene støtter likevel opp under den oppfatningen som råder om at det er dyrt å leie på det private markedet i Sandnessjøen.

Den siste tiden ser det imidlertid ut til at leieprisene er synkende, og at det tar lenger tid før leilighetene blir utleid.



Målområde 1: Den generelle boligutviklingen.							
	Hovedmål: Boligutviklingen i Alstahaug følger befolkningens boligbehov med tanke på antall boliger, type boliger som bygges og lokalisering av nye boliger. Boligutviklingen skal bidra til gode bomiljø og underbygge et folkeperspektiv og en helhetlig og bærekraftig areal-, miljø, transport- og energiplanlegging.	Hovedansvar og samarbeids- parter etter behov	Behandling	Tidsplan			
				2016	2017	2018	2019
Tiltak	Strategi 1.1 Kommunal eiendomsutvikling og aktiv tomtepolitikk						
1.1.1	Økt og målrettet kommunal boligbygging gjennom eksempelvis prosjektkonkurranser	BE, PS, KOM	A/P	X	X	X	X
1.1.2	Utlede potensialet for utvidet bruk av kommunale eiendommer	BE, PS	A/P			X	X
1.1.3	Utvikle en langsiktig strategi for erverv av eiendommer, med fokus på å sikre kommunens bygg for tjenesteyting	BE, PS	A/P			X	
1.1.4	Kommunen inngår samarbeid med private aktører (Vedtak fra Planutvalgsmøte 29.4.16, arkivsak 14/1062)	BE, PS	A/P				
Tiltak	Strategi 1.2 Målrettet bruk av utbyggingsavtaler						
1.2.1	Inkludere bestemmelser i kommunalt planverk om bruk av utbyggingsavtaler som sikrer ønsket variasjon i boligmassen og konkrete boligområder	BE, PS, KOM	A/P		X	X	
1.2.2	Utrede grunnlag for innføring av justeringsmodellen som prinsipp for refusjon av merverdiavgift ved utbyggingsavtaler	BE, PS, ØS, KOM	A/P	X			
Tiltak	Strategi 1.3 Kompakt byutvikling						
1.3.1	Legge til rette for omforming og fornying av boligkvartaler, herunder vurdere bestemmelser i kommuneplanens arealdel som muliggjør dette	PS	A/P	X			
1.3.2	Ved rullering av kommuneplanens arealdel skal det sikres at infrastruktur og skolekapasitet utnyttes ved etablering av nye boligområder	PS, BE, KOM, OS	A/P	X			
1.3.3	Tilrettelegge for boligområder med varierte	PS, KOM	A/P	X	X	X	X

	boligtyper i ulike prissegment, og gode byrom med fellesareal og grønn struktur i sentrum og bydelene						
Tiltak	Strategi 1.4 Koordinert arealplanlegging						
1.4.1	Planlegging av infrastruktur, skoler og øvrige servicetilbud må følge opp og stimulere utbyggingstakter i nye boligområder.	PS , OS, BE, KOM	A/P	X	X	X	X
1.4.2	Gjennom kommuneplanens arealdel skal det sikres tilstrekkelig arealer på lang sikt til kommunens behov for offentlig tjenesteyting innen oppvekst-, helse- og omsorgssektorene	PS	A/P	X	X	X	X

Forklaring forkortelser			
A	Initieres av administrasjon	NAV	NAV
P	Krever politisk vedtak	NEBOS	Nettverksgruppe for boligpolitiske spørsmål – Boligmøte
A/P	Initieres av administrasjon, men kan medføre politisk vedtak	OS	Sektor for oppvekst og kultur
BE	Bygg/eiendom	PS	Plansektor
BK	Boligkontoret	RM	Rådmann/administrasjonssjef
FK	Flyktningkontoret	RP	Rus/psykiatri
HB	Husbanken	ST	Servicetorget
HO	Helse/omsorg	TK	Tildelingskontoret
IKT	IKT-kontoret	ØS	Økonomisektor
KOM	Kommunalteknisk sektor		

2. MÅLOMRÅDE 2 – BOLIGSOSIALE FORHOLD

Alstahaug kommune skal medvirke til å skaffe egnede boliger med nødvendige tjenester til de som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

2.1. Boligens betydning

En fornuftig boligpolitikk vil hjelpe de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. En god bolig for den enkelte er viktig for helsen og livssituasjonen, og er av avgjørende betydning for effekten av en eventuell behandling ved siden av det å ha et sted å bo. Det å føle tilhørighet er viktig, det er i boligen livet leves. Boligen har stor betydning. Når man lever i midlertidighet, hos venner eller bekjente, på hospits eller andre overnattingssteder, da leves faktisk livet, uten mål og mening. Man vet ikke hva morgendagen bringer. Dette er ingen verdig.

2.2. Kommunale boliger

Kommunens utleieboliger er delt inn i to hovedgrupper; omsorg og ordinære utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tabell 10 og Tabell 11 viser oversikt over kommunale boliger.

I kommunens omsorgsboliger bor personer innen gruppene psykisk utviklingshemming, psykiatri og helse. Boligene har vaktrom for personalet. Primært har personer med omsorgsbehov m.m. blitt bosatt i kommunale enheter med tidsbestemt kontrakt.

I tillegg har kommunen ordinære utleieboliger som leies ut til vanskeligstilte, primært innen gruppene rus, psykiatri, flyktinger, småbarnsfamilier og andre økonomisk vanskeligstilte. De fleste flyktingene i Alstahaug kommune er bosatt gjennom fremleie av flyktingkontoret.

Kommunen skal ikke fremleie bolig til søkere av kommunale boliger, unntaket er nåværende fremleie til flyktinger. Kommunen kan likevel i særlige tilfeller videreformidle kontakt mellom boligsøker og privat utleier.

Generelt er Alstahaug kommunes utleieboliger i dårlig forfatning etter manglende bevilgninger og nødvendig vedlikehold over år. Spesielt leilighetene i Foged Falchs vei er så dårlige at husleien blir ikke regulert. Etter hvert som

leietakerne der flytter ut, blir leilighetene stengt for utleie.

Omsorgsboligene er i bedre stand enn de kommunale utleieboligene.



2.2.1. Botid og gjennomstrømming i kommunale boliger

I mangel på tidligere satsning på boligpolitisk arbeid i kommunen, har ikke arbeidet med boligtildeling/-oppfølging blitt prioritert på mange år. Dette har resultert i at flere av dem som bor i en kommunal utleiebolig, har bodd lenge og bor fremdeles i boligen. Det eldste leieforholdet er fra 1.9.1994. Fra 1990-tallet har vi 4 leieforhold, fra 2000-2009 har vi 11 leieforhold, fra 2010-2014 har vi 14 leieforhold og i 2015 ble det bosatt i 18 leiligheter.

Når det gjelder omsorgsboligene, utenom leilighetene i Åsheim terrasse er storparten av leieforholdene fra bygningen var ny. Det er og har vært lite utflytting fra leilighetene. I de tilfellene at en leilighet har blitt ledig har årsakene vært død eller utflytting fra kommunen.

TABELL 10: KOMMUNALE OMSORGSBOLIGER

Steds plassering	Antall	Bebodd	Ledig	Merknad
Åsheim Terrasse	47	44	3	3 akutte korttids-plasser
Åsgata (ved sykehjem)	12	12	0	
Mikal Jakobsensgt.	9	9	0	
Horvnesveien	4	4	0	
Mølnhusaugen	5	5	0	
Sigurd Hersesgt.	9	8	1	
Totalt	88	84	4	

TABELL 11: KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER

Steds plassering	Antall	Bebodd	Ledig	Merknad
Foged Falchsvei	20	14	0	6 leiligheter er ubeboelig
Horvaveien	1	1	0	Leilighet
Novikveien	1	1	0	Tidligere barnehage
Åsmoveien	1	1	0	Halvpart av tomannsbolig
Jonas Lies gt.	1	1	0	Enebolig
Sigrid Undsets gate	18	16	2	Rekkehusleiligheter
Steirohuset	1	1	0	Modulbygg
Vestmoveien*	5	5	0	Vertikale leiligheter
Nordsjøveien*	4	4	0	2 to-mannsboliger
Jutulveien prestebolig	1	1	0	Enebolig
Mindland, lærerbolig	2	1	0	Enebolig, kjeller ubeboelig
Austbø	5	3	2	2 leil. v/b.skole, 1 enebolig
Totalt:	59	47	5	

* Boligene er bygd som omsorgsboliger, men brukes delvis i dag til ordinære utleieboliger.



2.3. Vanskeligstilte på boligmarkedet

Det finnes ingen klar definisjon på vanskeligstilte på boligmarkedet. I NOU 2011:15 ble følgende definisjon benyttet:

«Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon 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»

En tilfredsstillende bosituasjon kan kjennetegnes ved at man bor godt og trygt. Å bo godt innebærer at boligen er tilpasset husholdningens behov og økonomi. Å bo trygt innebærer at husholdningen har en stabil og forutsigbar tilknytningsforhold til boligen, og at husstanden har tilgang til egen fast bolig og ikke står i fare for å miste boligen.

Personer fra alle samfunnslag kan være vanskeligstilte på boligmarkedet. Lavt inntektsgrunnlag, arbeidsledighet og funksjonstap er noen eksempler på årsakssammenhenger som kan bidra til en vanskelig bosituasjon. Å være vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en statisk og nødvendigvis vedvarende situasjon.

Mennesker med utfordringer i forhold til rus og psykisk helse defineres også som vanskeligstilte på boligmarkedet, andre er flyktninger og aleneboende med begrenset økonomi.

2.3.1. Bostedsløse

Personer og husstander som er uten bolig er å regne som bostedsløse. Begrepet bostedsløse ble i NIBRs bostedsløshetskartlegging i 2013 (NIBR rapport 2013:5) definert som følgende:

«Som bostedsløse regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente, personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og ikke har bolig. Som bostedsløse regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt.»

Definisjonen peker på den vanskeligstilte i et marked. Å være vanskeligstilte handler altså ikke utelukkende om egenskaper ved husstanden selv, men også som et misforhold mellom boligmarkedet og husstandens ressurser (NOU 2011:15 s.40).

De bostedsløse i Alstahaug kommune administreres av NAV som benytter og har benyttet ulike hotell/vandrerhjem/motell til denne målgruppen. Kostnadene skal dekkes av den bostedsløse hvis det finnes betalingsevne. Hvis ikke dekkes dette av NAV.

NAV opplyser at de ikke har noen statistikk som viser hvor mange bostedsløse de behandler gjennom året. De stipulerer det til jevnlig 5 – 7 personer. Det er ofte de samme som går igjen og de ansees til å ha dårlig boevne.

NAVs stipulering stemmer godt med kartleggingen i Brukerplan (se punkt 2.6.1). Denne viser at det ble registrert 7 rusbrukere som pr definisjon er bostedsløse i 2015. Dette tallet har vært relativt stabilt de siste årene.

Kommunen har ingen som bor på gata, men noen som bor hos hverandre. Dette tallet vil være interessant å følge framover. Det er et absolutt behov, som jobbes aktivt med, å få øke andelen kommunale boliger til rusavhengige.

I kommunestyremøte 16.3.16, ref. sak 15/2219, (Alstahaug, 2016) ble det vedtatt:

«Administrasjonen pålegges å utrede om det er hensiktsmessig at akuttboligtilbudet utvikles og administreres av boligkontoret i samarbeid med NAV»

2.3.2. Sosialhjelp

Det ble i 2015 utbetalt ca. kr 5.4 mill. til sosialhjelp i Alstahaug kommune. Av dette beløpet er det registrert at ca. 21 % ble brukt til dekning av husleie. Dette er fordelt på 64 personer. Prosentandelen er her usikker, da posten husleie kan være registrert i samleposten livsopphold. Dette betyr at prosentsatsen er noe høyere og antall personer stipuleres til 75.

2.4. Flyktninger

Alstahaug kommune har tatt i mot og bosatt 132 flyktninger i perioden 2012 - 2015. For 2016 er det vedtatt at kommunen skal bosette inntil 40 flyktninger. Dette vedtaket innebærer at kommunen har et stort boligbehov fremover.

Flyktingetjenesten har ansvaret for bosetting av flyktninger i kommunen. En vesentlig del av bosettingsarbeidet er anskaffelse og formidling av boliger. Fremskaffing av boliger skjer i all hovedsak gjennom fremleie i privat marked. Flyktingkontoret er i dag plassert ved NAV kontoret i kommunen.

Flyktingkontoret i kommunen fremleier i dag 50 private boenheter, hvorav 15 av disse er etablerte bofelleskap i størrelsesorden 2-5 beboere. I de 50 boenhetene flyktingkontoret fremleier, er det 80 leietakere totalt. Videre opplyser flyktingkontoret at det er 20 personer av disse som er ferdig med sitt 2-årige introduksjonsprogram, men som fortsatt leier hos dem.

I tillegg til de 50 private boenhetene som flyktingkontoret fremleier, har de pr i dag et bofelleskap i en kommunal utleiebolig samt en familie som fortsatt er i introduksjonsprogrammet som også bor i en kommunal utleiebolig.

Det blir i dag brukt tidsbestemte leiekontrakter som varer ut introduksjonsprogrammet. Introduksjonsprogrammet skal kvalifisere til arbeid og/eller utdanning og har en varighet på inntil 2 år, med mulighet for forlengelse i ytterligere 1 år. Det forventes at flyktingene i løpet av introduksjonsprogrammet har klart å skaffe seg en egen bolig i privat regi, og av erfaring opplever flyktingkontoret at de fleste gjør dette. Det er den svakeste gruppen og de store familiene som har vanskeligst for å skaffe seg bolig på det private markedet.

Flyktingkontoret har i utgangspunktet et ønske om å bosette flyktninger i leilighet for enslige. Men faktorene som pris, sentrumsnær og tilgjengelighet gjør at de må ty til bofelleskap. Disse faktorene er viktige fordi flyktingene har behov for nærhet til blant annet skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og andre offentlige tjenester.

Flyktingkontoret gir tilbakemelding på at de har et stort behov for kommunale utleieboliger

fremover. De har til nå klart å dekke behovet ved hjelp av private utleiery, men for videre bosetting vil behovet være stort for kommunale utleieboliger. Ved bygging av nye kommunale boliger gir flyktingkontoret tilbakemelding på at det er en fordel at soverommene har lik størrelse. Dette for at man kan benytte dem både som familieleiligheter og bofelleskap. Bygging av boliger med mulighet for fleksible løsninger vil være ideelt til denne målgruppen.

For å få bofelleskap til å fungere er det etter flyktingkontorets erfaring viktig å sette sammen bofelleskap med likhet i etnisitet, religion og alder.

2.4.1. Boveiledning

Ved innflytting i ny bolig er det i ulik grad behov for boveiledning ut i fra individuelle vurderinger. Flyktingetjenesten opplyser at i ett tilfelle måtte de gi veiledning om at det ikke måtte lages bål på gulvene i boligen. Andre kommer fra lignende boforhold som oss. Flyktingetjenesten gir veiledning f.eks. på bruk av elektrisitet og andre husholdningsutstyr. Lufting, renhold og renovasjon er også områder det veiledes i. Behovet er varierende, ikke minst ut fra faktorer som bakgrunn og boevne.

Det vil være et prioritert område å formalisere arbeidet med å gi veiledning til denne gruppen. På den måten vil vi også unngå problemer som f.eks. fukt, sopp og mugg i boligen.

2.5. Mennesker med ulike typer funksjonsnedsettelse

Det er bygd en institusjon på Haugerud for barn med omfattende hjelpebehov, en «avlastningsbolig» med 6 plasser med heldøgns bemanning.

Det er i et område med mange tomter tilgjengelig per i dag, og det er ønskelig å etablere flere omsorgsboliger i dette området.

Kommunen har kjennskap til flere unge og voksne med funksjonsnedsettelse av ulik grad som har omsorgsbehov og trenger bo-veiledning og tilsyn. Disse menneskene faller lett utenom på det private boligmarkedet. Bemanning vil være tilstede for å gi praktisk bistand, opplæring samt helsehjelp. Behovet for tjenester vil være individuelt og tilpasses suksessivt.

TABELL 12: BEHOVET PR. I DAG OG DE TI NESTE ÅRENE I ALSTAHAUG.

Alder	Utviklingshemming	Annet
14-18	6	
18-20	2	
20-30	7	5
30-40	9	
40-50	4	1
50-60	2	
60-	0	
Sum	30	6

I tabell 12 er «Andre» personer med diagnose asberger, autisme og/eller personer med språkvansker.

Videre har de enkelte forskjellige boligbehov, og behovet er ofte sammensatt. Her kan nevnes ungdommelig bolig med sosialt miljø, bolig for godt voksne brukere med roligere sosialt miljø, bolig med god mulighet for skjerming og bolig med tilsynsbehov.

Kommunens erfaring viser at personer med funksjonsnedsettelse stort sett ønsker å være sammen. Dette er også kostnadseffektivt med tanke på kommunens tjenesteyting. Leilighetene i Mikal Jakobsens gate er en helt ideell løsning og kommunen bør legge opp til å bygge flere lignende boliger.

Det bør også kartlegges om muligheten for kjøp av egen tilrettelagt bolig i bofellesskap ved hjelp av ulike virkemidler.

2.6. Psykisk helse og rus

Vi har et godt botilbud til mennesker innen psykiatri. I disse boligene er det lite utskifting av leietakere, og tilbudet dekker ikke behovet. Det er 9 leiligheter med bemanning i bofellesskapet. Det er i hovedsak tunge psykiatriske diagnosegrupper som har tilbud i disse boligene, ikke ruspasienter.

Innen psykisk helse, rus og økonomisk vanskeligstilte er det et stort behov for flere boliger. Det er behov for flere leiligheter til langtidsbruk, men også en type «opplæringsleiligheter». Her vil passende brukergrupper få tildelt leilighet i en avgrenset periode, for eksempel i tre år, der ADL-funksjoner trenes intensivt, og målsetningen er en mer selvstendig bopisituasjon på sikt.

Den desidert mest kompliserte brukergruppen i forhold til boligsituasjon er aktive

rusmisbrukere. Her har det tidligere vært snakk om såkalte «modulboliger» som er enkle boliger tilpasset brukere med liten boevne. Behovet for slike boliger er vekslende. Imidlertid vil man nok alltid ha et visst behov for denne typen boliger i en kommune på Alstahaugs størrelse. Det vurderes derfor behov for 8 - 10 slike modulboliger. Å planlegge beliggenhet til slike boliger er vanskelig. «Ingen» ønsker seg aktive rusmisbrukere i nabolaget. Imidlertid er det hensiktsmessig å ha brukergruppen relativt sentrumsnært, både i forhold til hjelpeapparat og aktivitetstilbud.

I tillegg til dette bør det være tilgjengelig minst to ettervernsboliger i kommunen. Dette er boliger til personer som kommer fra avrusning/fengsel. Disse personene vil ha behov for videre oppfølging.

2.6.1. Kartleggingsverktøy

BrukerPlan, ref. (Kartlegging, 2015) er et kartleggingsverktøy for kommuner som ønsker å kartlegge omfanget og karakteren av rusmiddelbruk i kommunen. De som kartlegges er vurdert til å ha et rusmiddelbruk som er til skade for personens funksjonsnivå og relasjoner til andre.

Etter Folkehelseloven § 5 skal kommunene ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen.

I mars 2015 ble det for 3. gang gjennomført en kartlegging av omfanget av kjent rusmisbruk i kommunen gjennom BrukerPlan-undersøkelsen. Kartleggingen ble utført av ansatte i psykisk helse- og rustjeneste, SLT-koordinator, fastlegene, NAV og koordinator for barn og unge.

2.6.2 Registrerte rusmiddelbrukere

Det er registrert 49 rusmiddelbrukere i kommune. Antall brukere i forhold til antall innbyggere over 18 år er 0,82 %, noe som er litt høyere enn gjennomsnittet for norske kommuner som er 0,69 %. Dette skyldes antakeligvis at fastlegene i Alstahaug kommune har vært med å kartlegge. Undersøkelser viser at i de kommuner hvor fastlegene har deltatt i kartleggingen av kjente rusavhengige, er prevalensen høyere på grunn av at de produserer cirka 30 % påslag.

Det er tradisjonelt kjønnsforskjell innen rusmiddeladferd. Ifølge nasjonale tall består rusbrukergruppen av 1/3 kvinner (33 %) og 2/3 menn (67 %). I Alstahaug ble det i 2013 kartlagt få kvinnelige rusmiddelavhengige (14,3 %). Tallene fra BrukerPlan i 2015 viser en kartlegging på 20 % kvinner av den totale andelen.

Det viser seg at kommunene i Norge generelt fanger opp ungdom sent, og gjerne etter fylte 20 år og oppover.

En del av kartlegginga i Brukerplan kartlegger hvorvidt rusmisbrukere har omsorg for - og/eller samvær med barn. I Alstahaug er det 2 % som har omsorg for barn, mens 6,3 % av kartlagte gruppe har samvær med sine barn.

2.6.3 Rusmidler i bomiljø

I forhold til bomiljø er det viktig å vite hvor sprøytebrukere bor, for å forebygge at sprøyteutstyr ikke kastes utendørs. I bomiljø hvor det bor små barn, vil det være svært uheldig at sprøyteutstyr kastes utendørs.

2.6.4 Funksjonsnivå i egen bolig

I BrukerPlan vurderes brukers funksjons-nivå innen bolig, arbeid/aktivitet, økonomi, fysisk og psykisk helse, rusmiddelbruk, sosial fungering og nettverk. Fungering klassifiseres i 3 nivåer henholdsvis grønt, gult og rødt. Grønt indikerer at personen ruser seg, men likevel klarer å opprettholde et ganske bra funksjonsnivå. Gult indikerer et lavt funksjonsnivå, der bruker ruser seg ganske mye og av et sånt omfang at flere av følgende områder blir vanskelig. Rødt angir at bruker sitt funksjonsnivå er svært lavt og at personen ruser seg ukritisk og i praksis er ute av stand til å ta vare på seg selv (jf GAF score 30-40). På landsbasis er det 6-7 % av brukerne som skårer rødt på funksjonsvurderingen. I Alstahaug kommune er det 15 brukere som scorer rødt på rus og/eller psykisk helse, som tilsvarer 30 % av kartlagte gruppe. Denne gruppen ruser seg mye og har et dårlig funksjonsnivå på alle områder.

Gjennomgående har pasientene diagnoser innen både rus og psykiatri (ROP-lidelser) et svært dårlig funksjonsnivå, noe som stiller store krav til hjelpeapparatet og samhandling mellom de ulike tjenesteyterne.

Boligsituasjonen til rusmiddelavhengige har i høy grad med boligmarkedet og ikke sosial boligpolitikk å gjøre. Om boligmarkedet er trangt vil denne gruppen ha lite eller ingen muligheter for å komme inn på det private boligmarked. Dette skyldes både økonomiske forutsetninger og samfunnets stigmatisering av rusmiddelbrukere.

2.6.5 Aktivisering som rusbehandling

Aktivitet i dagliglivet er nøkkelen i all rusbehandling. Dokumentasjon viser at jo flere man får i meningsfull aktivitet, jo mindre omfattende blir rusaktiviteten. Derfor kartlegges daglig aktivitet nøye i BrukerPlan-undersøkelsen. Også her kategoriseres brukerne i grønn, gul og rødt nivå avhengig av tilbud om aktivitet. I vår undersøkelse ble 31 (63%) brukere registrert med rødt innen aktivitetsområdet og 5 (10%) brukere registrert med gult. Det betyr at 2/3 av de kartlagte rusmisbrukere ikke har noen form for meningsfull aktivitet.

Dette er et stort problem både i forhold til livskvalitet for den enkelte og for funksjonsnivået deres generelt, og det ble av den grunn søkt om midler fra fylkesmannen i 2015. Kommunen fikk innvilget 1,2 mill til lønnsmidler og ansatte 2 miljøterapeuter og 2 brukerrepresentanter i et eget rusteam der fokus blant annet var/er å tilrettelegge for meningsfull aktivitet (jf. Evaluering av tiltaksmidler sendt fylkesmannen i februar 2016). Prosjektet forventes videreført dersom kommunen mottar midler i 2016.

2.7. Helse og omsorg

Samhandlingsreformen ble innført i 2012 og skal bidra til å dempe veksten i bruk av sykehustjenester i form av at en større del av helsetjenestene må ytes av kommunen.

En nasjonal satsing er at innsats og tjenester bør organiseres slik at flest mulig kan bo trygt og lengst mulig i egen bolig. Dette krever planlegging av tilpassede boligløsninger og tjenester.

En koordinert og effektiv bruk av Husbankens økonomiske virkemidler og teknologisk utvikling, vil kunne bidra til at flere kan bo trygt og lengst mulig i egen bolig.

Alstahaug kommune kan per i dag tilby sine innbyggere 52 institusjonsplasser fordelt på sykehjemmet og Zahlgården (demensavdeling – 8 plasser). Alle rom er til enhver tid belagt og kriteriene for å få sykehjemsplass er høy.

Alle landets fylker har Utviklingssenter for sykehjem. Utviklingssentrene er pådrivere for kunnskap og kvalitet i sykehjem. Utviklingssenter for sykehjem i Nordland har Alstahaug kommune som vertskommune og består av de fire sykehjemmene i Herøy, Alstahaug, Leirfjord og Dønna.

I Åsheim terrasse, som er definert som kommunale omsorgsboliger er det 46 leiligheter inkl. 3 beredskapsrom.

Den store aleneboende andelen av eldre, som bor i sin egen enebolig, defineres i utgangspunktet ikke som vanskeligstilt på boligmarkedet. Hver enkelt har et eget ansvar for å bo hele livet. For enkelte vil det være naturlig å søke kommunal omsorgsbolig etterhvert. I kommunens retningslinjer for tildeling av kommunal omsorgsbolig, er målgruppen personer med varige store og alvorlige fysiske- eller psykiske funksjonsnedsettelse, som ikke faller inn under målgruppen som skal vurderes for sykehjemsplass.

I tillegg kan dette også være personer med funksjonsnedsettelse som trenger en tilrettelagt bolig av en slik art som det ikke er mulig å oppnå med hjelpetiltak og tilpasninger i hjemmet.

Tildelingskontoret administrerer tildeling av omsorgsboligene i Åsheim Terrasse, de fatter vedtak og utsteder kontrakt.

Tildelingskontoret foretar kartleggingsbesøk for å kartlegge hjelpebehov og saksbehandler i forhold til kommunale helse og omsorgstjenester som: Sykehjemsplass korttid og langtids, omsorgsbolig, beredskapsrom, omsorgslønn, brukerstyrt personlig assistent, hjemmesykepleie, praktisk bistand, avlastning, støttekontakt, trygghetsalarm, matombringing og evt. andre kommunale helse og omsorgstjenester.

Tildelingskontoret følger opp meldingsutveksling med sykehuset på dagtid på ukedager i forhold

til utskrivningsklare pasienter med behov for kommunale helse og omsorgstjenester.

Tildelingskontoret er en del av koordinerende enhet.



2.8. Husbankens virkemidler

I forbindelse med oppbygging av boligkontoret, er oppgavene startlån, tilskudd og bostøtte flyttet fra NAV kontoret i kommunen og over til boligkontoret pr. 1.12.2015. Boligkontoret bruker Husbankens virkemidler som et verktøy for det boligsosiale arbeidet vi gjør i kommunen. Nedenfor fremsettes en situasjonsbeskrivelse av de økonomiske virkemidlene som kommunen aktivt bruker. For ytterligere informasjon om Husbankens virkemidler, gå inn på www.husbanken.no.

2.8.1. Startlån

Startlån skal bidra til at personer/husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Videre skal låneordningen gi et trygt og godt boforhold ved bruk av gode løsninger, til de vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen får tildelt midler fra Husbanken for videre utlån til enkeltpersoner. I 2015 fikk Alstahaug kommune tildelt kr 17 500 000,- i startlånsmidler. Av disse midlene innvilget kommunen kr 7 326 667,-. Tallene viser at vi i 2015 innvilget et mye lavere beløp enn hva som er gjort tidligere år i kommunen. I 2014 hadde kommunen til sammen kr 17 451 478,- for tildeling. Av disse midlene innvilget vi tilsammen kr 14 746 229,-.

Startlån tildeles etter en behovsprøving, og det legges vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere egen bolig. De som er i målgruppen for startlån, skal

ha benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene som finnes. Det gis kun startlån til personer som ikke får boliglån i ordinær bank.

Bankene har et krav om 15 % egenkapital ved kjøp av bolig. Kommunen har tidligere år aktivt benyttet startlån til bruk av egenkapital. I den forbindelse har vi tidligere hatt mange unge i etableringsfasen som søkere av startlån i kommunen. Etter nye retningslinjer fra Husbanken er det bestemt at unge i etableringsfasen ikke anses som vanskeligstilte, og de er heller derfor ikke i målgruppen for startlån. Dette kan være en av årsakene til at innvilget startlån av kommunen er lavere i 2015.

Det siste året ser vi at kommunen innvilger flest startlån til personer med varig lav inntekt. Dette er personer som ikke får lån i ordinær bank, og søker derfor kommunen om fullfinansiering til kjøp av bolig. Enkelte personer med varig lav inntekt, vil kanskje ikke klare å betjene fullt lån til kjøp av en egnet bolig. I slike situasjoner har kommunen mulighet til å benytte seg av virkemidlene tilskudd til etablering.

For tildeling/innvilgelse av startlån, prioriteres også eneforsørgere og barnefamilier. I tillegg blir startlån i særlige tilfeller benyttet til refinansiering av gjeld, hvis personer står i fare for å miste egen bolig.

2.8.2. Tilskudd til etablering

Tilskudd til etablering blir vanligvis brukt som toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Ved tildeling/innvilgelse av tilskudd, prioriteres de aller mest vanskeligstilte. Tilskuddet skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

2.8.3. Tilskudd til tilpasning

Tilskudd til tilpasning tildeler kommunen til husstander/personer som har behov for å få tilpasset boligen, på grunn av nedsatt funksjonsevne eller til eldre. Tilpasningen av boligen skal være hensiktsmessig, og skal bidra til at personer får muligheten til å bo hjemme lengst mulig.

2.8.4. Bostøtte

Bostøtte skal sikre en trygg og god bolig til husstander med lav inntekt og høye boutgifter. Videre skal denne ordningen sikre at disse husstandene kan bli boende i boligen, både leid

og eid. Vi har innhentet tall fra Husbankstatistikken som viser at det i 2013 var 329 søkere på bostøtte, hvorav 293 søkere fikk bostøtte i kommunen. Dette utgjør en samlet sum på kr 4 404 268,- for 2013. En gjennomsnittlig utbetaling pr mottaker i termin blir kr 1712,-. Antallet samtidige mottakere av bostøtte i kommunen var 214. Videre viser statistikken at andel førstegangssøknader på bostøtte var 118.

Gjeldende bostøtte er hovedregelen at alle har rett til dette såfremt de har lave inntekter og høye boutgifter. For kommunen innebærer bostøtteordningen en sikkerhet for at husleien blir betalt. Bostøtten gir en mer selvhjulpent økonomi for den enkelte ved at boutgifter i større grad dekkes av bostøtte, og ikke av sosialhjelp.

Boligkontoret ønsker å få på plass en frivillig avtale med alle som leier en kommunal bolig i kommunen, hvor innvilget bostøtte utbetales direkte til kommunen som delbetaling av husleien.

2.9. Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Nytt sykehjem planlegges i kommunen. Det vil være behov for og fokus på forebygging, hverdagsrehabilitering og innovasjon, som er viktige betingelser i forbindelse med dimensjonering.

Tilskudd kan bare gis til kommunen og kan ikke videretildes. Kommunen avgjør selv om den vil eie, leie eller framskaffe sykehjems plassene/ omsorgsboligene på en annen måte gjennom avtaler på forretningsmessig basis.

Kommunen må i tillegg selv avgjøre om driften skal settes ut. Det kan i de tilfellene hvor kommunen skal stå som eier, gis tilskudd på:

- 45 % av godkjente anleggskostnader (jf annet og tredje avsnitt nedenfor) til omsorgsboliger med fellesareal (jf. pkt. 2 b i retningslinjene)
- 55 % av godkjente anleggskostnader (jf annet og tredje avsnitt nedenfor) for plass i institusjon, blant annet i ordinære eller palliative enheter på sykehjem (jf. pkt. 2 a i retningslinjene), og

døgnomsorgsplasser for øyeblikkelig hjelp (jf. pkt. 2 d i retningslinjene)

- Inntil 55 % av godkjente anleggskostnader (jf annet og tredje avsnitt nedenfor) til fellesareal i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger for å oppnå heldøgns-tjeneste, og lokaler for dagaktivitetstilbud (jf. pkt. 2 c i retnings-linjene)

For 2015 ble det gitt tilskudd ut fra en anleggskostnad på maksimalt 2.972.000,- kroner per sykehjemsplass eller omsorgsbolig. Dette gir en maksimal tilskuddssats på 1.337.400 kroner per omsorgsbolig og 1.634.600 kroner per sykehjemsplass. (Ref HB 8.B.18 -02.2015).



Målområde 2: Boligsosiale forhold							
Tiltak	Hovedmål: Alstahaug kommune skal medvirke til å skaffe egnede boliger med nødvendige tjenester til de som er vanskeligstilt på det ordinære boligmarkedet.	Hovedansvar og samarbeidspartener etter behov	Behandling	Tidsplan			
				2016	2017	2018	2019
Strategi 2.1 Forbedre gjennomstrømming i kommunale boliger							
2.1.1	Innføre konkrete oppfølgingstiltak for å sikre informasjon om Husbankens virkemidler til leietakerne i kommunale boliger	BK , HB	A	X	X	X	X
2.1.2	Kvalitetssikre overgang fra utleiebolig til annet botilbud. Fremme muligheter for å gå fra leie av kommunal bolig til eie av egen bolig	BK , HB	A	X	X	X	X
Strategi 2.2 Fremskaffing av boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet							
2.2.1	Utbygging av nye kommunale boliger ut fra framskrevne behov, egnet utforming og lokalisering i henhold til vedtatt planverk	BE , HB, PS, HO, NEBOS	A/P	X	X	X	X
2.2.2	Vurdere konkret bruk av modell for tilvisningsrett for å fremskaffe utleieboliger til vanskeligstilte	BE , HB, BK	A/P		X		
Strategi 2.3 Bedre bokvalitet for mennesker som i dag har behov for tilrettelagt bolig							
2.3.1	Ved etablering og bygging av kommunale boliger skal brukermedvirkning sikres gjennom samarbeid med råd og utvalg, brukerrepresentanter og interesseorganisasjoner	BE , BK, HO	A/P	X	X	X	X
2.3.2	Alstahaug kommune skal utvide tilbudet om bo-veiledning og bo-trening for å yte bistand til flere grupper med redusert bo- evne. Gjennom forebygging skal flere rustes til i størst mulig grad være selvstendig i egen bolig	HO , BK, FK, RP	A		X	X	
2.3.3	Ved utvikling av kommunale omsorgsboliger skal hensyn til bokvalitet med fellesareal, mestring og tilrettelegging for gode teknologiske løsninger sikres	BE , HO, PS, NEBOS	A	X	X	X	X

Forklaring forkortelser			
A	Initieres av administrasjon	NAV	NAV
P	Krever politisk vedtak	OS	Sektor for oppvekst og kultur
A/P	Initieres av administrasjon, men kan medføre politisk vedtak	PS	Plansektor
BE	Bygg/eiendom	RM	Rådmann/administrasjonssjef
BK	Boligkontoret	RP	Rus/psykiatri
FK	Flyktningkontoret	SM	Samfunnsmedisin
HB	Husbanken	SL	Strategisk ledelse
HO	Helse/omsorg	ST	Serviceforhold
IKT	IKT-kontoret	TK	Tildelingskontoret
KOM	Kommunalteknisk sektor	ØS	Økonomisektor
NEBOS	Nettverksgruppe for boligpolitiske spørsmål – Boligmøte		

3. MÅLOMRÅDE 3 – ORGANISERING, SAMARBEID OG KOMPETANSE

Alstahaug kommune skal organisere det boligpolitiske arbeidet slik at kommunens rolle som premissgiver i boligutviklingen blir styrket.

3.1. Organisering - det boligpolitiske arbeid

I Alstahaug kommune har ansvaret for det boligsosiale arbeidet vært fordelt og spredt på flere instanser. Gjennom fokuskommuneprosjektet, som ble gjennomført i samråd med Husbanken, ble dette pekt på som en av svakhetene for å oppnå en enhetlig innsats. De enhetene som har vært sterkest involvert i arbeidet er NAV, helse/omsorg og bygg/eiendom. Ved NAV og helse/omsorg er ansvaret videre blitt ivaretatt av flere forskjellige enheter.

I norske kommuner er det stor variasjon i hvordan det boligsosiale arbeidet er organisert, og utfordringene knyttet til koordinering og samordning av tjenester kan være regulert på ulike måter. I Alstahaug har samordningen i stor grad vært gjennomført ved uformell kontakt mellom saksbehandlere i de ulike enhetene.

I budsjettvedtaket for 2015 ble det avsatt lønnsmidler og opprettet en stillingshjemmel for etablering av et boligkontor. Videre skulle merkantil stilling ved bygg/eiendom og 0,8 stilling knyttet til virkemidlene startlån og bostøtte ved NAV flyttes til boligkontoret. Kontoret organiseres som en enhet under bygg/eiendom.

3.1.1. Organiseringens kortsiktige målsetting

- Samlokalisering av Husbankens virkemidler og sentralisert ansvar for forvaltningsoppgavene for utleieboligene i et enhetlig boligkontor.
- Et bestemt organ for koordinering av boligsosiale tiltak, f.eks. tverrfaglig tildelingsorgan.

3.1.2. Vurdering av dagens organisering.

Gjennom etableringen av boligkontoret og det arbeidet som er utført for å nå de første målsettingene, har det klart framkommet at forvaltning av kommunale boliger gjerne inneholder noe langt mer enn rene forvaltningsoppgaver.

Alstahaug kommune har en desentralisert forvaltning av tjenester til forskjellige målgrupper: eldre, funksjonshemmede, psykisk utviklingshemmede, rusavhengige, flyktninger og personer med psykiske lidelser. Felles for alle målgruppene er at i et helhetlig tjenestetilbud, inngår bolig som en grunnleggende premis. Tildeling og disponering av de forskjellige boligene har vært utført i den enkelte enhet, mens drift og vedlikehold i hovedsak har vært knyttet til bygg/eiendom.

Gjennom etableringen av en tverrfaglig boliggruppe er tildelingen av bolig kommet i langt mer ordnede forhold.

Et spørsmål er om arbeidet med å framskaffe og forvalte alle boligene i større grad skal utføres av boligkontoret? Dette krever både god samhandling og kompetanse for å kunne gi et tilpasset og enhetlig tilbud. Ressurstilgang og oppgaver må avstemmes i den videre oppbygning av kontoret. Frigjorte oppgaver ved andre enheter må også medføre en vurdering av en omfordeling av ressurser.

Boligkontoret er i dag en del av den administrative enheten ved bygg og eiendom på lik linje med prosjektkontoret. De øvrige avdelingene drift og renhold, er organisert som egne ansvarsområder. Fra neste budsjettår ønskes det å legge boligkontoret som eget ansvarssted under bygg og eiendom. Ved å organisere boligkontoret som eget ansvarssted synliggjøres ansvar og kostnader på en bedre og mer effektiv måte. Dette vil også synliggjøre boligkontorets mandat, rolle og ansvar på en helhetlig måte i kommunen. Om den organisatoriske plasseringen er optimal i forhold til oppgaver og ansvar er for tidlig å evaluere. Det kan være aktuelt å komme tilbake til dette ved rullering av planen.

3.2. Boligkontoret

Boligkontoret er under oppbygging og hovedoppgaven er å styrke, samle og få på plass en enhetlig og entydig boligpolitikk.

3.2.1. Kompetanseheving

Som nyopprettet boligkontor er det høyst nødvendig å bygge opp en betydelig sterk boligsosial kompetanse for å kunne møte utfordringene fremover. Det er søkt og det vil bli søkt Husbanken om kompetansetilskudd.

3.2.2. Rutinebeskrivelser

I oppbyggingen av boligkontoret er det et stort behov for utarbeidelse og nedfelling av rutinebeskrivelser. Dette gjelder bl.a. for områdene saksbehandling, søknadskartlegging, oppfølging av søkere, utarbeide vedtak om tildeling/avslag, klagebehandling, kontrakt-skriving, visning og gjennomgang av boligen, fylle ut diverse skjemaer, følge opp husleieinnbetaling, håndtere oppsigelser og utflytting, se til at boligen er vasket og tømt ved utflytting, se til at det foreligger kommunal garanti eventuelt depositum/garanti for husleie, internt samarbeid om oppfølging, planlegging, sende brev om og håndtere utkastelser m.m.

3.2.3. Oversikt over boligbehov for vanskeligstilte på boligmarkedet

Det er vanskelig å kartlegge, men samtidig sier antall søknader om leie av kommunal utleiebolig mye. Denne gruppen har vanskeligheter med å få innpass i det private markedet.

I begynnelsen av år 2015 lå det ubesvart ca. 40 søknader om leie av kommunal utleiebolig. Alle søknadene ble gjennomgått på det månedlige bolig møte og fattet vedtak på. Det viste seg at flere hadde skaffet seg eget sted å bo eller hadde flyttet fra kommunen.

Etter at vedtakene ble sendt ut, ble det en strøm av nye søknader og henvendelser. I løpet av 2015 ble flere tilbydd leilighet og flyttet inn. Vi har nå få ledige leiligheter. Dette ryktes fort og søknadsmassen er igjen stagnert. Likevel er søknader blitt avslått ettersom vi ikke har egnet bolig å tilby.

3.2.4. Kartlegging

Det vil også være et behov for å lage et system for kartlegging og rapportering av en rekke indikatorer som er nødvendig. Dette er for å planlegge og legge til rette for boligarbeidet de kommende årene. Det gjelder f.eks. antall søknader i løpet av året, antall tildelinger, antall avslag, antall forlengelser av leieperioden, antall søknader fra flyktninger, antall husholdninger med barn som søker om bolig / får tildelt bolig, antall som sier opp boligen, antall leietakere som kjøper sin egen bolig, hvor mange eldre søker om kommunal bolig osv. I dag har ikke kommunen den oversikten som er nødvendig i henhold til årlig rapportering i Kostra (kommunenes rapporteringssystem).

3.2.5. Boligtildeling

Boligkontoret administrerer innkomne søknader for leie av kommunale omsorgs- (unntatt Åsheim Terrasse) og utleieboligene. Før søknaden realitetsbehandles i det månedlige tverrfaglige bolig møte, blir det gjennomført en samtale (et møte) for å kartlegge søkers økonomiske betalingsevne, betalingsvilje og behov for en kommunal bolig.

3.2.6. Nettverksgruppe for boligpolitiske spørsmål – Bolig møte

Boligkontoret har fått på plass et tverrfaglig samarbeid med helse og NAV. Det er etablert et månedlig tverrfaglig bolig møte som gjennomføres andre onsdag i hver måned. Møtet er fast representert av kommuneoverlege, tildelingskontoret, SLT koordinator, leder psykiatri/rus, leder PU-tjenesten og NAV økonomi og flyktning. Andre enheter blir innkalt ved behov.

Boligmøtet ledes og administreres av boligkontoret. Primært behandles søknader om leie av kommunale boliger. Hensikten med bolig møtene er å få til et tverrfaglig samarbeid. Hvert fagområde har sine utfordringer, men samtidig har deltakerne sammen en felles interesse i å hjelpe søker/klienten på en best mulig måte, på bakgrunn av den kunnskapen som de ulike deltakerne i bolig møtet bidrar med. Det er nødvendig «å se» hele mennesket – helheten – for å kunne yte den enkelte det beste.

Alle saker som er av tverrfaglig interesse, blir lagt frem og behandlet på bolig møtene. Bl.a. ble

revidering av kommunens retningslinjer for tildeling av kommunale omsorgs- og utleieboliger behandlet der. Disse ble vedtatt av kommunestyret 16.3.16.

Det boligpolitiske arbeidet er avhengig av et tverrfaglig godt samarbeid, primært med helse/omsorg og NAV, men også andre offentlige instanser, f.eks. Politi, Husbanken, Lindorff, KS og NKF.

3.2.7. Oppfølging av kontraktarbeid

Arbeidet med kontrakter har ikke vært prioritert i kommunen. Boligkontoret har startet et arbeid med å få på plass kontrakter både for de kommunale utleieboligene og omsorgsboligene.

Det er utallige mange varianter av kontrakter som har vært brukt ved utleie. I utgangspunktet tildeles kommunale utleieboliger for tre år, men i særlige tilfeller kan det inngås avtale for kortere tid, ref. (Lovdata, 2015) Husleieloven. Å leie en kommunal utleiebolig skal være et midlertidig tilbud, der den vanskelige situasjonen antas å være midlertidig. I Alstahaug kommune har vi en situasjon hvor flere av leietakerne har bodd svært lenge i kommunal bolig uten å være permanent vanskeligstilt. På sikt bør dette unngås.

Kontraktene som nå brukes ved utleie er meget detaljert både om leiers og utleiers plikter. En årsak til dette er at kommunen i dag ikke bare betaler huseiers vanlige vedlikeholdskostnader, men også forhold utover dette. Det vil etter hvert bli naturlig at den enkelte leietaker betaler for sine vedlikeholdskostnader i henhold til forhold som er tatt høyde for i kontrakten.

Boligkontoret fakturerer husleie i de kommunale utleieboligene og noen omsorgsboliger.

Helse fakturerer husleie til de fleste omsorgsboligene, inkl. Åsheim Terrasse. Det er administrativt vedtatt å flytte oppgaven til boligkontoret inkl. kontraktarbeidet.

Husleie for fremleieboligene og mot den enkelte leietaker, administreres av flyktingkontoret. Det er administrativt vedtatt å samle all fakturering inkl. kontraktarbeid til boligkontoret. Flyktingkontoret og boligkontoret vil derfor få et tett samarbeid i sitt arbeid fremover. Boligkontoret vil blant annet få i oppgave å ha

oversikt over tilgjengelige boliger i bosettingsperioden, samt den totale søknadsmassen og behovet for boliger. Boligkontoret skal også skrive kontrakter og få klarlagt boligen for utleieforholdet. Flyktingkontoret sitt arbeid vil blant annet være å melde om forventet behov for boliger ved bosetting, fordele meldte bosettere i aktuelle boliger, og klargjøre boligene etter gjeldende rutiner.

Flytting av fakturering/kontraktarbeid fra helse og flyktingkontoret, vil kreve en analyse av ressursbruk/tilgang på den enkelte enhet.

3.2.8. «Fra leid til eid bolig»

I forbindelse med kontraktarbeidet blir det vurdert muligheten til å få flyttet leietaker til privat leid eller eid bolig. Boligkontoret skal jobbe for å få folk til å flytte ut av den kommunale boligen frivillig, og være behjelpelig med å skaffe annen bolig, leid eller eid. Det er et politisk mål i Norge at så mange som mulig skal gis mulighet til å eie sin egen bolig. Dette gjelder også personer med svak økonomi. Det er vesentlig at skal man få folk til å flytte, må de presenteres for et alternativ som de opplever som bedre og mer hensiktsmessig.

Selv om det har vært vanlig praksis å leie ut omsorgsboligene på tidsbestemte kontrakter, kan også denne målgruppen være aktuell for kjøp av sin egen bolig. Med hjelp av Husbankens virkemidler kan dette være mulig.

Alstahaug kommune må også ta stilling til om noen av disse leietakerne skal få tilbud om å kjøpe boligen de bor i.



3.2.9. Husleie for kommunale boliger

Husleien i de kommunale boligene kan indeksreguleres hvert år etter Husleielovens § 4-2. Dette er ikke fulgt opp konsekvent, som har resultert i at lange leieforhold har gitt forholdsvis lav husleie. Som regel ved utflytting har leiligheten blitt pusset opp og noe høyere husleie er fastsatt. I husleien er kommunale avgifter og renovasjon inkludert. I noen tilfeller er også strøm inkludert.

Å leie en kommunal bolig i Alstahaug kommune har gjennom år vært et rimeligere alternativ enn i det private markedet. Flere har tatt kontakt med kommunen hvor de ønsker å leie en kommunal bolig med bakgrunn i at de mener at dette er en rimeligere bolig enn i det private markedet. Dette må sies å være en generell holdning blant innbyggerne.

Husleien i de kommunale boligene har med andre ord ikke fulgt prisutviklinga ellers i markedet. Et resultat av dette er at bygg/eiendom har subsidiert den enkelte leietaker. Hadde husleia i mange tilfeller vært høyere, ville leietakeren hatt krav på større statlig bostøtte. Bygg/eiendom ville da kunne bygd opp kapital til vedlikehold.

Det er en anbefaling fra Husbanken at det innføres «gjengs leie» i kommunene, ref. (Lovdata, 2015). Gjengs leie skal representere leieprisnivået på samme type bolig i området. Man kan også si at «gjengs leie» er en forsinket markedsleie i det private markedet.

En sak angående regulering av husleien er under saksbehandling og skal til politisk behandling. Det vil her bli foreslått regulert til «Gjengs leie».

3.2.10. Oppfølging av husleierestanser

Boligkontoret har månedlige møter med økonomi for oppfølging av husleierestanser. Dette er et tiltak som har som mål å redusere utkastelser fra kommunale boliger.

3.3. Bygg/eiendom - Vedlikehold kommunale utleieboliger

3.3.1. Drift

Etter hvert som leilighetene har blitt utflyttet, er det foretatt oppussing etter behov. Noen leiligheter har hatt behov for total helrenovering, mens andre noe mindre behov. Årsaken til dette

er at det er forskjell på leietakerne, noen er dårligere å bo enn andre. Det er derfor vanskelig å budsjettere med hvor mye midler til vedlikehold som er nødvendig, da tilstanden på utflyttede leiligheter er ukjent.

Der vi fortsatt har lange leieforhold, blir det kun utført mindre vedlikehold i de fleste tilfellene. Enkelte boliger har vært så dårlige at utvendig vedlikehold har vært nødvendig.

Mindre vedlikehold meldes også direkte til Boligkontoret som i nært samarbeid med bygg/eiendom drift avklarer situasjon. I noen tilfeller er det leietaker selv som må betale kostnadene.

Grøntområder/blomsterbed utenfor kommunale boliger og bygg, trenger mye og kontinuerlig vedlikehold. Dette er oppgaver som bl.a. utføres av skoleelever på sommerstid. Vi ser imidlertid at dette ikke er godt nok, da det er behov for stell gjennom store deler året, også utenom sommersesongen.

Erfaring viser at leietakerne generelt ikke tar ansvar for utendørs vedlikehold i den grad som er ønskelig.

3.3.2. Renhold

Renholdsavdelingen i kommunen tar ikke høyde for renhold av kommunale utleieboliger i det daglige arbeidet. Renholderne har sine faste oppgaver fordelt på alle kommunale bygg.

Når leietaker flytter ut av en kommunal bolig, skal leiligheten rengjøres og forlates i den stand han overtok den. Dette vil si at leietaker skal vaske vinduer, tak, vegger og gulv i alle rom, innredninger på kjøkken og bad, dusjkabinett, tømme sluker m.m. Det kreves også at all søppel i og utenfor boligen fjernes.

I flere tilfeller opplever boligkontoret at leietaker ikke gjør jobben godt nok ved utflytting. Boligkontoret administrerer da rengjøring av leiligheten på leietakers regning. Dette gjelder ikke minst ved utkastelse. I disse tilfellene vil det være naturlig at renholdet i hovedsak utføres av egne ressurser. Dette må avklares i hvert enkelt tilfelle. Som regel skal boligen leies ut igjen snarest. Har ikke renhold mulighet til å utføre jobben innen rimelig tid, må tjenesten kjøpes.

Målområde 3: Kommunens organisering og boligforvaltning							
Tiltak	Hovedmål: Alstahaug kommune skal organisere det boligpolitiske arbeidet slik at kommunens rolle som premissgiver i boligutviklingen blir styrket.	Hovedansvar og samarbeidspartener etter behov	Behandling	Tidsplan			
				2016	2017	2018	2019
Strategi 3.1 Videreutvikle boligkontorets rolle og funksjon							
3.1.1	Gjennomføre en analyse av ressurser i forhold til å ivareta nye/overførte arbeidsoppgaver fra helse og flyktningkontoret (kontraktarbeid, fakturering, økonomisk oppfølging m.m.)	BE , BK, NEBOS, NAV, FK, HO	A	X	X		
3.1.2	Overta og administrere (inkl. fakturering) alle omsorgsleilighetene inkl. Åsheim terrasse, ref. 3.1.1	BK , HO, ØS	A		X		
3.1.3	Overta og administrere (inkl. fakturering) fremleieboligene som i dag ivaretas av flyktningkontoret, ref. 3.1.1	BK , HO, FK, ØS	A			X	
3.1.4	Boligkontoret skal inneha sekretær og koordinatorfunksjon for å ivareta et tverrfaglig samarbeid i månedlige bolig møter	BK , NEBOS, NAV, HO, FK, TK, RP, OS	A	X	X	X	X
3.1.5	Aktiv bruk av politiske vedtak som verktøy til bruk i det boligpolitiske arbeidet. Verktøy som f.eks. retningslinjer ved tildeling av leie av kommunal bolig, husleiesatser og den boligpolitiske handlingsplan	BK , TK, NAV, FK, HO, RP, NEBOS, TL, BE	A/P	X	X	X	X
3.1.6	Ta i bruk dagens teknologi i utviklingen for å effektivisere administreringen av det boligsosiale arbeidet, f.eks. dataprogram, sms, sosiale media m.m.	BK , TK, NAV, FK, HO, RP, NEBOS, TL, BE	A	X	X	X	X
Strategi 3.2 Prisfastsetting av kommunale boliger							
3.2.1	Kartlegge markedsleie i det private markedet i Alstahaug kommune	BK	A	X	X	X	X
3.2.2	Regulering av husleie – arbeide for å innføre gjengs leie i kommunale utleieboliger	BK , BE, TL, HO, SM, FK	A/P	X			
Strategi 3.3 Aktiv samhandling med Husbanken							
3.3.1	Utarbeide en informasjonspakke om Husbankens virkemidler, ledige boligtomter og kommunale tilskuddsordninger	BK , PS, HB, BE	A			X	

3.3.2	Husbankens virkemidler skal bevisst benyttes som verktøy i tidlig fase for å prøve å forhindre tvangssalg av egen bolig	BK, HB, ØS	A	X	X	X	X
3.3.3	Alstahaug kommune skal markedsføre Husbankens låne- og tilskuddsordninger gjennom faste oppslag på kommunens hjemmesider	BK, ST, BE	A	X	X	X	X
3.3.4	Delta på Husbankens kompetanse og utviklingsprogram	BK, BE	A	X	X	X	X
Strategi 3.4 Systematisering og oppbygging av rutiner for boligdeling							
3.4.1	Kartlegge bostedsløse og personer med utilfredsstillende boforhold i kommunen	HO, NAV, NEBOS, BK	A	X	X	X	X
3.4.2	Gjennom et tverrfaglig samarbeid skal det bygges opp en helhetlig og entydig boligpolitikk for vanskeligstilte på boligmarkedet	BK, NEBOS, BE, NAV, PS, HO, FK, HB, OS, TK, ØS, ST, RP	A	X	X	X	X
3.4.3	Kartlegge grensen for den enkelte enhets ansvarsområde mot boligkontoret	BK, NAV, FK, HO, RP, TK	A		X		
3.4.4	Årlig evaluering i boliggruppa for samhandling på boligområdet	BK, NEBOS	A	X	X	X	X
3.4.5	Utarbeide rutiner og nødvendige skjema for saksgangen ved boligdeling	BK	A		X		
3.4.6	Utarbeide en bo-veileder (bo-mappe) som skal benyttes ved boligdeling	BK, NAV, FK, RP, HO	A		X		
Strategi 3.5 Sikre planmessig styring av kommunens boligpolitikk							
3.5.1	Handlingsdelen evalueres hvert år ved budsjettbehandling. Planen rulleres i sin helhet ut fra behov, men minimum hvert 4. år	PS, BE, BK, NAV, HO, ØS	A/P	X	X	X	X
3.5.2	Rutiner etableres innen virksomhetsområdene for å kunne gi en årlig vurdering av differensierte boligbehov for de ulike målgruppene. Tiltak tas med i arbeid knyttet til virksomhetsplan (Kostratall)	BK, BE, NEBOS	A	X	X	X	X
Strategi 3.6 Sikre rammer for dialog og samarbeid med næringsliv							
3.6.1	Gjennomføre møter med private aktører for å sikre informasjon om Husbankens virkemidler	BE, BK, HB, PS, KOM	A		X		
3.6.2	Boligkontoret samarbeider med private utleiere for å videreformidle kontakt mellom boligsøker og privat utleier	BK, FK, TK, HO	A	X	X	X	X

Strategi 3.7 Vurdering av fremtidig bruk og disponering av dagens eiendomsmasse							
3.7.1	Gjennomføre bygg-tekniske vurderinger knyttet til om, og når det er hensiktsmessig å ombygge bestående boligmasse (for eksempel omsorgsboliger) slik at de tilpasses fremtidige krav og behov	BE, PS, HO	A/P		X	X	X
3.7.2	Vurdere salg og avskrivning av boligmasse ut fra demografiske utfordringer og kommunens fremtidige tjenestoppbygging	BE, BK, RM, PS	A/P	X	X	X	X
Strategi 3.8 Fokus på interkommunalt og regionrettet samarbeid							
3.8.1	Vurdering av samarbeid med nærliggende kommuner om felles fremtidige muligheter og utfordringer	BE, BK, RM	A/P	X	X	X	X
Strategi 3.9 Vedlikehold og drift							
3.9.1	Tilstandsanalyse av eksisterende bygningsmasse skal danne basis for verdibevarende vedlikehold	BE	A	X	X	X	X
3.9.2	Planlegge, opparbeide lettstelte utomhusanlegg for nye og eksisterende kommunale boliger	BE, KOM, RP	A	X	X	X	X
3.9.3	Jobbe mot politisk nivå for å oppnå bindende fondsavsetning for bygningsvedlikehold.	BE, RM	A/P	X	X		

Forklaring forkortelser			
A	Initieres av administrasjon	NAV	NAV
P	Krever politisk vedtak	OS	Sektor for oppvekst og kultur
A/P	Initieres av administrasjon, men kan medføre politisk vedtak	PS	Plansektor
BE	Bygg/eiendom	RM	Rådmann/administrasjonssjef
BK	Boligkontoret	RP	Rus/psykiatri
FK	Flyktningkontoret	SM	Samfunnsmedisin
HB	Husbanken	SL	Strategisk ledelse
HO	Helse/omsorg	ST	Servicetorget
IKT	IKT-kontoret	TK	Tildelingskontoret
KOM	Kommunalteknisk sektor	ØS	Økonomisektor
NEBOS	Nettverksgruppe for boligpolitiske spørsmål – Boligmøte		

Referanseliste:

Alstahaug, K. (2016, Mars 16). Akuttbolig - Sak 15/2219. Sandnessjøen.

Husbanken. (2012, Mai). Tilsagn om boligsosialt kompetansetilskudd til fokuskommunearbeidet i Alstahaug kommune. Bodø.

Kartlegging, B. (2015). *Regionalt kompetansesenter for rusmiddelforskning i Helse Vest*. Hentet fra <http://www.alstahaug.kommune.no/kriminalitets-og-rusforebygger.313362.no.html>

Lovdata. (2015). *Husleieloven*. Hentet fra https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17/KAPITTEL_1#KAPITTEL_1

Regjeringen. (2015, Oktober). *Regjeringen*. Hentet fra https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf

Teknologirådet. (2009). *Fremtidens alderdom og ny teknologi* .