

Boligsosial handlingsplan for Skjervøy kommune 2014 - 2018



INNHold

Sidetall

1 Innledning	3
2 Mål	
2.1 Mål for planen	
2.2 Målgrupper	4
3 Situasjonsbeskrivelse	
3.1 Befolkning og bosetting	
3.2 Kommunale utleieboliger	5
3.3 Boligbygging i Skjervøy kommune 2004 – 2013	
3.4 Prisenivå på nye og brukte boliger	
4 Bolig for velferd	6
4.1 Eldre	
4.2 Flyktninger	
4.3 Malenaveien 2/4 og Skoleveien 2/4	
4.4 Andre vanskeligstilte på boligmarkedet	7
5 Økonomiske virkemidler	
5.1 Tilskudd og låneordninger til vanskeligstilte	
5.2 Startlån	
5.3 Boligtilskudd til etablering	
5.4 Boligtilskudd til tilpasning	8
5.5 Prosjekteringstilskudd	
5.6 Bostøtte	
5.7 Husbanken og Hamarøymodellen	
6 Organisering av boligforvaltningen	9
6.1 Boligtildeling	
6.2 Husleieadministrasjon	
6.3 Eiendomsforvaltning	
6.4 Det private boligmarkedet	
6.5 NAVs bruk av leiemarkedet	
7 Suksessfaktorer i det boligsosiale arbeidet	10
8 Sammendrag og konklusjon	11
9 Handlingsplan 2014 - 2018 og tiltaksbeskrivelser	12 – 14

1 INNLEDNING

I Stortingsmelding 49, 98-99, om boligetablering for unge og vanskeligstilte ble kommunene oppfordret til å lage en tverrsektoriell boligsosial handlingsplan.

Målet med en boligsosial handlingsplan er å gi:

- mer samkjørt boligpolitikk mellom sektorene
- større effektivitet ved å samordne ressursene
- økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- økt kunnskap om statlige virkemidler
- bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- en mer målrettet og effektiv bruk av virkemidler

Det ble 17.12.12 bestemt at formannskapet skulle nedsette en arbeidsgruppe som skulle se på en ny boligbyggingsplan. Det ble her konkludert med at det skal lages en ny boligsosial handlingsplan som erstatter den gamle planen fra 2005, og det ble satt ned en prosjektgruppe.

Prosjektgruppa:

Ingrid Lønhaug (SV) har ledet gruppa. Ellers har Ørjan Albrigtsen (KP), Grethe Ihlang (teknisk etat), Einar Lauritzen (AP) og Eirik Hasselberg (NAV) vært med.

Prosjektgruppa har utført det praktiske arbeidet med planen: registreringer, kartlegginger og gjennomgang av kommunens organisering av boligoppgaver. Arbeidet skal ende opp med en oversikt over dagens situasjon og framtidige behov samt konkrete tiltak for videre behandling.

Planens virkeområde og gyldighet

Boligsosial handlingsplan er en kommunal delplan. Planen må innarbeides som en del av kommuneplanen, både i forhold til arealer, økonomi og strategi. Planen rulleres etter samme prinsipp som kommuneplaner generelt og skal vurderes en gang per valgperiode.

2 MÅL

Overordnet mål for norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere egnet bolig i et godt og trygt bomiljø. Kommunens og sosialtjenestens oppgaver og ansvarsområder er regulert i Lov om sosiale tjenester (Sosialtjenesteloven).

§ 15 sier at «Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet»:

«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. En tilfredsstillende bolig er en sentral forutsetning for at den enkelte skal kunne leve og bo selvstendig, skaffe eller beholde arbeid, og delta i samfunnet. I familier med barn og unge er det spesielt viktig at det er en trygg og god bosituasjon».

I ”På vei til egen bolig”, St.meld.nr 17 (2012-2013), er den forrige regjeringens strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet foreslått. Stortinget sluttet seg til meldingen 8. mars 2013. Regjeringens mål er at alle skal bo godt og trygt. Dette gjelder også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg en bolig og å holde på den. Det er nå også en ny strategi på vei under den nye regjeringen, «Bolig for velferd». Planen er nærmere beskrevet i punkt 4.

2.1. Mål for planen

Planen skal være et verktøy for en god kommunal boligforvaltning og et hjelpemiddel for å nå de politiske mål man setter seg. Planen skal vise en situasjonsbeskrivelse, utførte vurderinger, konstatere endringer og tiltak med en oppfølgingsplan.

2.2 Målgrupper

Hovedmålgruppene i planen er eldre og uføre, unge under etablering og vanskeligstilte på boligmarkedet. De sistnevnte kan defineres som personer som i mangel av økonomiske ressurser eller med fysiske/sosialmedisinske problemer ikke har mulighet til å skaffe eller bli boende i egen bolig.

3 SITUASJONSBESKRIVELSE

3.1 Befolkning og bosetting

Per 1.1.2014 var det 2881 innbyggere i Skjervøy kommune. Ca 2300 av disse er bosatt på tettstedet Skjervøy. I 2003 var det 3021 innbyggere, men de siste årene har folketallet gått noe ned til dagens nivå på 2881 (www.ssb.no).

Befolknings sammensetningen per 1.1.2014 er:

0 – 5 år: 170 personer
6- 19 år: 554 personer
20 – 66 år: 1653 personer
67 – 79 år: 377 personer
80 + år: 127 personer

SSB har 3 framskrivningsmodeller med lav, middels og høy nettoinnvandring. Om en legger til grunn en beregningsmodell med middels høy nettoinnvandring (MMMM) viser tallene at det vil være en jevn nedgang i antall innbyggere i alderen 0 – 66 fremover, mens antallet 67 + år prosentvis vil stige markant fremover i årene frem mot 2040.

	<u>2014</u>	<u>2020</u>	<u>2030</u>	<u>2040</u>
0 – 66 år:	2377	2352	2333	2232
67 – 79 år:	377	433	391	489
80 – 89 år:	99	125	231	199
90 år eller eldre:	28	18	26	64
Total:	2881	2928	2981	2984

Tallene fra SSB viser at det vil være en økning i antallet pensjonister (67 år +) og en dobling av antall innbyggere over 80 år frem mot 2040. Det forventes i samme periode en liten nedgang i antall innbyggere fra 0 – 66 år.

3.2 Kommunale utleieboliger

Per 1.1.2014 har Skjervøy kommune 116 boliger på Skjervøy, 6 boliger i Arnøyhamn og 6 boliger i Årviksand.

Totalt disponerer kommunen 128 utleieboliger på Skjervøy og Arnøy. Helse og sosialetaten har tildelingsrett til omsorgsboligene på Helsesenteret (10), i Skoleveien 2/4 (17), i Malenaveien 2/4 (10), Røde Kors-boligene (8), Arnøyhamn Eldrebolig (6), Strandveien 46 (11) og Sandvågshaugan 2 (9). I tillegg kommer kommunens tildelingsrett til leilighetene på «Naustet». 90 av boligene er tilrettelagt for rullestolbrukere.

Prisen på kommunale utleieboliger er i dag 62 kr/m² uten strøm og 78 kr/m² inkludert strøm.

Boligstandarden er stort sett bra, men siden bevilgningene til vedlikehold har vært lav over lang tid, begynner det å bli et etterslep i vedlikeholdsbehovet på en del av boligmassen, spesielt de eldste boligene.

I løpet av 2014 var det totalt 54 søkere på kommunale boliger. Det var 32 tildelinger og 22 avslag. Årsak til avslag er som oftest at det ikke er ledige boliger eller ikke egnede boliger for søker(e). Det tilbys bolig til søker, dersom noe er ledig og egnet for vedkommende. Har vedkommende bolig, men ønsker å bytte, tilbys dette dersom det er noe ledig og ikke andre søkere med større behov.

3.3 Boligbygging i Skjervøy kommune 2004 – 2013

Det har blitt bygget 18 eneboliger totalt i denne perioden, hvorav 15 er eneboliger og 3 er eneboliger med utleiesokkel. Private har også i samme periode bygget 29 leiligheter for utleie.

3.4 Prisnivå på nye og brukte boliger

Et nytt hus på Skjervøy koster rundt 2,5 - 3,5 millioner å bygge, alt etter størrelse, med kvadratpris på rundt 25.000 kr. Ei tomt på et mål koster 260.000 kroner, dette inkluderer tilgang til vei, vann og kloakk.

Prisnivået på brukte (eldre) boliger ligger på et moderat nivå, mellom 8.000 - 10.000 kr/m² mens nyere boliger med høyere standard som selges, ligger noe høyere i pris.



4 BOLIG FOR VELFERD

Regjeringen lanserte en pressemelding 28.03.14, der en ny strategi for boligsosialt arbeid ble lagt fram, «Bolig for velferd» (2014 – 2020). Dette er et samarbeid mellom 5 ulike departementer, da erfaring har vist at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

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

For de fleste vanskeligstilte er økonomi og finansieringsproblemer den største hindringen for å skaffe seg en 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. Andre kan oppleve å bli utestengt fra boligmarkedet, eller de kan oppleve å være en uønsket nabo eller leietaker.

Grupper som faller inn under denne kategorien er flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne eller utviklingshemming, bostedsløse, unge bostedsløse, personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser.

4.1 Eldre

På Skjervøy vil vi i tillegg oppleve en økt utfordring i takt med at det blir flere eldre der mange av dem vil bli pleietrengende. Med eldre regnes her personer over 80 år. Statistisk regner en med at 25 % av de eldre trenger sykehjemsplass, ytterligere 25 % trenger hjelp i hjemmet, mens 50 % klarer seg selv uten hjelp. De eldre i sykehjem har ofte et sammensatt sykdomsbilde med mange medisinske diagnoser. Utviklingen nå går mot at levealderen blir forlenget. Statistisk sentralbyrå regner med at levealderen øker med to år per 10 år. I tillegg er vi friskere lenger, og tiden fra sykdom/hjelpebehov til død er kortere. Lengre levealder medfører også at flere utvikler demens. De eldre vil i stor grad ha behov for tilrettelagte boliger med livsløpsstandard og tilgang på hjemmesykepleiere som er knyttet opp mot boligene. Per i dag er det en del eldre enslige i for store boliger som blir uforholdsmessig dyr å betjene, og det er mangel på små leiligheter i størrelsen 30 – 40 m² til denne gruppen.

4.2 Flyktninger

Skjervøy har i dag 2 flyktninger som bor på Skjervøy. Det viser seg at flyktningene stort sett flytter fra Skjervøy innen 3-4 år. Skjervøy vil forsøke å ta i mot 8 flyktninger i 2014 og deretter 10 per år fremover.

4.3 Malenaveien 2/4 og Skoleveien 2/4

Boligene i Malenaveien ble bygget under HVPU-reformen og skulle tilrettelegges for psykisk utviklingshemmede. Kriteriene for å få tildelt leilighet her er at personen har en diagnose.

Boligene skal ikke brukes til generell utleievirksomhet.

Leilighetene i Skoleveien er et resultat av kravet om å ta hjem pasienter som er ferdigbehandlet i psykiatrien, men som også trenger en del oppfølging. Disse boligene skal ikke brukes til andre enn målgruppa.

I omsorgsboligene i Malenaveien og Skoleveien blir beboerne fulgt opp etter behov.

4.4 Andre vanskeligstilte på boligmarkedet

På Skjervøy er det spesielt yngre personer som sliter med å finne egnet bolig. De fleste boligene som er tilgjengelige, er for store og dyre, og det er mangel på mindre boliger som er tilpasset deres økonomi.



5 ØKONOMISKE VIRKEMIDLER

5.1 Tilskudd og låneordninger til vanskeligstilte

Skjervøy kommune har følgende økonomiske virkemidler til rådighet:

- Startlån
- Boligtilskudd til etablering
- Boligtilskudd til tilpasning
- Prosjekteringstilskudd
- Bostøtte

5.2 Startlån

Startlånet skal gå til personer som har problemer med å etablere seg i egen bolig, og til vanskeligstilte som har behov for å kunne bli boende i boligen. Startlånet er behovsprøvd og skal fortrinnsvis tildeles de som har problemer med å skaffe nødvendige tilleggs lån i ordinære kredittinstitusjoner.

Tildeling av startlån saksbehandles av saksbehandler ved kommunekassen, og låneutvalget består i dag av tre politikere.

5.3 Boligtilskudd til etablering

Dette tilskuddet kan gis sammen med startlånet. Det er imidlertid strenge kriterier for å få tilskuddet. Kravet innebærer bl.a. at søker har en økonomisk vanskelig situasjon av varig karakter.

Tilskuddet annonseres og saksbehandles av helse og omsorgsetaten og fordeles fortløpende så lenge det er midler.

5.4 Boligtilskudd til tilpasning

Tilskuddet skal bidra til at enkeltpersoner får en godt tilpasset ny eller brukt bolig. Tilskuddet kan gis til husstander der minst et medlem av husstanden er funksjonshemmet, over 60 år, eller er sosialt vanskeligstilt. Kommunen får små overføringer fra Husbanken, og det må legges strenge prioriteringer for tildeling. Ordningen saksbehandles av helse og omsorgsetaten.

5.5 Prosjekteringstilskudd

Eldre og funksjonshemmede som har behov for spesiell tilpasning av boligen, kan få tilskudd fra Husbanken til å dekke inntil 15 timers arkitektbistand til prosjektering.

5.6 Bostøtte

Bostøtte er en statlig ordning som administreres av Husbanken og kommunen ved helse og omsorgsetaten. Formålet er å bidra til at eldre, uføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunne anskaffe eller bli boende i en god bolig. Bostøtten er behovsprøvd, og det stilles bestemte krav til både husstanden og boligen.

Bostøtten skal sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få en bolig og beholde denne. Bostøtten skal gå til dekning av løpende boutgifter for den enkelte. Støtten som tildeles varierer ut fra hvor mange som bor i boligen, og hvilken kommune man bor i. Inntekten må være så lav at man har problemer med å betale boutgiftene.

5.7 Husbanken og Hamarøymodellen

Husbanken kan fullfinansiere større boligprosjekter. Dette kan skje i kommunal regi eller at private aktører samarbeider med kommunen (OPS – offentlig/privat samarbeid). Husbanken går da inn med 100 % av kostnadene og kan gi deler av lånesummen som tilskudd. Tilskuddet som gis er på 40 % i boliger som tildeles flyktninger og vanskeligstilte barnefamilier, ellers er tilskuddet på 20 % for alle andre leietakere.

I en OPS-modell, den såkalte Hamarøymodellen har en privat aktør ansvaret for bygging av nye boliger samt drift og vedlikehold av bygningene. Kommunen får tildelingsretten til deler av eller alle de nye boligene som bygges. Tildelingsretten gjelder i 10 år med opsjon på 10 nye år, og denne tildelingsretten tinglyses.



6 ORGANISERING AV BOLIGFORVALTNINGEN

6.1 Boligtildeling

Veiledning til målgrupper som søker bolig, gis av involverte parter. Et utvalg bestående av lege, aktuell avdelingsleder og helse- og omsorgssjef tildeler omsorgsboliger. Husleienemnda, bestående av rådmann, helse- og omsorgssjef, kultur- og undervisningssjef, representant fra NAV, flyktningkonsulent og sekretær (fra Teknisk etat), tildeler de øvrige boligene.

6.2 Husleieadministrasjon

Teknisk etat har ansvar for budsjett, regnskap og husleieberegning for de kommunale boligene. Dette gjelder også opprettelse av leiekontrakter etter at pleie- og omsorgsleder (når det gjelder omsorgsboliger) og husleienemnda (når det gjelder andre boliger) har tildelt bolig.

Teknisk etat puncher inn- og utflytting for de kommunale boligene i Agresso, og kommunekassa står for fakturering og innkreving av husleie.

Teknisk etat behandler innkomne klager i boligsaker eller videreformidler dem til rette instans.

6.3 Eiendomsforvaltning

Rådmannen og teknisk etat har ansvar for kjøp og salg av kommunale boliger, etter at nødvendige politiske vedtak er fattet av kommunestyret. Teknisk etat planlegger og gjennomfører nybygging og administrerer eiendomsregistret.

Boligforvalteren og vedlikeholdsteamet som er underlagt teknisk etat, har ansvaret for vedlikehold av boligene.

6.4 Det private boligmarkedet

Det er få private hus i kommunen som er bygd med tanke på utleie. Det er særlig behov for små til mellomstore leiligheter (1-2 soverom) til enslige, unge i etableringsfase og eldre.

Det har ikke vært bygd tilstrekkelig antall nye boliger til utleie for å dekke behovet de siste årene. Dette kan nok skyldes det høye prisnivået det er på oppføring av nybygg, og de planene som har vært, har stanset opp av forskjellige grunner. Det er derfor viktig om en skal få private aktører på banen å vurdere offentlig/privat samarbeid (OPS). Her vil Hamarøymodellen være sentral der Husbanken fullfinansierer og samtidig gir tilskudd på 20 eller 40 % (alt etter hvilke grupper de leier ut til). Dette for at de private aktørene skal klare å komme ned i en pris markedet er villig til å betale for bolig.

6.5 NAVs bruk av leiemarkedet

NAV har ca. 3 - 5 saker i året der søkere får innvilget økonomisk hjelp etter lov om sosiale tjenester til depositum, primært i kommunale leiligheter.

NAV disponerer ingen egne boliger, og folk må søke på ordinær måte, men kontoret kan bistå med å skrive søknad og be om at folk prioriteres ut fra den situasjonen de er i. Det er ofte vanskelig for vanskeligstilte å kunne gjøre bruk av det private leiemarkedet. Private utleierytelse velger selv hvem de vil leie ut til, og da vil de som er vanskeligstilt ofte ikke komme i betraktning.

Husutleienemnda har oversikt over ledig kapasitet på det kommunale boligmarkedet. Når NAV tar kontakt på vegne av noen som er i bolignød, så forsøker husutleienemnda å finne løsninger, slik at de som er i akutt krise får hjelp inntil mer permanent bolig kan finnes. Likevel ser vi at boligbehovet i perioder er større enn det som i dag finnes av boliger, både kommunalt og privat.

Av de totale utgiftene på sosialhjelpsregnskapet på 1,813 mill. kroner er 694.000 kroner brukt til dekning av boutgifter (2013).

7 Suksessfaktorer i det boligsosiale arbeidet

Det boligsosiale arbeidet skal ha høy kvalitet. Arbeidet skal være kunnskapsbasert, og vi skal rette innsatsen der behovene er størst. Det boligsosiale arbeidet er komplekst og krever bidrag fra flere sektorer og forvaltningsnivåer. Arbeidet må derfor være organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer, og helhet og sammenheng må sikres på strategisk og operativt nivå. (Fra «Bolig for velferd» - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014)

Prioriterte innsatsområder:

- Sikre god styring og målretting av arbeidet
- Stimulere til nytenkning og innovasjon
- Planlegge for gode bomiljøer

Suksessfaktorer i det boligsosiale arbeidet:



8 SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

Bolig er et viktig virkemiddel for velferd, vekst og utvikling av Skjervøy. I regjeringens nye strategi legges det opp til et helhetlig perspektiv, som går på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer, for å få en best mulig boligpolitikk. Bolig er en av de viktigste faktorene for velferd og legger grunnlag for et godt sosialt liv med tilhørighet til nærmiljø og lokalsamfunn.

Det er avgjørende for at folk flytter til kommunen eller at utflyttere kan komme tilbake, at det finnes tilgjengelige og egnede boliger for å dekke etterspørselen. Mangel på boliger er til hinder for vekst og nyetablering, og det vil skape problemer ved utvidelse av eksisterende bedrifter eller etablering av nye bedrifter. Lerøy Aurora har planer om å utvide sin virksomhet, og andre bedrifter har også planer om å utvide sin virksomhet eller etablere seg her. Dersom dette gjennomføres, og det kommer nye folk flyttende til Skjervøy, vil disse ta av de eksisterende boligene som er tilgjengelig på markedet. Det vil da bli enda større problemer enn det er i dag for de vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vi vet også at det vil komme utfordringer med tanke på det økende antallet eldre personer i årene som kommer. Det er derfor lagt inn forslag om å bygge ut helsesenteret, og vurdere en senil/dement-avdeling. Samtidig må man vurdere å bygge flere boliger med livsløpsstandard, for å dekke opp det fremtidige behovet for boliger for de eldre, slik at de kan bo hjemme i egen bolig så lenge som mulig. Det trengs også jevnlig kartlegging av behovet for omsorgsboliger og avlastningsboliger i årene fremover, for å kunne møte behovene som oppstår.

Skjervøy har også sagt ja til å ta i mot flere flyktninger i årene som kommer, og dette vil også øke behovet for nye boliger på markedet.

Det er derfor viktig for kommunen å kunne tilby boliger og tilrettelegge for utbygging/nybygging både av kommunen selv og de private aktørene i markedet. Det er samtidig viktig at kommunen forvalter og vedlikeholder de kommunale boligene som alt er der på en god måte. I de siste årene har ikke vedlikeholdet vært høyt nok prioritert. Det blir større satsing på vedlikehold av den kommunale boligmasse i denne planen.

Vi foreslår også å utarbeide en vedlikeholdsplan for de kommunale utleieboligene, og samtidig vurdere om det må opprettes flere stillinger både med tanke på oppussing, vedlikehold og vaktmestertjenester. Dette med tanke på at kommunen har en del gjennomgangsboliger som krever ekstra ressurser, og at det trengs ekstra oppfølging av flyktningene Skjervøy har sagt ja til å ta i mot.

Det trengs en generell kompetanseheving/utvikling for å få en aktiv og god boligpolitikk. Viktige elementer i dette er samordning av tjenester og den kommunale boligformidlingen. Informasjonstilbudet til innbyggerne må også bli bedre og lettere tilgjengelig, slik at det tilrettelegges for at folk enklere skal få informasjonen de trenger, og at det da også blir lettere å flytte til Skjervøy og etablere seg her.

Sist men ikke minst må kommunen ta stilling til hvordan man skal klare å få bygget flest mulig nye boliger, og i hvor stor grad kommunen skal gå inn i prosjekter. Hamarøy-modellen med husbankfinansiering, som er beskrevet tidligere i planen, er et godt utgangspunkt for nybygging. Det må i denne sammenheng, komme en politisk diskusjon på hvorvidt kommunen selv skal gå inn og bygge boliger, eller om det skal være et offentlig/privat samarbeid.

9 HANDLINGSPLAN 2014 – 2018 OG TILTAKSBESKRIVELSER

Tiltak	Ansvarlig	Gjennomføring
1. Samordne tjenester som har med kommunal boligformidling å gjøre	Rådmann	Høsten 2014
2. Øke informasjon til innbyggerne om offentlige støtteordninger	Rådmann NAV / sosialtjeneste	Høsten 2014
3. Utarbeide en vedlikeholdsplan for kommunale utleieboliger	Rådmann	Vår 2015
4. Salg av eldre, vedlikeholdskrevende eller uhensiktsmessige boliger	Kommunestyret	Høsten 2014
5. Innføre botid i kommunale boliger	Husutleienemnda	Høst 2014
6. ”Leie til eie” – prosjekt Vurdere salg/kjøp av boliger til vanskeligstilte	NAV Helse- og omsorg	I perioden
7. Vaktmester / vedlikeholdsarbeider	Rådmann	Vår 2016
8. Kartlegge behov for omsorgsboliger og avlastningsboliger	Rådmann v/ Helse og omsorgsetaten	Høst 2014
9. Bygge 16 kommunale boliger, hvorav noen på Arnøy.	Rådmann	Høst 2014 / vår 2015
10. Prosjekt ombygging / restaurering av Skolev. 2- 4, flere omsorgsboliger for psykiatrien og de eldre	Rådmann v/ helse- og omsorgsetaten	Planlegging 2015 Påbegynne vår 2016
11. Bygge ut helsesenteret, en senil demensavdeling	Rådmann Helse- og omsorgsetaten	Plankomite 2017 Utbygging vurderes
12. Husleieprisene må vurderes i forhold til standard.	Kommunestyret	I perioden

Tiltaksbeskrivelser

1. Samordning av tjenester / kommunal boligformidling

Det boligsosiale arbeidet i kommunen er komplekst, da det krever bidrag fra flere sektorer og forvaltningsnivåer. Slik organisering av arbeidet kan gjøre det vanskelig for boligsøkere å få tak i de opplysninger de trenger for å få hjelp til å skaffe seg en egnet bolig. En bedre samordning av tjenesten og et mer forpliktende og formalisert samarbeid bør utvikles. Dette kan blant annet gjøres ved at en har en klar ansvarsfordeling og en felles arena hvor en møtes jevnlig og kan dele kunnskap og diskutere de problemer som dukker opp etter hvert.

2. Økt informasjon til innbyggerne

Informasjon om statlige virkemidler og kommunal boligformidling er veldig viktig å få ut til befolkningen. Hjemmesider, brosjyrer etc må holdes oppdatert. Klare ansvarsrutiner må innarbeides, og arbeidet evalueres med jevne mellomrom.

3. Vedlikeholdsplan for kommunale bygninger

De fleste bor svært godt i Norge i dag. Å bo dårlig kan ha store konsekvenser for livskvaliteten. De kommunale utleieboligene i vår kommune har ulik standard, noen boliger er gamle og andre relativt nye. Det er ikke regnet som god boligforvaltning at boliger står og forfaller. Ved å lage en vedlikeholdsplan får en større mulighet til å jobbe systematisk med vedlikehold og unngår at noen boliger faller utenfor vedlikeholdsrutinene.

4. Salg av boliger

I arbeidet med boligsosial handlingsplan har vi erfart at kommunen har boliger som er for store arealmessig og dermed for dyre for mange vanskeligstilte boligsøkere. Husleien betales pr. kvadratmeter. Disse boligene bør selges.

5. Innføring av botid i kommunale leiligheter

Vanskeligstilte på boligmarkedet er først og fremst personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. For de aller fleste vanskeligstilte er det lav inntekt som er årsaken til at de ikke får dekket sine boligbehov.

I små kommuner er det også viktig å ha boliger og tilby i forhold til rekruttering av fagfolk. Denne gruppen vil etter hvert skaffe seg egen bolig, enten ved å kjøpe bolig eller å bygge bolig selv. Utvalget har diskutert innføring av botid i kommunale boliger og kommet fram til at det er ønskelig å ha større sirkulasjon på rekrutteringsleilighetene ved at en begrenser botid..

6. «Leie til eie»- prosjektet

Stadig flere kommuner bruker ulike modeller for leie – til – eie som en del av sitt boligsosiale arbeid, der de systematisk hjelper sine leietagere til å bli boligeiere. Her er startlån og tilskudd til etablering sentrale virkemidler. Det å få hjelp til å kjøpe sin egen bolig, gjør at flere kan få en mer selvstendig boligsituasjon, samtidig som det demper presset på de kommunale utleieboligene.

For mange vanskeligstilte er det veldig vanskelig eller nesten umulig å tenke tanken at de skal kunne kjøpe hus/leilighet som de skal bo i. Inntektsnivå og gjeldssituasjon, mestring av systemer er blitt for høye barrierer for dem. Det å kunne eie egen bolig er en tung motivasjonsfaktor for arbeid og aktivitet.

7. Vaktmester / vedlikeholdsarbeider

Skjervøy kommune skal ta imot flyktninger i årene som kommer. Mange av disse trenger hjelp til oppfølging i egen bolig. Kommunale boliger er ofte gjennomgangsboliger, folk flytter oftere inn og ut enn det gjøres i selveide boliger. Kommunen har et etterslep på vedlikehold og må intensivere vedlikeholdsarbeidet, slik at alle våre leietagere skal kunne bo godt.

8. Kartlegge behov for omsorgsboliger og avlastningsboliger

Skjervøy kommune må foreta en kartlegging av behovet for omsorgs- og avlastningsboliger. Det vil ha stor betydning for framtidig boligbehov i vår kommune. Vi vet at antall eldre vil nesten fordobles fram mot 2040. En slik kartlegging vil måtte oppdateres med jevne mellomrom.

9. Bygge 16 kommunale boliger

Skjervøy kommune mangler kommunale boliger slik situasjonen er i dag. Det er særlig toromsboliger for enslige det er behov for. Husleienemnda har ventelister i forhold til utleie og må i dag avvise de som trenger mindre boliger, da vi ikke har slikt boligtilbud. Her vil vi forsøke å få bygd noen av boligene på Arnøya.

10. Prosjekt ombygging / restaurering av Skolev 2-4, flere omsorgsboliger for psykiatri og eldreomsorg

Skjervøy kommune har mye romareal som ikke benyttes på en god nok måte. Skoleveien 2-4 kan bygges om og gi flere og mer tidsmessige omsorgsboliger / eldreboliger.

11. Bygge ut helsesenteret, en senil- og dementavdeling

Det vil være omtrent en fordobling av antall innbyggere over 80 år frem mot år 2040. For å kunne møte denne utfordringen må en vurdere å bygge ut helsesenteret. Dette er ikke prekärt per i dag, men vil på sikt bli en utfordring som må løses.

12. Vurdere husleiepriser i forhold til standard.

Dagens husleiepriser er beregnet ut fra en fast kvadratpris og tar ikke høyde for standarden på boligen. Dette har fungert greit for de eldre boligene, med unntak av de eldre og store boligene, som kan virke uforholdsmessig dyre i forhold til det man får igjen.

Dersom det skal bygges nye boliger, vil prisene for nybygde boliger som er små ikke stå i forhold til kostnadene med en slik utregning, da en f.eks vil ende opp med en utleiepris på 3.750 kroner for en 60 kvadrat stor nybygd leilighet. En bør derfor vurdere å differensiere prisene noe med tanke på nye kontra gamle boliger for at det skal være en viss sammenheng mellom pris og størrelse/standard.

Referanser:

Statistisk sentralbyrå (www.ssb.no)

«Bolig for velferd» - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid

Husbanken (www.husbanken.no)

Boligsosial handlingsplan for Skjervøy kommune (2005)

Lov om sosiale tjenester