

# Boligpolitisk handlingsplan 2016-2026



Salangenkommune



(Foto: Millionfisken a/s, Jøran Berthinussen)

**Innhold**

1	INNLEDNING .....	2
1.1	Bakgrunn for boligpolitisk handlingsplan .....	2
1.2	Hva er en boligpolitisk plan? .....	2
2	NASJONALE OG LOKALE FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN .....	3
2.1	Nasjonale målsetninger for boligpolitikk i Salangen kommune .....	3
2.2	Aktuelt lovverk .....	4
2.3	Lokale planer, vedtak og avtaler i Salangen kommune .....	5
2.4	Salangen kommunes målsetninger for boligpolitikken .....	5
3	GENERELL BOLIGUTVIKLING .....	6
3.1	Salangen boligstiftelse som boligansvarlig .....	6
3.2	Boligbyggelag og private aktører .....	6
3.3	Boligbehov i årene fremover .....	7
3.4	Hovedtrekk ved boligmarkedet i Salangen .....	9
3.5	Virkemidler på boligområdet .....	9
4	BOLIGSOSIALE FORHOLD .....	12
4.1	Kommunens fokusområder opp mot boligsosiale forhold .....	12
4.2	Fra leie til eie .....	15
4.3	Bruk av husbankens virkemidler .....	15
5	ORGANISERING OG BOLIGFORVALTNING .....	16
5.1	Botid og gjennomstrømming i boliger .....	16
5.2	Fastsetting av husleie .....	17
5.3	Boligforvaltning .....	17
5.4	Hvordan skape boligutvikling basert på innbyggenes behov .....	17
5.5	Husbankens prioriteringer .....	18
6	HANDLINGSPLAN .....	19
6.1	Generell boligutvikling .....	19
6.2	Boligsosiale forhold .....	20
6.3	Organisering og boligforvaltning .....	23
7	SAMMENDRAG AV HANDLINGSPLANEN .....	24

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn for boligpolitisk handlingsplan

Arbeidet med denne planen ble påbegynt januar 2015. Administrasjonen i Salangen kommune oppnevnte en administrativ arbeidsgruppe med følgende mandat: *Tverrfaglig boligsosialt team skal forvalte Salangen kommunes boligsosiale plan. Planen skal være helhetlig både i forhold til målgrupper, finansieringsmodeller, skissere ulike modeller for tilrettelagte boliger, forvaltningsordninger og organisering. Det skal i tillegg arbeides med følgende:*

- *Kartlegging og dokumentering av det fremtidige behovet for kommunale boliger*
- *Ulike saksforberedelser i samarbeid med administrasjonssjef*

Arbeidsgruppa har bestått av:

- Johnny Sagerup - Kommunalsjef
- Ragnfrid Masterbakk Karlsen - Leder Miljøtjenesten
- Randi Østvik - NAV sosial
- Jenny Myrvoll - Leder Sjøvegan statlige mottak
- Ellen Jerman Bertheussen - Pleie og omsorgsleder
- Anne Vestermo Nesje - Rehabiliterings koordinator/ergoterapeut.

Tiltrådt på noen møter:

- Svein Ingvaldsen - daglig leder Salangen boligstiftelse
- Reidar Berg - Leder Teknisk avdeling

Salangen kommunes boligformidling for vanskeligstilte, har fra 1988, vært organisert via Salangen boligstiftelse. Boligstiftelsen har ansvaret for å skaffe til veie leiligheter/hus til alle grupper som ikke selv kan være aktiv på boligmarkedet. Formålet til boligstiftelsen er :

*" Skaffe bolig for tidsbegrenset utleie uten egen økonomisk fordel. De kan bare leies ut til vanskeligstilte. For enkelte leietakere kan det være et varig botilbud. (Salangen Boligstiftelses vedtekter vedtatt i kommunestyret som sak 88/88)*

Kommunen har en boligsosial handlingsplan fra 2004-2007, som ble laget som en oppfølging etter St. melding 49 : " *Boligetablering for unge og vanskeligstilte*".

I arbeidet med vår boligpolitiske plan har vi brukt Husbankens veileder for boligplaner og Hamarøys boligpolitiske handlingsplan som mal for arbeidet. Denne planen tar for seg alle innbyggers boligbehov. Av den grunn velger vi å bruke begrepet boligpolitisk handlingsplan.

## 1.2 Hva er en boligpolitisk plan?

En boligpolitisk plan er et politisk styringsredskap som angir mål, tiltak og prioriteringer for kommunens boligpolitikk.

Planen skal bidra til større effektivitet og mer samkjørt boligforvaltning i Salangen kommune, samt gi grunnlag for samarbeid med befolkning og aktører i boligmarkedet. Samtidig inneholder planen en gjennomgang av kommunens behov for og bruk av boligpolitiske virkemidler i den gjeldende perioden.

Planen er delt inn i innledning, hoveddel og avslutningsvis en handlingsdel med oppsummering av tiltak. Hoveddelen behandler spesifikke områder innen boligpolitikken i Salangen kommune

og består av situasjonsbeskrivelse, utviklingstrekk samt vurderinger av virkemidler og behov. I handlingsdelen presenteres kommunens målsettinger, strategier og tiltak for planperioden 2016-2026. Planen har en uprioritert handlingsdel med forslag til tiltak som kan og bør igangsettes. Ut fra handlingsdelen må administrasjonssjefen utarbeide en tiltaksdel som vedtas politisk og som må rulleres hvert år. Hele handlingsdelen må gjennomføres i planperiode 2016-2026.

## **2 NASJONALE OG LOKALE FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN**

### **2.1 Nasjonale målsetninger for boligpolitikk i Salangen kommune**

I Stortingsmelding nr. 17: *Byggje-bu-leve* (2012-2013) blir de statlige målene for boligpolitikken definert slik:

- 1. Bustader for alle i gode bumiljø*
- 2. Trygg etablering i eigd og leigd bustad*
- 3. Buforhold som fremjar velferd og deltaking*
- 4. Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg*
- 5. Betre og meir effektive byggjeprosesser*

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, *Velholdte bygninger gir mer til alle*, s:22). Boligmassen får innvirkning på kommunens eldreomsorg, den påvirker kvaliteten i arbeidet med bosetting av flyktninger og har også betydning for vanskeligstilte på boligmarkedet. I tillegg kan den ha stor innvirkning på hvordan kommunen evner å rekruttere nye arbeidstakere og nye innbyggere.

Boligstandarden kan også ha betydning i et folkehelseperspektiv, slik Stortingsmelding nr. 17 (s. 41) påpeker:

*«Helsa blir skapt der folk lever og bur. Det betyr at omsynet til bustaden, bumiljøet, nærmiljøet og lokalsamfunnet må inkluderast i arbeidet for god folkehelse. Å ha ein god og trygg bustad er i seg sjølv bra for helsa. Bustadene må også vere utforma slik at dei kan førebyggje sjukdom og skadar, og slik at dei utgjer 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.

Brukermedvirkning er i "Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid" (se under) lagt til som en sjettede suksessfaktor.

Fem departementer utga i 2014: "Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020, *Bolig for velferd*". Departementene understreket i denne den betydningen boligen har for trygge oppvekstvilkår og generelt for livskvalitet. Det er der skissert tre nasjonale mål for det boligsosiale arbeidet: *Alle skal ha et godt sted å bo, de med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet og den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.*

Det er spesielt lagt vekt på boliger og bomiljø for barnefamilier. De understreker også betydningen av samarbeid mellom ulike instanser og det vil bli utarbeidet en boligsosial veileder.

I st. melding 29 (2012-2013) "*Morgendagens omsorg*", poengteres det at fremtidens boliger må tilpasses individuelle behov og ønsker, ha universell utforming og god tilgjengelighet, være tilrettlagt for velferdsteknologi og plasseres i ordinære bomiljøer som en integrert del av nærmiljøet. Skille mellom institusjon og boliger viskes ut og det bør bli "*omsorgsboliger i sykehjem og sykehjem i omsorgsboliger*". Det bør skapes sammensatte bomiljøer hvor blant annet eldre bor tettere på barn og barnebarn for å kunne utnytte pårørendeomsorg og unngå alderssegregering.

## 2.2 **Aktuelt lovverk**

Lov om sosiale tjenester i arbeids og velferdsforvaltningen (LOV-2015-18-106) har som formål å fremme økonomisk og sosial trygghet, bedre livsvilkårene for vanskeligstilte, bidra til økt likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer. Loven sier også at kommunen skal 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.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (LOV-2016-06-45), har blant annet som formål "*å sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre*" (HOL §1-1 pkt 3).

Loven sier også at kommunene har plikt til å skaffe boliger til vanskeligstilte (HOL § 3-7). "*Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker*"

Lov om folkehelsearbeid (LOV-2015-12-18-12) sier at "*folkehelsearbeidet i en kommune skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse*" (§1 formål). Bolig er nevnt som en av påvirkningsfaktorene (§7).

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV- 2015-09-04-89) stiller formelle krav til byggesaksbehandling, samt om at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og gjennomføringen av det enkelte byggetiltak. I tillegg legger plan- og bygningsloven føringer på kommunen som utviklingsaktør, blant annet ved å stille formelle krav til planlegging for å sikre

at kommunen jobber med å bidra til blant annet gode bomiljøer og gode oppvekst og levekår i kommunen.

### **2.3 Lokale planer, vedtak og avtaler i Salangen kommune**

Salangen kommune har en boligsosial handlingsplan fra 2004-2007.

Salangen kommunes planstrategi for 2011-2015 er et sentralt styringsdokument som både direkte og indirekte berører flere sentrale spørsmål i en boligpolitisk plan. Ny revidert planstrategi 2015-2019 vedtas høsten 2016. Planstrategien har ikke skissert spesifikke tiltak for boligplanlegging, men nevner under delen om arealstrategi at boligbygging er et viktig område når det gjelder sammenheng mellom samfunnsutviklingen og arealbruk og at kommunen skal legge til rette for fornuftig bruk av kommunens areal.

I plandokument etter den kommunale prosessen "*Rett kjøp*", i 2012, ble tilbudet i pleie og omsorg endret slik at kommunen nå tilbyr flere brukere hjelp i hjemmet. Kommunen valgte å gå fra en sykehjemsorientert omsorg over til en hjemmeorientert omsorg og la midlertidig ned åtte sykehjems plasser fra 01.01.2012.

Kommunestyret har i vedtak, K-sak 28/14, bestemt at kommunen skal følge husbankens retningslinjer ved behandling av søknad om startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning. Det settes ikke noe tak på tildeling av Husbankens midler og midlene tildeles etter etterspørsel og behov.

Det er opprettet en boligrådgivningsgruppe i Salangen kommune (2012). Gruppen ble etablert i henhold til "*Samarbeidsavtale om tilpasning av bolig*" mellom kommunen og NAV Hjelpemiddelsentral. Boligrådgivningsgruppen består av personer som har kompetanse innen økonomi ved NAV, bygningsmessige forhold ved teknisk avdeling og funksjonsutredning ved ergoterapeut. Boligrådgivningsgruppas formål er å bidra til at mennesker med nedsatt funksjon får nødvendig og samordnet bistand for å løse sitt behov for en tilpasset og hensiktsmessig bolig. Gruppen bistår med mulige løsninger, både i forhold til eksisterende bolig og alternative løsninger, samt mulighet for finansiering av de ulike alternativene. Tilskuddsordningene som finnes hos Husbanken og hos NAV Hjelpemiddelsentral benyttes.

### **2.4 Salangen kommunes målsetninger for boligpolitikken**

Salangen kommune har vært, og skal være, en aktiv samfunnsutvikler. Kommunens visjon er å "*sprengre grenser*" basert på verdigrunnet å være "*sprek, romslig og fremtidsrettet*".

Det er viktig å ha en aktiv og god boligpolitikk. Slik kan kommunen leve opp til sin egen visjon og sitt verdigrunnlag. Å være i forkant med boligutvikling gir positive ringvirkninger innen andre tjenestoområder. Blant annet gjelder dette kommunens evne til å tiltrekke seg nye innbyggere, bidra til trivsel og trygge bomiljø, sikre arbeidsplasser, samt å skape utvikling gjennom investering i bolig, i offentlig så vel som i privat regi. I tillegg vil en god boligsosial politikk medføre at eldre og personer med stort hjelpebehov kan bo i eget hjem lengre og ved det minke presset på institusjons plasser.

Salangen kommune skal være rustet til å møte boligbehovet, både blant ordinære boligsøkende og vanskeligstilte. Kommunen har et særskilt ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet, men i tillegg ønsker kommunen å føre en offensiv politikk også overfor ordinære boligsøkere.

#### **2.4.1 Generell boligutvikling**

Boligutviklingen i Salangen skal følge befolkningens boligbehov, med tanke på antall boliger, typer boliger og beliggenhet. Boligutviklingen skal bidra til gode bomiljø og underbygge folkehelseperspektivet. I tillegg legges til rette for en helhetlig og effektiv offentlig innsats til de brukergruppene som trenger det.

#### **2.4.2 Boligsosiale forhold**

Salangen kommune har et ansvar for å tilby bolig til personer som er vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet. Kommunen skal, i samarbeid med Salangen boligstiftelse, ha en bolig- og utleiepolitikk som bidrar til et velfungerende boligmarked for de vanskeligstilte.

Det boligsosiale arbeidet har fokus på bomiljø og bokvalitet. Sentrumsnære tomter og tilrettelagte boliger til personer med stort hjelpebehov kan være både samfunnsøkonomisk lønnsomt og gi personer med stort hjelpebehov muligheter til å bo i egen bolig lengst mulig. Dette oppfyller mange av de nasjonale resultatmålene skissert i strategiplanen " *Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020, Bolig for velferd*".

#### **2.4.3 Organisering og boligforvaltning**

Salangen kommune har en organisering av det boligpolitiske arbeidet som tilrettelegger for boligutvikling. Dette gjøres gjennom utbygging av boligfelt og regulering av tomtearealer både privat og kommunalt.

Salangen kommunes boligforvaltning til vanskeligstilte forvaltes av Salangen boligstiftelse. Dagens tildeling av omsorgsboliger skjer i omsorgsteamet. Resten av tildelingene gjøres av daglig leder i boligstiftelsen.

### **3 GENERELL BOLIGUTVIKLING**

Salangen kommune har behov for boliger både til vanskeligstilte og ordinære boligsøkere.

I Salangen kommune finnes det en del boliger til salgs, men til tider har omsetningen gått tregt. På leiemarked er det derimot "sprengt" og det er vanskelig å finne bolig til alle som ønsker å leie.

#### **3.1 Salangen boligstiftelse som boligansvarlig.**

Driftsansvar for boliger til vanskeligstilte er overdratt fra Salangen kommune til Salangen boligstiftelse. Salangen boligstiftelse prøver å skaffe til veie boliger ut fra etterspørsel. Boligmassen er betydelig utvidet ved at Boligstiftelsen har bygd boliger selv og kjøpt opp boliger som har vært til salgs. Boligstiftelsen har ansvar for drift og utleie av egne boliger. Boligstiftelsen eier pr i dag ca. 140 boenheter.

#### **3.2 Boligbyggelag og private aktører.**

I Salangen har vi følgende boligbyggelag og private aktører:

Vi har tre boligbyggelag som alle er tilknyttet Ofoten og Midt-Troms boligbyggelag, som er deres forretningsfører. Disse er Sandbergan I Borettslag, et andelslag med 12 selveierleiligheter. Av disse eier Salangen boligstiftelse tre leiligheter.

Sandbergan II Borettslag er et andelslag med fire selveierleiligheter. Labergs Borettslag er et andelslag med fire selveierleiligheter.

Utenom disse har vi Huset mot Havet som er et privateid sameie med sju leiligheter og Strandsentret sameie med 26 leiligheter, der Salangen boligstiftelse eier 13 av disse.

Den største delen av boligmassen i Salangen er privateide eneboliger. Noen av disse er plassert i regulerte boligområder og resten er spredt rundt i kommunen.

### 3.3 Boligbehov i årene fremover

Boligbehovet fremover er usikkert med bakgrunn i næringsutvikling og utviklinga av offentlig sektor i kommunen og de omkringliggende kommunene. Denne utviklingen vil i neste omgang påvirke befolkningsutviklingen i Salangen kommune.

De siste årene har befolkningsutviklingen i kommunen holdt seg forholdsvis stabil. Ut fra prognoser fra SSB og kunnskap om næringsliv og offentlig virksomhet, vil innbyggertallet holde seg rimelig stabilt de nærmeste årene også.

En ukjent faktor i dette vil være fremtidig kommunestruktur. Vi har liten mulighet til å vurdere denne utviklingen og hvilke konsekvenser dette vil ha på boligbehovet fremover. Ulike fremtidige kommunestrukturer vil kunne påvirke befolkningsutviklingen i Salangen.

Vi vil få en større andel eldre i neste 10 års periode. Kommunen vil i denne sammenheng ha behov for flere tilrettelagte omsorgsboliger eller leiligheter i tillegg til institusjonsplasser for denne befolkningsgruppen.

Dersom Salangen kommune fortsatt velger å være en bosettingskommune for flyktninger vil også denne gruppen ha behov for flere boliger enn det vi har i dag.

#### 3.3.1 Befolkningsutvikling

Ut fra SSBs beregninger for perioden 2016-2026 vil Salangen kommune ha en liten befolkningsvekst på ca 90 innbyggere de neste 10 årene. (Se tabell side 7).

En vekst i Salangen kommune vil være avhengig av tilrettelegging for befolkningsutvikling gjennom boligpolitiske planer og virkemidler. Mangel på tilgjengelige boliger eller tomter til de som ønsker å bosette seg i Salangen kan hindre en potensiell vekst. Det betyr at Salangen kommune er og vil være en pådriver og tilrettelegger for boligutvikling og dermed også befolkningsvekst.

#### 3.3.2 Aldersfordeling i befolkningen

Framskrevet folkemengde for Salangen kommune, SSB tabell 11168

		<u>15</u>	<u>16</u>	<u>17</u>	<u>18</u>	<u>19</u>	<u>20</u>	<u>21</u>	<u>22</u>	<u>23</u>	<u>24</u>	<u>25</u>	<u>26</u>
Menn	0-5 år	57	57	59	61	66	71	73	75	75	76	76	76
	6-15	122	125	130	128	134	135	139	144	142	148	145	147
	16-66	778	774	767	762	753	748	742	729	739	734	736	736
	67 +	204	204	215	221	221	228	234	240	237	247	242	249
Kvinne	0-5 år	64	67	66	65	69	67	69	69	70	71	72	71
	6-15	131	125	127	131	131	133	134	140	142	143	146	145
	16-66	703	703	701	694	692	681	677	669	662	664	665	668
	67 +	197	207	207	211	218	228	237	241	248	248	256	252
Innbyggere totalt		2256	2262	2272	2273	2284	2291	2305	2307	2315	2331	2338	2344



Ut fra SSB sine beregninger vil aldersfordelingen endre seg litt. Det vil bli færre innbyggere i aldersgruppen 16-66 år og det vil bli betydelig flere innbyggere over 67 år (100 flere). Vi vil også få en økning i barn under 15 år.

Ut fra den samme statistikken, med endret innslag ser vi at kommunen vil ha 76 flere innbyggere over 80 år i 2026. Dette gir en øking på ca 80%.

		<u>15</u>	<u>16</u>	<u>17</u>	<u>18</u>	<u>19</u>	<u>20</u>	<u>21</u>	<u>22</u>	<u>23</u>	<u>24</u>	<u>25</u>	<u>26</u>
Menn	80 år +	43	41	43	44	47	52	52	55	61	71	74	81
Kvinner	80 år +	51	51	49	48	54	58	64	64	67	70	80	89
		94	92	92	92	101	110	116	119	128	141	154	170

Tabellen viser tall som må legges til grunn for beregning av behovet for antall plasser med heldøgnsomsorg i helse- og omsorgstjenesten i Salangen kommune. Andelen yrkesaktive vil synke de neste ti årene. Konsekvensen av dette kan være at kommunen ikke kan gi tilfredsstillende helse- og omsorgstjenester til innbyggerne med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Salangen kommune må jobbe aktivt for tilrettelegging for tilflyttere i yrkesaktiv alder. I tillegg må det være tilgjengelige og tilrettelagte boliger for eldre slik at de kan bo lengst mulig i eget hjem.

### 3.3.3 Innvandring

Salangen kommune har hatt fokus på innvandring. Ut fra tall fra SSB har det vært økning i antall innvandrere i kommunen. I år 2006 utgjorde innvandrere 5,25% av befolkningen i Salangen kommune, mens de i Troms fylke utgjorde 4,6%. I år 2015 har Salangen kommune økt andelen innvandrere til 10,7% og for Troms fylke er andelen økt til 10,1%. Tallene viser at innvandringen har hatt en betydning for befolkningsutviklingen i Salangen kommune. Dette vil man sannsynligvis også se i årene fremover.

	2006	%	2015	%
Salangen	119/2263	5,25	238 /2219	10,7
Troms	7027/153585	4,6	16462 /163453	10,1

Tabellen (SSB 07108) viser andelen innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre i befolkningen i Troms fylke og i Salangen kommune.

Innvandrere, og kanskje flyktninger spesielt, er ofte mer mobile enn andre innbyggere.

I Salangen ser vi at de fleste flytter fra kommunen innen ti år etter bosetting. Derfor er det viktig å rekruttere og beholde noen av innvandrerne som kommer til Salangen, da bosettingen har hatt betydning for den positive befolkningsutviklingen i kommunen de siste årene.

### 3.3.4 Pendling

Historisk sett har det visst seg at det var flere personer som pendlet fra Salangen til en annen kommune på jobb, enn det var personer som pendlet til Salangen. I siste måling fra SSBs "Folke og bolig telling i 2001" var det 26,8% utpendling og 15,7% innpendling til kommunen. Det er vanskelig å finne sikre data på dette i dag, men vi ser av befolkningsutviklingen at det er liten grunn til å tro at dette har endret seg i noen særlig grad.

### **3.3.5 Rekruttering av arbeidskraft til kommune og privat næringsliv**

Ved ansettelse av nye arbeidstakere utenfra erfarer vi at det er vanskelig å skaffe leieboliger i Salangen. I lys av kommunens og næringslivets rekrutteringsbehov de nærmeste årene, vil det være behov for flere tilgjengelige boliger for lettere å kunne rekruttere arbeidskraft.

Rekrutteringen fører til stor rift om utleieboligene, mens omsetningshastigheten av eneboliger, som ligger ute for salg, varierer over tid. Det bygges også få nye boliger. Dette fører til at det er større behov for utleieboliger.

## **3.4 Hovedtrekk ved boligmarkedet i Salangen**

Boligmassen i Salangen består i stor grad av eneboliger. I de siste årene har det kommet flere leilighetsbygg i privat regi. Salangen har ett tettsted, utover dette er boligmassen spredd i de ulike grendene i kommunen.

### **3.4.1 Prisnivå**

Generelt sett er det billigere å kjøpe brukte boliger i Salangen enn å bygge nytt. Derfor selges det flere boliger enn det bygges nye. Boligmarkedet i Salangen er tidvis tregt, men over en tid blir de fleste boligene solgt.

### **3.4.2 Husleienivå**

Presset på leiemarkedet er stort. Leiepris for boligstiftelsen sine boliger varierer fra 50 til 110 kr. per kvadratmeter. Gjennomsnittlig leiepris ligger på 98 kr per kvadratmeter. Miljøtjenesten leier åtte boenheter i det private marked til en gjennomsnittlig leiepris på det samme, kr 98 pr kvadratmeter. Mottaket leier to boliger privat til en rimeligere pris, kr 68 pr kvadratmeter. Til sammenligning er leiepris i Lenvik kommune på kr 120 pr kvadratmeter (Troms Folkeblad 21.12.15).

## **3.5 Virkemidler på boligområdet**

Kommuneplanens samfunnsdel skal si noe om hvordan kommunen ønsker å utvikle seg. Samfunnsdelen skal legge føringer for kommunal planlegging, herunder også arealdel. Gjennom arealplanen skal kommunen styre utviklingen på boligområdet. Her legges de overordnede retningslinjer med hensyn til hva de forskjellige arealene skal brukes til, slik at det blir enklere å utarbeide mere detaljerte planer for enkeltområder. Salangen kommunes arealdel skal etter planen være evaluert i løpet av 2016. Den boligpolitiske handlingsplanen skal være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel for boligutviklingen i kommunen.

Ved å innta en aktiv rolle i det boligpolitiske arbeidet kan kommunen i større grad styre utviklingen i den retning som den nye kommuneplanens samfunns- og arealdel vil peke på.

### **3.5.1 Tomtepolitikk**

I Salangen er det noe etterspørsel etter boligtomter, både innenfor etablerte kommunale boligfelt og på privat grunn. Dersom Salangen kommune skal kunne ta imot en potensiell befolkningsvekst, er det avgjørende at man har tomter klare for utbygging når etterspørselen er der, enten kommunalt eller i privat regi. Reguleringsprosesser tar gjerne tid, og det koster å opparbeide tomter slik at de er byggeklare.

Kommunen bør sørge for at det er tilgjengelige tomter der hvor det er etterspørsel. Dette kan gjøres gjennom at kommunen selv etablerer boligfelt eller ved at man samarbeider med private aktører om regulering av boligfelt. Kommunen må tilrettelegge tomter for salg som kan være attraktive for boligaktører.

### **3.5.2 Prisfastsetting på kommunale boligtomter.**

Salangen kommune vurderer hvilke virkemidler kommunene ønsker å bruke for å få folk til å bygge, her kan pris på tomter være et viktig virkemiddel.

Priser på tomter er et politisk virkemiddel for å få folk til å bygge i Salangen kommune. I desentraliserte strøk kan det se ut til at betalingsviljen for tomter ikke er lik kostnaden ved opparbeiding av tomten.

Dersom tomtene i tillegg er kostnadskrevende å få gjort byggeklare, blir det enda vanskeligere å få disse tomtene solgt. Kommunal subsidiering av tomter vil derfor kunne øke etterspørselen av disse tomtene.

Prisfastsetting av tomter er et virkemiddel kommunen tar i bruk for å få øke omsetning av tomter.

### **3.5.3 Kommunale boligtomter**

Salangen kommune har pr. august 2016 få ferdigregulerte boligområder og tomter til boligformål. Pr. august 2016 finnes det tilgjengelige tomter plassert slik i boligfelt: Sentrum (7), Laberg (10) og Hestegjerdet (3). Totalt 20 tomter. Noen av disse tomtene har stått ledig opp mot 30 år. Tomtene oppfattes ikke som attraktive nok til å bygge på. Faglig vurdering av tomtene viser at det kun er en tredjedel av tomtene i sentrum og på Laberg som er realistisk å bygge på. Dette ut i fra beliggenhet og kostnad ved opparbeidelse av tomta. For de fleste av disse tomtene må man likevel legge ned betydelig kapital for å gjøre dem byggeklare. Tomtene i Hestegjerdet er derimot fine tomter og vil bli utbygd dersom det kommer etterspørsel etter tomter i Øvre-Salangen.

De øvrige to tredjedeler av tomtene i sentrum og på Laberg vurderes til ikke å bli bebygd, dette på grunn av beliggenhet og kostnader ved opparbeidelse av tomtene. Dette betyr at vi har svært få tilgjengelige tomter i sentrum. For å få til en god utvikling i Salangen kommune, vil det være behov for flere byggeklare tomter i sentrum.

Det finnes et område i Karavika som er regulert til boligbygging.

Videre finnes det et kommunalt område på Vasshaug som er mulig å regulere til boligformål.

### **3.5.4 Private boligtomter**

Det finnes et område i sentrum ovenfor Herredshuset hvor det har vært en dialog med grunneier om regulering, men reguleringsarbeidet er ikke igangsatt. Det finnes imidlertid en bebyggelsesplan på dette området. Det finnes også ett privat område på Heia som er avsatt til boligformål, men der detaljregulering ikke er gjort. I Yttergården pågår det et arbeid der det er søkt om å få regulert med inntil åtte tomter til boligbygging.

For å stimulere til privat boligbygging er det viktig at Salangen kommune også ser andre muligheter enn det rent kommunale tilbudet. Det er derfor viktig at kommunen har en dialog med private aktører på dette området. Dette vil også gjelde privat boligbygging utenfor sentrumsområdet.

Salangen kommune har i det siste hatt flere etterspørsler etter tomter i sentrum. Utfordringen er at kommunen mangler attraktive tomter her.

Det finnes en godkjent reguleringsplan fra 1989 for Karavika boligfelt. Hele planen rommer 72 tomter til eneboliger og leiligheter. En utbygging av Karavika boligfelt vurderes derfor til å være hensiktsmessig og nødvendig for å tilfredsstillere etterspørselen og sikre framtidig bosetting i kommunen.

### **3.5.5 Husbankens virkemidler**

I Salangen kommune er startlån og tilskudd fra Husbanken viktige virkemidler til kommunens vanskeligstilte innbyggere, som ønsker seg egen bolig. Det er viktig å tenke på hvordan disse midlene kan nå ut til flere innbyggere i husbankens målgruppe. Kommunen må arbeide aktivt for at flere leietakere kan gå fra leie til eie av bolig.

Grunnlån og investeringstilskudd er de ordningene som er mest aktuelle å øke bruken av. Derfor bør det jobbes aktivt opp mot private investorer og bruk av virkemidler fra Husbanken for å få til bygging av utleieboliger.

### **3.5.6 Hamarøy modellen**

For å få til en god boligutvikling i Salangen kommune kan vi benytte oss av Hamarøy modellen. <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/HB/Hamaroymodellen.pdf>

Modellen omtales som et "boligpolitisk kindereg". Boligbehovet for vanskeligstilte blir sett i sammenheng med behovet i det ordinære boligmarkedet.

Modellen går ut på at kommunen lyser ut boligprosjektet på Doffin med langsiktige leieavtaler på boliger for vanskeligstilte. Dette gjøres etter at det er kartlagt hvor stort boligbehovet for denne gruppen er. Kommunen forplikter seg til å leie disse boligene i f.eks. 10 år med opsjon på 10 år til, totalt 20 år. Det vil sikre utbygger leieinntekter i 20 år på de boligene som kommunen har opsjon på å leie. Husbanken gir tilskudd på opptil 20 % for disse boligene. I avtalen legges det inn at utbygger bygger like mange boliger for ordinære boligsøkere som for vanskeligstilte. Dette bidrar også til mangfold og inkludering. Hamarøy kommune fikk Fylkesmannens fornyingspris i 2015 for denne måten å få nye boliger på. Det er etter hvert flere kommuner som har fått bygget boliger for vanskeligstilte og andre boligsøkere etter Hamarøymodellen.

Salangen kommune har god erfaring med at Boligstiftelsen eier, drifter og vedlikeholder utleieboliger. Ved å legge boligprosjekt ut på anbud åpner man også opp for andre aktører.

### **3.5.7 Tilvisningsavtale**

Husbanken har innført et nytt virkemiddel som heter tilvisningsavtale.

<http://www.husbanken.no/grunnlaan-bransje/kommune-og-utbygger-sammen-om-aa-skaffe-utleieboliger/>

En tilvisningsavtale vil si at utbygger har en avtale med kommunen om at kommunen kan tilvise leietakere til 40% av de utbygde leilighetene. Selve husleieavtale inngås med leietaker. Kommunen har rett, men ingen plikt til å tilvise leietakere.

Dette er et godt boligsosialt virkemiddel fordi de som tildeles boenheter fordeles randomisert til de boenheter som er tilgjengelig.

## 4 BOLIGSOSIALE FORHOLD

Salangen kommune skal tilby bolig til personer som er vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet, samt stimulere til at flere som i dag leier bolig kan eie egen bolig. Det boligsosiale arbeidet skal ha fokus på bomiljø og bokvalitet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet definerer vanskeligstilte på boligmarkedet slik: *"Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. De befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner: uten egen bolig, står i fare for å miste boligen sin og/eller bor i uegnet bolig eller bomiljø".* [https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosialt\\_arbeid/vanskeligstilte-pa-boligmarkedet/id749714/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosialt_arbeid/vanskeligstilte-pa-boligmarkedet/id749714/)

Som vi ser av definisjonen omfatter vanskeligstilte på boligmarkedet flere ulike grupper i samfunnet. I utgangspunktet er det forhold knyttet til inntekt, private forhold og bosituasjon som gjør at man regnes som vanskeligstilt i boligmarkedet. Det understrekes at dette er en svært heterogen gruppe, og at personer fra alle samfunnslag i perioder kan være vanskeligstilt i boligmarkedet. Personer innen enkelte grupper vil imidlertid oftere falle inn under denne definisjonen, da de gjerne har en begrenset økonomi eller dårlig boevne. Dette kan for eksempel gjelde flyktninger som har ingen eller svært lite utdannelse, som igjen vil gi dem begrenset inntektsmuligheter. I tillegg kan dette gjelde personer med utfordringer knyttet til rus, psykiatri eller andre helsemessige årsaker, der økonomisk sosialhjelp eller varig uføretrygd er inntektsgrunlaget.

### 4.1 Kommunens fokusområder opp mot boligsosiale forhold

Nedenfor følger en vurdering av behovet for boliger til ulike målgrupper der kommunen har et særlig ansvar for tilrettelegging. Her ser vi nærmere på de brukergruppene som kommunen anser som vanskeligstilte på boligmarkedet

#### 4.1.1 Lav inntekt

Med lav inntekt menes personer/husstander hvor gjennomsnittsinntekten i en treårsperiode er under lavinntektsgrensen som er 60 % av medianinntekten, definert av SSB (St.m.30 2010/11).

Følgende grupper er overrepresentert i gruppen med lav inntekt i Norge:

- Småbarnsfamilier
- Enslige forsørgere
- Barnerike familier
- Aleneboende
- Personer/familier med innvandrerbakgrunn
- Sosialhjelpsmottakere
- Ulike trygde- og stønadsmottakere

#### 4.1.2 Bostedsløse

Bostedsløse defineres som personer som ikke disponerer en eid eller leid bolig, men som er henvist til foreløpige botilbud. Dette kan være å oppholde seg hos slektninger, venner og kjente. Fra tid til annen vil kommunen komme i kontakt med personer som er kommet i en situasjon der de ikke kan skaffe seg egen bolig. Kommunen har en plikt til å skaffe disse husvære i en kortere periode mens de arbeider med å skaffe eget sted å bo.

#### 4.1.3 Enslige med barn

Enslige med barn kan ha vanskelig for å komme seg inn på boligmarkedet. Her kan det være behov for midlertidig boliger i en overgangsfase. Kommunen har spesielt fokus for å sikre gode og trygge boliger til enslige med barn.

#### **4.1.4 Bosatte flyktninger**

Salangen kommune har siden 1994 bosatt enslige mindreårige flyktninger, de siste årene ca. 15 i året. I tillegg så bosettes det 10 ordinære flyktninger (enslig voksne eller familier) i året. Videre er det lagt opp til en økning i bosettingen i årene fremover. For år 2016 er vedtaket på bosetting av 17 enslige mindreårige flyktninger og 10 enslige voksne/familier (K-sak 38/16).

Bosettingstjenesten har anslått et boligbehov på 25 nye plasser for enslig mindreårige og 25 nye plasser for enslig voksne og familier, totalt 50 nye plasser. Dette er et behov som forutsetter at bosettingen fortsetter på 2016 nivå. Hittil har Bosettingstjenesten klart å dekke inn behov for boliger gjennom disponibel boligmasse i boligstiftelsen og hos private utleiere.

Flyktninger som bosettes gjennom introduksjonsordningen er forpliktet til å bli i kommunen de to årene de kvalifiseres for arbeid eller utdanning. Salangen kommune kjøper grunnskoleopplæring for voksne fra Sjøvegan videregående skole slik at flyktninger kan fullføre både grunnskole og videregående skole her i Salangen. Det betyr at mange flyktninger blir boende i Salangen i minst 5 år som følge av skoleløpet. Når vi setter dette opp mot boligbehovet tilsvarer dette boligbehov for totalt opp mot 130 plasser.

Salangen kommune har ansvar for å følge opp hver enkelt flyktning i inntil fem år, det vil si så lenge kommunen mottar integreringstilskudd for dem. Det er i dag ikke begrenset leietid i leiekontraktene for bosatte flyktninger. Dette reduserer gjennomstrømmingen i boenhetene.

Pr 1.1.16 har Bosettingstjenesten ca 53 leiligheter av ulik størrelse i omløp. Av disse leies 19 fra privat og 34 fra boligstiftelsen.

#### **4.1.5 Asylsøkere i mottak**

Salangen kommune er driftsoperatør for Sjøvegan statlige mottak for asylsøkere. Mottaket har vært i drift siden 1989 og består av ordinær mottak (familier og enslige voksne) og avdeling for enslig mindreårige asylsøkere (EM). Hoveddelen av mottakets boligmasse er lokalisert til Vasshaug.

Salangen kommune inngikk ny kontrakt med UDI høsten 2015. Kontrakten varer til høsten 2018 med opsjon på tre nye år. Kontrakten er på 136 ordinære plasser for familier og voksne. I tillegg inneholder kontrakten en opsjonsavtale på 30 plasser som UDI kan ta i bruk med en måneds varsel. Våren 2016 inngikk kommunen en ny kontrakt med UDI om 40 plasser for enslige mindreårige asylsøkere. Denne kontrakten gjelder fram til våren 2019 med opsjon på tre nye år. Begge kontraktene har en oppsigelsestid på 6 mnd.

Enslige mindreårige bor i fem leiligheter sentralisert ved mottaket, åtte ungdommer i hver leilighet. Ordinær avdeling har 12 leiligheter sentralisert på mottak med 62 sengeplasser, resten er desentraliserte boliger ute i kommunen. Totalt er det 102 sengeplasser i det sentraliserte mottaket.

Generelt er det stor trangboddhet blant asylsøkere, noe som skyldes vanskeligheter med å få egnede boliger. Derfor må flere voksne (2-3) dele soverom på 7,6 m<sup>2</sup>. Dette kan til tider være

svært utfordrende. Flere av boenhetene er nedslitte og i dårlig forfatning, spesielt gjelder dette hyttene på mottaket.

Mottaket leier totalt åtte boenheter desentralisert, hvorav seks enheter leies gjennom Salangen boligstiftelse og to enheter gjennom privat aktør. Disse leilighetene gir 74 sengeplasser.

#### **4.1.6 Personer med utviklingshemming**

Salangen kommune har åtte innbyggere med utviklingshemming som har et omfattende hjelpebehov. Disse er fordelt på to boliger med til sammen åtte leiligheter tilknyttet en personalbase med ansatte tilstede hele døgnet. To av disse leilighetene benyttes til avlastning. Det vil komme til flere med omfattende hjelpebehov i fremtiden, noe som fører til behov for flere boenheter med tilgjengelig personale.

#### **4.1.7 Psykiatri og rusavhengige**

I kommunen finnes det opp mot 40 personer som har oppfølging fra kommunal psykisk helsetjeneste i forhold til sin psykiske helse. Flere av disse har også problematikk knyttet til rus. Noen har alvorlig psykisk lidelse med omfattende hjelpebehov og behov for omfattende bistand fra øvrig hjelpeapparat. Alle bor i en ordinær bolig eller leier en leilighet. Fem/seks av disse ville hatt et bedre boalternativ dersom de kunne bo i tilpasset en bolig i tilknytting til en personalbase. Dette vil føre til et tryggere bomiljø for denne gruppen. Tett oppfølging de første årene i egen bolig kan for noen være den hjelpen som gjør at de senere kan flytte til en vanlig bolig og klare seg med mindre bistand i hverdagsliv og arbeid.

Noen av disse beboerne har en adferd som medføre stor slitasje på boligen. De bør tilbys boliger som tåler hard bruk og stor slitasje, der valg av material, planløsning og konstruksjoner er viktig. For noen kan det være aktuelt å kjøpe seg sin egen bolig eller skaffe seg en egen bolig gjennom ordningen fra "*leie til eie*".

#### **4.1.8 Eldre.**

De fleste eldre har ikke behov for tilrettelagt bolig, men kan fortsette å bo i sin primær bolig eller kjøpe bedre egnet bolig selv. Disse trenger ikke hjelp til å skaffe seg eller beholde boligen.

Omsorgsbolig er det tilbudet Salangen kommune i dag har til eldre med nedsatt fysisk eller psykisk funksjonsevne og som har noe nedsatt boevne. Brukerne av disse botilbudene er eldre fra 67 år og opp. Denne gruppen øker med ca 25 % frem mot år 2026 (se tabell s.7). I dag har Salangen boligstiftelse 15 tilrettelagte omsorgsboliger på Toppen og pr. 01.07.2016 var det 7 personer på venteliste til disse boligene.

Salangen kommune har fire omsorgshybler som leies ut til eldre som ikke trenger døgnkontinuerlige tjenester, men som har behov for hjelp til daglig pleie, stell og tilrettelegging av måltider. Beboerne kan få tilsyn på natt da hyblene ligger på Salangen bo- og eldresenter. De fleste av de som bor i disse boligene mottar hjemmetjeneste i form av praktisk bistand eller helsehjelp i hjemmet. Boligene tildels i Omsorgsteamet etter vedtak i henhold til Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7.

Salangen kommune har et sykehjem med 20 faste plasser og to korttidsplasser. Dette gir en dekningsgrad i 2016 på 21,7 % av befolkningen over 80 år. Ved å beholde samme antall plasser i år 2026 vil dekningsgrad gå ned til 11%. Dette er langt under landsgjennomsnittet, som i 2015 var på ca 18%. Salangen kommune må møte fremtidens befolkningsutvikling både ved å ta i bruk flere institusjonsplasser og bygge flere omsorgsboliger for denne befolkningsgruppen.

Flere av de nye institusjonsplassene må også tilrettelegges for personer med demens, da dette er en gruppe som vil vokse betydelig de neste 10 årene. (Alle beregningstall er hentet fra tabellene på side 7 og 8).

## **4.2 Fra leie til eie**

I Salangen kommune er det stor etterspørsel etter boliger for leie. For de fleste vil det likevel være gunstigere å eie sin egen bolig fremfor å leie den.

Det er flere vanskeligstilte leietakere i Salangen som muligens kan kjøpe den boligen de i dag leier, dersom det legges til rette for dette. Dette er særlig aktuelt for de med lang botid og god boevne, barnefamilier og flyktingefamilier. Å eie egen bolig er en langsiktig investering der en skaper seg sine egne verdier. Samfunnsøkonomisk og for den enkelte vil det også være en fordel å eie fremfor å leie. Det vil kunne gi økt selvfølelse og boligen kan tilpasses etter eget ønske.

Husbanken har utarbeidet rapporten "*Leie før eie- En modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper*" (HB 7.G.1-2014). Dette dokumentet bør ligge til grunn for kommunenes videre arbeid på dette feltet. I disse retningslinjene ligger det blant annet også føringer rundt husleiefastsetting og intensjonsavtale for overgangen fra leie til eie.

## **4.3 Bruk av husbankens virkemidler**

Salangen kommune bruker Startlån og tilskudd fra Husbanken som viktige virkemidler til personer som av ulike årsaker kan defineres som vanskeligstilte i boligmarkedet. Vi har i de siste 8-10 årene fått til flere gode løsninger for vanskeligstilte som ikke får boliglån i ordinære kredittinstitusjoner.

### **4.3.1 Startlån**

Startlån tildeles kommuner for videre utlån, og skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet skal være et finansieringsstilbud for boligtiltak som det vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner.

Startlån skal kun gis til privat personer. Kommunen må foreta ei bevisst prioritering ved tildeling av startlån slik at de mest vanskeligstilte prioriteres først.

### **4.3.2 Tilskudd til etablering**

Tilskudd til etablering gis til enkeltpersoner eller husstander med langvarig lav inntekt. Ordningen er behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Tilskuddet kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig og til refinansiering. Størrelsen på tilskuddet avhenger av husstandens økonomi og hvor stort startlån husstanden kan betjene.

### **4.3.3 Tilskudd til tilpasning**

Tilskudd til tilpasning skal bidra til å sikre egnede boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilskudd tildeles enkeltpersoner som har behov for tilrettelagt bolig. Det skal vektlegges at tilpasningsbehovet er av varig karakter. Familier med barn med nedsatt funksjon skal være høyt prioritert ved tildeling av tilskudd.

Tilskudd kan gis til tilpasning både av egen og leid bolig.

Det kan gis tilskudd til spesialinnredning, spesialtilpasning, ombygging og tilrettelegging av både nye og eksisterende boliger, samt uteområder. Her er det ofte et samarbeid med NAV Hjelpemiddelsentral og Boligrådgivningsgruppa i Salangen kommune.



#### **4.3.4 Bostøtte**

Formålet med statlig bostøtte er å sikre personer med lav inntekt og høye bostøtter en høvelig bolig. Det stilles krav til at boligen må være godkjent til boligformål. Det må være en selvstendig boenhet med egen inngang, bad/toalett og hvor det er muligheter for hvile og matlaging.

Alle over 18 år kan søke bostøtte med unntak for studenter og personer som avtjener førstegangstjeneste.

#### **4.3.5 Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem.**

Husbanken kan gi tilskudd til *"oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen fremskaffelse av pleie - og omsorgsplasser"* ( HB.8.C.8 - 2015).

Med pleie og omsorgsplasser menes alt fra institusjon eller sykehjem, heldøgns omsorgsboliger, fellesareal i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger og lokaler til dagaktivitetstilbud i tilknytning til omsorgsboliger/sykehjem.

### **5 ORGANISERING OG BOLIGFORVALTNING.**

I dette kapitlet beskrives de viktigste oppgavene innen organisering og boligforvaltning. Dette gjelder områder som botid og gjennomstrømming, fastsetting av husleie, boligforvaltning, boligutvikling og husbankens prioriteringer.

#### **5.1 Botid og gjennomstrømming i boliger.**

Flere av boligutfordringene vi har i Salangen kommune kan trolig løses ved å øke gjennomstrømmingen i leieboliger. Idet noen flytter ut, åpner det seg en anledning til å pusse opp boligen og samtidig justere husleie til «riktig» nivå etter etablerte retningslinjer. Det gir også mulighet for å bistå nye leietakere i boligmarkedet, både vanskeligstilte, unge i etableringsfasen og nye innbyggere. Ved å øke gjennomstrømmingen og ved å få flere til å gå fra leie til eie vil trolig behovet for nye utleie boliger på sikt kunne reduseres noe.

Det er en kommunal oppgave å bidra til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet (NOU 2011:15). Dette betyr imidlertid ikke at man må tilby kommunalt eide leieboliger. Man kan også bistå vanskeligstilte med å etablere seg i det ordinære boligmarkedet. Dette vil for de fleste være en god løsning som de vil kunne leve med over tid. I leiemarkedet vil det likevel være naturlig at kommunen bistår med tilrettelegging av bolig som skal leies for en lengre tidsperiode. NOU 2011:15, Rom for alle, presiserer følgende: *«Kommunal bolig skal være en midlertidig løsning for de aller fleste. Det må likevel aksepteres at dette ikke alltid er tilfelle.»* Det understrekes at det skal tas særlig hensyn til at det skal være et godt tilbud for barn.

Videre anbefales det at man foretar vurderinger når det gjelder leietakernes muligheter for å etablere seg i det private markedet, og at kommunen etablerer virkemidler for å bistå dette. Det er også viktig å unngå "innlåsingseffekter", hvor for eksempel en gunstig husleie i boligstiftelsen står i veien for etablering i det ordinære boligmarkedet.

Etter en gjennomgang av botiden i midlertidige boliger viser det seg at flere personer fremdeles bor der, selv etter 10 år. Det bør foretas systematiske vurderinger om leietakere fortsatt har samme behov etter noen år. Det bør vurderes å innføre maks leietid på utleieboliger.

En må imidlertid gjøre unntak for enkelte personer etter individuelle vurderinger.

## **5.2 Fastsetting av husleie.**

Salangen boligstiftelse fastsetter i dag husleien etter en etablert praksis om kostnadsdekkende husleie og justerer den med bakgrunn i den årlige indeksreguleringen.

På generelt grunnlag kan husleie fastsettes etter ulike normer for å tilpasses et korrekt husleienivå.

*Markedsleie* gjenspeiler leie basert på etterspørsel og tilbud i det lokale boligmarkedet.

*Gjengs leie* betyr gjennomsnittslie, ikke markedsleie. Gjengs leie er et gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold som gjelder lignende husrom på lignende vilkår. Man skal altså finne frem til et leiegjennomsnitt ut fra både nye leieavtaler og eldre leieavtaler i området. Sammenligningsgrunnlag er husrom med tilsvarende alder, størrelse, standard og beliggenhet, samt lignende avtalevilkår. (Definisjon hentet fra Huseiers landsforbund)

*Kostnadsdekkende leie* beregnes på bakgrunn av «drifts- og vedlikeholdskostnader og avkastningen boligkapitalen kunne ha fått ved annen anvendelse» (NOU 2011:15, 84).

Husbanken anbefaler å ta utgangspunkt i prinsippet om kostnadsdekkende husleie.

## **5.3 Boligforvaltning**

Salangen kommune og Salangen boligstiftelse samarbeider om å skaffe boliger til vanskeligstilte, jfr. Boligstiftelsens formål. I tillegg samarbeider kommunen og boligstiftelsen om å skaffe bolig der kommunen har et lovpålagte ansvar for å skaffe boliger.

Boligpolitisk handlingsplan godkjennes i kommunestyret og skal være førende for boligutvikling og det boligpolitiske arbeidet som gjøres i Salangen kommunen.

## **5.4 Hvordan skape boligutvikling basert på innbyggenes behov.**

Kommunen har som tidligere beskrevet hovedansvar for å skaffe boliger for ulike målgrupper som har behov for bolig og ikke klarer å skaffe dette selv.

### **5.4.1 Sjøvegan statlige mottak**

Mottaket ønsker å ha enslige mindreårige asylsøkere innkvartert sentralisert på mottaket med bakgrunn i krav om en døgnbemannet tjeneste.

Mottaket trenger fleksible boliger som kan brukes av familier, enslige voksne med eller uten barn. Erfaringer viser at leiligheter med tre soverom, felles stue, kjøkken og bad er det som er mest praktisk. Da har mottaket mulighet å innkvartere asylsøkere etter nasjonalitet og språk. Det er viktig at alle boliger som tilbys mottaket er sentrumsnær, siden asylsøkere må gå til skole, butikker og andre offentlige tjenester. Boligene bør være utformet slik at de tåler hard bruk og stor gjennomstrømming av beboere.

### **5.4.2 Personer med bistandsbehov**

Dette er personer med helseutfordringer knyttet til rus, psykiatri eller utviklingshemming. I tillegg gjelder dette eldre som trenger bistand over tid. Flere av disse har også varig lav inntekt. Denne gruppen trenger tilpasset bolig med eller uten tilsyn av hjelpeapparatet. Der det er behov

for bistand bør boligene ha nær tilknytning til døgnkontinuerlig tjenestetilbud. Noen av disse boligene bør være utformet for hard bruk.

Det er behov for ulike størrelser på bolig, tilpasset alt fra enslig til familier.

#### **5.4.3 Personer med midlertidig bistandsbehov**

Dette er personer som trenger bistand av kortere varighet med bakgrunn i en vanskelig livssituasjon og som har behov for bolig i en avgrenset periode. Det kan skyldes sykdom, samlivsbrudd, bostedsløse, nedgang i inntekt eller personer som er i en etableringsfase.

Denne gruppen antar en har behov for ordinære boliger, med universell utforming og tilpasset antall familiemedlemmer.

#### **5.4.4 Bosetting av flyktninger**

Kommunen bosetter i hovedsak enslige mindreårige, i tillegg kommer voksne og noen familier. Små boliger med ett til to soverom og hybelleiligheter er å foretrekke. Boligene må være tilpasset hard bruk siden det er stor gjennomstømming i disse boligene. Botiden er beregnet fra to til fem år. De færreste har sertifikat, men de som har det vil ha mulighet til å kunne bo utenfor sentrum.

Enslig mindreårige flyktninger er under omsorg av Astafjord barneverntjeneste og det er kommunens ansvar å skaffe boliger til denne gruppen. Her er det behov for omløp av boliger ut fra årlig bosetting. Når voksne og familier bosettes legger kommunen til rette for en bolig. Denne boligen leier flyktningene som private leietakere og de må forholde seg til husleieavtalen. Det er viktig at en følger dem tett opp med tanke på deres økonomiske ansvar, boevne og vedtatte botid i boligen.

#### **5.4.5 Sammendrag**

Når det planlegges utbygging av tilpassede boliger er det viktig å ha fokus på brukergruppene i planleggingsarbeidet. De fleste som har behov for tilrettelagt bolig er bedre tjent med å bo sentrumsnært med kort avstand til skole, butikker og offentlige tjenester. Det vil gjøre hverdagen enklere og generelt bedre deres livssituasjon.

Tilrettelegging for boligbygging av tilpassede boliger i sentrum må prioriteres. Befolkningssammensetningen i kommunen og tall fra barnehage og skole viser at det vil bli flere personer som har behov for tilrettelagt bolig og vil trenge oppfølging i boligen.

For at kommunen skal ha mulighet til å imøtekomme dette behovet må tilgang på sentrumsnære og tilpassede boliger økes. Dette kan gjøres ved å tilby attraktive tomter for boligbygging sentralt. I tillegg bør det bygges flere tilpassede boliger og øke gjennomstrømming i boligene til boligstiftelsen. Gjennomstrømmingen i boligstiftelsen kan økes ved å innføre maks botid og ved å oppfordre leietakere til å gå fra leie til eie.

### **5.5 Husbankens prioriteringer**

Husbankens økonomiske virkemidler er viktig i arbeidet med boligfremskaffelse i kommunen. Private utbyggere kan få lån fra husbanken til bygging av utleieboliger, mot at det inngås en avtale mellom utleier og kommunen, Hamarøy modellen og tilvisningsavtale 3.5.6 og 3.5.7.

Husbanken oppfordret kommunene å prioritere boliger til flyktninger ut fra den store flyktningestrømmen i 2015. Hvilke behov en vil få videre fremover, er vanskelig å forutse. Behovet vil variere ut fra flyktningestrømmen til Norge og regjeringens asylopolitikk.

## **6 HANDLINGSPLAN**

Salangen kommune skal ha en organisering av det boligpolitiske arbeidet som styrker kommunens rolle som premissgiver og tilrettelegger for boligutviklingen.

I handlingsdelen tar vi utgangspunkt i tre av hoveddelene i vår boligpolitiske plan: generell boligutvikling, boligsosiale forhold og organisering og boligforvaltning. Vi beskriver hvordan kommunen kan tilrettelegge for boligutvikling og samtidig ta høyde for boligsosiale forhold. I siste del ser vi på hvordan kommunen kan tilrettelegge for utbygging av nye boliger og hvordan nye og eksisterende boliger skal forvaltes. Avslutningsvis presenterer vi en summarisk oversikt over tiltakene i handlingsplanen.

### **6.1 Generell boligutvikling**

Boligutviklingen i Salangen kommune skal følge befolkningens boligbehov med tanke på antall boliger, typer boliger og lokalisering. Boligutviklingen skal bidra til gode bomiljø og ha fokus på folkehelseperspektivet. Kommunen skal ha en boligpolitikk som bidrar til et velfungerende boligmarked.

#### **6.1.1 Tiltak for å få til god boligutvikling**

Salangen kommune ønsker å legge vekt på følgende områder for å stimulere til god boligutvikling i kommunen: Reguleringsplaner og tomter, ulike informasjonstiltak og samarbeid med private investorer.

Hovedansvar for dette har Salangen kommune i samarbeid med Salangen Boligstiftelse, private aktører og Husbanken. Sakene behandles politisk i Kommunestyret.

#### **Reguleringsplaner og tomter**

I forhold til reguleringsplaner og tomter skal det etableres og publiseres en oversikt over alle tomter kommunen disponerer til boligbygging.

Det bør etableres nye boligtomter knyttet til allerede eksisterende boligområder. Det er laget reguleringsplaner for Karavika boligfelt og kommunen må vurdere utbygging av deler av dette boligfeltet snarest. I første omgang anbefales det ferdigstillelse av 18 boligtomter i forlengelsen av St.Hansveien.

Det bør vurderes om Salangen kommune har tomter i sentrum som i dag er regulert til fritidsbebyggelse eller næringsformål og som kan omreguleres til boligbygging.

Kommunen skal ha dialog med private aktører som ønsker å utvikle private reguleringsplaner.

Kommunens avtaler med Opplysningsvesenets fond skal gjennomgås med tanke på å kunne utnytte arealer fondet eier til boligformål.

Det er noen områder i sentrum der det er reguleringsplan eller mulighet for å utarbeide reguleringsplan for utvikling av boligtomter i privat regi. Kommunen bør støtte opp om dette arbeidet.

Aktuelle områder i nær tilknytning til Salangen bo- og eldresenter bør vurderes regulert til tomter for bygging av omsorgsboliger og utvidelse av institusjon.

Det bør lages nye retningslinjer for prissetting og salg av kommunale boligtomter. Det må vurderes om kommunen skal tilby tomter under kostpris som et virkemiddel for å øke boligbyggingen i kommunen.

### **Ulike informasjonstiltak**

Salangen kommune må utarbeide en informasjonsbrosjyre rettet mot nyetablerere på boligmarkedet i kommunen. Brosjyren skal inneholde informasjon om ulike muligheter og tilskuddsordninger ved boligetablering i Salangen. Denne gjøres lett tilgjengelig blant annet i kommunenes servicetorg og på kommunens hjemmeside.

En slik brosjyre bør inneholde informasjon om boligtomter, oversikt over mulighet for kjøp eller leie av eksisterende boliger og leiligheter. I tillegg en oversikt over hvilke lån og tilskuddsmuligheter som finnes og hvem som er kontaktpersoner i kommunen.

### **Samarbeid med private investorer**

I samarbeid med private investorer kan kommunen støtte opp under arbeidet med utvikling av private reguleringsplaner til boligformål.

Kommunen skal kartlegge boligbehovet til vanskeligstilte i kommunen. I Hamarøymodellen skal kommunen tilrettelegge kommunale tomter slik at private investorer kan bygge boliger tilpasset kommunens boligbehov. Prosjektene lyses ut på Doffin.

Kommunen inngår en samarbeidsavtale med boligutbygger og leier halvparten av boligene som bygges, i en på forhånd avtalt leieperiode. De øvrige boligene disponerer den private utbyggeren selv.

Kommunene kan også benytte seg av tilvisningsavtale. Dette er en avtale der kommunen har en rett, men ingen plik, til å tilvise leietakere til 40% av boenhetene til en privat utbygger som kommunen har avtale med.

Kommunen legger tilrette for bruk av Husbankens virkemidler, som i Hamarøymodellen og tilvisningsavtale.

## **6.2 Boligsosiale forhold**

I dette kapitlet setter vi fokus på de boligsosiale forhold, bosituasjonen og boligbehov for ulike vanskeligstilte grupper. Videre vil vi legge frem forslag til hvordan disse utfordringene kan imøtekommes. Vi vil ta for oss hver enkelt av gruppene som vi har beskrevet tidligere i planen og se på hvordan Salangen kommune kan være en pådriver for å gi de ulike gruppene tilfredsstillende boforhold.

### **6.2.1 Lavinntektsgrupper**

Salangen kommune har stort fokus på å skaffe og sikre egnede boløsninger for personer og familier med lav inntekt. Startlån, tilskudd og bostøtte fra Husbanken er viktige virkemidler i dette arbeidet. NAV Salangen tilbyr økonomisk rådgivning og frivillig offentlig forvaltning. Kommunen vil fortsette å jobbe tverrfaglig både innad i kommunen og i forhold til bank- og kredittinstitusjoner med dette. NAV Salangen behandler søknader om startlån og tilskudd.

### **6.2.2 Bostedsløse**

Salangen kommune har få tilfeller av bostedsløse. Kommunen har ingen akutte boliger å tilby. For denne gruppe tenker vi ikke at det skal settes av en egen bolig til dette formålet, da

kostnadene ved avsatt bolig er større enn de tilbudene vi klarer å fremskaffe med dagens ordning.

### **6.2.3 Bosatte flyktninger**

Salangen kommune har vedtak på å bosette 17 enslige mindreårige flyktninger og 10 enslige voksne eller familier i 2016.

Det er utarbeidet egen kartlegging i forhold til boligbehov for bosatte flyktninger i Salangen.

Det bør tas høyde for at flere av de som bosettes i bofellesskap ved ankomst vil ha behov for en større bolig dersom de får innvilget familieegjenforening. Man kan heller ikke forvente at alle flyktingene som bosettes vil bli boende i Salangen. Erfaringsmessig vil flere av de enslige mindreårige flyktingene flytte når utdanningsvalg krever dette, på samme måte som for norsk ungdom. For at flest mulig voksne flyktninger skal bli boende er de avhengige av å skaffe seg arbeid i tillegg til bolig.

Ut fra dette er det behov for både mindre boenheter og familieboliger. Dette kan oppnås gjennom nybygg eller ombygging og omdisponering av eksisterende bygg.

Bosettingstjenesten vil ut fra dette ha et behov for boliger til ca 50 flyktninger. Boligbehovet vil være på rundt 25 mindre enheter i størrelseorden 20 m<sup>2</sup> (minus de ti boligene som er vedtatt bygd i Svingen utleiebygg). Disse enhetene er beregnet for å bosette enslige mindreårige flyktninger. I tillegg er det behov for fem boenheter for familier på ca fem medlemmer i hver familie.

Salangen kommune vil samarbeide med Salangen boligstiftelse og andre private aktører for å skaffe disse flyktingene boliger. I dette arbeidet kan en bruke Hamarøymodellen (se pkt 3.5.5) eller arbeide aktivt for å bruke modellen fra "*leie til eie*". I tillegg vil boliger som blir frigitt når boliggriggen på Mottaket står ferdig kunne benyttes av Bosettingstjenesten.

Disse tre tiltakene vil alle gi tilgang på flere boliger som kan benyttes av Bosettingstjenesten.

Boliger til nyankomne flyktninger bør være omløpsboliger med begrenset botid innarbeidet i kontraktene.

Det må utarbeides leieavtale med tidsbegrenset botid på tre år. Dette gjelder både leieavtaler med boligstiftelsen og med private utleiere som kommunen inngår leieavtale med. Personen er selv ansvarlig for å finne seg ny bolig når leieavtalen går ut, men kommunen kan være behjelpelig med veiledning.

Dette fører til at bosettingstjenesten til enhver tid vil få ledige boliger som skal brukes til å bosette nye flyktninger.

### **6.2.4 Sjøvegan statlige mottak**

I forbindelse med utvidelse av mottaket og nye kontrakter inngått høsten 2015 og våren 2016 har mottaket behov for til sammen 176 sengeplasser.

Mottaket har 74 sengeplasser utenfor det ordinære mottaket. I tillegg har de to hytter, på mottaksområdet, med 12 sengeplasser som er i så dårlig forfatning at de bør saneres. For å samlokalisere mottaksdriften har Salangen kommune utarbeidet et forprosjekt for bygging av boligrigg lokalisert til mottaksområdet på Vasshaug. I forprosjektet planlegges det å bygge to moduler med til sammen 24 sengeplasser til ordinær avdeling. De 12 asylsøkerne som bor i hyttene flytter inn i boliggriggen, det samme gjør 12 asylsøkere som bor desentralisert. I henhold

til kontraktene med UDI skal kommunen kunne tilby leiligheter som er tilpasset asylsøkere med funksjonsnedsettelse. Dette må kommunen ta hensyn til i planleggingen av den nye boligriggen. En slik utbygging vil medføre at to enheter som leies gjennom boligstiftelsen frigjøres til andre enheter f.eks Bosettingstjenesten.

Salangen kommune bør også vurdere å kjøpe OL-boligen som har 26 sengeplasser.

### **6.2.5 Personer med utviklingshemming**

De fleste personer med utviklingshemming bor i leide leiligheter. Kommunen bør tilrettelegge for eie av sentrumsnære boliger for flere personer i denne gruppen, også etter modellen "*fra leie til eie*".

I Salangen er det nå behov for to forsterkede leiligheter med felles personalrom. Ved å bygge disse leilighetene vil kommunen kunne gi et bedre og mere kostnadseffektivt tilbud til disse brukerne.

Ved at boliger for utviklingshemmede ligger i nærheten av hverandre, vil en kunne yte bedre tjenester med døgkontinuerlig tilsyn for de som trenger det.

Personer med lettere utviklingshemming har ofte utfordringer i forhold til rus og psykiatri.

### **6.2.6 Rusavhengige og psykiatri**

Salangen kommune har behov for fem til seks leiligheter for ungdommer og unge voksne som har behov for tilrettelagt bolig med personalet tilgjengelig. De trenger støtte og bistand for å klare etablering av en meningsfull hverdag med arbeid, fritid og hverdagsaktiviteter. Bofellesskap med tett oppfølging i noen år kan på lang sikt være den hjelpen som gjør at noen av disse senere kan flytte til en egen leid eller eid bolig.

Det eksisterer et tidligere kommunestyrevedtak om igangsetting av et boligprosjekt for personer med lettere utviklingshemming (se k-sak 56/08).

Salangen kommune må vurdere om det er mulig å tilpasse dette prosjektet til dagens behov og bygge seks leiligheter i et bofellesskap øremerket målgruppen unge voksne med nedsatt funksjon. Disse leilighetene må være tilknyttet en personalbase i samme prosjekt.

### **6.2.7 Pleie og omsorg**

For å beholde dagens dekningprosent av sykehjemsplasser må Salangen kommune i 2026 ha 17 nye plasser.

Vi har i dag en avdeling med åtte sykehjemsplasser som er stengt. Med enkel renovering vil denne avdelingen være klar til bruk. I tillegg har vi to korttidsplasser og fire omsorgshybler som kan omgjøres til sykehjemsplasser. Dette vil til sammen gi 14 nye sykehjemsplasser og en dekningsgrad i 2026 på 17,6 %. Minimum åtte av disse plassene bør tilrettelegges for demente. I tillegg vil det være behov for minimum fire korttidsplasser til utskrivingsklare pasienter og til avlastning. Dette vil bli drøftet nærmere i omsorgsplanen våren 2017.

For å forsvare å ha en sykehjemsdekning under landsgjennomsnittet, må vi ha et botilbud tilsvarende dagens omsorgshybler (minimum fire) med felles kjøkken og mulighet for tilsyn på natt.

I tillegg anslås det at det er behov for flere omsorgsleiligheter. I dag har vi 19 omsorgshybler og omsorgsleiligheter tilsammen. Ut fra det vi har oversikt over ser det ut til at vi trenger minimum fem nye leiligheter, dvs. til sammen ca 25 omsorgshybler og leiligheter.

Disse bør ligge i nær tilknytning til SABE både for å effektivisere tjenesteyting, men også for at beboerne kan benytte seg av kantine og sosiale tilbud på SABE.

Det betyr at det minimum må bygges ni nye boenheter for eldre i Salangen

Det kan være to alternativer for å løse behovet for både omsorgshybler og omsorgsleiligheter fram mot 2026.

Salangen kommune kan bygge ett påbygg på baksiden av det eksisterende sykehjemmet med hybler på samme plan som institusjonen og med omsorgsleiligheter i etasjen over.

Et annet alternativ er å omgjøre den eldste del av Toppen til omsorgshybler og bygge nye omsorgsleiligheter i ett frittstående bygg i nærheten av SABE. Disse leilighetene kan for eksempel bygges på området mellom kirken og Vasshaug barnehage.

### **6.3 Organisering og boligforvaltning**

I dette kapitlet ser vi på hvordan vi i praksis best mulig kan organisere boligmassen vår. Det betyr at vi ser på hvordan vi på en best mulig måte kan fordele boligene, hvordan leieprisene kan fastsettes, og på muligheten for leietakere til å gå fra "*leie til eie*" av den boligen de leier.

Til slutt ser vi kort på forholdet mellom Salangen kommune og Salangen Boligstiftelse.

#### **6.3.1 Tildeling av boliger**

Med press på leiemarkedet er det utfordrende å finne husvære til alle som ønsker det. Det blir derfor viktig å ha gode retningslinjer for tildeling av boliger. I tillegg vil det være viktig å ha oversikt over boligbehovet i kommunen.

#### **Boligtildelingsgruppe**

Salangen kommune oppretter en boligtildelingsgruppe som får som mandat å fordele alle boenheter som Salangen boligstiftelse disponerer. Unntak fra dette er tildeling av omsorgsleilighetene på Toppen da disse tildeles av Omsorgsteamet.

Boligtildelingsgruppa må utarbeide retningslinjer for tildeling av boenheter i boligstiftelsen og retningslinjer for leietid utover 3 år. Retningslinjene godkjennes administrativt i Salangen kommune og legges frem for styret i Boligstiftelsen for behandling og godkjenning.

Boligtildelingsgruppa skal bestå av daglig leder i boligstiftelsen, representant fra NAV Sosial og leder for Bosettingstjenesten. Ved behov kan Boligtildelingsgruppa invitere inn andre faglige instanser for å skaffe seg tilstrekkelig informasjon om boligsøkerne, før tildeling av bolig.

Daglig leder i boligstiftelsen er også leder for Boligtildelingsgruppa og innkaller til møter når det blir ledige boenheter i boligstiftelsen.

#### **6.3.2 Botid og gjennomstrømming**

Det anbefales at Salangen boligstiftelse innfører en botid for utleie av sine boenheter på 3 år. Det kan gjøres unntak for de som kommunen får integreringstilskudd for og for de som har fått tildelt bolig etter HOL § 3-7. Utvidet leietid vurderes i hvert enkelt tilfelle av boligtildelingsgruppa ved tildelingen av bolig.

#### **6.3.3 Fra leie til eie**

Salangen kommune ønsker å innføre "*fra leie til eie*" som et gjennomgående prinsipp ved boligforvaltningen.



Boligtildelingsgruppa skal utarbeide retningslinjer som kan brukes i prosessen når leietakere ønsker det og det er muligheter for å gå fra leie til eie. Leietakeren skal altså kunne gå fra å leie til å eie egen bolig.

#### **6.3.4 Fastsetting av husleie**

Husbanken anbefaler å fastsette husleie ut fra prinsippet om kostnadsdekkende husleie. Salangen boligstiftelse benytter seg av kostnadsdekkende leie som førende prinsipp.

Boligstiftelsen anbefales å følge Husbankens retningslinjer og beholde kostnadsdekkende husleie. Boligstiftelsen bør fremskaffe dokumentasjon og utarbeide rutiner for hvordan kostnadsdekkende husleie beregnes.

På grunn av vedlikeholdsetterslep i boligmassen til Salangen boligstiftelse kan det imidlertid være nødvendig med ulike vedlikeholdstiltak for at standarden på boligene skal opprettholdes eller økes.

#### **6.3.5 Boligstiftelsen og boligforvaltning**

Salangen boligstiftelse skal fortsatt ha ansvaret for å skaffe til veie og leie ut boliger for tidsbegrenset leie til vanskeligstilte i Salangen kommune.

Boligstiftelsen bør administrere sine boliger i tråd med boligpolitisk handlingsplan. Styret i boligstiftelsen er kommunens verktøy for at kommunen kan innfri sine forpliktelser ovenfor innbyggerne.

Salangen kommune og Salangen boligstiftelse utarbeider en samarbeidsavtale som skal regulere samarbeidet og forvaltningen av boligene. Avtalen bør forankres politisk og godkjennes av styret i Salangen boligstiftelse.

## **7 SAMMENDRAG AV HANDLINGSPLANEN**

Nedenfor følger et kort sammendrag av de konkrete boligpolitiske tiltakene som er foreslått under kapittel 6 i handlingsplanen.

TILTAK	ANSVAR	TID
Følge opp tiltak for god boligutvikling i Salangen ved å utvikle reguleringsplaner, etablere byggeklare tomter og utarbeide informasjonsmateriell.	Administrativt	

Samarbeid med private aktører utvikles for å få bygd flere boliger i kommunen etter mal av Hamarøymodellen og tilvisningsavtale.	Administrativt	
Oppstart utbygging av Karavika boligfelt med 18 tomter.	Politisk	
Skaffe fem ordinære leiligheter til bosatte voksne flyktninger. Det må være plass til fem personer i hver boenhet.	Administrativt/ Politisk	
Skaffe 15 boenheter til bosatte enslige mindreårige flyktning i tillegg til de ti som allerede er vedtatt å bygge i Svingen utleiebygg.	Administrativt/ Politisk	
Bygge boligrigg på mottaket med 24 plasser. Boligriggen erstatter to gamle hytter og gir 12 nye plasser. Vurdere kjøp av OL-boligen til mottaksdrift.	Politisk	
Skaffe to små forsterkede leiligheter i samme bygg. Leilighetene må ha felles personalrom.	Politisk	
Skaffe seks leiligheter til unge voksne med nedsatt funksjon. Leilighetene må ha felles personalrom.	Politisk	
Skaffe 14 nye sykehjemsplasser og 2 nye kortidsplasser. Erstatte de fire nåværende omsorgshyblene, hvis hyblene blir omgjort til sykehjemsplasser. Erstatte fire omsorgsleiligheter på Toppen, hvis disse blir omgjort til omsorgshybler.	Politisk	
Skaffe fem nye omsorgsleiligheter på eller i nærheten av SABE.	Politisk	
Opprette en boligtildelingsgruppe . Boligtildelingsgruppa skal tildele boliger, lage retningslinjer for tildeling av boliger, retningslinjer for botid og arbeide aktivt for å bruke modellen <i>fra leie til eie</i> .	Administrativt/ Boligstiftelsen	
Innføre maksimalt tre års botid i leilighetene til Salangen boligstiftelse.	Boligstiftelsen	
Kostnadsdekkende husleie videreføres som gjeldende prinsipp for fastsetting av husleie. Boligstiftelsen bør fremskaffe dokumentasjon og utarbeide rutiner for hvordan kostnadsdekkende husleie beregnes.	Boligstiftelsen	
Salangen kommune og Salangen boligstiftelse bør utarbeide en samarbeidsavtale som regulerer samarbeidet mellom aktørene.	Administrativt/ Boligstiftelsen	