

Boligpolitisk plan - Gildeskål kommune



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	2
1.1	Bakgrunn	2
1.2	Nasjonale målsetninger og gjeldende lovverk	2
1.3	Kommunens overordnede målsetninger og relasjon til øvrig planverk.....	3
1.4	Organisering av boligforvaltning	4
1.5	Rullering av boligpolitisk plan.....	4
2	GENERELL BOLIGUTVIKLING	5
2.1	Generelt om boligbehov i årene som kommer	5
2.2	Hovedtrekk ved boligmarkedet i Gildeskål.....	7
2.3	Virkemidler på boligområdet	9
3	BOLIGSOSIALE FORHOLD	10
3.1	Boligsosialt arbeid	10
3.2	Vanskeligstilte.....	11
3.3	Flyktninger	12
3.4	Utviklingshemmede.....	12
3.5	Rus og/eller psykisk lidelse.....	13
3.6	Eldre og funksjonshemmede	13
3.7	Fra leie til eie	15
3.8	Husbankens virkemidler	15
4	HANDLINGSDDEL	17
4.1	Oppsummering boligbehov med tiltaksplan for 2017-2020	17
4.2	Øvrige føringer for kommunens boligpolitiske arbeid	19

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Gildeskål kommune har administrativt og politisk fokus på å være en aktiv aktør på boligområdet. Dette gjelder som tilrettelegger, eier, leietaker og pådriver for boligbygging. Kommunen har imidlertid ikke hatt en boligpolitisk plan. Kommunestyret har i vedtak 36/2016 «Planstrategi for Gildeskål kommune 2016-2019» vedtatt at en boligpolitisk plan skal ferdigstilles i 2016.

1.2 Nasjonale målsetninger og gjeldende lovverk

Det er et overordnet mål i norsk boligpolitikk at alle skal kunne bo trygt og godt. Dette er også en av bærebjelkene i den norske velferdspolitikken. Bygningenes kvalitet, utforming og funksjonalitet regnes som en forutsetning for god kvalitet i kommunenes tjenestetilbud (NOU 2004:22).

Boligmassen har innvirkning på kommunens eldreomsorg, det påvirker kvaliteten i arbeidet med bosetting av flyktninger, det har betydning for elevene ved Meløy videregående skole, avd. Inndyr og det kan ha stor innvirkning på hvordan kommunen evner å rekruttere nye arbeidstakere. Det har også en betydning i et folkehelseperspektiv, slik Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) påpeker: «*Helse blir skapt der folk lever og bur. Det betyr at omsynet til bustaden, bumiljøet, nærmiljøet og lokalsamfunnet må inkluderes i arbeidet for god folkehelse. Å ha en god og trygg bustad er i seg sjølv bra for helse. Bustadene må også vere utforma slik at dei kan førebyggje sjukdom og skadar, og slik at dei utgjør ei ramme for helsefremjande og førebyggjande arbeid.*»

I NOU 2011:15 «*Rom for alle*», understrekes kommunenes betydning og ansvar for gjennomføring av boligpolitikken. Det å lykkes med det boligpolitiske arbeidet er en forutsetning for å lykkes med å løse andre velferdsoppgaver. Utvalget identifiserer fem suksesskriterier for at kommunene skal lykkes:

- Samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
- Boligsosial kompetanse
- Økonomiske ressurser

Disse kritiske faktorene må søkes oppnådd på en måte som er tilpasset den enkelte kommunes forutsetninger, både når det gjelder utfordringer, politiske målsetninger og rammebetingelser.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (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. Loven skal også bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfull tilværelse i fellesskap med andre. Konkret innebærer dette at kommunen skal «medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.»

I følge *Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven)* skal kommunen sørge for at personer som oppholder seg i kommunen tilbys nødvendig helse- og omsorgstjenester, her vil tiltak i egne bomiljø være viktig. Kommunen skal videre medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det pga. alder, funksjonshemming eller andre årsaker.

Plan- og bygningsloven (PBL) stiller formelle krav til byggesaksbehandling, samt om at universell utforming skal ivaretas i planlegging og gjennomføring av det enkelte byggetiltak. I tillegg legger loven føringer på kommunen som utviklingsaktør, bla. ved å stille formelle krav til planlegging for å sikre at kommunen legger til rette for «utvikling og samordnet oppgaveløsning». Det presiseres at boligpolitisk plan *ikke* omfattes av plan- og bygningslovens krav til planprosess.

1.3 Kommunens overordnede målsetninger og relasjon til øvrig planverk

Gildeskål kommune har vært og skal være en aktiv samfunnsutvikler. Å ligge i forkant på boligområdet får positive ringvirkninger innen andre tjenesteområder. Bl.a. gjelder dette kommunens evne til å tiltrekke seg nye innbyggere, bidra til trivsel og trygge bomiljø, sikre arbeidsplasser, samt skape utvikling gjennom investering i bolig, i offentlig så vel som privat regi.

Kommuneplanens overordnede målsetninger og strategier for å nå disse, speiler de utfordringer Gildeskålsamfunnet står overfor i årene som kommer. Kommuneplanens samfunnsdel er bygd opp av fire temadeler, og følgende mål relaterer seg direkte og indirekte til det boligpolitiske arbeidet:

Tema 1 - Befolkning/bosetning og boliger

- Gildeskål har 2250 innbyggere i 2027 - med en relativ større andel barnefamilier og yrkesaktive (20-66 år)
- Kommunen er en attraktiv bo-region for arbeidspendlere
- Gildeskål har en moderne infrastruktur tilpasset innbyggernes behov
- Kommunen har fokus på utvikling av tettstedene i kommunen
- Gildeskål er preget av trivsel og bolyst

Tema 2 - Levekår - oppvekst, kultur, helse og folkehelse (inkl. klima og miljø)

- Legge til rette for gode levevilkår for alle aldersgrupper i Gildeskål med særlig fokus på folkehelsearbeid, spesielt blant de unge
- Gildeskål skal ha en verdig og moderne tilpasset eldreomsorg

Tema 3 - Verdiskapning og næringsutvikling

- Gildeskål har 100 flere arbeidsplasser enn vi har i dag
- Kommunen har flere kompetansesarbeidsplasser enn i dag

Tema 4 - Kommuneorganisasjonen – kompetanse, rekruttering og økonomisk bærekraft

- Gildeskål kommune skal være åpen, offensiv, innovativ og sette innbyggeren i fokus
- Kommunen skal ha fokus på å rekruttere, beholde og utvikle gode medarbeidere
- Gildeskål kommune skal være en foregangsorganisasjon innen folkehelse i kommunen

Boligpolitisk plan er et viktig verktøy for å svare på utfordringene og nå kommunens overordnede mål. For å oppnå disse legges følgende mål til grunn for kommunens boligpolitikk i 2016-2027:

1. Boligutviklingen i Gildeskål skal følge befolkningens boligbehov, med tanke på antall boliger, typer boliger og beliggenhet. Boligutviklingen skal bidra til gode bomiljø og underbygge et folkehelseperspektiv. Gildeskål kommune skal ha en bolig- og utleiepolitikk som bidrar til et velfungerende boligmarked.
2. Gildeskål kommune skal tilby bolig til personer som er vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet, samt stimulere til at flere som i dag leier kommunal bolig går fra å leie til å eie egen bolig. Det boligsosiale arbeidet skal ha fokus på bomiljø og bokvalitet.

Overfor følgende to grupper har kommunen et særskilt ansvar som tjenesteyter:

- Vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder:
 - Flyktninger
 - Utviklingshemmede
 - Personer med utfordringer knyttet til rus og/eller psykiske lidelser
 - Eldre personer med særskilte behov og funksjonshemmede
- I tillegg ønsker kommunen å føre en offensiv politikk også overfor ordinært boligsøkende. Dette gjelder særskilt følgende grupper:
 - Unge i etableringsfasen
 - Tilflyttere og arbeidsinnvandrere
 - Personer som ønsker å prøvebo i kommunen
 - Kommunalt ansatte

I tillegg har kommunen bygd hybelhus for elevene ved Meløy vidg. skole, avd. Inndyr.

Av øvrig planverk, jf planstrategi for 2016-2019, som er relatert til det boligpolitiske arbeidet, og da især det boligsosiale aspektet, nevnes:

- Kommunens oversiktsdokument over folkehelsesituasjonen, ferdigstilt januar 2016.
- Pågående arbeid «Ruspolitisk plan med Alkoholpolitisk handlingsplan, ferdigstilles 2016.
- «Vedlikeholdsplan for kommunale bygg og tekniske anlegg», utarbeides i løpet av 2017.
- Strategisk næringsplan, utarbeides i 2016.
- Personalpolitisk handlingsplan, revideres i 2017.

1.4 Organisering av boligforvaltning

Gildeskål Eiendom KF ble lagt ned 31.12.15 og overført Gildeskål kommune. Oppgavene er i dag tillagt Teknisk avdeling. Gjennom dette er administrative effektiviseringer oppnådd og det helhetlige boligfaglige arbeidet styrket på tvers av organisasjonen, med de synergieffekter det gir. Videre er renholderne fra 01.08.16 organisert direkte under leder for den enhet de renholder, med en ledende renholder som ivaretar faglig kompetanseutvikling og veiledning på tvers av organisasjonen.

Ifm prosjekt «fortettet omsorg og service» (vår 2015) ble det vedtatt endringer i kommunens boligarbeid for å bli mer tilgjengelige for våre innbyggere. I det daglige skal servicekontoret fungere som administrativ «førstelinjetjeneste» og bidra med generell informasjon rundt kommunale boliger og kunne ta imot og være behjelpelig med søknader.

Helhetsfokus og tverrfaglighet i boligarbeidet ivaretas gjennom boligtildelingsgruppens sammensetning med virksomhetslederne for Teknisk avdeling, Helse og sosial og Pleie og omsorg som medlemmer. Teknisk avdeling ivaretar sekretær-/administrasjonsfunksjonen. Ved behov trekkes og annet relevant fagpersonale inn i gruppens arbeid. Teknisk avdeling ivaretar administrasjon av utleieboliger. Boligutvikling- og forvaltning er et sentralt og gjennomgående tema i rådmannens ledergruppe.

Bostøtte og startlån ivaretas av NAV kontor (Helse og sosial), bostøtte kan og søkes via Husbankens nettside.

1.5 Rullering av boligpolitisk plan

Boligpolitisk plan gjelder perioden 2016-2027. Tiltaksdel rulleres hvert år ifm budsjettbehandlingen (Handlingsdel med Økonomiplan), og plan som helhet rulleres ved behov, minimum hvert fjerde år.

2 GENERELL BOLIGUTVIKLING

2.1 Generelt om boligbehov i årene som kommer

Befolkningsutvikling

Framskrivning Gildeskål kommune mot 2027, pr.1.januar.

Gjennomsnittet for utviklingen i fylket 2010 - 2013 lagt til grunn for framskrivning (SSB/Panda)

Gildeskål	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
0 år	12	21	21	19	17	13	11	24	19	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
1-5 år	90	86	79	98	97	99	102	94	100	88	88	88	93	93	94	95	95	96	96	96
6-12 år	174	163	159	158	155	147	141	145	154	146	153	151	147	149	148	144	144	144	145	148
13-15 år	79	87	91	81	67	71	81	84	69	66	57	61	59	62	62	66	68	67	64	61
16-19 år	123	109	95	98	99	103	100	91	99	89	94	89	82	76	75	77	74	79	81	81
20-44 år	519	517	504	522	535	539	555	538	560	606	605	612	623	627	630	636	638	633	637	639
45-66 år	632	648	643	635	628	626	619	608	604	587	589	592	599	594	593	583	588	591	595	601
67-79 år	245	255	248	248	251	260	261	276	289	299	307	305	305	321	325	337	338	338	333	325
80 - 89 år	136	134	131	128	123	115	120	113	104	110	107	110	109	106	108	109	107	115	123	132
90 år og over	36	33	25	33	28	33	33	41	45	36	34	33	32	30	30	27	31	29	27	28
Sum	2046	2053	1996	2020	2000	2006	2023	2014	2043	2043	2050	2057	2065	2074	2082	2091	2100	2109	2118	2128

Iflg fremlagte prognoser fra NFK vil Gildeskål oppleve en positiv utvikling i folketall de neste årene, fra 2.043 innbyggere pr 01.01.16 til 2.128 pr 01.01.27. I kommuneplanen for 2015-2027 er det satt en overordnet målsetting om et innbyggertall på 2.250 i 2027.

NFK ligger litt høyere i sine prognoser enn SSB, da NFK har tatt høyde for regionale forhold. Prognosene viser vekst, men at det kan ta noe lengre tid å «komme i mål», med mindre det settes i gang målrettede tiltak. Selv om befolkningsprognoser ikke er sikre, kan det slås fast at en eventuell vekst vil avhenge av om kommunen faktisk legger til rette for det, bl.a. gjennom boligpolitiske tiltak. Dersom det ikke finnes tilgjengelige boliger eller boligtomter til de som ønsker å bosette seg i kommunen, risikerer vi at den potensielle veksten uteblir.

Aldersfordelingen i befolkningen vil ifølge prognosen preges av følgende hovedtrekk frem mot 2027:

- 0 åringene faller fra 19 i 2016 til 16 i 2017, og er deretter relativt stabile i perioden.
- 1-5 åringene faller fra 100 i 2016 til 88 i 2017, for så å øke smått og jevnt til 96 i 2027.
- Antall barn i grunnskolealder 6-15 går ned fra 223 i 2016 til 212 i 2017, og holder seg deretter relativt stabilt i perioden og ender på 209 i 2027.
- Yrkesaktive 20-66 øker fra 1.164 i 2016 til 1.240 i 2027. Et positivt trekk er at det er gruppen i mest fertil alder (20-44) som øker fra 560 (27,4 %) i 2016 til 639 i 2027 (30 %).
- Gruppen 80-89 øker fra 104 i 2016 til 132 i 2027, mens andelen over 90 går jevnt ned. Det er viktig å merke seg at i gruppen 80+ vil det samlet sett være en jevn nedgang frem til 2025.

Innvandring

Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre (SSB, Tabell: 7108)

Gildeskål		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Menn	Europa unntatt Tyrkia	3	4	5	3	3	3	4	12	16	21	25	34	45	57	68	75	82
	Afrika	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	11	10	14	26	32	39
	Asia med Tyrkia	3	0	0	0	3	3	0	3	6	6	6	6	6	9	11	16	24
	Nord-Amerika	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sør- og Mellom-Amerika	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	3	0	0	3
	Oseania	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kvinner	Europa unntatt Tyrkia	11	12	17	14	13	12	14	17	22	25	24	34	40	45	48	52	60
	Afrika	0	0	3	0	0	0	3	3	0	0	0	8	11	20	29	35	36
	Asia med Tyrkia	5	5	4	4	6	6	7	8	9	11	12	13	16	24	24	26	32
	Nord-Amerika	0	0	0	0	0	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sør- og Mellom-Amerika	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3	3	3	0
	Oseania	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM		22	24	29	21	25	27	34	49	56	66	70	109	131	175	209	239	276

Innvandring betyr mye for befolkningsutviklingen i Gildeskål kommune. Kommunen ligger over snittet for Nordland fylke. Trolig må fremtidens behov for arbeidskraft dekkes gjennom innvandring fra utlandet. Det er derfor viktig å ha fokus på å rekruttere og beholde de innvandrerne som kommer for å fortsette den positive befolkningsutviklingen i kommunen.

Pendling

804 personer har Gildeskål som arbeidssted, av disse var det pr 2015 134 personer som pendlet til Gildeskål fra andre kommuner, hovedsakelig fra Bodø og Meløy. I kommunen er det bosatt 928 yrkesaktive, av disse pendlet 258 personer fra Gildeskål til andre kommuner, hovedsakelig til Bodø, Meløy og «resten av landet». 670 personer har Gildeskål både som bosted og arbeidssted.

Rekruttering av arbeidskraft til kommune og privat næringsliv

Kommunen vil ha behov for å rekruttere rundt 45 årsverk de neste 10 årene. På hvilket tidspunkt behovet oppstår i denne 10 års perioden avhenger av hvor lenge ansatte står i jobb. Grunnlaget for anslaget er at kommunen vil opprettholde dagens bemanning men samtidig erstatte de som går av med pensjon. Mange av de nyansatte må rekrutteres utenfra kommunen, og det er dermed behov for ny bolig idet de ansettes.

For flere vil det å flytte til Gildeskål være noe de gjør på prøvebasis, og de ønsker gjerne å leie bolig for en periode før de eventuelt kjøper.

Det er 10 ansatte i kommunen som leier kommunal bolig. I lys av kommunens rekrutteringsbehov vil det være behov for flere nye boliger for å kunne rekruttere nye kommuneansatte.

Tilbakemeldinger fra bedrifter i kommunen er at mangel på boliger er en utfordring.

Unge i etableringsfasen

Unge i etableringsfasen vil være en viktig gruppe for å realisere en potensiell befolkningsvekst. Aldersgruppen 20-44 viser gode prognoser for kommunen. Her kan viktige tiltak være å øke gjennomstrømming i kommunale boliger, prioritering ved tildeling og bedre informasjon om husbankens virkemidler overfor denne gruppen.

2.2 Hovedtrekk ved boligmarkedet i Gildeskål

Sammensetning av boliger i kommunen

Boliger i Gildeskål kommune, etter bygningstype (SSB, Tabell: 06265)

Gildeskål		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Enebolig	1100	1102	1107	941	914	908	922	924	930	938	949
	Tomannsbolig	62	62	69	61	56	55	56	58	58	58	58
	Rekkehus, kjedehus og andre småhus	17	17	17	11	11	11	17	17	17	17	20
	Boligblokk	0	0	0	1	3	3	3	3	3	3	14
	Bygning for bofellesskap	25	25	22	23	23	23	24	37	37	37	36
	Andre bygningstyper	17	18	18	19	18	17	36	36	36	37	40
SUM		1221	1224	1233	1056	1025	1017	1058	1075	1081	1090	1117

Andre bygningstyper inkluderer i hovedsak boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger.

Boligmassen i Gildeskål består i stor grad av eneboliger. I de siste årene har dette endret seg noe, og det har og blitt bygget andre typer boliger.

Det har de senere år vist seg et større behov for mindre boenheter, både ifm med bosetting av flykninger, skole-elever på videregående og ved rekruttering av nye kommunalt ansatte. Gjennom disponering av flere små boenheter gis kommunen større fleksibilitet sml. med store boliger.

Tomter

Oversikt over kommunale boligtomter i Gildeskål kommune

Kommunale boligtomter	Byggeklare	Regulerte, ikke byggeklare	Fremtidig planlagt regulering
Nygård 1)	8		
Inndyr, Skeineshaugen	1		
Inndyr, Breihaugen	1		
Mevik 1)	1		
Lekanger 2)	2		
Våg. Vasseliheia 1) 3)	2		
Sørarnøy 4)		1	
Nygård 5)		6	
Nygård 6)		15	
Inndyr, B2 v/ tidl. Solvikvatnet 4)		4	
Inndyr, Solvikhaugen II 7)		14	
Mevik		15	
Inndyr, Storsteinan			15
Nygård (ca.tall)			10
Sum	15	55	25
			95

1) Privat vannverk

2) Krever geoteknisk vurdering

3) Ikke offentlig avløp

4) Må bygges vei

5) Ved å bygge ca. 100 m vei, forlenge vann og kloakk

6) Ved å bygge mer vei, legge vann og kloakk. Kommunal kloakk, privat vannverk.

7) Revidert plan ikke endelig vedtatt

I Økonomiplan 2016-2019 er det satt av 5 mill. pr. år i perioden til å gjøre kommunale tomter byggeklare. Fra 2017 og utover i økonomiplanperioden vil salg av byggeklare boligtomter finansiere utviklingen av nye boligtomter.

På det nåværende tidspunkt finnes det ingen fullstendig oversikt over private boligtomter annet enn mulighetene gitt i kommuneplanens arealdel. Det kan likevel nevnes noe av det som pågår i regi av private aktører knyttet til tomter og boenheter, bl.a.:

- Nygård, byggeprosjekt 12 leiligheter lagt ut for salg
- Flere regulerte tomter Nygård, i samme reguleringsplan som byggeprosjekt over
- Inndyr, 6 leiligheter prosjektert
- Inndyr, 2 leiligheter til salgs (kan gjøres om til 4 boenheter)
- Inndyr, 2 boligtomter til salgs
- Sandhornøy, 2 leiligheter til salgs (ev hele to-mannsboligen)
- Sørarnøy, 3 boligtomter

For å stimulere til privat boligbygging er det viktig at Gildebo kommune også ser andre muligheter enn det rent kommunale tilbudet. Det er derfor sentralt at kommunen har en dialog med private aktører inkl Husbanken på dette området.

Utover dette vektlegger kommuneplanens arealdel at ny boligbygging fortrinnsvis skal skje med fokus på fortetting og nærhet til eksisterende infrastruktur, selv om kommunen også legger opp til å tilrettelegge for boligbygging i spredtbygde områder.

Boligmasse kommunen disponerer

Antall kommunalt disponerte boliger fordelt på ulike brukergrupper

Brukergrupper	Kommunalt eide boliger	Gildebo - kommunal boligstiftelse	OPS - offl./privat samarbeid	Privat leide boliger	Sum
Vanskeligstilte		2			2
Rus		3			3
Psykiatri	2	1			3
Flyktninger	7	12	8	6	33
Aldersboliger	8				8
Omsorgsboliger eldre/funksjonshemmede	13				13
Eldresenter	20				20
Utviklingshemmede (3 i omsorgsbolig)	4	1			5
Videregående elever – hybelhus *)	13				13
Kommunalt ansatte		7	2	1	10
Andre **)		4	1		5
Sum	67	30	11	7	115

*) En av boenhetene er tilrettelagt for funksjonshemmede

**) Personer som er kommet til kommunen og innbyggere fra kommunens øyer som ønsker leie bolig.

Pr. i dag disponerer kommunen totalt 115 boenheter.

Kommunale boliger (kommunalt eide og kommunal boligstiftelse) er hovedsakelig lokalisert på Inndyr, Nygårdsjøen og Sandhornøy, mens de øvrige ligger på Inndyr.

Kommunale boliger består av leiligheter, rekkehus, hybelhus og eldresenter, de øvrige består for det meste av leiligheter.

2.3 Virkemidler på boligområdet

Måltrettet planlegging og regulering

Kommuneplanens samfunnsdel skal si noe om hvordan kommunen ønsker å utvikle seg. Samfunnsdelen legger føringer for all annen kommunal planlegging, herunder også arealdel. Gjennom arealplanen skal kommunen styre utviklingen på boligområdet. Her legges overordnede retningslinjer mht. hva de forskjellige arealene skal brukes til, slik at det blir enklere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder. Gildeskål kommunes kommuneplan med samfunns- og arealdel ble vedtatt 1.mars 2016.

Aktiv bruk av kommunale virkemidler

Ved å innta en aktiv rolle overfor de utfordringene som kommunen og dens innbyggere står overfor, vil kommunen i større grad kunne styre utviklingen i den retning som kommuneplanens samfunnsdel og arealdel har pekt ut. Virkemidler som kan vurderes for å styre boligutviklingen:

- Bruk av områderegulering for å sikre større, mer helhetlige og bedre lokaliserte boligområder.
- Krav om felles reguleringsplanlegging for flere eiendommer innenfor et område.
- Avvisning av delregulering av enkelteiendommer og krav om at grunneiere i større grad må regulere hele områder i sammenheng.
- Tilrettelegging for kommunikasjon og koordinering mellom grunneiere, utbyggere og andre interessenter.
- Bruk av utbyggingsavtaler som virkemiddel for å klargjøre finansiering og framdrift i byggeprosjekter.
- Krav om antall boliger i et område, utnyttelsesgrad, største og minste boligstørrelse, samt andre krav til bygningers utforming.

Dette er eksempler på virkemidler kommunen kan benytte som lokal reguleringsmyndighet. I tillegg er faktorer som attraktive arbeidsplasser, digital infrastruktur, samferdsel og felles sosiale og kulturelle arenaer noen av elementene som er viktige med hensyn til bosetting og tilflytting.

Tomtepolitikk

Dersom Gildeskål kommune skal kunne ta imot en potensiell befolkningsvekst, er det avgjørende at man har tomter klare for utbygging idet etterspørselen er der, enten kommunalt eller privat. Reguleringsprosesser tar gjerne tid, og det koster å opparbeide tomter slik at de er byggeklare.

Kommunen bør sørge for at det er tilgjengelige tomter. Dette kan gjøres gjennom at kommunen selv etablerer boligfelt og ved at man samarbeider med private initiativtakere om regulering av boligfelt. Det vises forøvrig til kap.2.2 mht. tomter og boligmasse kommunen disponerer.

Husbankens virkemidler

Det er potensiale for å øke innsatsen på dette området. Startlån, grunnlån og investerings-tilskudd er de ordningene som er mest aktuelle å øke bruken av. I tillegg til å gi stor gevinst for de som gjennom disse ordningene får hjelp til å etablere seg i egen bolig, viser erfaringene fra Hamarøy kommune (Hamarøymodellen) at Husbankens virkemidler kan ha stor effekt, også i det ordinære boligmarkedet. I tillegg til at det bør jobbes med de ordinære tilskuddene fra Husbanken, bør det arbeides aktivt med fra leie til eie prosjekter.

3 BOLIGSOSIALE FORHOLD

3.1 Boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid omfatter alt fra kommunens innsats for å fremskaffe og tildele boliger, til tjenester og enkelttiltak som kan bedre hvert enkelt menneske sine forutsetninger for å mestre sin bolig- og livssituasjon. Bolig- og sosialstøtte må sees i en helhet og sammenheng.

Boligprisene er steget de siste årene og det har vært med på å vanskeliggjøre boliganskaffelse for flere grupper. Mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt dem det gjelder og kan i noen tilfeller føre til forsinket og manglende rehabilitering.

Boligsosialt arbeid er med på å inkludere og fremme selvbestemmelse. Tilfredsstillende bolig er et grunnleggende element i bekjempelse av fattigdom. Å eie bolig kan for mange ha stor betydning.

Som vanskeligstilte menes først og fremst husstander som står uten egen bolig, som har bolig hvor leieforholdet står i fare for å opphøre, eller som har en lite egnet bolig. Dette kan være personer som er økonomisk vanskeligstilte, flyktninger, psykisk utviklingshemmede, bevegelseshemmede, personer med andre funksjonshemminger, rusmiddelmissbrukere, personer med psykiske lidelser, eldre, sosialt vanskeligstilte og unge i etableringsfasen.

De vanskeligstilte gruppene fordrer forskjellige løsninger, forskjellige tiltak og variert grad av oppfølging. Ved hjelp av bedre boforhold og bedre botiltak kan disse gis økte forutsetninger for en vellykket rehabilitering.

For noen av de vanskeligstilte på boligmarkedet er situasjonen slik at rehabilitering ikke er mulig. For denne gruppen blir det viktigste å skaffe tilrettelagte boliger med tett oppfølging og om nødvendig heldøgns-tjenester. Hjelpen blir ofte best om tjenesteyterne er i et begrenset antall, dvs. egen personalgruppe, og fokuset er på en best mulig hverdag.

Grunner til at den enkelte ikke mestrer å løse boligproblemet er kompliserte og ofte sammensatte, og må sees i sammenheng med situasjonen på boligmarkedet og arbeidsmarkedet.

Gildeskål kommune ønsker gjennom brukerperspektivet å styrke enkeltindividets rettigheter. Brukerperspektivet handler om respekt, verdighet og fokus på hvilke behov brukeren har. Dialogen med bruker og tjenestetilbudet blir sentral slik at samhandlingen blir optimal med tanke på at bruker blir hørt. Brukermidvirkning, både på systemnivå og i forhold til tildelingen av bolig til enkeltbrukere, er viktig for å få til løsninger som er tilpasset brukerens behov.

3.2 Vanskeligstilte

De som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet kan deles inn i to hovedgrupper; personer med lavinntekt, som enten bor i en uegnet bolig eller har høy boligutgiftsbelastning, og bostedsløse.

Personer med lav inntekt - I utgangspunktet er det forhold knyttet til inntekt og bosituasjon som gjør at man regnes som vanskeligstilt på boligmarkedet. Det understrekes at dette er en svært heterogen gruppe, og at personer fra alle deler av samfunnet kan være vanskeligstilt i boligmarkedet. Personer i enkelte grupper vil imidlertid oftere falle inn under denne definisjonen, da de gjerne har en begrenset økonomi. Dette kan gjelde for flere av de spesifikke gruppene som vil bli nærmere omtalt i kap.3.3 – 3.6.

Bostedsløse - Husbanken definerer bostedsløs som: «Personer som ikke disponerer egen eller leid bolig og er henvist til tilfeldig boalternativ, samt personer som ikke har ordnet oppholdssted for kommende natt. Det omfatter også personer som oppholder seg i institusjon, hospits eller lignende, som ikke har egnet bosted ved eventuell utskrivelse og denne utskrivelsen vil finne sted innen to måneder eller mindre» (Husbanken m.fl. 2005). Når det gjelder akutt bostedsløse, har kommunen frem til i dag som regel løst dette ved å benytte "Heimsjyen". Dette er et kostbart tiltak og ingen god løsning på sikt. For enkelte brukere med utfordringer tilknyttet rus- og eller psykiatri, har dette alternativet ikke vært hensiktsmessig med tanke på sikkerhet for utleier og øvrige beboere. Samtidig som det er viktig å løse en akutt bosituasjon bør fokuset være på løsninger som gir mulighet for mest mulig stabil bosituasjon på lengre sikt. Geografiske forhold spiller også inn, da det i enkelte tilfeller er hensiktsmessig å ha spredte boalternativer for enkelte brukergrupper.

Norge er preget av høy bostandard. 8 av 10 eier sin bolig, og boligene blir stadig bedre. Bolig er imidlertid ikke et gode som er likt fordelt. Husholdninger med lav inntekt bor oftere trangt og opplever oftere problemer med for eksempel fukt/råte, enn andre. For de fleste vanskeligstilte er økonomi og finansieringsproblemer den største hindringen for å skaffe seg bolig og bli boende. For andre kan det være vanskelig å skaffe seg en bolig som er tilpasset behovene deres, eller de trenger bistand for å kunne ivareta boforholdet. NOU 2011: "Rom for alle" anslo at det var ca. 150.000 vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge. Innvandrerfamilier er overrepresentert, og i underkant av 25 % er barnefamilier.

Boligen og nærområdet utgjør en viktig ramme for barn og unges oppvekst. Barn i lavinntektsfamilier bor ofte trangere og dårligere enn andre, og familien eier sjelden boligen. I Norge bor de aller fleste i eide boliger. Noen familier leier bolig, og noen få av dem igjen leier av kommunen. Barneperspektiv må legges til grunn i boligsosialt arbeid. En del familier har store økonomiske utfordringer, men vil på sikt kunne kjøpe sin bolig dersom de bistås med råd/veiledning og støtte knyttet til økonomi. Familier med barn er en av de prioriterte målgruppene for Husbankens startlånsordning. Vanskeligstilte familier med barn må ivaretas og det er viktig at barna opplever at de bor stabilt til tross for at familien leier bolig.

Ikke alle tar like godt vare på tildelt bolig. Det er gjennomgående store utgifter knyttet til vedlikehold kommunale boliger. Fuktskader er ett tilbakevendende problem i boliger til nyankomne flyktninger.

Erfaringene tilsier at leilighetene/småhusene som skal bygges må være 2- og 3 roms, og ha lik standard. Dette for at både husleiekostnadene og vedlikeholdsutgiftene skal bli så lave som mulige.

I kap. 3.3 - 3.6 følger en gjennomgang av de spesifikke målgrupper/sektorer, mens behovet for boliger oppsummeres i kap. 4.1.

3.3 Flyktninger

Gildeskål kommune har de siste årene tatt imot gjennomsnittlig 10 flyktninger årlig. I februar 2015 inngikk Gildeskål kommune en samarbeidsavtale med Integrerings- og mangfolddirektorat (IMDI). Avtalen forplikter Gildeskål kommune til å ta imot 10 voksne flyktninger per år de neste tre årene (2014-2016). I tillegg er det basert på erfaringer så langt estimert et gjennomsnittlig årlig mottak på 5 kvoteflyktninger og 5 personer knyttet til familieforening. Dette innebærer et betydelig økt behov for boliger de nærmeste årene.

Så langt tyder og erfaringene på at flyktningene blir værende utover de 5 årene kommunen får tilskudd for dem.

Kommunene har ansvar for å bistå med førstegangsbolig for nyankomne flyktninger. IMDI melder at majoriteten av de som skal bosettes er enslige, i hovedsak menn. Det vil også være behov for noen familieboliger. IMDI etterspør stadig oftere bosetting av familier med familiemedlemmer som har funksjonsnedsettelse, derfor er det viktig å kunne tilby utleie av familiebolig som er tilrettelagt for funksjonshemmede.

I Gildeskål er det stor etterspørsel etter små, rimelige utleieleiligheter. Kommunen har et utstrakt samarbeid med private utleieryttere om slike boliger til flyktninger. For å få til god integrering bør kommunen søke å unngå opphoping av enslige personer med flyktningebakgrunn på ett sted. I et integreringsperspektiv bør man også ta hensyn til hvordan de ulike lokalsamfunnene kan bidra ved bosetting, hvilke potensielle fordeler som ligger i en spredt bosetting, samt praktiske forhold knyttet til barnehage, undervisning og arbeidspraksis.

Husbanken har en ordning med tilskudd til utleieboliger der det gis inntil 40 % tilskudd når kommunen bygger eller kjøper til bl.a. flyktninger. Ved hjelp av et slikt tilskudd kan kommunen kjøpe hensiktsmessige boliger som kan leies ut til disse.

3.4 Utviklingshemmede

I dag bor gruppen utviklingshemmede delvis sentralisert på Inndyr, og delvis i andre deler av kommunen. Dersom boforholdene ikke legges til rette, kan flere etter hvert bli boende mer spredt, bl.a. fordi enkeltpersoner i gruppen både er i stand til, og ønsker å bo i egen bolig. Ved å legge boliger for utviklingshemmede i nærheten av hverandre, vil en kunne yte bedre tjenester med mulighet for heldøgns tilsyn for de som trenger det, og samtidig holde kostnadene nede.

Pr i dag er enkelte personer med utviklingshemming bosatt i boliger som er tiltenkt andre grupper. Disse boligene skal etter hvert frigjøres for at kommunen skal kunne innfri sine forpliktelser gjennom samhandlingsreformen. Administrasjonen har mottatt henvendelser fra pårørende med ønsker om og behov for kommunalt tilrettelagte boliger. Det er behov for 4-5 nye omsorgsboliger med tilrettelagt fellesareal og mulig rom for personalbase.

Flere i denne gruppen har trolig økonomi til å eie egen bolig og kan vurderes for deltakelse i fra leie til eie prosjekt.

3.5 Rus og/eller psykisk lidelse

Det er behov for boliger tilpasset brukere med psykiske lidelser eller som sliter med rusproblematikk og derav har lav boevne.

Erfaringsmessig vet en at personer med utstrakt rusproblematikk påfører boliger stor slitasje. Boliger som er egnet til denne brukergruppen kalles gjerne «småhus» og bygges på en slik måte at de tåler hard bruk og stor slitasje. Alt fra materialvalg til planløsning og konstruksjoner velges ut fra formålet om å tåle hard bruk.

Det bør vurderes nærmere hvordan boligene for brukere med rus og/eller psykiske lidelser kan fremskaffes, herunder hva slags eierform som egner seg, eller om det skal inngå i ett interkommunalt samarbeid. Det er behov for å øke denne type boliger med 6 enheter. For denne brukergruppa bør det og tenkes interkommunalt samarbeid i forhold til individuell oppfølging og bo-trening.

Det er interesse fra flere i denne gruppen for å kunne eie egen bolig. For enkelte brukere antas det at dette kan ha en stor positiv effekt, både ut fra egen økonomi og livssituasjon. Det kan derfor vurderes å inkludere noen fra denne gruppen i et fra leie til eie prosjekt.

3.6 Eldre og funksjonshemmede

Gildeskål kommune har som mål at eldre og personer med funksjonsnedsettelse skal bo hjemme i egen bolig så lenge som mulig. Samhandlingsreformen har ført til at flere personer med helse- og omsorgsbehov forventes å kunne motta nødvendige tjenester i eget hjem. Det er derfor viktig å kunne bistå med både faglig veiledning og økonomiske ressurser overfor de som har behov for å gjøre tilpasning av egen bolig. Husbanken, NAV Hjelpemiddelsentral og kommunen kan samarbeide for å finne gode løsninger innenfor de tilskuddsordningene som finnes til slike formål.

Befolkningsutviklingen i årene frem mot 2027 viser en økning for gruppen 67 år og eldre. Gruppen 67-79 har en jevn økning i perioden, mens gruppen 80-89 år er relativt jevn frem til 2025 hvor det øker. Gruppen over 90 går jevnt nedover i perioden. Utfordringene i forbindelse med samhandlingsreformen krever fleksible og robuste omsorgstjenester som håndterer mer komplekse oppgaver, med stadig trangere rammer i forhold til økonomi og kompetanse o.a.

I forbindelse med prosjektet «fortettet omsorg og service» er det vedtatt en dreining av omsorgstjenesten til økt bruk av hjemmetjenester og reduksjon i antall institusjonsplasser. Omsorgstjenestene skal organiseres ut fra en tretrinns-modell i form av en «omsorgstrapp».

Kommunal «omsorgstrapp»



Nivå en består i pleie- og omsorgstjenester gitt i eget hjem så lenge det er faglig og kostnadmessig forsvarlig.

Nivå to i omsorgstrappen består av omsorgsboliger, hvor eldresentrene i kommunen også er på dette nivået. Eldresentrene er vedtatt opprettholdt og det vurderes nødvendig med heldøgns- tjeneste der for å kunne ivareta trygghet og omsorgsbehov. Varierte og fleksible boløsninger innen er en forutsetning for å kunne løse de ulike og varierte utfordringene innen pleie og omsorg.

Tredje nivå i omsorgstrappen er institusjonsplasser. Antall institusjonsplasser skal reduseres og skal være et tilbud til de personer som har et høyere omsorgsnivå enn det som kan ivaretas i eget hjem eller omsorgsbolig.

For å ivareta fleksibilitet, kvalitet og kostnadseffektivitet ved bygging av nye omsorgsboliger til ulike brukergrupper er beliggenhet avgjørende, og de bør bygges nær Gildeskål bo- og servicesenter (GIBOS) for å utnytte og samkjøre de ressursene som allerede finnes der. Det vil også være sentrumsnært, og gi nærhet til lege, fysioterapi, fotpleie, aktivitetstilbud og annet sosialt samvær.

Omsorgsboligene må ha universell utforming og være tilrettelagt for at beboerne kan motta heldøgns tjenester ved behov. Det må legges til rette for fellesareal og mulighet for personalbase, samt at antall boenheter kan utvides ved behov og tilpasses for flere brukergrupper. Synergieffekter av omsorgsboliger i form av brukere som opplever større grad av trygghet og fellesskap, kan medføre mindre behov for hjelp enn dersom de bor alene. Personalressurser settes inn etter behov, med tilgang rett hjelp og kompetanse til rett tid. Samling av flere tjenester og ulik fagkompetanse vil være positivt for et robust og utviklende fagmiljø og øke rekrutteringsmulighetene.

Aldersboligene ved GIBOS er i gamle og er modne for en større renovering, ev sanering og gjenoppbygging. Hva som er mest hensiktsmessig økonomisk, kvalitetsmessig og faglig sett er ikke avdekt så langt, og må vurderes nærmere. Eldresentrene på Sandhornøy og Nygårdsjøen har behov for større periodisk vedlikehold/oppgradering for å kunne ivareta faglige og funksjonelle hensyn.

«Vedlikeholdsplan for kommunale bygg og tekniske anlegg» vil bli utarbeidet i løpet av 2017, her vil de fagkyndige vurderinger og avveininger mht. aldersboliger og eldresenter bli gjort.

3.7 Fra leie til eie

Det er flere blant de som regnes som vanskeligstilte i boligmarkedet i Gildeskål som kan være aktuelle for deltakelse i fra leie til eie prosjekt - både på bakgrunn av økonomi og uttrykte ønsker. Det kan være store positive effekter dersom man lykkes med dette, men det kan også være potensielle negative utfall.

I Stortingsmelding nr. 17 (2012 – 2013) Byggje – bu – leve. Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar, står det bl.a.:

Kommunane kan ha mykje å hente på å ha eit langsiktig perspektiv på eigaretablering allereie i ein tidleg fase, både når dei skaffar nye bustader, og når dei er i kontakt med leigarar og bustadssøkjjarar. Dersom dei skaffar kommunale bustader som er integrerte i den ordinære bustadmassen, kan det vere lettare for den som bur der å bli ein del av eit lokalt fellesskap, og det kan vere lettare for kommunen å selje bustaden til leigaren.

Leige-til-eige inneber at leigaren får rett til å kjøpe bustaden på eit seinare tidspunkt. Det kan vere både økonomiske og praktiske årsakar til at kommunen og leigaren ynskjer å gjere ein slik avtale. Ein slik opsjonsavtale er likevell ikkje ein naudsynt føresetnad for at leigaren kan kjøpe bustaden ho eller han bur i.

Husbanken skal samle kunnskap om juridiske og administrative utfordringar og løysingar ved leige-til-eige-modellar, og bør spreie kompetanse mellom kommunane.

3.8 Husbankens virkemidler

Husbanken forvalter en rekke boligpolitiske virkemidler. Mange av disse blir saksbehandlet av kommunen ut fra tildelte midler.

Startlån

Startlån skal bidra til at husstander som har problemer med å etablere seg i boligmarkedet får mulighet til å bygge/kjøpe seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Det vanligste er at startlån blir gitt til delfinansiering, men i helt spesielle tilfeller kan det også gis til fullfinansiering. Private banker krever at boliglånesøkere har egenkapital. Startlån kan gis til å dekke opp egenkapitalbehovet.

Målgruppen for startlån kan være økonomisk vanskeligstilte, barnefamilier, enslige, enslige forsørgere, flyktninger eller personer med opphold på humanitært grunnlag.

Lånet kan brukes til kjøp av bolig, utbedring av bolig, tilpasning av bolig, bygge ny bolig, refinansiering eller toppfinansiering. Det forutsettes at de som innvilges startlån klarer å betjene lånet sammen med ev annen gjeld de har. Boligen må også ha en verdi som ligger omkring det som er vanlig prisnivå i kommunen.

Grunnlån

Grunnlån kan gis til bygging av nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger og kjøp av nye og brukte utleieboliger for prioriterte grupper. Til oppføring av nye boliger kan det gis grunnlån på inntil 80 % av kostnadene. Det forutsettes at boligen tilfredsstillende kravene til universell utforming og miljø. Ved utbedring av bolig kan grunnlån utgjøre inntil 100 % av utbedringskostnader husbanken godkjenner.

Privatpersoner, utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og stiftelser kan søke om grunnlån. Det er husbankens region-kontor som saksbehandler og administrerer grunnlån.

Tilskudd

Boligtilskudd: Tilskuddet er ment til utbedring og/eller tilpasning av bolig for brukere som har nedsatt funksjonsevne. Ved søknadsbehandling tas det hensyn til søkeres økonomiske situasjon.

Boligtilskudd til etablering i egen bolig: Tilskuddet skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i egnet bolig.

Tilskudd til prosjektering: I tillegg til ovennevnte virkemidler kan det også søkes tilskudd til prosjektering ved for eksempel ombygging eller tilpassing av bolig til funksjonshemmet.

Bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Man kan søke om bostøtte dersom husstanden har lave inntekter og høye boliggifter. Formålet med bostøtten er at de med lav økonomi skal kunne skaffe seg eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig. Bostøtten blir behovsprøvd ut fra forholdet mellom boliggifter og husstandens samlede inntekter. Boligen det søkes bostøtte for må være en godkjent helårsbolig. Det må som hovedregel være en selvstendig bolig med egen inngang, kjøkkenfunksjon, bad/toalett og mulighet for hvile.

Alle over 18 år med unntak av vernepliktige og studenter uten barn kan søke bostøtte. De som allerede er innvilget bostøtte trenger ikke søke på nytt, men har meldeplikt dersom det skjer endringer.

Investeringsstilskudd

Hensikten med Husbankens investeringsstilskudd er å stimulere til å fornye og øke antall plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Dette er et viktig tilskudd for kommunens fremtidige tilbud for denne gruppen, og kan bidra til å løse behovet for tilpasning av eksisterende boligmasse og/eller nybygg, for å møte morgendagens behov.

Kommunens rolle

Gildeskål kommune har gjennom vedtatte retningslinjer lagt et grunnlag for bruk av startlån, bostøtte og tilskudd til utbedring/tilpasning av boliger, for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen søker husbanken om lånemidler til viderefremming hvert år. Lånene som blir gitt følger gjeldende rentesats i Husbanken.

4 HANDLINGSDEL

4.1 Oppsummering boligbehov med tiltaksplan for 2017-2020

Gildeskål har et mål om 2.250 innbyggere i 2027, dette ligger noe over dagens prognoser. Med utgangspunkt i befolkningstall pr 01.01.16 (2.043) innebærer dette en gjennomsnittlig økning på ca. 20 innbyggere pr. år i kommuneplanperioden. Ut fra et gjennomsnittlig anslag på 3 personer pr boenhet tilsier dette ca. 7 boenheter pr år. Av erfaring viser det seg at forholdsvis mange av flyktningene og nyrekruttede ansatte er enslige, samtidig ser vi at boligsosiale behov øker. Antall boenheter bør derfor justeres opp til anslagsvis 12-15 pr år.

Dette betyr at kommunen for å realisere kommuneplanens mål har behov for anslagsvis 120-150 flere boenheter i perioden 2017-2027 for å dekke befolkningsvekst og økte boligsosiale behov. Flyktningene vil utgjøre en vesentlig del av denne veksten. Med fratrukket for boenheter som planlegges ferdigstilt i privat regi og potensielt kommunalt/privat boligtomtesalg, +/- 40 boenheter/tomter jf kap. 2.2, ligger kommunen an til et totalt behov på ca. 80-110 nye boenheter/ tomter i perioden 2017-2027. Oppsummeringen av de enkelte brukergrupper nedenfor viser at dette tallet er reelt og faktabasert ut fra de behov vi ser i dag, og det etterslep av boenheter som foreligger særlig mht. flyktninger.

I anslagene er det ikke tatt høyde for at noen av våre innbyggere årlig faller bort. Dette burde tilsi en viss frigjøring av eneboliger til den yngre garde, men erfaringsmessig viser det seg ofte at disse boenhetene blir værende i familien og isteden benyttes som ferie-/fritidshus.

Gildeskål kommune har de siste årene tatt imot gjennomsnittlig 10 **flyktninger** årlig. I tillegg er det basert på erfaringer så langt, estimert et gjennomsnittlig årlig mottak på 5 kvoteflyktninger og 5 personer knyttet til familiejenforening. Dette innebærer et betydelig økt behov for boliger de nærmeste årene. Så langt tyder og erfaringene på at flyktningene blir værende utover de 5 årene kommunen får tilskudd for dem. For å frigjøre to eneboliger og to leiligheter som i dag brukes til bofellesskap for til sammen 12 personer, er det behov for å bygge småhus/leiligheter med ett soverom. IMDI viser og til at de fleste som blir bosatt er enslige flyktninger, det vil derfor være hensiktsmessig å bygge småhus/leiligheter som passer denne gruppen. Kommunen ønsker også å bosette familier. Det er ønskelig å få bosatt 3-4 familier pr. år. Det medfører behov for småhus/leiligheter med 2 soverom. Noe som og dekker behovet for de som får innvilget familiejenforening.

Når det gjelder **eldre** bekrefter prognosene for befolkningsutvikling fra NKF at Gildeskål kommune hadde «eldrebølgen» (80+) i årene 2007-2008. Fra 2009 og frem til 2025 vil det være en jevn nedgang i antall eldre over 80 år, mens det i aldersgruppen 67-79 år vil være en jevn økning. Ved dreining av tjenester til mer hjemmebaserte tjenester og økt bruk av velferdsteknologi, er det en målsetting at aldersgruppen 67-79 år i hovedsak skal motta tjenester i eget hjem. For personer med **funksjonshemming** foreligger ikke noe økt boligbehov. Med dette som bakteppe vurderes behovet for omsorgsboliger for eldre og funksjonshemmede som dekket for flere år fremover. Ved renovering, ev sanering og gjenoppbygging av aldersboliger i form av nybygg, bør det vurderes hvorvidt kommunen skal benytte muligheten til å øke antall omsorgsboliger, med sikte på å møte økningen i aldersgruppen 80+ fra 2026. Disse enhetene kan i mellomtiden disponeres av andre aktuelle brukergrupper.

For gruppen **utviklingshemmede** mangler kommunen pr i dag boliger som er egnet for å tilby heldøgns-tjenester ved behov. For en bruker med særskilte behov er det etablert et midlertidig botilbud i underetasjen på Nygårdsjøen eldresenter, mens andre bor i egne boliger eller i omsorgsboliger på GIBOS. Behovet er 4-5 nye omsorgsboliger med tilrettelagt fellesareal og mulig rom for personalbase. Ordningen fra leie til eie er aktuell for noen i denne brukergruppen.

I dag har kommunen tre boliger som brukes til **økonomisk vanskeligstilte**. I denne gruppen er etterspørselen etter bolig høy. For å kunne dekke behovet er det behov for ytterligere 2-3 småhus/leiligheter.

Tre boliger disponeres av personer med **rus lidelse**. Innenfor denne brukergruppen er det enkelte som bor hjemme, og som på grunn av rusproblematikk ikke kan fortsette med det. Fremover vil det være behov for 2 nye boliger i hhv 2018 og 2019. Ved GIBOS har kommunen 2 boenheter øremerket personer med **psykiske lidelser**. Ut fra dagens kartlegging vil det være behov for 2 ekstra omsorgsboliger til denne brukergruppen. I forbindelse med samhandlingsreformen har kommunen fått et økt krav om tilrettede boliger for disse to gruppene med mulighet for heldøgns-tjenester. Effektuering av krav om betaling for utskrivningsklare brukere innen rus/psykiatri kommer fra 2018.

I rekrutteringsøyemed har kommunen gjennom årene erfart et stort behov for gjennomgangsboliger til **kommunalt ansatte**. I dag opplever vi jevnlig at aktuelle kandidater pga. boligmangel vurderer om det er mulig å ta imot tilbud om jobb. Tilbakemeldinger fra organisasjonen tyder på at rundt 10 enheter, i første omgang, bør komme på plass så snart som mulig for å sikre rekrutteringen av lærere, sykepleiere og teknisk/administrative stillinger. Kommunen rekrutterer en del nyutdannede enslige, noe som gir behov for mindre enheter i form av leiligheter med 1 soverom. Det er og behov for større enheter, noe av det kan løses gjennom frigjøring av enhetene som i dag er bofelleskap for flyktninger.

Boenhetene knyttet til brukergruppen **«andre»** bør prioriteres til personer som ønsker å prøvebo/unge i etableringsfasen, som tar sikte på etablering i kommunen. Det å flytte til Gildeskål vil for mange vil være noe de gjør på prøvebasis, og de ønsker gjerne å leie bolig en stund før de eventuelt kjøper eller bygger selv. I tillegg har Gildeskål en større andel pendlere inn til kommunen, som kan utløse et behov for mindre boenheter/hybler, dette inn mot en regionarbeidsmarkeds-tenkning for å sikre kommunens kompetansebehov.

Kommunen ønsker å øke hybelkapasiteten knyttet til **elever i videregående skole**.

Det etterspørres flere **byggeklare tomter** lokalisert til kommunens tettsteder, særlig på Inndyr. Det er vanskelig å anslå behov, men det er viktig at kommunen er i forkant og har byggeklare og attraktive tomter til salgs når potensielt nye innbyggere spør. Dette medvirker til positiv omdømmebygging og synliggjør en positiv kommune med utstakt ønske om og muskler for vekst. Kommunen har en uttalt målsetting om å tilrettelegge for innbyggerverkst med fokus på barnefamilier og yrkesaktive jf Kommuneplanens samfunnsdel.

Kartleggingen viser at kommunen kan bidra til å sikre videre vekst og positive synergieffekter gjennom å prioritere boenheter til flyktninger og nyansatte i kommunale stillinger. Likeså tilby byggeklare attraktive tomter for de som ønsker å etablere seg i kommunen og de som etterhvert blir klare til å ta steget fra leie til eie/bygge. Derne viser gjennomgangen at det er og er behov for å prioritere innbyggere med ulike omsorgsbehov.

De enkelte brukergruppers behov er konkretisert i tabellen nedenfor.

Framtidig økning i behov for boenheter og tomter – samlet

Økt boligbehov samlet *)	2017	2018	2019	2020	Sum
Omsorgsboliger for personer med utviklingshemming	4				4
Omsorgsboliger eldre og funksjonshemmede					
Omsorgsboliger for personer med psykisk lidelse	2				2
Småhus/leiligheter for personer med rus lidelse		2	2		4
Småhus/leiligheter til flyktninger 1 soverom **)	15	4	4	4	27
Småhus/leiligheter til flyktninger 2 soverom **)	4	4	4	4	16
Småhus/leiligheter vanskeligstilte		2			2
Videregående skoleelever – hybelhus		5	5		10
Kommunalt ansatte	5	5			10
Andre	3	3	3	3	12
Kommunale byggeklare tomter	5	5	5	5	20
Sum	38	30	23	16	107

*) Boligpolitisk plan gjelder perioden 2016-2027. Tiltaksdel rulleres hvert år ifm budsjettbehandling (Handlingsdel med Økonomiplan), og plan som helhet rulleres ved behov, minimum hvert fjerde år.

***) Frigjør større boenheter til andre grupper som har behov for disse.

4.2 Øvrige føringer for kommunens boligpolitiske arbeid

Det er viktig at kommunen bidrar til sirkulering i kommunalt disponerte boliger gjennom overgang fra leie til mulighet for å finne seg noe å eie eller bygge på egen tomt. Dette gjelder særskilt kommunalt ansatte og flyktninger. På den måten sikres bruksrotasjon i boligmassen og kommunen unngår å eie for mye. Ved å øke gjennomstrømmingen, vil trolig behovet for nye boliger i kommunal sektor flate ut på sikt, og ikke være så fremtredende som nå. Men før man kommer seg dit anbefales det at kommunen etablerer et høyere nivå på antall tilgjengelige boliger i kommunal og/eller privat regi enn det som er i dag.

Kommunen har som mål å få på plass skriftlige kriterier for boligtildeling i løpet av 2017.

Kommunens regime knyttet til husleie er selvkostprinsipp, regnet ut etter FDVU. Dette og for å sikre at den enkelte beboer kan klare utgiftene i det ordinære boligmarkedet. Kommunen har nylig gjennomført et arbeid med indeksregulering av samtlige boliger. Det er videre behov for å se nærmere på hvorvidt prisnivået i enkelte boenheter står i forhold til standarden.

«Vedlikeholdsplan for kommunale bygg og tekniske anlegg» vil bli utarbeidet i løpet av 2017, her vil man ta for seg den totale eiendomsmassen kommunen eier og forvalter, herunder også boliger.

Det er en kommunal oppgave å bidra til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Dette betyr imidlertid ikke at man må tilby kommunalt eid leiebolig. Man kan også bistå vanskeligstilte med å etablere seg i det ordinære boligmarkedet. Ofte vil en kommunal leiebolig være en midlertidig løsning i påvente av en mer permanent ordning. For en del vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet, kan årsakene ligge i utfordringer som vil vedvare over lengre tid. Det vil da være naturlig at kommunen også bidrar med assistanse i en lengre tidsperiode. I Gildeskål kommune inngås det nå hovedsakelig tidsbegrensede leiekontrakter med en botid på 3 år. Likevel er det noen leietakere som fortsetter leieforholdet ut over de første tre årene. Dersom dette skyldes andre forhold enn at de regnes som vanskeligstilte i boligmarkedet, er det grunnlag for å se nærmere på hvordan boligmassen kan utnyttes bedre.

Med utgangspunkt i kommunens boligpolitiske målsettinger vil Gildeskål kommune jobbe aktivt og målrettet for økt boligetablering, i tett samarbeid med Husbanken og private aktører, med sikte på å finne nye, dagsaktuelle og lokale løsninger i felles regi.