

Arkivsaknr:	2016/927
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Wenche O. Bergheim-Evensen

### Saksgang

Levekårsutvalget  
Plan og eiendomsutvalget  
Eldrerådet  
Formannskapet  
Kommunestyret

### Møtedato

29.08.2016  
30.08.2016  
05.09.2016  
08.09.2016  
20.09.2016

## **Boligpolitisk plan for Gildeskål kommune 2016-2027**

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Boligpolitisk plan for Gildeskål kommune 2016-2027 vedtas slik den foreligger i denne sak.
2. Tiltaksdel i boligpolitisk plan følges opp og rulleres årlig ifm budsjettbehandlingen.

### **Vedlegg**

- 1 Boligpolitisk plan for Gildeskål kommune 2016-2027
- 2 Tillegg til Boligpolitisk plan Gildeskål kommune 2016-2027

## Bakgrunn for saken:

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

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.

Boligmassen har innvirkning på kommunens eldreomsorg, det påvirker kvaliteten i arbeidet med bosetting av flyktninger, det har betydning for elevene ved Meløy videregående skole, avd. Inndyr og det kan ha stor innvirkning på hvordan kommunen evner å rekruttere nye arbeidstakere. Det har også en betydning i et folkehelseperspektiv. 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.

Kommunen har et særskilt ansvar som tjenesteyter overfor følgende to grupper -

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

Gildeskål kommune har vært og skal være en aktiv samfunnsutvikler. Å ligge i forkant på boligområdet får positive ringvirkninger innen andre tjenesteområder.

## Vurdering:

Boligpolitisk plan er et viktig verktøy for å nå de overordnede mål i Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 1.mars 2016. For å oppnå disse legges følgende mål til grunn for kommunens boligpolitikk i 2016-2027:

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

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

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

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

#### Flyktinger:

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

#### Eldre/funksjonshemmede:

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

#### Utviklingshemmede:

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

#### Økonomisk vanskeligstilte:

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

#### Rus/psykiske lidelser:

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

#### Kommunalt ansatte:

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

#### Andre:

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

#### Elever i videregående skole:

Kommunen ser ikke at det er behov for å øke kapasiteten knyttet til denne gruppen.

#### Tomter:

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

De enkelte brukergruppers behov er konkretisert i tabellen nedenfor.

<b>Økt boligbehov samlet</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Sum</b>
Omsorgsboliger for personer med utviklingshemming	4				<b>4</b>
Omsorgsboliger eldre og funksjonshemmede					
Omsorgsboliger for personer med psykisk lidelse	2				<b>2</b>
Småhus/leiligheter for personer med rus lidelse		2	2		<b>4</b>
Småhus/leiligheter til flyktninger 1 soverom	15	4	4	4	<b>27</b>
Småhus/leiligheter til flyktninger 2 soverom	4	4	4	4	<b>16</b>
Småhus/leiligheter vanskeligstilte		2			<b>2</b>
Videregående skoleelever – hybelhus					
Kommunalt ansatte	5	5			<b>10</b>
Andre					
Kommunale byggeklare tomter	5	5	5	5	<b>20</b>
<b>Sum</b>	<b>35</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>85</b>

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

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

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

For å stimulere til privat boligbygging er det viktig at Gildeskål kommune også ser andre muligheter enn det rent kommunale tilbudet. Det er derfor sentralt at kommunen har en dialog med private aktører inkl Husbanken. Det er og avgjørende at man har tomter klare for utbygging idet etterspørselen er der, enten kommunalt eller privat. Reguleringsprosesser tar gjerne tid, og det koster å opparbeide tomter slik at de er byggeklare.

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

Selv om befolkningsprognoser ikke er sikre, kan det slås fast at en eventuell vekst vil avhenge av om kommunen faktisk legger til rette for det, bl.a. gjennom boligpolitiske tiltak. Dersom det ikke finnes tilgjengelige boliger eller boligtomter til de som ønsker å bosette seg i kommunen, risikerer vi at den potensielle veksten uteblir.

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

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at «Boligpolitisk plan for Gildeskål kommune 2016-2027» vedtas slik den foreligger i denne sak, med årlig oppfølging og rullering av tiltaksdel ifm budsjettbehandlingen (Handlingsdel med Økonomiplan).