



# LEKA KOMMUNE

## Boligpolitisk plan



## Innhold

<b>1</b>	<b>FORORD</b> .....	<b>3</b>
1.1	Hva er en boligpolitisk plan?.....	3
1.2	Hva er boligpolitisk arbeid? .....	3
<b>2</b>	<b>INNLEDNING</b> .....	<b>3</b>
2.1	Overordna mål .....	3
2.2	Delmål:.....	3
2.3	Rullering og behandling av boligpolitisk plan: .....	3
<b>3</b>	<b>ORGANISERING AV ARBEIDET</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>STATLIG BOLIGPOLITIKK OG FØRINGER FOR KOMMUNENS POLITIKK</b> .....	<b>4</b>
4.1	Statlige føringer .....	4
4.2	Kommunens føringer .....	5
4.3	Utfordringer .....	6
4.4	Sentrale begrep.....	6
<b>5</b>	<b>LEKA KOMMUNE</b> .....	<b>7</b>
5.1	Befolkningsutvikling .....	7
5.2	Tilrettelegging for boligbygging .....	8
5.3	Privat boligmarked.....	8
<b>6</b>	<b>STATLIGE VIRKEMIDLER</b> .....	<b>9</b>
6.1	Startlån (videre utlån til enkeltpersoner) .....	9
6.2	Grunnlån .....	10
6.3	Boligtilskudd .....	10
6.4	Bostøtte .....	10
6.5	Tilskudd til prosjektering .....	11
<b>7</b>	<b>KOMMUNALE VIRKEMIDLER</b> .....	<b>11</b>
7.1	Bistand for å bli boende i egen bolig .....	11
7.2	Stimuleringstilskudd til bygging av ny helårsbolig etter disse kriterier: .....	11
7.3	Generelle kommunale virkemidler .....	11
<b>8</b>	<b>KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER</b> .....	<b>12</b>
8.1	Antatt behov .....	12
8.2	Vedlikehold av kommunale boliger .....	12
<b>9</b>	<b>TREND I BOLIGPOLITIKK</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>BEHOV</b> .....	<b>13</b>
10.1	Vanskeligstilte – ekstraordinære utfordringer.....	13
<b>11</b>	<b>TILTAKSPLAN 2021-2025</b> .....	<b>14</b>

# 1 FORORD

## 1.1 Hva er en boligpolitisk plan?

Boligpolitisk plan er et strategisk verktøy for å planlegge kommunens prioriteringer, tiltak og mål innenfor boligområdet. Boligpolitisk plan er en temaplan etter [plan- og bygningslovens §11-1](#). Planen skal være sentral i utformingen av Leka kommunes boligpolitikk og danne grunnlaget for helhetlig tenking og prioriteringer innenfor området.

Å skaffe seg bolig er i hovedsak et privat ansvar, men det vil alltid være mennesker som av ulike grunner ikke er i stand til å skaffe seg en egen bolig. Boligpolitisk plan skal bidra til større effektivitet og mer samkjørt boligpolitikk ved å klargjøre samhandlingsrutinene mellom de ulike tjeneste- og ansvarsområdene som utøver boligpolitikken i Leka kommune.

## 1.2 Hva er boligpolitisk arbeid?

Boligpolitisk arbeid omfatter alt fra kommunens innsats for å fremskaffe og tildele boliger, til tjenester og enkeltvedtak som kan bedre den enkeltes forutsetning for å mestre sin bo- og livssituasjon. Det innebærer at bolig og sosial støtte må ses i en sammenheng. Fremskaffelse av boliger kan være alt fra nybygging og utbedring av kommunal boligmasse, hjelp til utbedring av egen bolig og bistand til å fremskaffe boliger på det private markedet.

# 2 INNLEDNING

## 2.1 Overordna mål

Leka kommune skal være et godt sted å bo og vokse opp i og kommunen skal være attraktiv for innflytting og nyetablering, etter mottoet «Leve hele livet».

Å ha et sted å bo er grunnleggende for å kunne fungere i dagens samfunn. Bolig er et av fundamentene i den norske velferdspolitikken.

Innbyggerne i Leka kommune skal disponere en god og egnet bolig, uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessig eller sosiale forutsetninger.

## 2.2 Delmål:

### **Kommunalt disponerte boliger:**

Kommunen ønsker å etablere en boligmasse som er differensiert og kan gi et dekkende tilbud til kommunens innbyggere, herunder omsorgsboliger, boliger til vanskeligstilte og boliger for tidsbegrenset videreleie og/eller videresalg (leie for eie).

### **Bistand i boligmarkedet:**

Kommunen ønsker å gi veiledning og informasjon for å bistå innbyggerne med å kjøpe og bygge bolig ved hjelp av Startlån og eventuelt stimuleringstilskudd for bygging av ny helårsbolig i kombinasjon med Startlån.

### **Individuell bistand:**

Kommunen har som mål å legge til rette for at de med spesielle behov får tilstrekkelig bistand til å mestre dagliglivet og bli boende lengst mulig i egen bolig.

## 2.3 Rullering og behandling av boligpolitisk plan:

Boligpolitisk handlingsplan skal rulleres hvert 4. år, men tiltaksdelen rulleres hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Ansvar for rulleringen ligger hos kommunedirektøren eller den han eller hun bemyndiger.

### 3 ORGANISERING AV ARBEIDET

Leka kommune har ved kommunedirektøren, igangsatt arbeidet med bolipolitiks plan. Gruppen av medarbeidere som har vært deltaktig i arbeidet, har vært:

#### Plangruppen:

- Kommunedirektør
- Kommunalsjef teknisk og eiendom
- Kommunalsjef helse og velferd
- Kommunalsjef oppvekst og familie
- Sekretær

I det videre arbeidet i forbindelse med rullering og/eller revisjon av bolipolitisk plan, kan det være aktuelt å knytte til seg følgende funksjoner:

- Lege
- Fysioterapi
- Folkehelsekoordinator
- NAV
- Og/eller annen konsulentbistand

### 4 STATLIG BOLIGPOLITIKK OG FØRINGER FOR KOMMUNENS POLITIKK

Overordnet mål i norsk bolipolitikk er at alle skal kunne bo trygt og godt. Dette er også en av bærebjelkene i den norske velferdspolitikken. Stortinget har behandlet bolipolitikken i sin fulle bredde flere ganger.

#### 4.1 Statlige føringer

Det finns en rekke målsettinger innen statlig bolipolitikk. Av de mer generelle er:

«Det er et overordnet mål i bolipolitikken at alle skal kunne bo trygt og godt. Bolig utgjør sammen med arbeid, helse og utdanning sentrale elementer i velferdssamfunnet. En god bolig er grunnlaget for en anstendig tilværelse og vil ofte være avgjørende for innbyggernes helse og deltakelse i arbeidslivet» (Stortingsmelding nr. 20 (2006-2007) Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller, s. 70).

Stortingsmelding nr. 23 (2003-2004) ønsker en satsing på universelt utformede boliger. Utforminger som sikrer tilgjengelighet for alle skal velges foran løsninger som krever mer tilrettelegging for noen grupper. Meldingen skisserer tre strategier for å nå de bolipolitiske målene:

Staten skal legge til rette for et velfungerende boligmarked, med god økonomisk politikk for lavere renter og høy sysselsetting.

Skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og sikre at disse blir boende.

Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.

Det er et statlig mål at flest mulig skal være selvhjulpne på boligmarkedet, at flere skal kunne eie egen bolig og at Husbankens økonomiske virkemidler i større grad enn tidligere skal innrettes mot vanskeligstilte husstander.

(Husbanken m.fl.: endelig hjemme – utforming av boliger for vanskeligstilte E.Dyb. 2005)

I 2005 presenterte Kommunal og regionaldepartementet, Arbeids- og sosialdepartementet i samarbeid med Sosial- og helsedirektoratet og Husbanken dokumentet "På vei til egen bolig". Der står det i forordet blant annet:

«Regjeringens mål er at alle skal bo godt og trygt, også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg bolig og beholde denne. Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i

arbeids- og samfunnslivet. En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusmiddelavhengige og mennesker med psykiske lidelser. Å skaffe bolig til en person som er løslatt fra fengsel kan bidra til å forebygge fremtidige kriminelle handlinger. Et godt boligsosialt arbeid lokalt vil derfor være et gode for den enkelte og samfunnet.»

I Stortingsprp. nr. 11 (2008-2009) la regjeringen fram tilråding om styrket statlig bostøtteordning som tiltak i arbeid mot fattigdom. Denne må ses i sammenheng med de boligpolitiske målene om å redusere antall vanskeligstilte på boligmarkedet og få slutt på bostedsløshet.

Under Kommunal- og regionaldepartementets ansvarsområde har regjeringen satt hoved – og arbeidsmål for 2009:

Hovedmål:

Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet

Arbeidsmål:

Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet

Økt boligsosial kompetanse i kommunene

Økt boligsosial aktivitet i kommunene

## 4.2 Kommunens føringer

Leka kommune skal arbeide for å fremme trygge og gode bomiljø for alle, slik at alle skal bo i egnet og riktig bolig. Kommunen ønsker med boligpolitisk plan å styrke det boligpolitiske arbeidet slik at en står bedre rustet til å takle fremtidige boligbehov. Leka kommune skal ha en uttalt politikk om boligbygging i alle deler av kommunen. Dette for å kunne gi muligheter for gode bomiljø for alle i kommunen uansett livssituasjon.

Det å skaffe nok boliger som er egnede kan være utfordrende. Kommunale og private utleieboliger er ofte nødvendige som første gangs boligtilbud blant annet blant til unge førstegangsetablerere. Kommunens boligstruktur har betydning for hvem som vil kunne etablere seg i kommunen. Kommunens boligstruktur har betydning for at kommunen klarer å treffe målene knyttet til økning av befolkningen.

Familiestrukturene er også endret de siste årene, og flere lever alene, noe som tilsier at behovet for mindre boliger (typen leiligheter) og en mer variert boligstruktur er aktualisert.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen av 18.12.2009 (Sosialtjenesteloven), regulerer kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Lovens formål skal fremme økonomisk og sosial trygghet, bedre livsvilkårene for vanskeligstilte, bidra til økt likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer. Videre er formålet med loven å bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfull tilværelse i felleskap med andre.

Loven har i tillegg som formål å bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får en helhetlig og samordnet tjenestetilbud. Slik formålet med loven er beskrevet, er dette også det styrende prinsipp for den boligsosiale planen.

## 4.3 utfordringer

Kommunens utfordringer kan oppsummeres til:

- Å utvikle tilfredsstillende offentlig bo- og omsorgstilbud til eldre, funksjonshemmede og vanskeligstilte grupper.
- Å føre en boligpolitikk som sørger for tilstrekkelig og variert privat boligmasse slik at flest mulig får dekket sitt boligbehov i det ordinære boligmarkedet.
- Gjennom kommunal planlegging, å legge til rette for bygging av boliger og gode bomiljø.

- Boligforvaltningen er et kommunalt ansvar. For å gi bedre samordning, kvalitet og effektivitet bør det ses på nye måter å organisere dette arbeidet på, herunder utarbeide kommunale retningslinjer og rutinebeskrivelser for boligarbeidet.
- Å øke kunnskapen om boligbehovet i kommunen.
- Å øke kunnskapen om de statlige virkemidlene og å utnytte disse bedre. Å gjøre bedre og mer målrettet bruk av statlige så vel som kommunale virkemidler.
- Å bruke bolig som et aktivt integrerings- og rekrutteringstiltak. Å legge til rette for økt boligbygging i privat regi.
- Å legge til rette slik at leietakere kan bli eiere av sin egen bolig gjennom «leie til eie konseptet».

Det er generelle variasjoner i befolkningens boligbehov. Noen har redusert funksjonsevne, noe som tilsier at det er behov for tilrettelagte boliger. Muligheten til å skaffe seg bolig til en overkommelig pris har avgjørende betydning for de med begrensede inntektsmuligheter, for eksempel funksjonshemmede, flyktninger, enslige foreldre og så videre. Renovering, tilpasning og oppgradering av eksisterende boliger, vil derfor være et viktig supplement for å oppnå en boligmasse som dekker framtidens boligbehov.

Konsentrasjonen av boliger for mange ulike grupper med behov for kommunale tjenester kan lett få et institusjonspreg. På den andre siden kan det være uheldig å lokalisere omsorgsboliger utenfor ordinære boligområder med lang vei til servicetilbudene i kommunen. Det vil også bli vanskeligere å effektivisere drift av kommunale tjenester hvis boligene får en spredt lokalisering.

#### **4.4 Sentrale begrep**

Universell utforming innebærer at de fysiske omgivelsene, for eksempel det vil si bygninger, uteområder og andre anlegg utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke de samme løsningene i størst mulig grad og på en likestilt måte. Dette inkluderer mennesker med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensing og allergifremkallende stoffer.

Tilgjengelighet brukes i denne sammenheng om fysisk tilgjengelighet i bygninger, uteområder og andre anlegg, slik at de kan brukes på like vilkår av en stor del av befolkningen.

Begrepet livsløpsstandard ble lansert av Norges Handikapforbund i 1981 som en kvalitetsnorm for generelt gode boliger som kan brukes i alle perioder av livet, også ved nedsatt bevegelse og bruk av rullestol og andre hjelpemidler. Det var et mål at livsløpsboliger skulle bli den normale standarden for boligbygging.

Omsorgsbolig som begrep ble innført i 1994 i forbindelse med ny statlig låne- og tilskuddsordning som Husbanken har ansvar for. Omsorgsboliger skal være utformet slik at de egner seg for eldre, funksjonshemmede og andre med behov for pleie og omsorg. Dette innebærer at boligen skal være brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede, fysisk tilrettelagt slik at beboeren skal kunne motta heldøgns pleie og omsorg. Boligene skal utformes som selvstendige boliger, bofellesskap og bokollektiv. Selvstendige omsorgsboliger skal tilfredsstillе Husbankens minstestandard og livsløpsstandard. Omsorgsboligene skal ha en nøktern standard og rimelige kostnader.

Ordinære boliger og spesielt tilrettelagte boliger. Kommunen har et spesielt ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til husstander med behov for særlige tilpasninger eller til personer som selv ikke kan skaffe seg en hensiktsmessig bolig. Dette er imidlertid ikke en ensartet gruppe. Behovene kan derfor ikke dekkes av en egen type bolig. Det omfatter for eksempel eldre, funksjonshemmede mennesker, personer med psykiske problemer og personer med sosiale og økonomiske utfordringer.

Boligbehovene er varierende, fra ordinære boliger uten livsløpsstandard til boliger med livsløpsstandard i den ordinære boligmassen, til boliger som er spesielt tilrettelagt ut over livsløpsstandard.

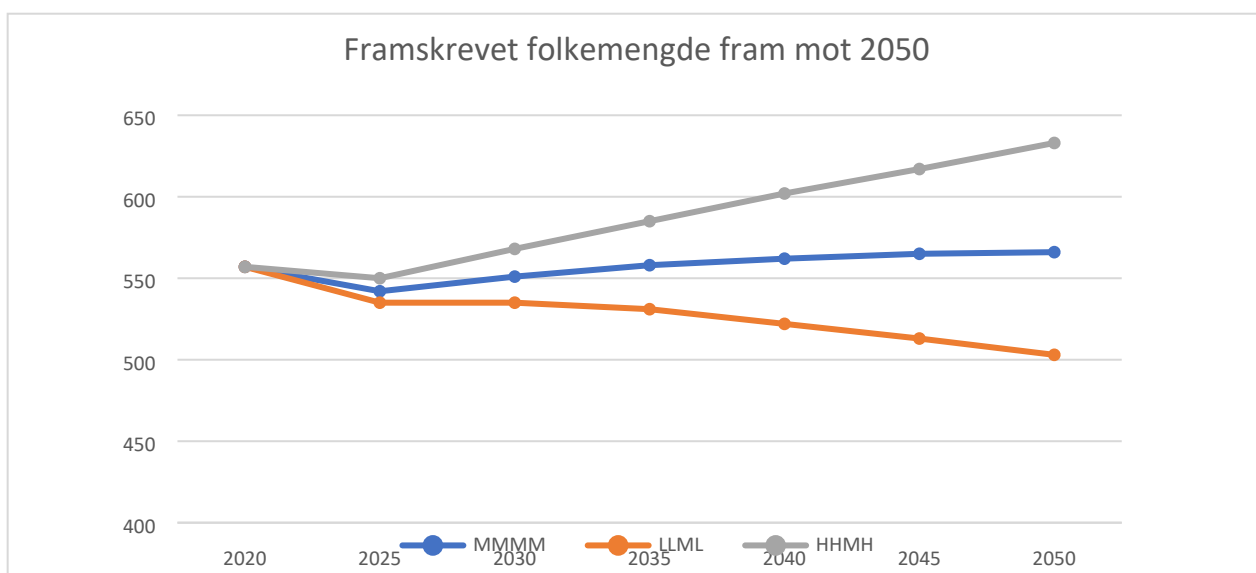
## 5 LEKA KOMMUNE

### 5.1 Befolkningsutvikling

Folketallsutvikling sier noe om hva Leka kommune bør planlegge for (vekst, stillstand eller reduksjon) og alderssammensetningen forteller hvilke tjenester folk vil ha behov for i dag og i framtida. I regelen benyttes SSB sine tall i framskrivningen av befolkningen. Siden dette er offisielle tall for utviklingen, benyttes statistikken for Leka kommune sin del, selv om den faktiske befolkningsutviklingen kan avvike fra tid til annen.

Utviklingen i Leka de siste 10 årene pr. 1. januar viser en jevn nedgang i perioden (2011-2020) fra 589 til 557 innbyggere. Det er en nedgang på 32 innbyggere. Leka kommune har som mål å snu denne trenden. Pr 2. kvartal 2020 er innbyggertallet i Leka kommune 562.

Figuren nedenfor viser tre alternativer for befolkningsframskrivning i perioden 2020 - 2050. Etter alternativet «Lav nasjonal vekst» vil befolkningen reduseres med 54 personer. Etter «Hovedalternativet» ser man en svak økning i befolkningen på 9 %. Etter alternativet «Høy nasjonal vekst» vil befolkningen øke med 76 personer i perioden 2020 til 2050. Det er «høy nasjonal vekst» vi helst ønsker å planlegge for, og som vi håper og tror kan være realistisk. Det er liten forskjell i befolkningsframskrivning i årene 2021-2024 på hovedalternativ og høy nasjonal vekst, men i 2034 har SSB beregnet et folketall som ligger 27 innbyggere mer enn i hovedalternativet.



Figur xx: SSBs befolkningsframskrivning presenterer tre alternativer, hovedalternativet (MMMM), lav nasjonal vekst (LLML) og høy nasjonal vekst (HHMH).

For å kunne si noe om endringer i behovet for tjenester til befolkningen må vi se på alderssammensetningen til framtidens innbyggere i Leka. I tabellen på neste side er befolkningen kategorisert i barn og unge (0-5, 6-15 og 16-20), yrkesaktive (16-66) og pensjonister (67-99) innen de ulike alternativene for befolkningsframskrivning.

Tallene for kommende planperiode (2021-2024) er nokså stabile for aldersgruppen barn og unge. Gruppen skoleelever går noe ned, mens gruppen 0-5 øker noe. Gruppen i yrkesaktiv alder ser ut til å avta noe i planperioden, mens gruppen 67+ øker. For gruppen yrkesaktive ser vi en negativ tendens fram mot 2034 i alle framskrivningene. Tallene lenger ut i perioden blir mer usikre. Vi ser likevel her konturene av en optimistisk økning også i aldersgruppen yrkesaktive, dersom vi følger alternativet «høy nasjonal vekst».

		2021	2022	2023	2024	2034	2044	2050
<b>0-5 år</b>	Lav nasjonal vekst (LLML)	25	28	27	30	24	24	23
	Hovedalternativet (MMMM)	25	28	27	30	29	32	30
	Høy nasjonal vekst (HHMH)	25	28	28	30	36	36	36
<b>6-15 år</b>	Lav nasjonal vekst (LLML)	57	52	48	45	45	40	40
	Hovedalternativet (MMMM)	57	52	48	45	51	60	60
	Høy nasjonal vekst (HHMH)	57	52	48	45	61	60	60
<b>16-19 år</b>	Lav nasjonal vekst (LLML)	20	19	27	23	17	16	16
	Hovedalternativet (MMMM)	20	19	27	23	17	20	24
	Høy nasjonal vekst (HHMH)	20	19	27	23	17	24	24

## 5.2 Tilrettelegging for boligbygging

Kommunen skal gjennom kommuneplan og reguleringsplaner an vise hvor boligbygging kan eller bør skje. I kommunen er det flere byggeklare tomter til disposisjon. Utfordringen synes å være å få flere til å etablere seg med egen bolig i kommunen.

Kommunen har flere attraktive områder som med fordel kan reguleres til boligbygging. Kommuneplanens arealdel som nå er under rullering, vil avklare hvor de fremtidige boligområdene bør etableres.

## 5.3 Privat boligmarked

Tidligere har det vært vanskelig å få private aktører i og utenfor Leka til å engasjere seg i det private boligmarkedet. Sannsynligvis skyldes dette at det oppleves som risikofylt. Prisnivået på brukte boliger i kommunen har vært alt for lavt til at det forsvarer seg å investere i bolig. Et salg av bolig vil med stor sannsynlighet medføre tap for boligeier. Lave priser skyldes bl.a. at kommunen har hatt en svært lav leie på sine utleieboliger. De private aktørene har ikke mulighet til å konkurrere med denne leieprisen, og er derfor lite villig til å ta risikoen et utleieforhold da vil innebære.

Kommunestyret bør derfor årlig og i forbindelse med godkjenning av budsjett og økonomiplan, få forelagt forlag om justering av utleieprisene. Justeringen av utleiepriser skal skje ihht. regelverket i Husleieloven om «Gjengs leie justering av utleiepriser».

Når det gjelder det øvrige private markedet er det dels liten vilje til utleie av tomme boliger. Dette gjelder spesielt boliger på nedlagte gårdsbruk. Eierne ønsker i stor grad å bruke fraflyttede boliger til fritidsboliger til seg og sin familie.

Leka kommune erfarer også at private ikke er spesielt ivrig til å selge tomter for oppsetting av nye boenheter. Det argumenteres med at tomtene skal forbeholdes barn og barnebarn som en eller annen gang i framtiden, kanskje ønsker å etablere seg i kommunen. Når barn og barnebarn er kommet i den fase av livet at boligbygging aktualiseres, ønsker man å ha tomteområdene klare. Denne situasjonen vil virke hemmende på bosettingen i dag, fordi attraktive tomteområder blir «stengt» for en sannsynlig hendelse flere tiår fram i tid. En førstegangsetablerer som står på trappene til å gå i gang med boligbygging, har svært sjelden mulighet til å vente særlig lenge. Det kan være at familiesituasjonen gjør boligbygging naturlig og nødvendig. Bli ventetiden for lang, kan den i verste fall medføre at vedkommende finner seg en annen kommune å bosette seg i. Dersom dette skjer taper Leka kommunen som samfunn.

Leka kommunen bør derfor i forbindelse med revisjon og rullering av arealplanen, invitere alle grunneiere



som eier tomteområder aktuelle for bygging, til samlinger for å skape felles forståelse for boligpolitikken i kommunen. Med et klart mål om at innbyggerne erkjenner dagens situasjon og dermed lettere kan være med på en plan som ivaretar behovet som vil eksistere i nåtiden.

Leka kommune bør videre stimulere til endring i bolig mønsteret fra dagens situasjon der innbyggeren i all vesentlighet bor på egne gårdsbruk og egne oppsatte boliger fra flere tiår tilbake, til å gi et tilbud med mulighet til å bo i leilighetskomplekser med sentral beliggenhet i kommunen. Denne boligpolitikken vil gi flere fordeler. For det første vil tjenestetilbudet til innbyggerne som nærmer seg «alderdommen» kunne utføres mer effektivt. Avstand mellom boenhetene i kommunen, innbyr i dag ikke til effektiv drift av f.eks. hjemmetjenesten og/eller hjemmesykepleiens tjenester. For det andre kan det å samle flere mennesker sentralt, bety et positivt bidrag til økt trivsel, bo- og blilyst. Det å bo sammen gir også økt trygghet om det skulle oppstå noe uforutsett som nødvendigvis krever øyeblikkelig hjelp fra f.eks. helsetjenesten i kommunen. For det tredje vil tilgjengeligheten til nødvendige servicetjenester som f.eks. butikk samt fritidstilbud, øke med sentralt plasserte boenheter. Leka kommune arbeider nå med å øke tilbudet til innbyggere i alle aldre hva gjelder aktivitets- og fritidstilbud.

## 6 STATLIGE VIRKEMIDLER

Husbanken forvalter en rekke boligpolitiske virkemidler rettet mot ulike målgrupper og formål.

### 6.1 Startlån (videre utlån til enkeltpersoner)

Startlån kan bidra til at husstander med problemer med å etablere seg på boligmarkedet får mulighet til å bygge eller kjøpe seg, og bli boende i, nøkterne og gode boliger. Målgruppen er personer som ikke får lån fra private banker eller mangler egenkapital. I målgruppen finnes for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, og flyktninger. Boligen det gis lån til skal være nøktern, egnet og rimelig i forhold til antall beboere og lokalt prisnivå. Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om startlån innvilges. Lånets størrelse vil være avhengig av betalingsevne og eventuell annen gjeld. Kommunen har utarbeidet retningslinjer for hvordan ordningen med startlån skal praktiseres.

Hvem kan få startlån?

- Økonomisk vanskeligstilte Barnefamilier
- Enslige forsørgere
- Personer med nedsatt funksjonsevne Flyktninger
- Personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag
- Man kan søke om startlån selv om man ikke er norsk statborger.
- Startlånet kan brukes til: Kjøp av bolig Utbedring av bolig
- Hjelp til å bli boende i boligen man har Refinansiering av dyre lån
- Bygge bolig Toppfinansiering

Forutsetninger for å få startlån:

- Man må kunne betale renter og avdrag på lånet og samtidig ha nødvendige midler igjen til livsopphold.
- Boligen må være egnet for husstanden og rimelig i forhold til prisnivået i kommunen.

Søknad sendes til kommunen.

Startlån kan også gis til kommuner, selskaper, stiftelser og lignende til kjøp av utleieboliger. Kommunen kan låne opp til 100 % av kjøpesummen pluss omkostninger. Startlån til utleieboliger kan gis med opptil 50 års løpetid.

## 6.2 Grunnlån

Husbankens oppføringslån og utbedringslån ble i 2006, slått sammen til et nytt grunnlån. Grunnlånet skal fremme god boligkvalitet i ny og eksisterende bebyggelse. Lånet skal bidra til botrygghet, spesielt for vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen. Det skal sikre nødvendig boligbygging i distriktene. For å få grunnlån må boligen oppfylle kvalitetskriterier knyttet til universell utforming, miljø og byggeskikk. Boliger med god tilgjengelighet kan brukes i alle livssituasjoner, og miljøvennlige løsninger kan gi reduserte driftskostnader.

Grunnlånet kan brukes til:

- Nye boliger
- Utbedring av boliger
- Ombygging av bygninger til boliger
- Kjøp av nye og brukte boliger

Hvem kan søke om grunnlån?

- Privatpersoner
- Utbyggere
- Boligbyggelag
- Kommuner
- Fylkeskommuner
- Selskap og stiftelser

Vanlig saksgang er et en må søke om lån før byggestart.

## 6.3 Boligtilskudd

Boligtilskudd til etablering eller tilpasning av bolig:

- Tilskudd til etablering av bolig.
- Tilskudd til tilpasning av bolig for funksjonshemmede.

Boligtilskudd til etablering

- Tilskudd til kommuner for etablering av egne innskuddsfrie utleieboliger og videretildeling til enkeltpersoner ved kjøp/bygging av egen bolig.
- Tilskudd til refinansiering sammen med andre tiltak hvor målet er å bidra til en varig løsning av de økonomiske problemene i forhold til bolig.

## 6.4 Bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Det er en forvaltning som kommunen gjør i samarbeid med Husbanken. Man kan søke om bostøtte hvis husstanden har lave inntekter og høye boutgifter.

Formålet med ordningen er å bidra til at eldre, uføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunne skaffe seg eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig, samt bidra til å utjevne inntektsforskjeller mellom pensjonistgrupper som følge av forskjeller i boutgiftene. For å kunne motta bostøtte stilles det krav til både husstanden og boligen. Bostøtten blir behovsprøvd ut fra forholdet mellom boutgiftene og husstandens samlede inntekt. I tillegg må minst ett husstandsmedlem være under 18 år, over 65 år, trygdet eller lever kun av sosial støtte. Veiledning og behandling av søknader foretas av kommunen.

## 6.5 Tilskudd til prosjektering

- Tilskudd til faglig hjelp for planlegging av egen bolig når boligen må spesialtilpasses funksjonshemmet husstandsmedlem.
- Tiltak som bidrar til god planlegging og gjennomføring av boligpolitikk i kommunen.

- Tiltak som bidrar til kompetanseutvikling innenfor boligsosialt arbeid og bokvaliteter (miljø, universell utforming og byggeskikk).
- Tiltak som bidrar til kunnskapsutvikling om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk.
- Tiltak som bidrar til formidling av kunnskap, gode eksempler, planleggingsverktøy med videre til aktørene i boligmarkedet.

Husbanken har også låne- og tilskuddsordninger som kan benyttes til større prosjekter, blant annet til omsorgsboliger til ulike grupper.

## **7 KOMMUNALE VIRKEMIDLER**

### **7.1 Bistand for å bli boende i egen bolig**

- Bo-oppfølging vil si praktisk bistand i boligen med tanke på å kunne bo i egen bolig så lenge som mulig.
- Økonomiske virkemidler som økonomisk rådgivning og bistand for å kunne skaffe seg og beholde sin egen bolig.

### **7.2 Stimuleringstilskudd til bygging av ny helårsbolig etter disse kriterier:**

- 1 Nye og eksisterende innbyggere i Leka kan få tilskudd til å bygge helårsbolig i Leka kommune.
- 2 Søker må være folkeregistrert i Leka kommune.
- 3 Byggeprosjektet kan ikke være igangsatt før 1. januar 2020 (virkningsdato for ordninga).
- 4 Tilskuddet begrenses til 10% av byggekostnad, oppad begrenset til kr 300.000 pr. søknad.
- 5 Hvis tilskuddsmottaker flytter fra Leka kommune før tre år er gått etter at tilskudd er innvilga, så skal en forholdsvis del av tilskuddet betales tilbake.
- 6 Hvis boligen selges som helårsbolig til andre innbyggere i løpet av de første tre år etter at tilskudd er gitt, vil ikke tilskuddet bli krevd tilbake.
- 7 Formannskapet behandler søknad om støtte, på samme måte som andre søknader til næringsfondet.
- 8 Formannskapet skal ha mulighet til å avgrense for eventuelle tvils- og grensetilfeller.
- 9 Ordninga evalueres etter ett år.

### **7.3 Generelle kommunale virkemidler**

De generelle virkemidlene er de som kommunen benytter seg av for å gjennomføre kommunens boligpolitikk:

- Kommuneplanen
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Boligpolitiske plan
- Utbyggingsavtale
- Økonomiske virkemidler
- Ved å ha god oversikt over tomter, boliger og bygg med boligpotensiale, har kommunen et bedre grunnlag for framtidig planlegging.

## **8 KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER**

### **8.1 Antatt behov**

Totalt eier og leier Leka kommune en betydelig kommunal og privat bygningsmasse fordelt på boliger, skolebygg, hall, institusjoner med videre.

Leka kommune disponerer 28 boenheter fordelt på utleieboliger, trygde- og omsorgsboliger og boliger for vanskeligstilte.

Per i dag er det nesten ingen ledige leiligheter, og vi registrerer en økende etterspørsel etter å få kommunal bolig. Ved økt tilvekst øker også behovet for bolig.

Vi registrerer også at det private utleiemarkedet er veldig lite.

Oversikt over kommunale boenheter ligger som eget vedlegg.

## **8.2 Vedlikehold av kommunale boliger**

Vedlikeholdsbehovet på utleieboliger er generell stort. Det er senhøsten 2020 utført tilstandsvurdering av alle kommunale bygg, med detaljert rapport. Sykestue og helsehus vurderet separat. Disse rapportene vil være grunnlaget for fremtidig tiltak- og vedlikeholdsplan. Fremtidig vedlikeholdsbudsjett må settes i takt med behov og plan for vedlikehold. Etter at husleien økes vil det erfaringsvis utløse krav og ønsker om økt vedlikehold fra leietakere. Ett god vedlikehold krever også menneskelige resurser i tillegg til penger. Vedlikeholdsavdeling hos Leka kommune er ikke stor og boligene må konkurrere med alle de øvrige oppgaver ved drift- og vedlikehold.

Alt innvendig vedlikehold bør bli utført ved skifte av leietakere, da dette er best å utføre når boligen ikke er bebodd. Det medfører igjen at boliger med «langtids leietakere» får sjeldnere vedlikehold.

Mange kommuner ligger i området 40-60 kr/m<sup>2</sup> i vedlikeholdskost, noe som medfører ettetterslep. Statsbygg og forsvarsbygg mener at man bør ha ca. 150 kr /m<sup>2</sup> for å opprettholde gjennomsnittlig standard. (iht. offentlige data).

## **9 TREND I BOLIGPOLITIKK**

Nyere registrering på nasjonalt plan, viser en endring av bo-mønster. Flere i aldersgruppen 55-65 ønsker å selge eid enebolig og ønsker å kjøpe eller leie leiligheter i tilpasset størrelse. Likeledes vil morgendagens eldre i større grad ønske å bo i egne tilrettelagte boliger lengst mulig. Det viser seg at en stor del av de eldre er i stand til det. Flytting i alderdommen har hittil hatt et beskjedent omfang og flere blir gamle i en bolig de har bodd lenge i. Institusjon har vært et alternativ for de aller dårligste eldre. Boliger bygd etter 1980 er oftere lettere å tilpasse til universell utforming enn eldre boliger.

Helse- og omsorgsdepartementet har i NOU 1997:17 om «Finansiering og brukerbetaling for pleie- og omsorgstjenester» sagt at; Fremtidas eldre vil ha høyere inntekter og formuer enn hva de eldre i gjennomsnittet har per i dag. En større del av framtida eldre vil blant annet eie sin egen bolig, enn hva som er tilfellet blant dagens eldre.

Barlindhaug (1995) omtaler flere modeller for nedbygging av boligformue. Han nevner blant annet følgende: «å gå fra eie til leie, å skaffe seg mindre og billigere enebolig og innskudd i omsorgsboliger og sykehjem».

Dagens og framtidens eldre bør oppfordres til å tenke langsiktig og ta et større ansvar for egen fremtidig bosituasjon. Husbankens ordninger kan bidra til ombygging og tilrettelegging av egen bolig i den hensikt å bo i egen bolig så lenge som mulig.

## **10 BEHOV**

### **10.1 Vanskeligstilte – ekstraordinære utfordringer**

Alle innbyggere har behov for et sted å bo. Boligen er på lik linje med helse, utdanning og inntektssikring en sentral del av velferdspolitikken (jfr. NOU 2011:15)

Begrepet vanskeligstilt på boligmarkedet kan forstås på ulike måter. Innsatsområdene i den sosiale boligpolitikken har i stor grad vært rettet mot spesifikke målgrupper som personer med psykiske vansker eller fysiske funksjonsnedsettelse, flyktninger, bostedsløse og rusmisbrukere.

Noen av disse gruppene ivaretas i Leka kommune. Kommunen har gjennom tverrfaglig samarbeid og bruk av statlige virkemidler og i enkelte tilfeller, bistått vanskeligstilte med planlegging og finansiering av bolig.



I regjeringens beskrivelse av vanskeligstilte, som også inkluderer flyktninger, har Hanche- Dalseth, Bergem og Aarflot definert «vanskeligstilte» til i stor grad være personer med rus- og psykiatriproblematikk, psykisk utviklingshemmede, flyktninger og unge i etableringsfasen,” (2009: 8).

I “Rom for alle” publisert av Det kommunal- og regionaldepartementet i 2011, står det under 2.2.5 De boligsosiale virkemidlene og kommunene:

Ifølge kapittel 3, § 15 (boliger til vanskeligstilte) skal «kommunene i arbeids- og velferdsforvaltningen [...] medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet». Denne lovparagrafen betyr ikke at innbyggerne kan kreve en bolig fra kommunen, men den gir dem rett til å klage på vedtak, for eksempel på vedtak om avslag på søknad om kommunal bolig. Kapittel 4, § 27 (midlertidig botilbud) slår på sin side fast at «kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv». 4 Det siste omtales ofte som kommunens ansvar for nød- eller akuttbolig.

### **Helse og omsorg**

I Lov om kommunale helse - og omsorgstjenester mm, (helse og omsorgstjenesteloven) kapittel 3 § 3-7. Boliger for vanskeligstilte, heter det at “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.”

Behovet for slike boliger er endret, og kommunen har behov for større renovering av eksisterende bygg samt nye bygg for å ivareta personer med sammensatte behov.

Pleie og omsorgssektoren er i stadig utvikling. Det som tidligere var aldershjem er i dag rettet mot egne boliger, samt trygde- og omsorgsboliger. Sykehjem har i dag en helt annen betydning og vil ikke være en del av boligplaner.

Pleie og omsorg bruker i større grad “omsorgstrappen”, som enkelt forklart er at personer skal få den hjelp de trenger i sitt eget hjem eller trygde- og omsorgsboliger, før de blir så syke at sykehjem blir alternativ. Innenfor pleie og omsorg har vi også unge voksne personer med sammensatte problemstillinger. Noen har behov for heldøgns pleie og omsorg, mens andre kun assistanse til enkelt oppgaver.

### **Innvandring og inkludering**

I NAV Rundskriv Hovednr. 35 fremgår det at kommunen har et ansvar for å sikre en forsvarlig bolig for personer som av økonomiske, sosiale, helsemessige eller mer sammensatte forhold ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Bestemmelsen gir kommunen et medvirkningsansvar, både generelt og individuelt, men bestemmelse gir ikke tjenestemottakeren rett til bolig. Dette med unntak av midlertidige botilbud, som kommunen med hjemmel i § 27 er forpliktet til å finne for dem som ikke klarer det selv.

Enkelte boligsøkende kan altså ha særlige vansker med å få innpass på boligmarkedet. Årsakene kan være mange, alt fra lav inntekt og svak økonomi, til mer sammensatte og komplekse utfordringer rundt det å ivareta seg selv og sin egen bolig, det vil si ikke tilfredsstillende boevne.

Fremmedfrykt kan lede til vanskeligheter for flyktninger i å finne bolig i det private markedet. Kommunen har da ansvar for å veilede om boløsninger og i noen tilfelle samarbeide med andre aktører for å skaffe boløsninger.

For enkelte personer er det svært sammensatte årsaker til at etablering på boligmarkedet er problematisk. Det vil kreve en bred tverrfaglig innsats både for å avhjelpe boligbehovet og for å sikre at personen klarer å fungere i boligen over tid.

#### **Bolig kan ha betydning for blant annet:**

- Helsemessige forhold
- Deltakelse i arbeidsliv
- Sosial status
- Rehabilitering etter behandling
- Tilbakeføring til samfunnet etter fengselsopphold Integrering i det norske samfunnet

Grunnleggende behov som for eksempel egnet og varig bolig må være på plass før øvrig hjelpeapparat kan komme i posisjon til behandlingsrettede tiltak, blant annet innenfor rusbehandling.

Det vises at det offentlige har en spesiell rolle i å ivareta behovene for de som skyves ut av det private boligmarkedet, og de som er på veien inn.

Registrerte framtidige boligbehov for vanskeligstilte:

Det er ikke gjennomført egen kartleggingsundersøkelse for utarbeidelse av en slik plan. Forholdene i kommunen er imidlertid så vidt små og oversiktlige at de kommunale instanser vurderes å ha en god oversikt over egenmeldte behov fra innbyggere og kjennskap til ulike brukergrupper.

Mangel på boliger gjør at flere har måttet bli boende, eksempelvis etter samlivsbrudd, hos ekspartner eller familie uten å finne egnede alternativ. Kommunen har periodevis også tildelt tjenesteboliger for å avhjelpe boligbehovene i befolkningen, selv om personene pr definisjon verken var sosialt eller økonomisk vanskeligstilte.

## **11 TILTAKSPLAN 2021-2025**

Kommunen bør gjennomføre en tiltaks- og fremdriftsplan for de kommende nødvendige kommunale tiltak som renovering og nybygg. Tiltaksplanen bør ta for seg etterspørsel og behov, fremdriftsplanen bør fokusere på behov iht. gjennomført tilstandsregistrering kommunale bygg og bolig.

Eksempel på mulig tiltaksplan sees under.

Tiltaksplan behandles som egen sak.

Nr	Tiltak	År	Kostnad
1	Med utgangspunkt i tilstandsrapport utarbeidet av Sweko, utføre en økonomisk kalkyle for gjennomføring av renoveringsarbeider på kommunale bygg og boliger.	2021	
2	Utarbeide klare retningslinjer for tildeling av ordinære kommunale utleieboliger. Hvem kan søke på kommunale boliger og hvilke grupper skal prioritertes.	2021	
3	Kommunen må ha en løpende vurdering i forhold til om man har et tilstrekkelig differensiert botilbud. Det skal gjennomføres en årlig statusgjennomgang av kommunens boligbehov. Alle henvendelser vedrørende boliger skal fortsatt registreres fortløpende gjennom hele året i form av prioritert venteliste. Ventelister til kommunale boliger skal gjennomgås hver mnd.	2021	
4	Kommunen må vurdere å selge boliger/leiligheter. Formålet er både å gi leietakere anledning til å bli eiere av egen bolig, samt å frigjøre midler fra salg som kan benyttes til nye boligprosjekt.	2021	
5	Klargjøring av flere byggeklare tomter.	2021-2025	

Sist endret:		