

# Boligpolitisk handlingsplan 2019 -2023 Beiarn kommune



BEIARN  
kommune

## Innhold

1.0 INNLEDNING .....	2
2.0 ORGANISERING AV ARBEIDET .....	2
3.1 LOKALE MÅL OG INNSATSOMRÅDER .....	4
3.2 UTFORDRINGER .....	4
3.3 ROLLEAVKLARINGER, STAT, KOMMUNE OG PRIVATE AKTØRER.....	6
3.4 DELMÅL .....	8
3.5 HANDLINGSPLAN .....	10
4.0 RULLERING OG BEHANDLING AV BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN.....	11
5.0 OVERSIKT OVER NASJONALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGER .....	11



## 1.0 INNLEDNING

Den boligpolitiske handlingsplanen for Beiarn Kommune skal være et strategisk verktøy for å planlegge kommunens mål, tiltak og prioriteringer innenfor boligområdet. Planen skal være et styrende dokument for Beiarn kommunes boligpolitiske arbeid, ved å styrke kommunens rolle som premissgiver og en aktiv tilrettelegger for boligutviklingen.

Boligpolitisk plan er en temaplan etter plan- og bygningslovens § 11-1. Boligpolitisk arbeid omfatter alt fra kommunens innsats for å fremskaffe og tildele boliger, tjenester og enkeltvedtak som kan bedre den enkeltes forutsetning til å mestre sin bo – og livssituasjon.

Planen inneholder mål og strategier for kommunens ønskede boligpolitikk, en beskrivelse av situasjonen slik den er i dag, samt en langsiktig og helhetlig vurdering av boligpolitikken i Beiarn. Med dette utgangspunkt, vil tiltak og tilhørende strategier gjenspeiles i kommunens handlings –og økonomiplanarbeid. Denne planen vil derfor angi retning og strategi for hvordan implementeringen av boligpolitikken i Beiarn kommune skal skje.

## 2.0 ORGANISERING AV ARBEIDET

Boligarbeidet i Beiarn kommune er for teknisk vedlikehold og oppfølging, organisert gjennom ansvarlig enhet under avdeling for teknisk og landbruk. Det boligsosiale arbeidet ivaretas av fagleder for sosial- og flyktningtjenesten. I tillegg arbeider Boliggruppen med dette fagområdet.

Det er opprettet en boliggruppe som samarbeider om boligtildelinger/-utleie og som vurderer behov for salg og nybygging. Boliggruppen er sammensatt av 3 personer fra ulike enheter og består for tiden av;

- Freddy Olsen – Teknisk drift
- Marit Moldjord – Fagleder for sosial- og flyktningtjenesten
- Geir Arne Solbakk - Økonomisjef

Oppdateringen av planen skjer primært gjennom boliggruppens arbeide. Andre enheter kalles inn til møter og konsultasjon etter behov.

## 3.0 NASJONALE MÅL OG INNSATSOMRÅDER - BOLIG FOR VELFERD

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 – 2020) - «*Bolig for velferd*» - angir tre hovedmål for det boligsosiale arbeidet i Norge. Målene skal støttes opp av syv prioriterte innsatsområder, og tilsammen 15 delmål.



Den nasjonale strategien kan skjematisk framstilles slik:

<b>Hovedmål 1: Alle skal ha et trygt sted å bo</b>	
<b>Innsatsområde:</b> <b>Hjelp fra midlertidig til varig bolig</b> 1) Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig. 2) Ingen skal bo i midlertidige botilbud i mer enn tre måneder 3) Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig botilbud. 4) Rask bosetting av flyktninger i kommunene	<b>Innsatsområde:</b> <b>Hjelp til å skaffe egnet bolig</b> 5) Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene. 6) Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø 7) Vanskeligstilte får veiledning om det private leiemarkedet 8) Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig 9) Vanskeligstilte som bor i en eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon
<b>Hovedmål 2: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet</b>	
<b>Innsatsområde:</b> <b>Forhindre utkastelser</b> 10) Kommunene har internkontrollsystemer for husstander som står i fare for å bli kastet ut av boligen	<b>Innsatsområde:</b> <b>Gi oppfølging og tjenester i hjemmet</b> 11) Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.
<b>Hovedmål 3: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv</b>	
<b>Innsatsområde:</b> <b>Sikre god styring og målretting av arbeidet</b> 12) Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. 13) Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne	<b>Innsatsområde:</b> <b>Stimulere til nytenking og sosial innovasjon</b> 14) Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid og samhandling mellom ulike involverte aktører <b>Innsatsområde:</b> <b>Planlegge for gode bomiljø</b> 15) Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Kommunene planlegger for mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet.



### 3.1 LOKALE MÅL OG INNSATSOMRÅDER

Boligpolitiske strategier er nødvendige og fremtidsrettede planer for at kommunen skal kunne bidra til befolkningsvekst i Beiarn.

Strategiene fremmer virkemidler som bidrar til å få til en ønsket boligutvikling, gjennom aktiv bruk av plan -og bygningsloven, kommunal eiendomspolitikk, Husbankens låne- og støtteordninger, samt kommunale tjenester og støtteordninger.

Det er på denne bakgrunn definert følgende hovedmål:

#### **Målområde 1 – Generell boligutvikling Hovedmål 1:**

Beiarn kommune ønsker å legge til rette for boligbygging i sentrumsområdene gjennom areal- og reguleringsplaner. Men dette skal ikke hindre desentralisert bosetting.

Beiarn kommune har som ett av de overordnede målene satt at kommunen skal være attraktiv for tilflytting og nyetablering. Dette innebærer at blant annet at de avsatte områder til boligbygging i arealplan krever investeringer for opparbeidelse av infrastruktur for byggeklare tomter.

#### **Målområde 2 – Boligsosiale forhold Hovedmål 2:**

Beiarn kommune har som ett av de overordnede målene for sitt boligsosiale arbeide vedtatt at kommunen vil bidra med å legge til rette for at innbyggerne i Beiarn skal disponere en god og egnet bolig, uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige og/eller sosiale utfordringer.

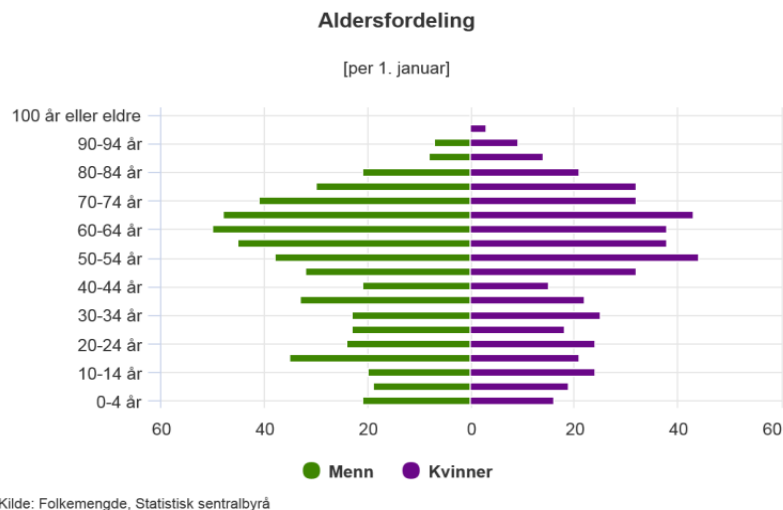
### 3.2 UTFORDRINGER

Beiarn kommune har de samme utfordringene som de aller fleste andre kommuner i Norge.

Det er fødselsunderskudd, det er økende alder blant befolkningen og det er fraflytting.

Befolkningsutviklingen og signaler om endret tjenestebehov illustreres ved den demografiske sammensetningen av kommunens innbyggere;





I Beiarne kommune vil man oppleve en eldre befolkning før flere av de andre kommunene rundt oss. Dette gir oss muligheter, men også mange utfordringer. Det være seg økt behov for hjemmetjenester – og i tråd med nasjonale føringer skal folk bo hjemme lengst mulig og motta tjenester i hjemmet. Beiarne er ei langstrakt bygd, med sidedaler. Mange av disse har fastboende, noe som medfører spesielle utfordringer, blant annet gjennom vinteren med fare for ras og stengning av veier.

«Eldrebølgen» kan føre til økt behov for omsorgsboliger i tilknytting til eksisterende boliger/sykehjem. Befolkningen generelt lever lengre, men med økende alder vil det komme behov for tilpassede tjenester for mange. Dette vil kunne føre til økt behov for sykehjems plasser, da flere kanskje vil ha behov for pleie de siste årene av livet.

Rekrutteringsarbeid vil ha fokus i årene som kommer og det anslås at man har behov for å tilsette 30-50 personer i ulike stillinger i et perspektiv på 5-10 år. Kommunen vil som følge av dette ha behov for overgangsboliger til nytilsatte.

Beiarne kommunes boligmasse består i dag av en overvekt av eldre boliger. Mange er renovert, men har store vedlikeholdsbehov til tross for dette. Det er oppført nye boliger i perioden, men også disse vil kreve mye vedlikehold fremover. Boliggruppen anser at kommunen ikke burde eie boliger eldre enn 15 år. Pr i dag er boligmassen betydelig eldre i snitt.

Etter at kommunen i 2013 begynte å bosette flyktninger ble mange av boligene som tidligere hadde vært brukt i rekrutteringsøyemed tatt i bruk til bosetting. Beiarne kommune har nå behov for å bygge eneboliger/tomannsboliger som har 3 soverom – med tanke på rekruttering-/nyansettelser.

Det er vanskelig å øke bosetting dersom man ikke har tilgjengelige boliger i varierende størrelser.





### 3.3 ROLLEAVKLARINGER, STAT, KOMMUNE OG PRIVATE AKTØRER

Staten setter mål, fastsetter juridiske og økonomiske rammer og bidrar til kunnskapsutvikling. Kommunaldepartementet har ansvar for bolig –og bygningspolitikken som innebærer plan –og bygningsloven.

Husbanken er statlig gjennomføringsorgan for boligpolitikken og forvalter virkemidler som startlån, grunnlån, bostøtte, tilskuddsordninger og kunnskapsutvikling.

Private aktører har sentral rolle i boligutviklingen og i dag foregår det meste av boligforsyningen på nasjonalt plan av at private utbyggere står for erverv av grunn, klargjør tomt og oppfører boliger som selges til markedspris. Dette er en utvikling vi i liten grad har hatt i Beiarn kommune, noe som påvirker kommunens rolle som utvikler av nye områder for boligbygging.

Kommunene står for praktisk gjennomføring av boligpolitikken. Regulering gjennom planverk er det viktigste virkemidlet kommunen har for å kunne styre boligutviklingen. Videre er det kommunenes rolle å bidra til å skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunale utleieboliger og forvaltning av de boligsosiale virkemidlene startlån, bostøtte og tilskudd til etablering og tilpasning av bolig er sentrale virkemidler i boligpolitikken.

Den statlige boligpolitikken er en integrert del av regjeringens velferdspolitik. Visjon for den statlige boligpolitikken er at «alle skal kunne bo trygt og godt». Regjeringen fremhever følgende tre mål for boligpolitikken:

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

Regjeringen har utarbeidet konkrete målsettinger for bygningspolitikken, hvor hovedmålene er som følger:

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

I årene som kommer forventer regjeringen at det fokuseres særlig på:

- Gode og effektive planprosesser
- Bærekraftig areal og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavennlige by –og tettstedsområder

Beiarn kommunes ansvar knyttet til ivaretagelse av vanskeligstilte på boligmarkedet, og slik sett kommunens kjernevirksomhet, er regulert gjennom følgende lovghjemler:



- 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, funksjonshemming eller av andre årsaker.»

- Helse og omsorgstjenesteloven § 3- 2 jfr. §3-1 omhandler bl.a. kommunens forpliktelser til å yte bistand i forbindelse med botilbud

Bistand inkluderer bl.a. helsetjenester i hjemmet og personlig assistanse som praktisk bistand og opplæring

- Lov om sosiale tjenester i NAV

«Lovens formål - §1. Lovens formål- Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet. Loven skal bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud. Loven skal bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer».

- Lov om sosiale tjenester i NAV §13. Samarbeid med andre deler av forvaltningen

«Kommunen i arbeids –og velferdsforvaltningen skal medvirke til at sosiale hensyn blir ivaretatt av andre offentlige organer som har betydning for at formålet med loven blir oppnådd».

- Lov om sosiale tjenester i NAV § 15 – Boliger til vanskeligstilte

«Kommunen i arbeids –og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet».

- Lov om sosiale tjenester i NAV § 27 – Midlertidig botilbud

«Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til dem som ikke klarer det selv».





### 3.4 DELMÅL

Kommunen skal ivareta en bærekraftig utvikling og bidra til at boligstrukturen underbygger god folkehelse og Beiarn som et aldersvennlig lokalsamfunn, jfr. Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn. En helhetlig plan for kommunens boligpolitiske arbeid skal derfor bidra til ønsket vekst og en boligutvikling som følger befolkningens boligbehov.

Planen søker å fokusere på kommunens rolle og ansvar for personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til disse, enten gjennom kommunale boliger eller ved å bistå med å skaffe privat eid eller leid bolig.

Et lite og til dels presset boligmarked medfører desto større utfordringer for de mest vanskeligstilte. Økt boligbygging og utvikling av variert boligstruktur vurderes derfor å være viktig for økt bosetting av vanskeligstilte i egnet bolig.

For å tilfredsstille disse forventninger til kommunen som aktør har vi definert følgende delmål;

- Kommunen skal søke å disponere en boligmasse som er av god standard, differensiert og kan gi et dekkende tilbud til kommunens innbyggere.
- Kommunen skal gi veiledning og informasjon for å bistå innbyggere med å kjøpe bolig ved hjelp av Husbankens virkemidler.
- Kommunen skal legge til rette for at de med særskilte behov får tilstrekkelig bistand til å mestre dagliglivet og bli boende i egen egnet bolig.
- Kommunen vil etterstrebe å ha en effektiv ansvars- og oppgavefordeling innen kommunens boligarbeid.

For å etablere en bedre koordinering av de ulike boligpolitiske tiltakene i kommunen har Boliggruppen i forbindelse med utarbeidelse av planen foreslått at det opprettes et Boligkontor i kommunen. Boligkontoret vil da være den sentrale enhet for boligjenester og betjenes fast med delstilling til formålet. Sentrale oppgaver for et Boligkontor vil være;

- Tildeler boliger for utleie
- Samordner, tilbyr og administrerer startlån og tilskudd til etablering og utbedring av bolig (Husbankens virkemidler)
- Boveileder skal tilby økonomisk og praktisk veiledning med å bo i egen bolig
- Fra leie til eie
- Boligkontoret bemannes ved fast stillingshjemmel
- Boligkontoret i samarbeid med Nav, skal følge opp barnefamilier som står i fare for å bli kastet ut av boligen
- Årlige samarbeidsmøter med lokale finansinstitusjoner og Husbanken



### 3.5 HANDLINGSPLAN

Delmål	Aktivitetsmål	Tiltak	Økonomisk ramme og tidsperspektiv	Ansvar for igangsetting av tiltak	Målemetode
<b>Hovedmål 1</b>	<b>Generell boligutvikling</b>				
Utvikle en effektiv og helhetlig boligforvaltning i kommunen.	Samordne og utvikle boligfaglig kompetanse. Samordne drift og vedlikehold.	Samordne dagens virkemidler ved å etablere boligkontor. Etablering av delstilling til boligkontor.	Rentepåslag på Startlån på 0,25% til avsetning disp. fond. Allokering innen dagens budsjettammer Budsjettår 2020.	Rådmannen Boligkontor	Etablert stillingshjemmel budsjettåret 2020
Modernisering av kommunens boligmasse	Styrking av boligfond for investering i nye boliger.	Salg av kommunale boliger. Gevinst av salget skal tilføres boligfond.	Oppstart 2019, løpende evaluering	Boligkontor Teknisk	Årlig måling og rapportering av alder og teknisk standard på kommunale boliger
	Løpende evaluering av salg kommunale boliger.	Kommunale boliger eldre enn 15 år skal som hovedregel legges ut i markedet for salg.	Oppstart 2019, løpende evaluering	Boligkontor Teknisk	
Kommunen skal være attraktiv for tilflytting og nyetablering.	Tilrettelegge attraktive boligområder.	Regulere og videreutvikle/etablere boligområdene Moldjord, Storjord og Tollå.	Prioriteres investeringsramme i økonomiplan 2020 - 2023	Rådmannen Boligkontor Teknisk	Antall byggeklare boligtomter tilrettelagt; Moldjord – 10 stk Storjord – 17 stk Tollå – 10 stk
Kommunen skal disponere en boligmasse som er av god standard, differensiert og kan gi et dekkende tilbud.	Renovering og vedlikehold av kommunens utleieboliger slik at de tilfredsstillers dagens krav til standard og universell utforming	Ta FDVU-programmet i aktiv bruk.	Prioritering av vedlikehold gjennom driftsbudsjett	Rådmannen Boligkontor Teknisk	
Kommunen skal ha et nivå på husleie som til enhver tid er markestilpasset.	Regelverk for gjengs husleie oppdateres	Praktisering av gjengs husleie gjennomgås og revideres ved behov. Fokus vil være å fastsette	Høsten 2019	Rådmannen Boligkontor	



Boligpolitisk handlingsplan 2019 -2023

		rettferdig differensiering ut fra standard på boligene.			
<b>Hovedmål 2</b>	<b>Boligosiale forhold</b>				
Utvikle og etablere boliger til HDU	Antall HDU økes fra dagens 2 enheter.	Bygge nye omsorgsboliger med tanke på livskvalitet og helhetlig tjeneste.	Avklares i planprosessen – bør søkes gjennomført innen 2024	Boligkontor Teknisk Sosialtjeneste	
Omsorgsboliger for eldre	Antall HDO økes fra 11 til 19.	Bygge nye omsorgsboliger i nær tilknytning til sykehjemmet med tanke på livskvalitet og helhetlig tjeneste. Gjerne i samarbeid med privat utbygger	Avklares i planprosessen, primært innen 2024	Pleie- og omsorg Teknisk	
Framskaffe tilstrekkelig boliger for vanskeligstilte	Bistå med boliger for vanskeligstilte.	Bruk av startlånsmidler og tilskudd til etablering. Prioritere «fra leie til eie».	Årlig opptak av startlån minimum Mnok 4. Rentepåslag på Startlån på 0,25% til avsetning disp. fond. Høst 2019.	Rådmannen Boligkontor	Opptak av startlån. Avsetning til disp.fond.
Seniorboliger	Det bør i framtiden legges til rette for flere boliger for eldre som ønsker å flytte ut av store eneboliger. Disse bør være i et bofelleskap der det er sosiale møteplasser, og planlegges i nærheten av butikk og andre tilbud.	Arealmessig tilrettelegging/regulering	Avklares i planprosessen, primært innen 2024	Rådmannen Boligkontor Teknisk	
Tilskudd til etablering og boligtilpasning	Det avsettes årlig Mnok 0,2 gjennom budsjett og økonomiplan for å sikre dagens nivå på tilskudd til etablering og boligtilpasning	Årlig tilførsel fra disp. fond for tilskudd til etablering og tilpasning Mnok 0,2	Fra og med budsjettåret 2020	Rådmannen Boligkontor	Avsetning innarbeidet i budsjett og økonomiplan.



#### **4.0 RULLERING OG BEHANDLING AV BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN**

Boligpolitisk handlingsplan skal rulleres hvert 4 år. Planens Handlingsdel rulleres hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Ansvaret for rulleringen ligger hos rådmannen eller den han bemyndiger.

#### **5.0 OVERSIKT OVER NASJONALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGER**

##### **Nasjonalt**

Oversikt over hvilke lovverk som er aktuelt på det boligpolitiske området, samt oversikt over hvilke føringer som ligger i politiske prioriteringer gjennom melding og offentlige utredninger.

- Lov om folkehelse
- Plan- og bygningsloven
- Lov om sosiale tjenester i NAV
- Helse- og omsorgstjenesteloven
- Offentlige meldinger og utredninger

##### **Regionalt**

- Fylkeskommunens regionale planer
- Fylkesmannen
- Husbanken
- Regionale planer og interkommunale samarbeid

##### **Lokalt**

- Kommuneplanens arealdel
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Særskilte vedtak og bosetting av flyktninger

