

# Boligpolitisk plan

2024-2030



**SKJERVØY KOMMUNE**



## Innhold

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Innledning.....                                                     | 2  |
| 1.1. Føringar i planarbeidet .....                                     | 3  |
| 1.2. FNs bærekraftsmål .....                                           | 4  |
| 1.3. Føringar fra kommuneplanens samfunnsdel .....                     | 4  |
| 1.4. Relevant lovverk.....                                             | 4  |
| 1.5. Mandat.....                                                       | 5  |
| 2. Evaluering av tiltakene i Boligsosial handlingsplan 2014-2018 ..... | 5  |
| 2. Generell boligutvikling.....                                        | 6  |
| 2.1. Demografi .....                                                   | 6  |
| 2.2. Befolkningssammensetning .....                                    | 7  |
| 2.3. Boligtyper og husholdninger .....                                 | 8  |
| 2.4. Boligundersøkelse .....                                           | 9  |
| 2.5. Strategier for den generelle boligutviklinga .....                | 10 |
| 3. Boligsosialt arbeid .....                                           | 11 |
| 3.1. Startlån .....                                                    | 11 |
| 3.2. Andre boligsosiale virkemidler.....                               | 12 |
| 3.2.1. Bostøtte.....                                                   | 12 |
| 3.2.2. Tilskudd til utbedring av bolig .....                           | 13 |
| 3.3. Boligsosiale strategier .....                                     | 13 |
| 4. Forvaltning/drift .....                                             | 14 |
| 4.1. Organisering.....                                                 | 14 |
| 4.2. Boligmasse .....                                                  | 15 |
| 4.3. Vedlikehold .....                                                 | 16 |
| 4.4. Økonomi.....                                                      | 16 |
| 4.5. Strategier for forvaltning og drift.....                          | 17 |

## 1. Innledning

Boliger har vært et sammenhengende diskusjonstema de siste åra. Mangelen på boliger og mangelen på mangfold av boligtyper er en stor utfordring og kan virke bremsende på befolkningsutviklinga. Kommunen må ikke komme i en situasjon der vi legger til rette for næringsliv og arbeidsplasser, mens arbeidstakerne pendler inn fra nabokommunene.

Det har derfor vært viktig å få på plass en boligpolitisk plan. Arbeidet med planen har delvis gått parallelt med arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel. Boligpolitisk plan er en temaplan i forhold til kommuneplanens samfunnsdel. Det betyr at temaplanen skal konkretisere strategiene i samfunnsdelen.

### 1.1. Føringer i planarbeidet

Boligpolitisk plan bygger både på nasjonale og lokale føringer, samt relevant lovverk. Tiltak fra kommunens forrige plan, Boligsosial handlingsplan 2014-2018 evalueres. Tiltak i denne planen vurderes videreført her, der det er hensiktsmessig eller ønskelig.

Gjennom **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027** (KMD, 2023) gir regjeringen føringer for hvordan fylkeskommunene og kommunene skal ivareta viktige nasjonale og regionale interesser i egen samfunnsplanlegging.

Regjeringens forventninger til planlegging av trygge og inkluderende lokalsamfunn er utforma i 12 punkt, og disse vil bli lagt til grunn i denne planen. Den overordna forventninga: *Det blir lagt til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettstader og spreiddbygde område med tilgang til bustader og tenester i tråd med kommunale føresetnader og behov.*

Andre viktige overordna moment:

- Kommunene legger FNs bærekraftmålene til grunn for samfunns- og arealplanlegging.
- Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunnsutvikling. Det skal legges vekt på attraktivitet og trivsel for alle, god infrastruktur og
- Kommunens planlegging må støtte opp om nasjonale strategier for lavutslippssamfunnet 2050. Det handler blant anna om fortetting, gjenbruk av bygningsmasse, effektiv energibruk og arealdisponering.



### 1.2. FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn i all planlegging. Det er i alt 17 bærekraftsmål med mange delmål. I denne planen vil særlig mål 3 og 11 være relevante:



Bærekraft i boligpolitisk sammenheng handler om:

- Et **trivelig** og helsemessig tilfredsstillende bomiljø for alle
- Kvalitetsmessig gode uteareal i gåavstand fra boligen
- At alle disponerer en bolig som er **tilpassa** egne behov og økonomisk bæreevne
- Å vedlikeholde kommunale boliger, slik at disse ikke bidrar til stigmatisering av leietakerne og medfører uovervinnelige økonomiske etterslep for kommunen
- Å opprettholde varierte bomiljø, slik at nærmiljøet speiler alle sosiale, etniske og økonomiske lag

### 1.3. Føringer fra kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel er boliger ett av fire satsingsområder. Selv om planen formelt sett ikke er vedtatt, er det grunn til å tro at hovedmåla står seg. «Et hjem for deg – et mangfoldig og tilgjengelig boligmarked» har følgende hovedmål:

- Folk skal gis mulighet til å bo i hele kommunen
- Boligmassen rustes med livsløpsstandard for et mer aldersvennlig samfunn
- Sikre nok tilgjengelige boliger
- Redusere behovet for transport i hverdagen
- Samarbeide med private for å øke boligtilgangen
- Ha flere leiligheter sentralt

Hvert mål har et antall tiltak. Disse tas opp i handlingsdelen.

### 1.4. Relevant lovverk

**Lov om folkehelsearbeid** forplikter kommunene til å fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Kommunen skal bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen. Kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å møte kommunens folkehelseutfordringer, dette kan blant annet omfatte tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold, slik som bolig.

**Plan og bygningsloven** setter rammene for arealbruk og tiltak på eiendom. Loven legger føringer på kommunen som utviklingsaktør. Kommunen har ansvar for å medvirke til en boligutvikling som har en differensiering av type, pris og lokalisering som dekker innbygges boligbehov.

#### Helse- og omsorgsloven

Helse- og omsorgstjenesteloven § 1-1, jfr. §3 og § 7 omhandler kommunens ansvar til å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

**Lov om sosiale tjenester i NAV** regulerer kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.

### 1.5. Mandat

Kommunestyret har i forrige valgperiodes planstrategi vedtatt at boligpolitisk plan skal utarbeides som en temaplan. Formannskapet har i sak 2/23 vedtatt mandat for utarbeidelse av planen:

- 1. På bakgrunn av nasjonale strategier og lokale føringer i kommuneplanens samfunnsdel utarbeides en boligpolitisk plan som skal endelig vedtas i kommunestyret i inneværende kommunestyreperiode. Den boligpolitiske planen skal ha følgende tre hovedområder: generell boligutvikling, boligsosialt arbeid og forvaltning/drift.*
- 2. Arbeidet med den boligpolitiske planen ledes og gjennomføres av ei bredt sammensatt gruppe: to politikere (Ørjan Albrigtsen og Line I.N. Eliassen), kommunedirektør, boligforvalter, folkehelsekoordinator, ergoterapeut/hverdagsrehabilitering, representant fra NAV, representant fra eldrerådet Kolbein Simonsen og representant fra ungdomsrådet (navn uavklart)*
- 3. Siden boligpolitisk plan ikke er en kommunedelplan, gjennomføres arbeidet uten at det utformes planprogram. Arbeidsgruppa har ansvar for medvirkning underveis i prosessen og at planforslag gis tilstrekkelig tid for høringer.*

## 2. Evaluering av tiltakene i Boligsosial handlingsplan 2014-2018

| Tiltak                                                                               | Evaluering                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> Samordne tjenester som har med kommunal boligformidling å gjøre            | Vurdering av boligforvaltning (organisering, praksis) gjort gjennom utredning behandla i kommunestyret i 2022.                                                                                                                                                                                 |
| <b>2.</b> Øke informasjon til innbyggerne om offentlige støtteordninger              | Planen la opp til ett enkelt info-møte. Erfaring tilsier at dette må skje kontinuerlig. Det har vært gjennomført særskilt informasjon og veiledning for flyktninger. Ellers gis informasjon og veiledning individuelt, særlig mht bostøtte og startlån.                                        |
| <b>3.</b> Utarbeide en vedlikeholdsplan for kommunale utleieboliger                  | Gjennomført. Vedtatt i kommunestyret i 2018 Vedlikehold/boligforvaltning er styrka økonomisk og ift bemanning, men vedlikeholdet holder ikke tritt med behovet.                                                                                                                                |
| <b>4.</b> Salg av eldre, vedlikeholdskrevende eller uhensiktsmessige boliger         | Dette er ikke gjennomført, da kommunen i hele perioden har opplevd sterk pågang på boliger. Nye boliger som er kjøpt har først og fremst bidratt til å avhjelpe behov som følge av mottak av flyktninger. Salg kan kun gjennomføres når behovet for boliger til vanskeligstilte er ivarettatt. |
| <b>5.</b> Innføre botid i kommunale boliger                                          | Gjennomført. Retningslinjer for utleie av kommunale boliger vedtatt i 2018. Botid: 3 år                                                                                                                                                                                                        |
| <b>6.</b> "Leie til eie" – prosjekt Vurdere salg/kjøp av boliger til vanskeligstilte | Dette er ikke gjennomført. Ihht dagjeldende retningslinjer var det krav om flere års botid for å opparbeide egenkapital. Nå er det lempa på dette kravet, og dermed er tiltaket lettere å                                                                                                      |



|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | gjennomføre. 2023: salg av 10 kommunale boliger til vanskeligstilte                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>7. Vaktmester/vedlikeholdsarbeider</b>                                                                    | Vaktmestre har først og fremst ansvar for formålsbygg. Personell som skal ivareta de kommunale utleiebyggene benevnes som vedlikeholdsarbeider. I forbindelse med vedtak om vedlikeholdsplan ble vedlikeholdsressursen økt med 1 stilling.                                                      |
| <b>8. Kartlegge behov for omsorgsboliger og avlastningsboliger</b>                                           | En overordna kartlegging gjennomført av Telemarksforskning (2021)                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>9. Bygge 16 kommunale boliger, hvorav noen på Arnøy</b>                                                   | Alle nye boliger som er bygd siden 2014 er bygd som OPS-prosjekt, der kommunen har tilvisningsrett, men ikke oppfølgings- og vedlikeholdsansvar. Totalt antall OPS-boliger der kommunen har tildelingsrett: 16, derav 2 boliger i Arnøyhamn.                                                    |
| <b>10. Prosjekt ombygging/restaurering av Skolev. 2- 4, flere omsorgsboliger for psykiatrien og de eldre</b> | Behovet for omsorgsboliger (type bolig, antall, plassering, målgruppe) har vært oppe til politisk diskusjon flere ganger, men prosessen har hatt dårlig framdrift, dels pga mangel på godt faktagrunnlag (behovskartlegging), dels pga ulike politiske synspunkt på prioriteringer, jfr pkt 11. |
| <b>11. Bygge ut helsesenteret, en senil dementavdeling</b>                                                   | Dette har vært sett i sammenheng med punkt 10.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>12. Husleieprisene må vurderes i forhold til standard.</b>                                                | Gjennomført ved at prinsippet gjengs leie er innført. Boligpris justeres ift standard.                                                                                                                                                                                                          |

## 2. Generell boligutvikling

Hvilke faktorer er viktige når en skal legge føringer for boligutviklinga framover? Demografisk utvikling og befolkningssammensetning er viktige faktorer. Disse må sees opp mot dagens status mht boligtyper, boligpolitiske virkemidler og avsatte arealformål, både i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner.

### 2.1. Demografi

|                       | 2020  | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>0-66 år</b>        | 2 363 | 2 238 | 2 174 | 2 100 | 2 014 |
| <b>67 år og eldre</b> | 564   | 610   | 632   | 668   | 720   |
| <b>80 år og eldre</b> | 142   | 205   | 262   | 264   | 269   |

Tabell 1: Kilde: SSB/Kommunedelplan for helse og omsorg

Den demografiske utviklinga er velkjent. Andelen eldre over 67 år er allerede økende, og utviklinga forsterkes framover. Dette betyr at boligpolitikken må ha særskilt fokus på at andel eldre øker. Her nytter ikke bare å innføre offentlige tiltak. Befolkninga må i større grad tidlig bevisstgjøres på hvordan den enkelte kan ta aktive grep som gjør det mulig å leve gode liv i egne hjem. De siste åras utvikling innenfor velferdsteknologi kan være ett viktig bidrag for å få dette til.

Folketallet forventes å minke svakt. Dette har vært tendensen de siste par åra.

## 2.2. Befolkningssammensetning

Skjervøysamfunnet har endra seg radikalt de siste åra i retning av et mer multikulturelt samfunn. Det skyldes delvis arbeidsinnvandring og delvis mottak av flyktninger. Følgende sitat fra Boligsosial handlingsplan 2014-2018 illustrerer dette:

*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.*

Krigen i Ukraina har hatt stor betydning for økningen i mottak av flyktninger. I løpet av 2022-2023 har Skjervøy tatt imot 105 flyktninger. Det kommunale vedtaket for 2024 er 20 flyktninger, 35 under forventning fra IMDI.

Vi ser nå at noen av flyktningene er på flyttefot hjem igjen eller sørover, så det er viktig å følge mobiliteten i denne gruppa framover.



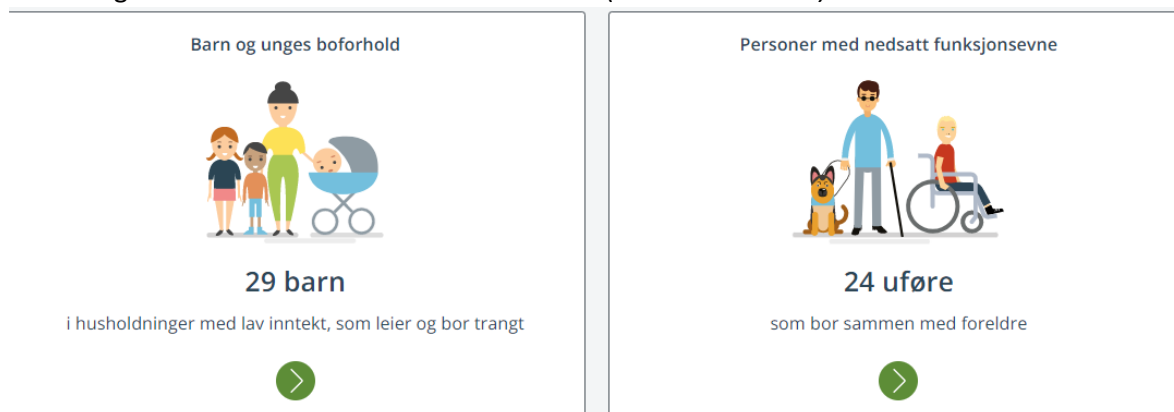
Kilde: IMDI

Med mottak av 45 flyktninger i 2023 var antallet innvandrere i Skjervøy i overkant av 500, dette utgjør ca 18 % av befolkninga i Skjervøy kommune. Det er viktig at denne målgruppa tas med når vi vurderer boligpolitiske tiltak. Forståelsen av lover og regler rundt boligkjøp er eksempel på utfordring særlig for denne gruppa.

I tillegg til en stadig større andel eldre og en vesentlig andel innvandrere er det to andre målgrupper vi også må ha med i boligstrategiene våre:

- Vanskeligstilte, særlig familier med barn og unge uføre
- Unge tilflyttere som i første omgang har behov for et midlertidig botilbud

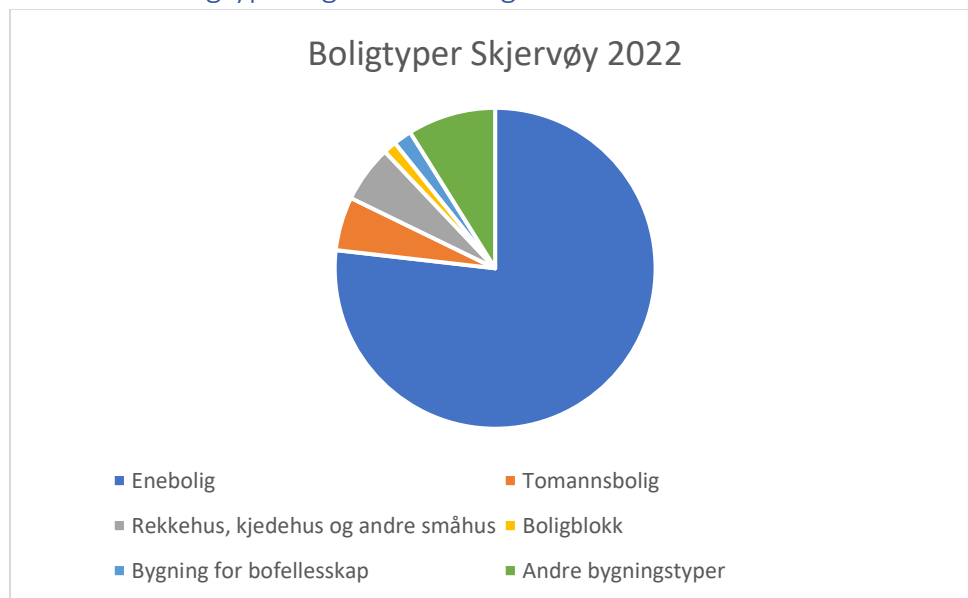
I følge SSBs statistikk har Skjervøy relativt sett mange barnefamilier med lav inntekt, og det er et høgt antall unge uføre som bor sammen med foreldre: (Kilde: Husbanken)



Til sammenligning har Lyngen under 10 barn i lavinntektshusholdninger, Nordreisa har 20. Antallet unge uføre skiller seg ikke så mye ift nabokommuner, men tallet er høgt.

Unge tilflyttere er ei ettertrakta gruppe, både som elever og studenter og som nyrekruttede til privat og offentlig næringsliv. Det er ei utfordring i dag å ha tilstrekkelig antall egne boenheter tilpassa denne målgruppa, samtidig som rekrutteringsutfordringene står i kø. Det må derfor legges strategier tilpassa denne målgruppe. Her ligger potensiale for framtidig befolkningsvekst og for å trygge arbeidsplasser.

### 2.3. Boligtyper og husholdninger





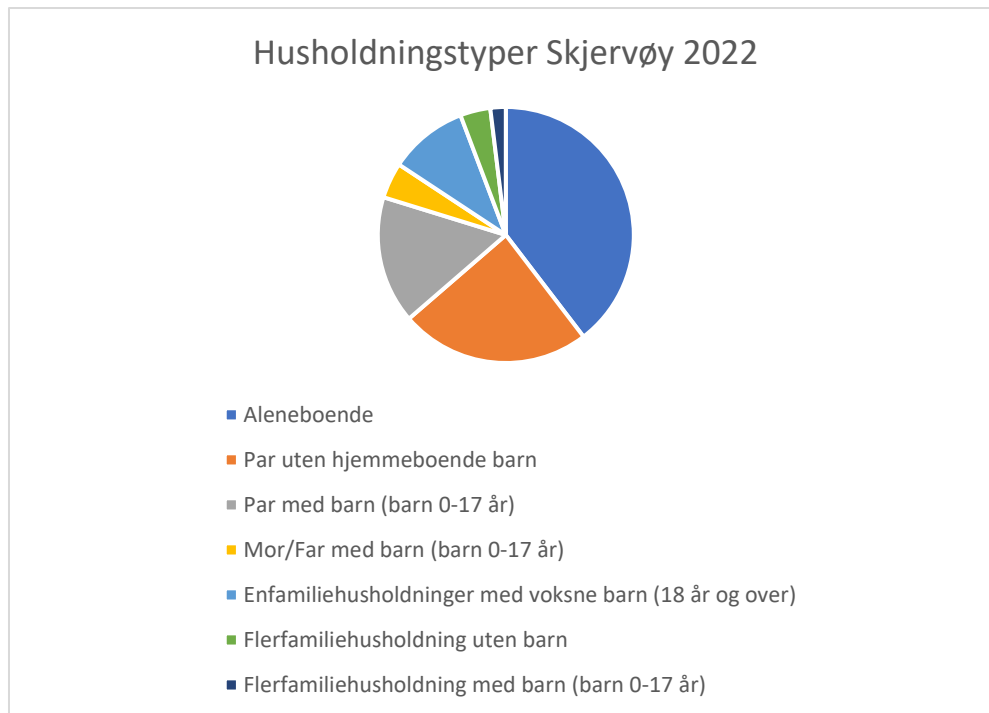


Diagram 1 og 2: Kilde: SSB

Diagramma over viser en mismatch mellom husholdnings- og boligtype. Det betyr at det er mange aleneboende i eneboliger. Ihht demografi, tabell 1, er 25 % av befolkninga 67 år og eldre, noe som betyr at svært mange i denne aldersgruppa bor i enebolig.

#### 2.4. Boligundersøkelse

I løpet av mai -23 ble det gjennomført en boligundersøkelse som del av en medvirkningsprosess. Målet var å gi arbeidsgruppa hjelp til å utforme strategier for framtidig boligpolitikk. 285 personer svarte, noe som gir en svarprosent på ca 12 (innbyggere over 16 år), færrest svar i aldersgruppa 80 +.

## Hvor skal folk bo? Hvordan skal folk bo? Nå vil disse tre ha svar fra skjervøyværingene



Oppsummering av resultatet:

- De fleste vil eie egen bolig – vel halvparten av dem som har svart eier egen bolig og kan ikke tenke seg å skifte
- Mange vil bo sentrumsnært
- Mangel på informasjon om økonomiske virkemidler fra Husbanken
- Forskjønning er viktig
- Leiligheter: svært få ønsker små leiligheter – de fleste ønsker leilighet med 2 soverom (også aleneboende og par)

Resultatet av boligundersøkelsen ligger som vedlegg til denne planen.

### 2.5. Strategier for den generelle boligutviklinga

**Hovedmål: Flere skal eie og færre skal leie**

| Delmål                                                                       | Tiltak                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vi må oppnå fortetting uten å forringe eksisterende bomiljø i vesentlig grad | Vi åpner for bygging av noen firemannsboliger i områder regulert for eneboliger                          |
|                                                                              | Stimulere eiere av store boliger til å bygge om enebolig til flere boenheter – hva må til (smørbrødtype) |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Det skal være et variert og godt botilbud og bomiljø for alle</b> | Areal avsatt til «lekeplass» i eksisterende reguleringsplaner omdefineres til «sosiale møteplasser». Arealet skal ikke bare legges til rette for barn, men være tilrettelagt for alle aldersgrupper |
| <b>Vi regulerer flere områder for leilighetsbygg</b>                 | I neste kommuneplanens arealdel må det legges inn områder for leilighetsbygg (ikke eneboliger)                                                                                                      |
| <b>Det skal være et større tilbud av selveierleiligheter</b>         | Private aktører inviteres til å kjøpe ferdig regulerte boligprosjekt                                                                                                                                |
|                                                                      | Leie-til-eie-tiltak er en permanent mulighet for leietakere av kommunale boliger                                                                                                                    |
|                                                                      | Bruke inntekter fra leie til eie for å kjøpe seg inn i private prosjekt                                                                                                                             |



*Pauinevannet, Lauksletta: Trivelige uteområder hvor folk bor er viktig for bolyst og trivsel*

### 3. Boligsosialt arbeid

Det er kommunen som har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, mens Staten skal sikre gode rammebetingelser, bl a gjennom Husbankens støtte- og finansierungsordninger, NAV hjelpemiddelsentral og IMDI med støtteordninger for bosetting av flyktninger.

De to viktigste virkemidlene Skjervøy kommune benytter i sitt boligsosiale arbeid er forvaltning av kommunale boliger og startlånsordninga. Forvaltninga av kommunale boliger vil bli omtalt i kap 4.

#### 3.1. Startlån

Startlånsordninga er det mest benytta tiltaket for å utjevne sosiale forskjeller og gi vanskeligstilte muligheter for å kjøpe sin egen bolig. Skjervøy kommune har hatt relativt få søknader og færre utbetalinger enn sammenlignbare kommuner. Årsaken til forskjellen antas henge sammen med et stramt boligmarked med få boliger til salgs.

Startlån i Skjervøy 2019-2021:

| År   | Ant. søknader | Ant. innvilga | Totalt utbetalt | Søknader med positivt vedtak, ikke benytta |
|------|---------------|---------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 2019 | 9             | 4             | 2 620 000       | 2                                          |
| 2020 | 14            | 7             | 5 220 000       | 3                                          |
| 2021 | 8             | 6             | 6500 000        | 1                                          |
| 2022 | 9             | 7             | 11 725 000      | 1                                          |
| 2023 | 17            | 9             | 17 325 553*     | 2*                                         |

Totalt utbetalt for 2023 inkluderer de 2 lånetilsagna som i skrivende stund ikke er benytta,

Hovedårsaken til at søkere får avslag er at det økonomiske grunnlaget hos låntaker(e) anses være for svakt, eller at søker ikke kommer inn under retningslinjene for startlån. Husbanken har nå lempa på kriteriene for hvem som kan komme inn under startlånsordninga.

Husbanken opplyser at det er svært lite mislighold av startlån, restansen utgjør ca 0.10% av utlånsramma (landssnitt).



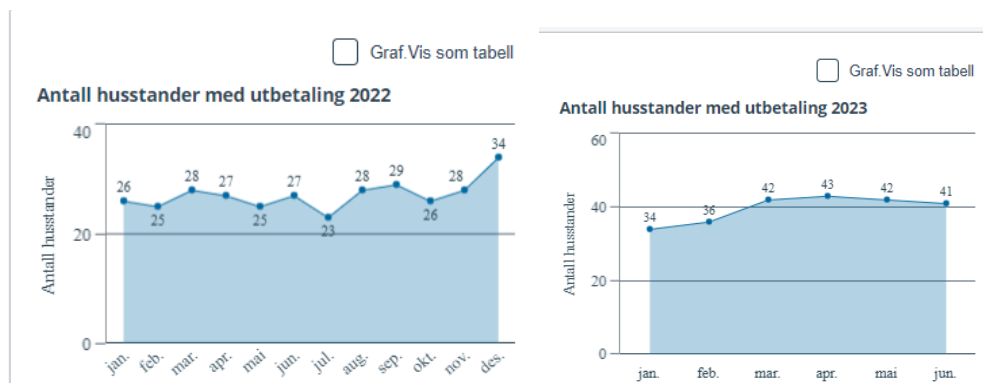
### 3.2. Andre boligsosiale virkemidler

På vegne av Husbanken forvalter kommunen to boligsosiale ordninger: bostøtte og tilskudd til tilpassing av bolig eller etablering.

#### 3.2.1. Bostøtte

Bostøtte er ei statlig støtteordning for personer med lave inntekter og høye boutgifter. Inntektsgrensen er ikke en fast størrelse, men varierer blant anna ift antall personer i husstanden og hvor i landet man bor. Boligforvalter veileder brukere og sørger for at søknaden havner i Husbankens bostøttesystem. Husbanken gjør vedtak.

Antall husstander med utbetalt bostøtte pr juli 2023: 52 husstander. Gjennomsnittlig bostøtte pr mnd: 2377 kr. 46,2 % av husstandene er barnefamilier og ca 2/3 av husstandene leier kommunalt.



Kilde: [Husbanken.no/bostotte](https://husbanken.no/bostotte)

En gjennomgang av tallene for de siste 5 åra viser at antall husstander med bostøtte har ligget mellom 25 og 35. 2023 er første år der antallet overstiger 40 (nå: 52). Økonomisk krevende tider må antas være hovedårsak. Det kan også være vanskelig å sammenlikne fra år til år, da kriterier og inntektsgrenser kan variere.

### 3.2.2. Tilskudd til utbedring av bolig

Tilskudd til boligtilpassing og tilskudd til etablering (kjøp av bolig) er også ordninger gjennom Husbanken. Tidligere fikk kommunen tilskuddsmidlene fra Husbanken til videre utdeling og vi rapporterte årlig tilbake til Husbanken. I dag mottar kommunene ca kr 100 pr innbygger (utgjør 280 000) i økt rammeoverføring til dette formålet. Skjervøy kommune har årlig satt av kr 400.000 til formålet. I 2021 ble det utbetalt kr 390 000 fordelt på 4 søknader (2 etableringstilskudd og 2 utbedringstilskudd). I 2022 ble det kun betalt ut 25 000 til utbedring. Det er hittil i år innvilget kr 25.000.

Søknadsprosessen er samme som når du søker startlån, men kommunen har ikke lenger rapporteringsplikt til Husbanken

## 3.3. Boligsosiale strategier

**Hovedmål: Alle skal bo trygt og godt**

| Delmål                                                                                 | Tiltak                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Den enkelte må ta større ansvar for å planlegge boligen sin for ulike livsfaser</b> | Bevisstgjøre innbyggerne på at den enkelte selv må investere i utbedringstiltak i egen bolig, slik at man kan bo der også ved sviktende helse (dører, terskler, hev-/senkbenker, tilpasninger på bad..mm) |
| <b>Vi skal ta i bruk flere velferdsteknologiske løsninger</b>                          | Videreføre stillingsressurs som kan både utføre tekniske oppdrag, men også veilede brukere og ansatte                                                                                                     |
|                                                                                        | Hvordan gjøre eldre kjent med mulighetene som finnes? Fast innslag på eldredagen                                                                                                                          |
|                                                                                        | IT-opplæring og -øving gjennom Frivillighetssentralen                                                                                                                                                     |
| <b>De som har boligsosiale behov må gjøres kjent med de</b>                            | Informasjonsmateriell om: <ul style="list-style-type: none"> <li>tilskudd til etablering av bolig</li> </ul>                                                                                              |

|                                                                                |                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Økonomiske virkemidlene som finnes</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• tilskudd til tilpasning av bolig</li> <li>• bostøtteordninga</li> <li>• startlånordninga</li> </ul>     |
| <b>Eldre i distriktet bor i hjembygda si så lenge det er mulig og ønskelig</b> | Kommunale boliger i Arnøyhamn og Årviksand skal prioriteres til eldre som ikke makter å bo i sine eneboliger                                     |
|                                                                                | Stimulere til etablering av vaktmestertjenester eldre kan abonnere på eller kjøpe enkelttjenester                                                |
| <b>Barn i lavinntektsfamilier skal prioriteres særskilt</b>                    | Min. 50 % av kommunens startlånsramme skal prioriteres lavinntektsfamilier med barn som ønsker kjøpe bolig eller benytte leie-til-eie-konsept    |
| <b>Skoleelever i den videregående skolen skal ha et bedre botilbud</b>         | I samarbeid med helse og omsorg bør boenhetene i Rådhus 2 tilbys skolelever når de ikke benyttes av helsepersonell som arbeider i sommervikariat |

## 4. Forvaltning/drift

### 4.1. Organisering

Forvaltning og drift ivaretas av to avdelinger:

Økonomiavdelinga:

- administrerer startlånordninga – vedtak om startlån gjøres i administrativt utvalg leda av økonomisjefen
- forvalter tilskudd til utbedring av boliger

Boligforvalter:

- Følger opp bygningsmassen mht daglig drift, vedlikehold, dokumentering, planlegging av renovering og eventuelt anskaffelser av nye boliger
- Følger opp alle leietakere fra søknad om bolig til oppsigelse av leieforhold
- Administrerer bostøtteordninga
- Driver forebyggende arbeid angående hvordan bo i og ta vare på kommunale boliger

Boligforvalter har lederansvar for 2 fagarbeidere som gjennomfører vedlikeholds- og renoveringsoppdrag. I tillegg kjøpes det inn tjenester innen tømring, elektrisk installasjon, rørlegging og andre tjenester.

Tildeling av kommunale boliger: boligforvalter saksbehandler, mens vedtak gjøres av tverrsektoriell nemnd: husutleienemnda (består av NAV, sektorledere for helse og oppvekst, flyktningetjenesten og kommunedirektør). Nemnda kommer sammen etter behov.

Tildeling av omsorgsboliger gjøres av ei nemnd bestående av boligforvalter, kommuneoverlege, kommunalsjef for helse- og omsorg og leder av hjemmetjenesten.

KomRevNord har i 2023 foretatt en undersøkelse av forvaltninga av kommunale boliger. Rapporten skal behandles politisk i 2024. Rapporten viser at det er behov for å forbedre flere rutiner i boligforvaltninga, for eksempel ved utforming av vedtak ved tildeling av boliger, sikring av likebehandling, informasjon om klagefrist og generell dokumentasjonsplikt.

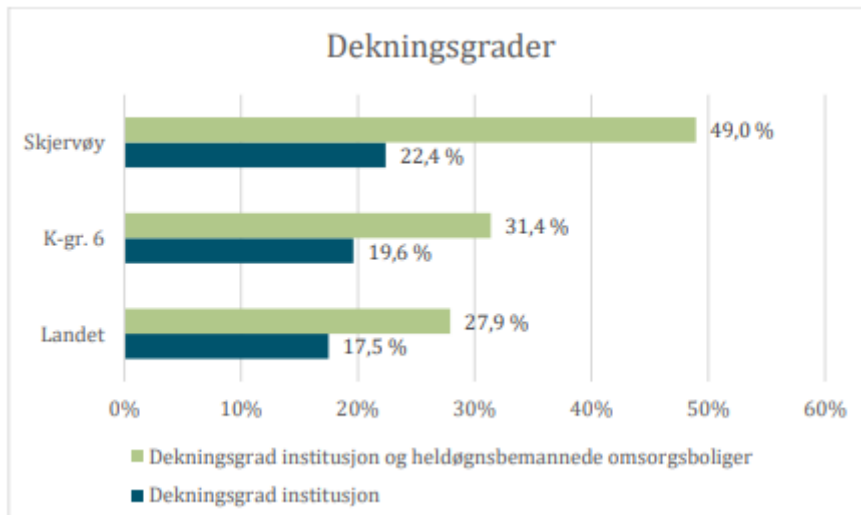


#### 4.2. Boligmasse

| Type bolig                                             | Antall |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Omsorgsboliger med daglige helsetjenester              | 56     |
| Omsorgsboliger uten daglige helsetjenester             | 14     |
| Velferdsboliger - ettroms                              | 6      |
| Velferdsboliger - toroms                               | 20     |
| Større velferdsboliger                                 | 48     |
| Velferdsboliger med tilvisningsrett (OPS) 1- og 2-roms | 16     |

Telemarksforskning har gjort en analyse av framtidig behov for heldøgnsbemannede omsorgsboliger og institusjonsplasser (2020).

Statussituasjon i 2020 var:



Dekningsgrad vil si antall plasser dividert på antall personer over 80 år. Som det framgår av tabellen har Skjervøy høyere dekningsgrad enn kommunegruppe 6 og landet.

Om vi justerer talla for dekningsgrad ihht framskriving i tabell 1 får vi følgende prognose for behov:

| År   | Ant 80+ | Behov for omsorgsboliger og institusjonsplasser etter dekningsgrad 2020 | Institusjonsplasser | Heldøgnsbemannede omsorgsboliger |
|------|---------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| 2025 | 205     | 100 plasser                                                             | 46 plasser          | 51 plasser                       |
| 2040 | 269     | 131 plasser                                                             | 60 plasser          | 71 plasser                       |

Status pr 1.1.24:

| Ant 80+ | Ant institusjonsplasser | Institusjonsplasser etter nivå 2020 | Ant heldøgnsbemannede omsorgsboliger | Heldøgnsbemannede omsorgsboliger etter nivå 2020 |
|---------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 151     | 27                      | 34                                  | 42                                   | 40                                               |

Samtidig vil det ikke være bærekraftig for kommunen å opprettholde samme dekningsgrad som i dag, da det ikke er tilstrekkelig ressurser, verken økonomiske eller menneskelige.

#### 4.3. Vedlikehold



Boligundersøkelsen viser at flere ikke ønsker kommunale boliger i sitt nærmiljø. Én av årsakene kan være at kommunale boliger har en tendens til å bære preg av dårlig vedlikehold. Erfaring viser også at uteområdet rundt boligene oftere framstår som «overgrodd». Her er det viktig å være tydelig på ansvarsfordeling mellom utleier

(kommunen) og leietakere. Hvem spyler takrenner på kommunale boliger? Hvem klipper gress? Når private leier ut boenheter, utføres slike oppgaver vanligvis av boligeier.

I 2018 ble det gjennomført ei utredning av vedlikeholdsbehovet i de kommunale boligene. Vedlikeholdsetterslepet ble anslått til ....mill. I perioden 2019-2023 har det, i tillegg til mindre vedlikehold som akutt oppstår, vært gjennomført renovering av følgende boliger (kilde\_ årsmeldinger):

2019: St.hanshaugen 7B, S.S.veien 3C og 7A, Verftsveien 2- kledning

2020: Øvre ringvei 12 D. Rådhus 2 (ei leilighet), Lailafjellveien 16, Bekkefare 22B

2021: Lailafjellveien 16 - renovering og ombygging til 2 enheter, SSV 22B,

2022: S.S.veien 5D-7B-7D (totalrenovering)

2023: SSV 5D-7B-7D, Ørnveien 13A og Ørnveien 6B, Ørnveien 3A, Bekkefare 22 A

Boligforvaltningen har utenom det ovenstående nærmere 300 mindre jobber ute i boligene (pr år).

#### 4.4. Økonomi

Husleieinntektene fra de kommunale boenheterne går direkte inn som del av kommunens driftsinntekter. Det har tidligere vært påpekt at leieinntektene i for liten grad brukes til vedlikehold, noe som over tid har gitt et stort vedlikeholdsetterslep.

Tall for de siste 3 åra:

| År | Leieinntekt | Lønn, forvaltning og vedlikehold | Vedlikehold |
|----|-------------|----------------------------------|-------------|
|    |             |                                  |             |

|             |            |           |           |
|-------------|------------|-----------|-----------|
| <b>2020</b> | 10 530 000 | 1 550 000 | 2 000 000 |
| <b>2021</b> | 10 250 000 | 1 700 000 | 1 800 000 |
| <b>2022</b> | 10 900 000 | 2 100 000 | 1 800 000 |

I «vedlikehold» ligger både kostnader for innleid vedlikehold og material.

#### 4.5. Strategier for forvaltning og drift

**Hovedmål: Alle med behov for kommunale boliger skal sikres en effektiv og god saksbehandling og oppfølging**

|                                                                       |                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Det skal være enklere for søkere å søke på kommunale boliger</b>   | Innføring av Husbankens KOBO i 2024– et digitalt system for boligsosialt arbeid                                                                            |
|                                                                       | Behovet for kommunale boliger og kommunale omsorgsboliger legges inn i samme forvaltningssystem (KOBO) – dette for å sikre en helhetlig og lik forvaltning |
| <b>Forbedre forvaltningspraksis ihht rapport fra KomRev Nord</b>      | Revidere retningslinjer for kommunens utleiepraksis                                                                                                        |
|                                                                       | Det settes opp faste og hyppigere tildelingsmøter i husutleienemnda, slik at søkere får raskere svar på tildelinga                                         |
| <b>En større del av inntektene fra utleie skal gå til vedlikehold</b> | Kommunestyret må vedta nivå på vedlikeholdsbudsjett i Budsjett- og økonomiplanene                                                                          |
| <b>Uteområdet ved kommunale boliger skal ikke forringe bomiljøet</b>  | Leiekontrakten skal inneholde krav til leietaker om jevnlig gressklipping (Hvem skal stå for gressklipper? -Hva med de som ikke er i stand til å klippe?)  |
|                                                                       | Prioritere utvendig vedlikehold for å unngå stigmatisering                                                                                                 |
| <b>Informasjonsdeling</b>                                             | Møter i eldreråd, pensjonistforening                                                                                                                       |