

Rognan 7.mai. 2015



Til høringsinnstanser:

Husbanken	KF – Saltdal Utvikling
Nordland Fylkeskommune	Saltdal Næringsforening
Eldreråd	Ribo
Råd for funksjonshemmede	Hero
Ungdomsråd	Fagforbundet
Brukerutvalg	Sykepleierforbundet
Samhandlingsområdene	Utdanningsforbundet
Saltdal boligstiftelse	Fellesorganisasjonen

FØLGESKRIV TIL BOLIGPOLITISK PLAN FOR SALTDAL KOMMUNE 2015 – 2030

Rådmannen sender med dette ut Boligpolitisk plan for Saltdal kommune til høring.

Høringsfrist er satt til mandag 1. juni 2015

Den boligpolitiske planen skal etter høring til politisk behandling i:

- Formannskapet 9. juni
- Kommunestyre 17. juni

Høringsinnstansene står fritt til å uttale seg om hele planen. Vi ber i hovedsak om innspill i forhold til tiltak og strategier til planens 3 målområder.

Den boligpolitiske planen for Saltdal kommune er en temaplan etter Plan og bygningsloven § 11.1. Planen er ikke underlagt plan og bygningslovens krav om medvirkning på samme måte som en kommunedelplan. Det er likevel ønskelig at kommunens samarbeidspartnere, innbyggere og kommunens ansatte får mulighet til å medvirke utarbeidelsen av planen. Den boligpolitiske planen legges ut på kommunens hjemmeside til offentlig ettersyn med høringsfrist 01.06.15

Kommentarer og innspill til planutkast sendes:

Eventuelle spørsmål, kontakt:

Postmottak@saltdal.kommune.no

Tor Helge Ramsvik – Prosjektleder

Merk saken: Høring Boligpolitisk plan

Tlf: 75682025

E-post: thr@saltdal.kommune.no

Med hilsen

Ben Stenvold – Kommunaleder Tekniske tjenester

Elisabeth Larsen

Tlf: 75682012

Rådmann Saltdal Kommune

E-post: ben.stenvold@saltdal.kommune.no



Med bomulighet for alle...

BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN FOR SALTDAL KOMMUNE

2015 - 2030

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING	2
1.1 Bakgrunn.....	2
1.2 Framdrift arbeidsform og organisering	2
1.3 Hva er en boligpolitisk plan?	2
1.4 Planens form og innhold	2
1.5 Rullering av planen	3
2. NASJONALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN.....	3
2.1 De nasjonale målsetninger for boligpolitikken.....	3
2.2 Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025.....	4
2.3 Aktuelt lovverk	4
2.4 Øvrige planer i Saltdal kommune	5
2.5 Saltdal kommunes målsetninger for boligpolitikken.....	7
3 MÅLOMRÅDE 1 – GENERELL BOLIGUTVIKLING	8
3.1 Boligbehov i årene fremover	8
3.2 Hovedtrekk ved boligmarkedet i Saltdal	14
3.3 Virkemidler på boligområdet	15
Handlingsdel målområde 1: Den generelle boligutviklingen.....	18
4 MÅLOMRÅDE 2 – BOLIGSOSIALE FORHOLD	20
4.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet	20
4.2 Flyktninger	21
4.3 Mennesker med Utviklingshemming	21
4.4 Psykisk helse og rus	22
4.5 Helse og omsorg.....	23
4.6 Bruk av Husbankens virkemidler i Saltdal kommune	24
Handlingsdel målområde 2: Boligsosiale forhold.....	26
5 MÅLOMRÅDE 3: ORGANISERING OG BOLIGFORVALTNING	28
5.1 Organisering og utførelse av boligsosiale oppgaver	28
5.2 Boligforvaltning	30
Handlingsdel målområde 3: Kommunens organisering og boligforvaltning.....	32
Kilder og bildereferanser	33

1 INNLEDNING

En god bolig er for hver enkelt av oss avgjørende for vår livskvalitet og mulighet til livsutfoldelse. En god bolig gir oss mulighet til å delta aktivt i arbeidsliv, ta skolegang og ha sosialt samvær med andre. Gode boliger skaper gode lokalsamfunn og byer¹

1.1 Bakgrunn

Saltdal kommune beskriver i sin planstrategi for 2012 – 2015 under punkt 3.2 «Behov for nye planer» at kommunen ikke har vedtatt en boligsosial handlingsplan. Planstrategien beskriver at det oppleves å være et stort behov for tilrettelagte boliger i kommunen, og at det derfor bør etableres et aktivt samarbeid med husbanken for å få en boligsosial handlingsplan på plass. Boligpolitisk plan for Saltdal er kommunens første helhetlige plan for boligpolitikk, og tar for seg generell boligutvikling, boligsosiale forhold og organiseringen i kommunen. Saltdal kommune har fått kompetansetilskudd fra Husbanken og tilskudd fra fylkeskommunen for å utarbeide den boligpolitiske planen.

1.2 Framdrift arbeidsform og organisering

Forarbeidet med den boligpolitiske planen ble igangsatt på vårparten 2014, da det ble søkt om tilskuddsmidler fra Husbanken og fylkeskommunen. Det ble

avholdt enkeltmøter for å gjøre avklaringer knyttet til rammer for prosessen. Selve arbeidet ble igangsatt på sensommeren 2014, med åpent oppstartsmøte den 19. September. Arbeidet har vært organisert som et prosjekt der rådmannen har stått som prosjektansvarlig. Det har vært ansatt en egen prosjektleder i 50 % stilling, som har hatt støtte fra kommunalleder for tekniske tjenester. En styringsgruppe med særskilt forankring til levekårsutvalg ble oppnevnt før sommeren 2014, og har hatt månedlige møter utover høsten. En arbeidsgruppe har bistått prosjektleder i prosessen med fagkompetanse og kunnskap om kommunens situasjon, behov og fremtidige utfordringer.

1.3 Hva er en boligpolitisk plan?

En boligpolitisk plan er et strategisk styringsverktøy som viser mål, tiltak og prioriteringer for boligpolitikken i kommunen. Planen skal medvirke til mer effektivitet og en mer helhetlig boligpolitikk i Saltdal kommune. Den boligpolitiske planen skal bidra til økt samarbeid og samhandling mellom kommune, befolkning, næringsliv og sentrale aktører på boligmarkedet. Planen er en temaplan etter plan – og bygningslovens § 11 – 1.

1.4 Planens form og innhold

Planen er i form og innhold mye rettet etter «Veileder til boligpolitisk handlingsplan» utarbeidet av Hamarøy kommune på oppdrag fra Husbanken i 2014. Veilederen har til hensikt å vise erfaringer og gi andre kommuner en oversiktlig og lettfattelig innføring i

¹ Regjeringen.no – Kommunal og moderniseringsdepartementet; tema- plan, bygg og eiendom

fremgangsmåte for utarbeidelse av en boligpolitisk handlingsplan. Ut fra veilederen er det anbefalt å dele planen i tre hoveddeler, der hvert delområde omhandler spesifikke målsetninger.

Tredelingen innbefatter:

- Generell boligutvikling
- Boligsosiale forhold
- Boligforvaltning og organisering

Hvert kapittel er inndelt en analytisk del, og en handlingsdel.

I analysen fremkommer situasjonsbeskrivelse, utviklingstrekk og framskrivinger. Kapitlene tar også for seg vurderinger av virkemidler og behov.

Handlingsdelen viser planperiodens målsetninger, strategiske valg og tiltak.

Handlingsdelen bygger på Bodø kommunes oppsett i «Boligpolitisk handlingsplan 2014 – 2017»

En mer omfattende boliganalyse ligger som vedlegg til planen.

1.5 Rullering av planen

Boligpolitisk plan for Saltdal gjelder for perioden 2015 – 2030, altså i et 15 års perspektiv. Planens tiltaksdel vil rulleres hvert år ut fra budsjettforhandlingen i kommunen. Planen i sin helhet rulleres ut fra behov og implementeres i Saltdal kommunes planstrategi. Planen rulleres minimum hvert 4. år



2. NASJONALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN

2.1 De nasjonale målsetninger for boligpolitikken

Det er en overordnet målsetning i norsk boligpolitikk at alle skal kunne bo trygt og godt. Den norske velferdspolitikken bygger på disse premissene.

De generelle statlige målsetningene for bo – og byggingspolitikken er som følger:

- I. Bosteder for alle i gode bomiljø
- II. Trygg etablering i eid eller leid bolig
- III. Boforhold som fremmer velferd og deltakelse
- IV. Godt utformede, sikre, energieffektive og sunne bygg
- V. Bedre og mer effektive byggeprosesser²

Boligpolitikken skal bidra til å imøtekomme boligbehovene til den enkelte i samfunnet, og for kommende generasjoner. For å lykkes med målene må boligpolitikken gjøre det mulig for den enkelte innbygger å bygge, bo og leve.

En god bolig er for hver enkelt av oss av stor betydning for vår livskvalitet og mulighet til livsutfoldelse. Gode boliger skaper gode (lokal)samfunn.

Bygningskvalitet, utforming, beliggenhet og funksjonalitet er avgjørende for kvaliteten på de tjenestene som kommunen skal yte til sine innbyggere.

² St. Meld. Nr. 17 "Byggje-bu-leve" En bostedspolitik for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

En god boligpolitikk er et kommunalt ansvar, som videreført vil være en forutsetning for at kommunen skal kunne lykkes med sine velferdsoppgaver. Videre har regjeringen skissert følgende nasjonale mål og prioriterte innsatsområder for boligsosiale forhold i sin strategi "Bolig for velferd" fra 2014:

MÅL:

- Alle skal ha et godt sted å bo
- Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

PRIORITERTE INNSATSOMRÅDER:

- Hjelp fra midlertidig til varig bolig
- Hjelp til å skaffe egnet bolig
- Forhindre utkastelser
- Gi oppfølging og tjenester i hjemmet
- Sikre god styring og målretting av arbeidet
- Stimulere til nytenking og sosial innovasjon
- Planlegge for gode bomiljø

2.2 Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025

Fylkesplanen for Nordland skisserer ulike strategier og arealpolitiske retningslinjer for regionen, herunder følgende fokuspunkter;

- God (kommune)planlegging
- By – og tettstedsutvikling
- Klima og energitilpasning

Fylkesplanen for Nordland fremmer at utbygging bør sentraliseres og viser til ulike tiltak og virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.

2.3 Aktuelt lovverk

Plan og bygningsloven gir kommunen det samlede rammeverket for planlegging og byggesak.

Lov om sosiale tjenester i NAV regulerer de kommunale, sosiale tjenestene som obligatorisk inngår i NAV-kontoret. Dette gjelder i hovedsak tjenester av økonomisk og arbeidsrettet karakter. Loven regulerer kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Loven har til formål å gi økonomisk og sosial trygghet, øke likeverd og bedre livsvilkår for vanskeligstilte. Loven skal forebygge sosiale forskjeller og problemer. Videre skal loven bidra til at den enkelte skal få mulighet til å leve og bo selvstendig i felleskap med andre, der en aktiv og meningsfull tilværelse blir vektlagt.

Helse og omsorgstjenesteloven viser i § 3-7 til kommunens oppgaver i forhold til vanskeligstilte på boligmarkedet:

«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».

Loven omtaler videre også kommunens forpliktelser til å yte bistand i forbindelse med botilbud.

2.4 Øvrige planer i Saltdal kommune

I denne delen samles en oversikt over øvrige plandokumenter i kommunen som vil ha tilknytning til den boligpolitiske planen.

Saltdal kommunes planstrategi for perioden 2012 – 2015.

Planstrategien peker på at det er et generelt boligbehov i kommunen. Planstrategien sier videre at kommunen skal sikre rekruttering til næringsliv ved å tilrettelegge for attraktive boliger for de som ønsker å bosette seg i kommunen. Kommunen etterspør tilrettelagte boliger for brukere, og næringslivet etterspør kommunens rolle som tilrettelegger for sentrumsnære tomter. Kommunal planstrategi beskriver at det bør utarbeides en boligsosial handlingsplan for Saltdal. Husbanken trekkes her frem som en viktig samarbeidspartner.

Kommuneplan for Saltdal kommune «Kom til Saltdal» strategisk plan 2003 – 2013, har som målsetning å være retningsgivende for all planlegging i kommunen.

Planen beskriver demografiske trekk og utfordringer for kommunen.

Kommuneplanen har følgende visjon:

«Saltdal kommune skal være en fremsynt kommune for bedriftsetablering, bosetting og oppvekst. Saltdal kommune skal snu flyttestrømmen og vise at Saltdal kan henge med i lokale, regionale, nasjonale og globale sammenhenger»³



Planen ser blant annet på barn og unges oppvekstforhold og beskriver kommunens utfordringer i forhold til lovpålagte oppgaver og tjenester. Kommunen skal beholde og helst øke folketallet. Kommunen har til hensikt å bli en god oppvekst – og etableringskommune, herunder å tilrettelegge for etablering ved å ha byggeklare, rimelige tomter / næringstomter.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 25.06.09. Planen konkretiserer arealbruken gjennom beskrivelser og bestemmelser. Arealdelen viser hvilke reguleringsplaner og kommunedelplaner som gjelder, herunder også bestemmelser og retningslinjer. I gjeldende plan er det lagt vekt på spredt boligbygging. I planstrategien for 2012 – 2015 ble det vurdert ikke å være grunnlag for å revidere arealplan.

Saltdal kommunes Omsorgsplan 2020 beskriver tjenestetilbudet i kommunen sett opp mot fremtidige demografiske utfordringer. Planen viser de ulike bomiljøene, omsorgsboligene og bokollektivene som kommunen eier / disponerer (2010). Planen beskriver blant annet at det er stor variasjon i boligtilbudet når det gjelder beliggenhet, og behov for fysisk tilrettelegging. Planen beskriver Saltdal kommunens rolle som vertskommune i forbindelse

³ Kommuneplan for Saltdal kommune 2003 – 2013 s. 19

med avvikling av den fylkeskommunale institusjonen innen HVPU på Vensmoen i 1991.

Omsorgsplanen presenterer videre de demografiske utfordringene som kommer i befolkningen.

Planen vektlegger å bygge ut kapasitet til å ivareta det samlede bo- og institusjonstilbudet i årene fremover, slik at kommunen ikke havner på etterskudd når økt behov for omsorgstjenester kommer i 2020. Saltdal følger utviklingen på landsbasis - antall innbyggere 80+ øker kraftig fra 2020. Det vil i samme tidsperiode bli en reduksjon i antall mennesker med utviklingshemming. Planen beskriver tiltak i forhold til eksisterende boligmasse som kan forebygge fremtidige behov for utbygging av sykehjemsplasser. Planen påpeker at Saltdal kommune primært må tilrettelegge for sentrumsnære leiligheter med fellesareal og aktivitet.

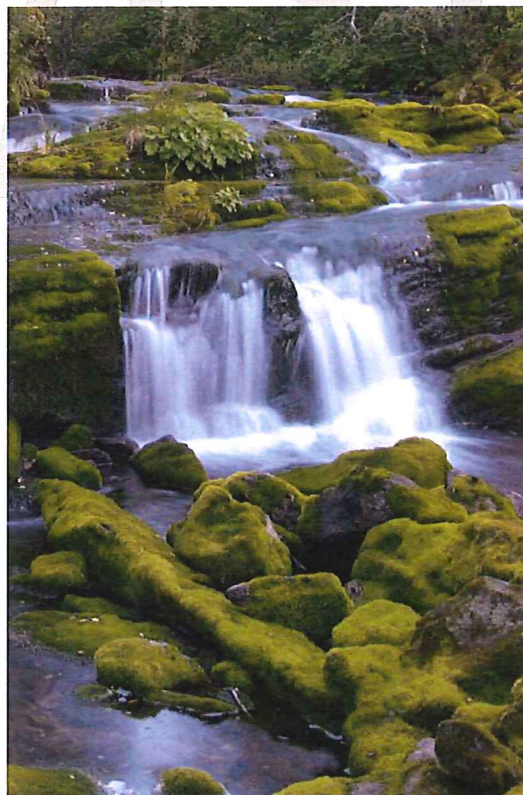
Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning

Strategisk plan for kommunens bygningsforvaltning er en ny strategisk plan datert 10.12.2014. Planen er overordnet og skal være styrende for de oppgaver og forvaltningsmål som skal utrettes i forhold til Saltdal kommunes bygningsmasse. Planen ble vedtatt i Formannskapet 13.01.15 (Sak 3/15) Status er at kommunen har en betydelig større bygningsmasse enn gjennomsnitt for kommuner < 5000 innbyggere. Bygningsmassen er lite vedlikeholdt, og den strategiske planen fastslår at vedlikeholdsetterslepet er uakseptabelt. Den strategiske planen beskriver oppgaveprioriteringer, kostnader, målsetninger og videre strategivalg for den kommunale bygningsmassen.

Rusmiddelpolitiske plan

I Saltdal kommunes rusmiddelpolitiske handlingsplan understrekes det at bolig er en sentral arena for mestring og rehabilitering. Det påpekes her at det vil være viktig å prioritere tilrettelegging for egnede og tilpassede botilbud for rusmiddelavhengige. Under hovedmål 4 «Gi rusmiddelavhengige hjelp til et bedre og mer verdig liv» står tilpassede botilbud og bygging av flere boliger i Rognan-området som konkrete tiltak.

Annet Det er påbegynt en arbeidsprosess i kommunen for å utarbeide kommuneplanens samfunnsdel. Det er per dags dato ikke satt noen tidsramme for ferdigstilling av denne delplanen. Kommuneplanens samfunnsdel vil ha innvirkning på kommunens boligpolitiske prioriteringer, herunder; bosetting, folkehelse og videre næringsutvikling



2.5 Saltdal kommunes målsetninger for boligpolitikken

Saltdal kommune ønsker å arbeide strukturert og aktivt med å være "mulighetenes kommune" – også på boligmarkedet;

Kommunen skal disponere boliger og tilrettelegge for bygging ut fra fremtidige behov. Saltdal kommune skal ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet, øke kunnskap og kompetanse om boligbehov i kommunen.

MÅLOMRÅDE 1

Den generelle boligpolitikken

Saltdal kommune skal ha en boligutvikling som er i tråd med befolkningens boligbehov når det gjelder antall boliger, hvilke type boliger som bygges, og hvor nye boliger lokaliseres. Boligutviklingen skal fremme et velfungerende boligmarked med gode bomiljø, ivareta folkehelse og følge øvrig planverk på en helhetlig måte.

MÅLOMRÅDE 2

De boligsosiale forhold

Saltdal kommune skal medvirke til å skaffe egnede boliger med nødvendige tjenester til de som er vanskeligstilt på det ordinære boligmarkedet. Flere skal stimuleres fra leie i kommunal bolig til eie av egen bolig.

MÅLOMRÅDE 3

Organisasjonen

Saltdal kommune skal organisere det boligpolitiske arbeidet slik at kommunens rolle som premissgiver i boligutviklingen blir styrket.

2.4.1 Målgrupper

Saltdal kommunes planstrategi retter seg etter de utfordringene som er demografisk beskrevet for befolkningen. Planstrategien sier at samfunnsplanlegging og tjenestetilbud i Saltdal må tilpasses den etterspørsel som kommunen kommer til å møte i fremtiden. Andelen eldre som i løpet av få år vil fordobles, medfører endringer i kommunes tjenesteforvaltning. Dette må også sees i sammenheng med økonomisk bærekraftige løsninger. Kommunen har i tillegg en stor andel eldre arbeidstakere som i løpet av få år må erstattes.

Saltdal videregående skole har en del borteboende elever fra andre kommuner som har behov for mer tilpassede boliger. Flere elever har ikke økonomi til å leie leilighet, men trenger hybel/hybelleilighet. NAV Saltdal rapporterer om en økning i på dette området

Målgrupper på det generelle boligmarkedet:

- Unge i etableringsfasen
- Tilflyttere og arbeidsinnvandrere
- Personer som ønsker å få prøvebo i kommunen, spesielt arbeidssøkere med etterspurt fagkompetanse
- Ansatte i kommunen

Målgrupper boligsosialt:

- Vanskeligstilte på boligmarkedet;
- ✓ Flyktninger
- ✓ Utviklingshemmede
- ✓ Personer med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse
- Eldre med særskilte behov

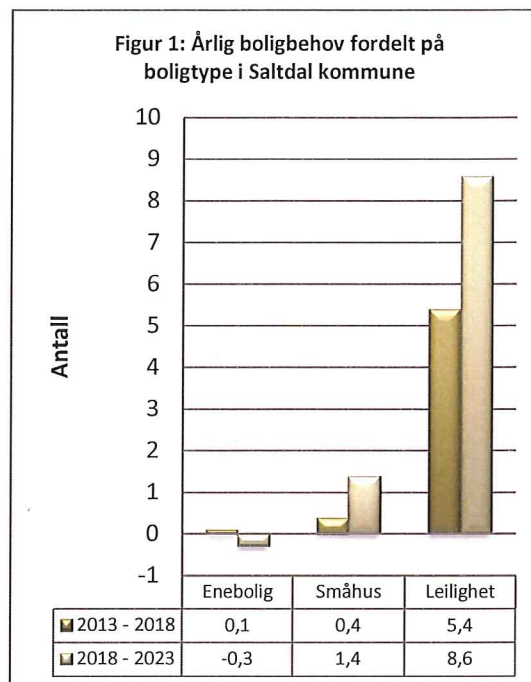
3 MÅLOMRÅDE 1 – GENERELL BOLIGUTVIKLING

Hovedmål for den generelle boligutviklingen

Saltdal kommune skal ha en boligutvikling som er i tråd med befolkningens boligbehov når det gjelder antall boliger, hvilke type boliger som bygges og hvor nye boliger lokaliseres. Boligutviklingen skal fremme et velfungerende boligmarked med gode bomiljø, ivareta folkehelse og følge øvrig planverk på en helhetlig måte.

3.1 Boligbehov i årene fremover

Figur 1: «Årlig boligbehov fordelt på boligtype i Saltdal kommune»⁴ viser en kalkyle av det generelle boligbehovet i Saltdal kommune. Beregningen er basert på eksisterende boligmasse sett opp mot demografisk utvikling. Tallene i figuren er omregnet til å vise samlet antall enheter for oppgitt tidsperiode. I Perioden 2013 – 2018 vil det ut fra figuren, ikke være behov for bygging av eneboliger.



Kilde: Husbanken

Det vil i perioden være behov for 2 bygg i form av «småhus». Det vil være behov for 27 leiligheter. (Et antall på 27 leiligheter vil kunne bidra til å frigjøre eneboliger for omsetning slik at behov for bygging av nye enheter vil bli minsket) For perioden 2018 – 2023 vil det være et liknende bilde for behov for eneboliger i kommunen. I denne perioden vil det være behov for 7 bygg av type «småhus», mens det vil være behov for 43 leiligheter

3.1.1 Befolkningsutviklingen i Saltdal

Tabell 1. viser befolkningsutviklingen for Saltdal kommune fra år 2000 og frem til 2013. Tabellen viser at befolkningstallet for Saltdal har hatt en nedgang de siste 14 år – i sum 142 personer. I 2011 og 2012 var det positiv utvikling i folketallet med en tilvekst på i alt 73 personer. I 2013 er det registrert en nedgang på i alt 55 personer. Folketall registrert for 1. januar 2014 var på 4690 personer.

⁴ Fra Husbankens presentasjon i SNF – Rognan Hotell 04.09.14

Saltdal har jevnt over hatt et negativt fødselsoverskudd fra 2000. Kommunen har ikke fødselsoverskudd i 2013. I snitt siste 13 år har kommunen hatt et gjennomsnittlig fødselsunderskudd på ca. 11 barn pr år. Figur 2 viser befolkningssammensetningen i Saltdal kommune ut fra alder over en 20 års periode fra 1994 – 2014. Utviklingstrekkene her er at befolkningen blir eldre, noe som er i tråd med videre demografisk framskriving. Ut

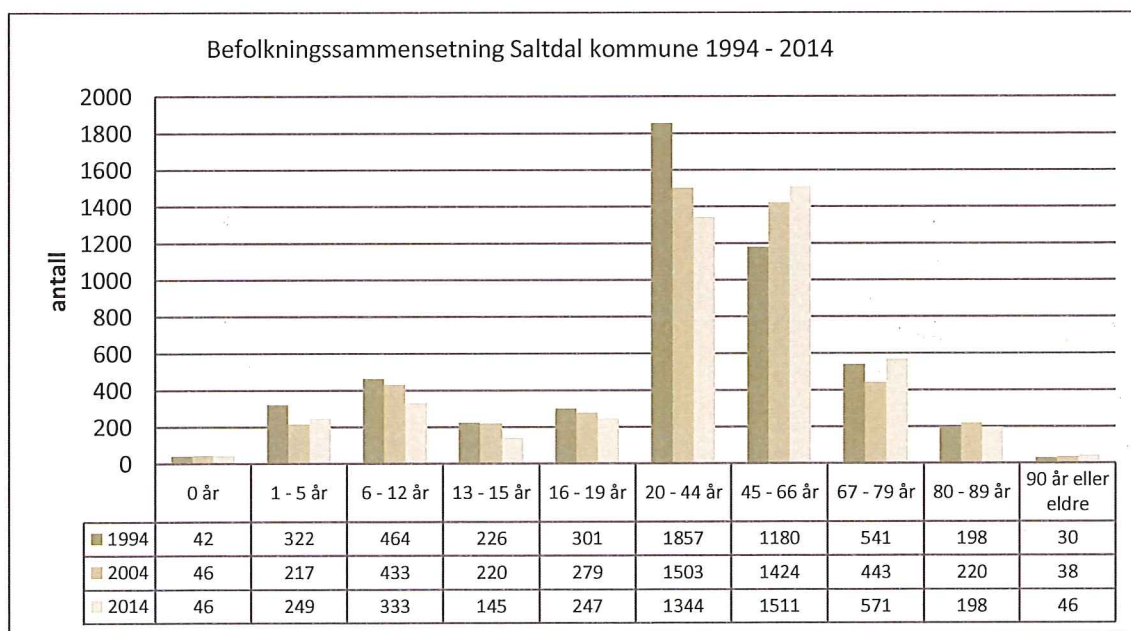
fra befolkningsframskriving basert på tall fra SSB vil Saltdal kommune få en negativ befolkningsutvikling frem mot 2030. Prognosealternativet ”middels nasjonal vekst” (MMMM) viser en nedgang i innbyggertallet på 160 personer fra 2015 – 2030. I vedlegget for boliganalyse er det skissert andre prognosealternativer ut fra høy/ lav nasjonal vekst, samt befolkningsprognose ut fra høy/ lav nettoinnvandring.

Tabell 1 SSB 06913: Folkemengde 1. januar og endringer i kalenderåret for periode 2000 – 2013

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Folkemengde	4887	4874	4863	4834	4823	4800	4751	4688	4710	4727	4692	4672	4710	4745
Fødselsoverskudd	-25	-8	-19	-23	5	-9	-19	-19	12	0	-11	12	-15	-26
Innflyttinger	205	191	168	244	174	188	165	292	293	219	202	279	271	220
Utflyttinger	192	193	174	234	199	232	209	250	290	253	211	255	222	249
Nettoinnflytting	13	-2	-6	10	-25	-44	-44	42	3	-34	-9	24	49	-29
Folketilvekst	-13	-11	-29	-11	-23	-49	-63	22	17	-35	-20	38	35	-55

Kilde SSB 2013

Figur 2 Befolkningssammensetning Saltdal kommune 1994 - 2014



Kilde: SSB 2014

3.1.2 Fremtidig aldersfordeling i befolkningen

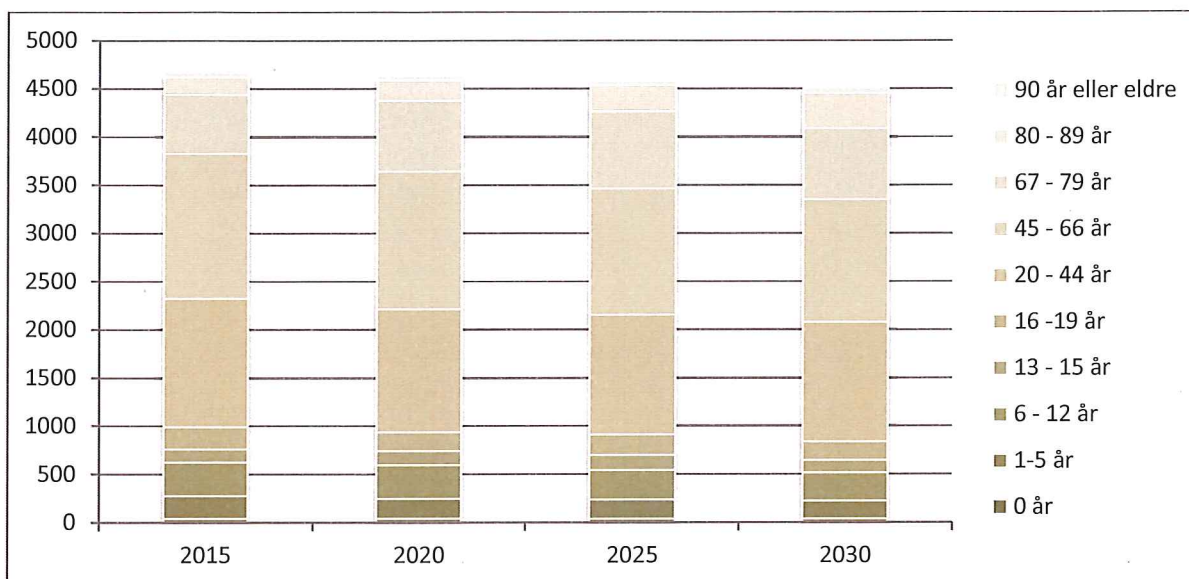
I den boligpolitiske planen er det benyttet befolkningsframskrivninger gjort av SSB. SSB har utarbeidet prognose på forventet befolkningsutvikling ut fra gitte forutsetninger om fire ulike komponenter – fruktbarhet, levealder, innenlands mobilitet og nettoinnvandring. SSB presenterer ut fra disse faktorene ulike beregningsalternativer. I den boligpolitiske planen er mellomalternativet valgt - med moderate anslag på alle størrelser. (Dette blir ofte omtalt som referansealternativet) Figur 3: «Fremskrevet befolkningsutvikling for Saltdal kommune, etter alternativ MMMM -middels nasjonal vekst» viser at sammensatt aldersgruppe fra 0 – 5 år vil få en nedgang på 19,3 prosent som tilsvarer 53 små barn. Denne reduksjonen i aldersgruppe vil ha stor betydning for fremtidige barnehagetilbud i kommunen. Nedgangen i aldersgruppen 6 – 12 år er på 56 barn eller 16,1 prosent. Omregnet i skoleklasser vil dette være 2 – 3 skoleklasser. Ungdomsskolene vil få en reduksjon i elevmassen 13 – 15 år på 8 elever eller en nedgang på 5, 8 prosent. Aldersgruppen som representerer ungdom i alder for videregående skole vil reduseres med 36 personer eller en nedgang på 15,6 prosent. Aldersgruppen 20 – 44 år vil gå ned med 96 personer,

eller 7,2 prosent. Denne gruppen er bredt sammensatt av de som tar videre utdanning, og de som får sin første jobb etter endt utdannelse. Her vil det ofte være et antall som drar ut av kommunen for studier. I tillegg representerer denne gruppen småbarnsforeldrene og førstegangsetablerere i kommunen. Her representeres også de som har høy yrkesaktivitet. Aldersgruppen 45 – 66 vil få en reduksjon på 228 personer, eller 15,1 prosent. Denne gruppen representerer i stor grad de som har fortsatt har høy yrkesaktivitet, og er godt etablert på boligmarkedet. Yrkesaktiviteten vil kunne påregnes å være regressivt nedadgående i forhold til økende alder. Det forespeiles en økning i aldersgruppen 67 – 79 år på 20,5 prosent. Den sterke befolkningsveksten i denne aldersgruppen er en følge av de høye fødselskullene på 40 – og 50 tallet, samt økende levealder. Den største økningen vil bli i aldersgruppen 80 – 89 år. I denne aldersgruppen vil det foreligge en økning på 98,3 prosent. Dette medfører et økt behov for omsorgsboliger og sykehjemsplasser, i tillegg vokser gruppen med personer 90+ med 10, en prosentvis økning på 21.

Tabell 2: Framskrevet folkemengde etter region, alder, tid og statistikkvariabel					Endring 2015 - 2030	
	2015	2020	2025	2030	Antall	Prosent
0 år	39	39	37	35	-4	-10,3
1 – 5 år	236	203	197	187	-49	-20,7
6 – 12 år	347	353	306	291	-56	-16,1
13 – 15 år	137	146	156	129	-8	-5,8
16 – 19 år	231	193	212	195	-36	-15,6
20 – 44 år	1331	1274	1242	1235	-96	-7,2
45 – 66 år	1505	1429	1309	1277	-228	-15,1
67 – 79 år	609	737	799	734	125	20,5
80 – 89 år	185	210	274	367	182	98,3
90 år eller eldre	46	48	42	56	10	21,7
Personer i alt	4666	4632	4574	4506	-160	-3,4

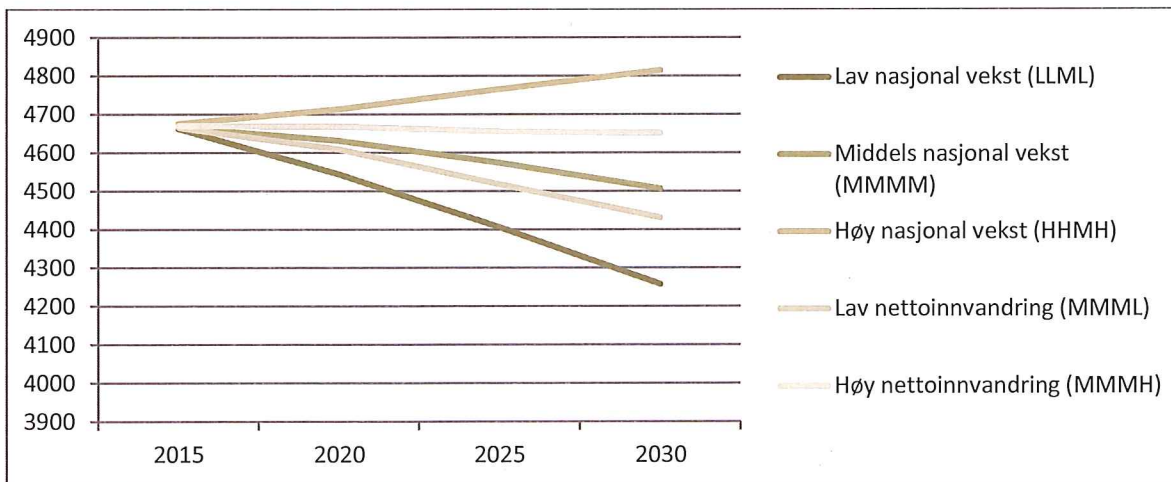
Kilde: SSB

Figur 3: Fremskrevet befolkningsutvikling for Saltdal kommune, etter alternativ MMMM -middels nasjonal vekst. MMMM er SSBs hovedalternativ



Kilde: SSB 2014

Figur 4: Fremskrevet befolkningsprognose for Saltdal kommune med 5 alternativer (LLML, MMMM, HHMH, MMML og MMMH) fra 2015 - 2030



Kilde: SSB 2014

3.1.3 Inn – og utvandring

Tabell 1 «Folkemengde 1. januar og endringer i kalenderåret for periode 2000 – 2013» viser den årlige utviklingen fra år 2000. Tabellen viser at Saltdal kommune hovedsakelig har hatt en befolkningsutvikling der netto utflytting

er trenden. Årene 2007, 2011 og 2012 var det en netto innflytting til kommunen. Statistikk fra SSB viser at det er en økning i netto innenlandsk utflytting fra Saltdal. Det som jevner ut utflyttingen fra Saltdal kommune er innvandring. For 2013 viser tall fra IMDI at nettoinnvandringen til Saltdal er på 79

personer, dette gjør at samlet nettoutflytting fra Saltdal blir på 29 personer, i motsetning til -57 uten innvandring. Dette viser viktigheten av innvandring for på sikt å bremse videre negativ befolkningsutvikling. Potensielt kan en økt innvandring bidra til å snu utviklingen i en mer positiv retning. Figur 1 viser at en framskriving med høy nettoinnvandring (MMMH) vil kunne utjevne den negative befolkningsutviklingen og holde folketallet stabilt. (Figuren viser ikke nærmere fremskrevet befolkningssammensetning ut fra kjønn og alder knyttet til MMMH) Fremtidig behov for arbeidskraft innen både offentlig og privat sektor vil som kjent bli utfordrende. Mye tyder på at en betydelig del av arbeidskraftbehovet må dekkes gjennom innvandring fra utlandet. Det vil være viktig for både kommune og næringsliv å rette et felles fokus på tilrettelegging for bosetning og rekruttering av flyktninger og arbeidsinnvandrere

3.1.4 Pendling

Saltdal kommune er etter folketall en stor omsorgs- og næringskommune. Det er like fullt flere personer som bor i kommunen og har arbeid i andre kommuner, enn omvendt. I 2013 var det ut fra tall knyttet til et utvalg av kommuner 172 personer som pendlet til Saltdal. Til sammenlikning var det i 2008 157 personer som pendlet til kommunen, basert på samme utvalg av kommuner. I 2013 var det 279 personer som pendlet ut av Saltdal - I 2008 var dette tallet 281 personer. Utviklingen fra 2008 til 2013 er at det er økning i antall personer som pendler til Saltdal, mens det er en liten nedgang i antall personer som pendler ut av kommunen. I vedlegg for boliganalyse (s.40) er det gjort en nærmere presisering av utviklingen ut fra ulike

næringsområder i kommunen.



3.1.5 Rekruttering av arbeidskraft til kommune og privat næringsliv

Kommunens planstrategi skisserer at kommune og næringsliv vil få store fremtidige rekrutteringsbehov. De ansatte i Saltdal kommune har en høy gjennomsnittsalder. Dette er situasjonen innen flere tjenester, men gjør seg særlig gjeldende for viktige yrkesgrupper innen helse og omsorg. Gjennomsnittsalderen ligger her på godt over 50 år. Kommunen vil fremtidig være avhengig av å rekruttere arbeidskraft utenfra kommunen. De som rekrutteres vil ha behov for ny bolig ved tilsettelse. Her vil det være et potensiale for type «prøveboliger», da det er erfaringer fra andre kommuner på at mange flytter til en kommune på prøvebasis, der de leier før de ønsker å ta skrittet ut å kjøpe egen bolig. Det er 8 ansatte per 10.12.14 som leier bolig gjennom Saltdal boligstiftelse. Saltdal kommune skal etter vedtak utarbeide en rekrutteringsplan for kommunen. I denne planen vil det tallfestes nærmere de rekrutteringsbehov som kommunen vil få i kommende år.

3.1.6 Behovsanalyse bolig for bedrifter

Det er i samarbeid med Saltdal næringsforening gjennomført en boligbehovsanalyse til et utvalg av bedriftene i Saltdal kommune. (Forespørsel til 7 bedrifter)

Tilbakemeldingene fra bedriftene har vært noe delte. Noen bedrifter er klare på at de har en stabil og lokal forankring som gjør at de ikke har store boligutfordringer til sine ansatte. Andre bedrifter har klare tanker på at de vil være avhengig av tilgang på ekstern rekruttering, både i form av arbeidskraft fra andre kommuner, men også gjennom arbeidsinnvandring fra utlandet. Noen bedrifter har sett nærmere på pendlingstallene for arbeidstakerne i den aktuelle bedrift. De som pendler til bedriftene er i stor grad bosatt i nærkommuner. En bedrift har en viss andel ukependlere fra Sverige. Trenden og etterspørsel konkret fra bedriftene er oppgradering på utleieboliger. Hybler for ukependlere er også trukket frem. Mange ønsker å leie før eventuelt å kjøpe eget. Det er også sagt noe i forhold til beliggenhet - der nærhet til arbeidsted vil være avgjørende. Det er også trukket frem viktigheten av god infrastruktur. I 2014 og i de neste 3 årene har blant annet Nexans opplevd mye aktivitet og nyansettelser. En klar utfordring er boligtilgang for nyansatte. Bedriftene eier i liten grad boliger som er tiltenkt nyansatte, og ut fra behovsanalyse vil ikke bedriftene ha et slikt eieforhold. Boliger må anskaffes på det ordinære boligmarkedet, og dette kan være utfordrende på markedet i Saltdal, da det i hovedsak etterspørres utleieleiligheter og hybler - noe som er mangelvare i kommunen. I vedlegg Boliganalyse (s.43) skisseres de konkrete tallene som fremkommer fra bedriftenes behovsanalyse.

3.1.7 Unge i etableringsfasen

I Saltdal kommunes kommuneplan skisserer en del utfordringer, muligheter, mål og strategier for å sikre at unge mennesker kan bosette seg i Saltdal, herunder blant annet «utforme en etableringspakke for unge familier» Det er ingen spesifikke botilbud eller tiltak rettet mot unge i etableringsfasen i kommunen, utover Husbankens

virkemidler. Unge i etableringsfasen har ofte leiemarkedet som den mest aktuelle innfallsport til etablering. Boligmarkedet i kommune er sterkt eie dominert. Krav til egenkapital på 15 % ved boliglån og høye priser gjør det utfordrende for mange unge å komme seg inn på boligmarkedet. Unge i etableringsfasen inngår i målgruppen til boligkontoret i kommunen. Unge i etableringsfasen vil være berettiget til låneordninger som boligkontoret disponerer gjennom Husbanken. Ut fra fremtidig befolkningsprognoser vil kommunen være avhengig av å øke befolkningsgrunnlaget i yrkesaktiv alder, her vil unge i etableringsfasen representere en viktig ressurs for kommunen. En videre gjennomgang av innsats og tiltak overfor denne befolkningsgruppen vil være viktig å gjøre.

3.1.8 Eldre i boligmarkedet

Ut fra den demografiske utviklingen vil andel eldre øke betydelig. Spesielt vil dette merkes fra rundt 2020. Prognosene som foreligger vil ha betydning for fremtidige botilbud og boligetterpørsel. Undersøkelser, blant annet foretatt av Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR), viser at eldre seniorer er mer stasjonære i sine boligpreferanser - de vil gjerne bo der de bor. Yngre seniorer er gjerne mer mobile og ønsker å bo sentralt, med de fordeler dette gir. Langt færre eldre ønsker i dag å bo på sykehjem, de fleste ønsker å bo i omsorgsbolig med tilrettelagte tjenester. I undersøkelse gjort av NIBR knyttet til omsorgsboliger, svarer 80 % av forespurte seniorer at beliggenhet er viktig. Omsorgsboligene må ligge i et kjent nærmiljø med tilgang til kjente aktiviteter og sosiale miljø. Nærhet til familie og døgntilrettelagte tjenester trekkes også frem som viktige elementer.

3.2 Hovedtrekk ved boligmarkedet i Saltdal

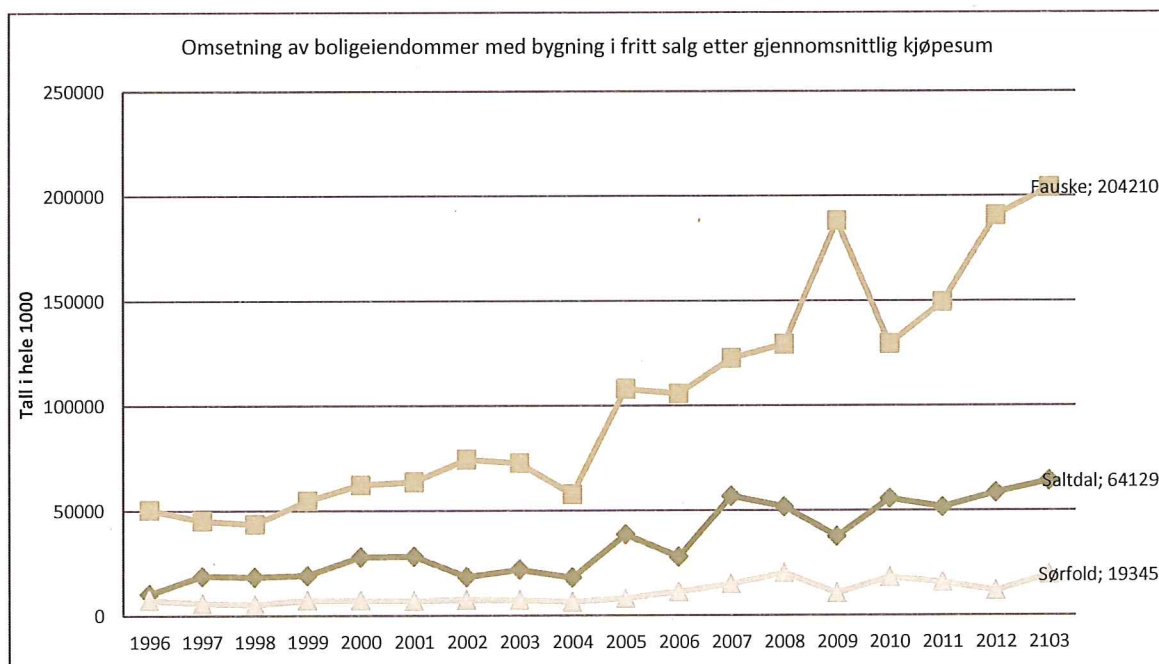
3.2.1 Prisnivå

Figur 5 viser prisutviklingen i forhold til omsetning av fast eiendom med bolig fra 1996 – 2013. Figuren viser utviklingen i kommunene Sørfold, Fauske og Saltdal. Prisen på bolig vært stigende de siste 18 år. Det kan ut fra figuren se ut til at prisutviklingen er mer stabil for Saltdal kommune enn for Fauske. Fauske kommune har hatt en betydelig høyere prisvekst i perioden. Datagrunnlaget her kan være noe usikkert da det kan være

snakk om salg av flere boliger på samme eiendom. Utviklingen vil over tid være representativ for den faktiske prisveksten i kommunens boligmarked.

Eiendomspulsen på Finn.no viser tallene for gjennomsnittlig prisantydning for aktive annonser i Nordland pr. dags dato (2014). Saltdal har en gjennomsnittlig prisantydning m2 for bolig på 13847,-. Til sammenlikning har Fauske 21330,- Bodø 31104, mens hele Nordland fylke ligger på 19155,- Ut fra eiendomspulsens tall, ligger Saltdal kommune betydelig lavere i pris enn nevnte kommuner og Fylke under ett.

Figur 5: SSB: Omsetning av boligeiendommer med bygning i fritt salg etter gjennomsnittlig kjøpesum.



Kilde: SSB tabell 06726 (I enkelte tilfeller kan en omsetning omfatte flere boliger) Boligeiendommer uten oppgitt kjøpesum er ikke tatt med i tabellen

3.2.2 Husleienivå

SSBs leiemarkedsundersøkelser går ikke spesifikt inn på kommunenivå. Det foreligger derfor ikke konkrete tall som beskriver husleienivået i kommunen.

Saltdal boligstiftelse beskriver at husleie i de kommunale boligene er betydelig lavere enn på det ordinære markedet. Boligstiftelse oppgir husleie på ca. 6000 kr i måneden. Stiftelsen justerte husleie sist 1. mai 2014.

Saltdal boligstiftelse gjør tiltak for å tilnærme kommunal husleie med det private markedet, dette også for å fremme større grad av boligjennomstrømming. Skisserte kommunale tiltak som økte avgifter på vann/kloakk, samt eventuell eiendomsskatt vil medføre en økning av husleie på kommunale boliger.

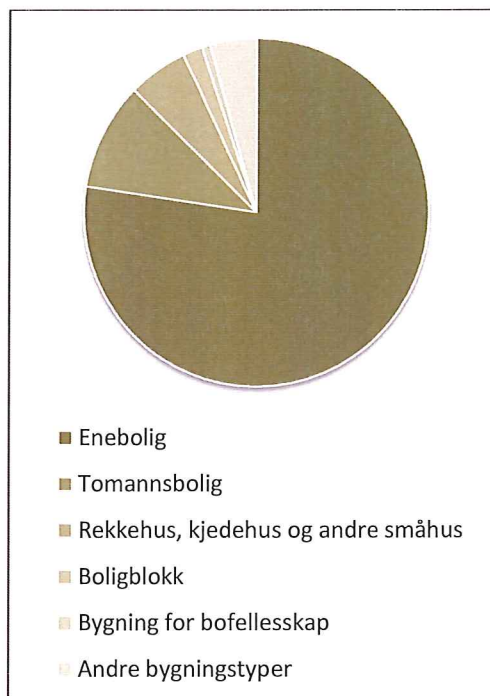
3.2.3 Boligsammensetning

Boligmassen i Saltdal kommune består i stor grad av eneboliger. Figur 6 viser en grafisk prosentvis fremstilling av ulike boligtyper. Andelen eneboliger i kommunen er på 77 %. Endringer i befolkningssammensetning, og den demografiske utviklingen tilsier et behov for større mangfold og differensiering i boligmassen i kommunen. I boliganalysedelen er det sett nærmere på familiesammensetningene i Saltdal kommune.

Ut fra tall her er det nærliggende å si at boligmassen ikke står i samsvar med befolkningsutviklingens boligbehov. Der det er 77 % eneboliger bor det en befolkning som samlet består av 40 % en-person familier, samt 25 % par uten barn. Fremtidig sammensetning av kommunale boliger må også vurderes nærmere i forhold til tjenester og økonomi.

Saltdal kommune er også en betydelig hytte- og fritidsboligkommune i stadig vekst. I boliganalysedelen fremgår en nærmere beskrivelse av hytte og fritidseiendommer.

Figur 6: SSB tabell 06265 Boliger, etter region, bygningstype, eieform, tid og statistikkvariabel. (beboede og ubeboede)



Kilde SSB

3.3 Virkemidler på boligområdet

3.3.1 Planarbeid og regulering i kommunen

Den kommende samfunnsdelen av kommuneplanen skal legge føringer for hvordan Saltdal kommune skal utvikle seg. Kommuneplanens samfunnsdel vil være ledende for øvrig planlegging i kommunen. Kommunens arealplan skal være førende for boligutvikling. Her settes styrende bestemmelser for arealforvaltning.

Reguleringsplan er det formelle grunnlaget for at det gis byggetillatelse. Loven sier at det skal ligge en godkjent reguleringsplan til grunn for alle bygge – og anleggstiltak av en viss størrelse. Reguleringsplan er kommunens redskap for å utrede arealbruk og bruksendringer i større områder. Private utbyggere utfører mye av dette arbeidet.

Reguleringsplan vedtas av kommunen, og kommunen har myndighet til å stille betingelser for innvilgelse av byggetillatelse i henhold til øvrig planverk. Kommunen kan avvise utbyggers forslag til reguleringsplan.

3.3.3 Tomtepolitikk

Saltdal kommunes vedtatte prinsipper i den kommunale tomtepolitikken ligger under sak 176 /82 «Tomtepolitisk plan» fra 1982. Her beskrives kommunens rolle og engasjement i tilrettelegging og utbygging av tomteområder. Fra denne planen kan følgende refereres:

- I kommuneplanen skal det tas sikte på å avklare hvilke utbyggingsområder som det i planperioden skal tilrettelegges for utbygging på.
- Bedre tilbudet for byggeklare tomter
- Vedtatt at formannskapet kan holde tilbake tomter for borettslag, funksjonshemmede, bedrifter, institusjoner, generasjonsboliger, Saltdal kommune
- Ledige boligtomter fordeles av boligsekretæren etter prinsipper i planen
- Første gangs tildeling skal skje ved loddtrekning uten kriterier.

Det er i kommuneplan gitt uttrykk for at kommunen skal snu flyttestrøm og fremme befolkningsvekst. For å oppnå dette er det vesentlig at det er tilgjengelige tomter for utbygging når etterspørsel er der. Dette gjelder både kommunalt og privat. Økonomiske og tidsmessige ressurser vil her være vesentlig da reguleringsprosesser i kommunene gjerne er omfattende.

3.3.4 Boligtomter i kommunen

Kommunens arealplan beskriver områder for spredt boligbebyggelse og som kan bebygges med direkte hjemmel i kommuneplanen.

Området i og rundt Rognan sentrum har flere eneboligtomter. En utfordring knyttet til disse tomtene er at de ofte er fordelt på ulike eiere. Dette gjør at mange av tomtene i stor grad blir utilgjengelige. Flere eiere på et tomteområde gjør også reguleringsarbeid mer krevende. Mange har bolig på større tomter, men reserverer seg mot å selge deler av sin tomt til boligformål. Det er over tid gjort sporadisk kontakt fra kommunen til privatpersoner/tomteeiere med tanke på drøfting av potensielle muligheter, men i stor grad er responsen avvisende. Det er grunn til å tro at folk har en sterk emosjonell tilknytning til hus og eiendom i kommunen. Dette kan være en medvirkende årsak til at det er liten bevegelse i tomte -og hussalg i de områdene som er å regne som attraktive for folk i dag.

Det er utarbeidet en oversikt over tomte -og utbyggingspotensiale i Saltdal kommune. Her inngår både kommunale og private områder – sentral beliggenhet er vektlagt.(Boliganalysedel)

Det er viktig i videre arbeid at Saltdal kommune har en god dialog med private aktører - både utbyggere og tomteeiere.

3.3.5 Husbankens virkemidler

Saltdal kommune har gjennom boligkontoret forvaltning av Husbankens virkemidler ut til sine innbyggere. Boligkontoret står selv for saksbehandlingen, og har egne

ordninger for bostøtte og boligtilskudd. Saksbehandlingen i boligkontoret gjøres fortløpende. Vedtak fattes 2-3 ganger i måneden. Boligkontoret registrerer fortløpende bruk av midler i husbankens STARTSAK.

Vedtaksmyndighet er tillagt en gruppe bestående av;

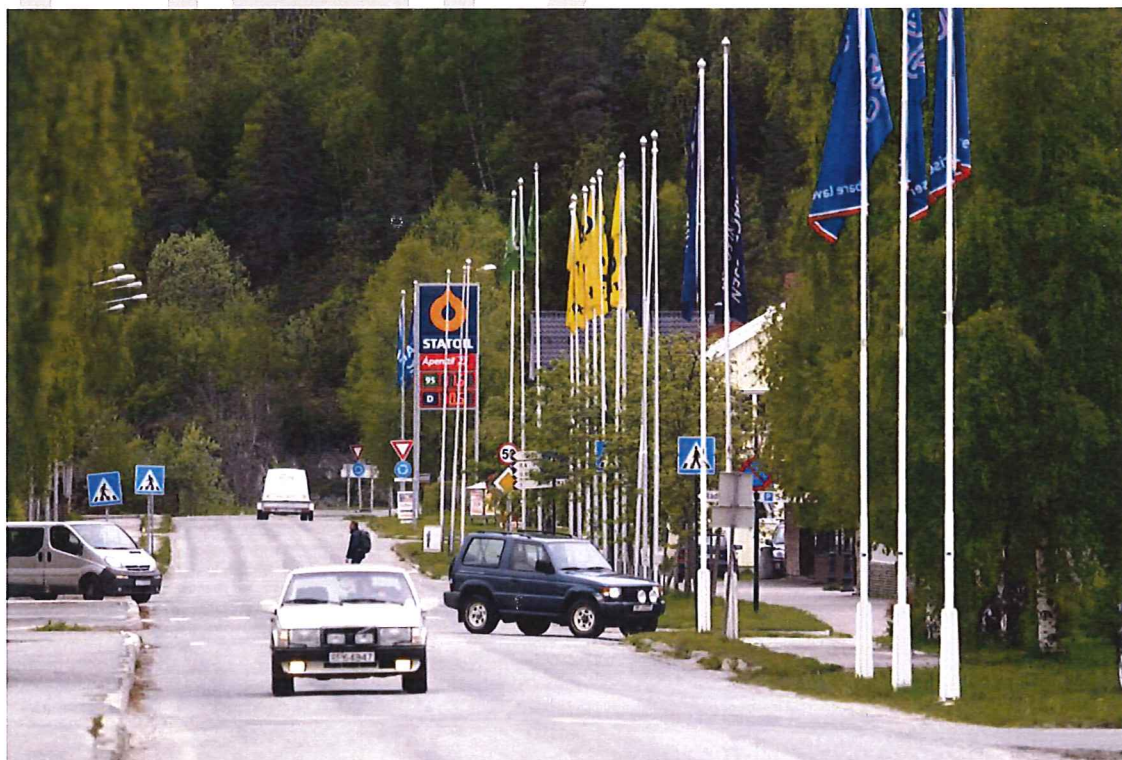
- Boligkontor
- NAV
- Rus og Psykisk helse

Den mest benyttede ordningen i kommunen er startlån. Saltdal kommune har i 2014 gitt 4 000.000,- i startlån, dette er 1 000.000,- mindre enn 2013. Bakgrunn

for dette er at tilskuddsrammen fra Husbanken til startlån ble mindre. Vurdering fra Boligkontoret sier at det er behov for 5 000.000,- for kommende år. Saltdal kommune bruker opp de tilgjengelige midlene i løpet av hvert enkelte år.

Tilskudd/ lån til etablering og tilpasning har ikke vært utnyttet i kommunen i like stor grad, her vil det kunne være et potensiale for større utnyttelse.

Virkemidlene fra Husbanken vil være et svært viktig bidrag inn i boligmarkedet for mange vanskeligstilte.



Handlingsdel målområde 1: Den generelle boligutviklingen								
Hovedmål 1: Saltdal kommune skal ha en boligutvikling som er i tråd med befolkningens boligbehov gjeldende antall boliger, hvilke type boliger som bygges og hvor nye boliger lokaliseres. Boligutviklingen skal fremme et velfungerende boligmarked med gode bomiljø, ivareta folkehelse og følge øvrig planverk på en helhetlig måte.		Hovedansvar og samarbeidspartner	Behandling	Tidsplan				
				2015	2016	2017	2018	
Tiltak	Strategi 1.1 Bidra til vekst og utvikling på boligmarkedet gjennom tilskudd, samarbeid og tilrettelegging							
1.1.1	Revidering av kommunens tomtepolitiske plan, herunder salg og prissetting av kommunale tomter	PLU	P					
1.1.2	Etablere utbyggingsprogram for Saltdal kommune.	PLU, ET	P/A					
Tiltak	Strategi 1.2 Tilrettelegge for kommunikasjon og koordinering mellom kommune, grunneiere, utbyggere og andre interessenter.							
1.2.1	Saltdal kommune skal opptre som initiativtaker og koordinator når flere private aktører planlegger utbygging i ett og samme område.	PLU	A					
1.2.2	Unngå del regulering av enkelteierdommer. Stille krav til at grunneiere i større grad må regulere hele områder i sammenheng.	PLU	A					
1.2.3	Bruke utbyggingsavtaler som virkemiddel for å klargjøre finansiering og fremdrift i utbyggingsprosjekter	PLU	A					
1.2.4	Bruk av områderegulering for å sikre større, mer helhetlige og bedre lokaliserte boligområder	PLU	P/A					
1.2.5	Krav om felles reguleringsplanlegging for eiendommer innenfor et område	PLU	A					
1.2.6	Krav om antall boliger i et område, utnyttelsesgrad, største og minste boligstørrelse, samt andre krav til bygningens utforming.	PLU	P/A					
Tiltak	Strategi 1.3 Tilby attraktive tomter til private som ønsker å bygge egen bolig.							
1.3.1	Vurdere potensielle sentrale arealer til nye tomtereserver ut fra utbyggingsprogram.	RM, PLU	P					
1.3.2	Vurdere utbygging og omregulering av eksisterende bygg i Rognan sentrum ut fra potensielle i gjeldende regulering. Beregne antall potensielle boenheter ved maksimal utnyttelse.	RM, PLU	P					
1.3.3	Utarbeide informasjonspakke til unge etablerere og tilflyttere til Saltdal kommune.	PLU, SK, EKO, BK?	A					
1.3.3	Vurdere om boligkontoret kan inneha en utvidet rolle som samarbeidende instans for boligutvikling internt og eksternt. Bredere ansvar for råd og veiledning overfor publikum.	PLU, EH, SK, ANV, BK, FH	P/A					
1.3.4	Bruk av kommunens hjemmeside for å synliggjøre ledige boligtomter.	PLU, SK, BK?	A					
Tiltak	Strategi 1.4 Sikre strategiske tomtereserver for kommunen ut fra fremtidig oppbygging av tjenestetilbud							
1.4.1	Avsette sentrale tomtearealer opp mot demografiske utfordringer. Tilrettelegge for fremtidig bygging av omsorgsboliger.	RM, PLU, EH, EO, ET	P					
1.4.2	Ut fra rullering og revidering av øvrige planer i Helse og Omsorg – fastsette en årlig vurdering av boligbehov. Sees opp mot plantall for perioden.	RM, PLU, EO, EH, FH, SBS, BK	A					
Tiltak	Strategi 1.5 Sikre muligheter for «prøveboliger» i kommunen							
1.5.1	Unge etablerere, familier og arbeidssøkere som ønsker å kunne «prøve-bo» i kommunen skal prioriteres i tildeling. Støtte- og informasjonsordninger til denne gruppen utarbeides.	RM	A					

Forkortelser			
A	Administrasjonen	ØK	Økonomiavdeling
P	Krever politisk vedtak	RM	Rådmann
EH	Enhet Helse	TK	Tildelingskontor
EO	Enhet Omsorg	SK	Servicekontor
ET	Enhet Teknisk	FH	Folkehelse
EKO	Enhet Kultur og Oppvekst	FLT	Flyktningkontor
NAV	NAV	SBS	Saltdal Bolig Stiftelse
BV	Barnevern	HB	Husbanken
BK	Boligkontor		
PLU	Plan og utvikling		

UTKAST

4 MÅLOMRÅDE 2 – BOLIGSOSIALE FORHOLD

Hovedmål for de boligsosiale forholdene

Saltdal kommune skal medvirke til å skaffe egnede boliger med nødvendige tjenester til vanskeligstilte på det ordinære boligmarkedet. Flere skal stimuleres fra leie i kommunal bolig til eie av egen bolig.

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

- o er uten egen bolig
- o står i fare for å miste boligen sin
- o bor i uegnet bolig eller bomiljø

4.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er en svært heterogen gruppe. Personer fra alle samfunnslag kan være vanskeligstilt på boligmarkedet. Lavt inntektsgrunnlag, arbeidsledighet og funksjonstap er noen eksempler på årsakssammenhenger som kan bidra til en vanskelig bosituasjon. Å være vanskeligstilt på boligmarkedet er ikke en statisk og nødvendigvis vedvarende situasjon. Likevel vil enkelte mennesker være mer utsatt for å komme inn under definisjonen «vanskeligstilt». Mennesker med utfordringer i forhold til rus og psykisk helse er et eksempel, andre vil være flyktninger og aleneboende med begrenset økonomi. Saltdal boligstiftelse er kommunens formidler av bolig til vanskeligstilte.

Boligstiftelsen har i dag 136 kommunalt eide boliger. I tabell 3 «Oversikt målgrupper som bor i kommunalt disponerte boliger i Saltdal» presenteres antall leietakere i de kommunale boligene som boligstiftelsen eier ut fra målgrupper. Boligstiftelsen definerer å ha 59 personer som er vanskeligstilte på det ordinære boligmarkedet. Eldre og flyktninger er her skilt ut fra «vanskeligstilte» selv om de ut fra definisjon vil kunne være tilhørende der. Omsorgsenheten oppgir å ha 34 personer som vil regnes som vanskeligstilt på det ordinære boligmarkedet. Også her er «eldre» skilt ut for seg.

Tabell 3: Oversikt målgrupper som bor i kommunalt disponerte boliger i Saltdal

Eier	Vanskeligstilte	Eldre	Flyktning	Gjennomgangs-bolig	Kommunalt ansatt	Andre	Antall enheter
Saltdal boligstiftelse	59	18	12		8	39	136
Saltdal kommune	34	16				2	52
Privat innleid		8					8
Sum	93	42	12		8	41	196

Kilde: Saltdal boligstiftelse og Saltdal kommune

4.2 Flyktninger

Saltdal kommune er vertskommune for asylmottak gjennom Rognan mottakssenter (HERO Norge). Pr. september 2014 hadde Rognan mottakssenter 80 bosetningsklare flyktninger.

Saltdal kommune har tatt imot og bosatt 60 flyktninger i perioden 2006 - 2012.

Saltdal kommune har i kommunestyresak 44/13, vedtatt å bosette inntil 15 flyktninger i 2015 og nye 15 i 2016.

Eventuell fraflytting skal suppleres med ny tilsvarende bosetting. Dette vedtaket innebærer et markant boligbehov i årene som kommer. Det vil ut fra situasjonsbeskrivelse i dag være utfordrende å innfri boligbehovet til nye bosettinger. Flyktningkontoret presiserer at det er vanskelig å anslå boligbehovet i antall nye enheter, men skisserer at det vil være behov for minst 10 enheter i 2015. I dette bildet kommer også familiegjenforeninger. Antall familiegjenforeninger beregnet for 2015 er 13 personer fordelt på 3 familier. Familiegjenforeningene gir utfordringer i form av at tildelte boliger ofte ikke er egnet som familieboliger (størrelse/ antall soverom).

Flyktningkontor opplever at det er liten sirkulasjon i boliger for flyktninger. Enkelte flyktninger har bodd lenge i kommunale boliger, og er ut fra sin livssituasjon ikke lenger å regne som vanskeligstilt på det ordinære boligmarkedet. Saltdal boligstiftelse har 12 boliger der det bor flyktninger.

Flyktningkontoret oppgir å ha 9 boliger som leies av flyktninger på det ordinære markedet, der blant annet Helgeland Sparebank er en sentral utleier.

Flyktningene som er bosatt i Saltdal kommune har et gjennomgående ønske

om å bo sentralt. Dette begrunnes mye ut fra nærhet og tilgjengelighet til sentrumsfunksjoner, fellesskapsløsninger som skole og barnehage, offentlig kommunikasjon og andre offentlige tjenester. Ut fra erfaring er det ikke alle flyktningene som blir boende i kommunen. Noen vil flytte som følge av utdanning, arbeid eller av andre sosiale årsaker. For at flest mulig skal bli boende i kommunen vil det være viktig å supplere egnede botilbud med arbeidsplasser og gode integreringstiltak. Flyktningkontoret anser at en nærmere øremerking av boliger til bosetting av flyktninger vil være nødvendig. I stor grad er leiligheter med 1 - 3 soverom det som vil dekke opp det generelle behovet. Bygging av boliger med mulighet for fleksible løsninger vil være ideelt til denne målgruppen. Flyktningkontoret anser at Hamarøymodellen (se boliganalysedelen) vil kunne være en mulig tilnærming til boligutfordringene som her beskrives.

4.3 Mennesker med Utviklingshemming

Saltdal kommune har en lang historikk knyttet til mennesker med utviklingshemming, blant annet gjennom tidligere sentralinstitusjon på Vensmoen. I Saltdal bor mennesker med utviklingshemming i stor grad sentralisert på Rognan og på Vensmoen. Flere av boligene til utviklingshemmede er samlokaliserte for å kunne yte bedre tjenester samt være kostnadsbesparende for kommunen. Kommunen disponerer boliger til utviklingshemmede gjennom eget eierskap og gjennom Saltdal Boligstiftelse. Saltdal har siden 1991 vært

vertskommune for tidligere beboere på sentralinstitusjonen. I 1991 var dette antallet 77 personer, i 2010 var dette antallet redusert til 38, i desember 2014 er tallet 26. Ut fra helhetlige vurderinger blant annet ut fra alder vil det være en betydelig videre nedgang i antall vertskommunebeboere i kommende år. Vertskommuneendringene vil ha innvirkning på tjenestetilbud og omdisponering av boligmasse som potensielt blir frigjort. Omsorgsplanen for Saltdal kommune fra 2010 beskriver en statistisk reduksjon av antall utviklingshemmede på 15 – 20 personer de neste frem mot 2025. Status pr. inngang 2015 er at antallet (voksne) mennesker med utviklingshemming er gått ned med 12 personer siden 2010. Ut fra alderssammensetning og erfaringer de siste 8 år vil det være realistisk å se en gjennomsnittlig nedgang i antall voksne mennesker med utviklingshemming på 2 – 3 personer pr. år. Dette vil medføre at det kan beregnes en nedgang på 20 – 30 personer de neste 10 år – en tilnærmet dobling av det antallet som var skissert i 2010. Omsorgsplanen anser her at ledig boligmasse må vurderes opp mot den demografiske utviklingen, spesielt eldre med (heldøgns) pleie og omsorgsbehov. Signaler fra Omsorgsavdelingen sier at unge mennesker med utviklingshemming har et utstrakt ønske om å kunne bo sentralt med tilgang til sentrumsfunksjoner, fellesskapsløsninger, arbeid og fritidstilbud.

4.4 Psykisk helse og rus

Bolig er avgjørende for helse, selvstendighet og deltakelse i samfunnet for mennesker med rusmiddelproblemer og /eller psykiske lidelser. Anbefaling 71 i Helsedirektoratets nasjonale faglige

retningslinje for utredning, behandling og oppfølging av personer med samtidig rus og psykiske lidelser – ROP lidelser, sier at kommunen bør tilstrebe fleksible og varige botilbud som er tilpasset den enkelte brukers hjelpebehov. Dette støttes også av IS 2076 «Sammen om mestring» - Veileder i lokalt psykisk helsearbeid og rusarbeid for voksne.

Med varig botilbud menes et sted en person kan bo uten tidsbegrensning. Dette betyr i praksis et bredt spekter av botilbud; fra egen eid bolig og leid i integrert boligmasse, bofelleskap, samlokaliserte boliger og bemannede tiltak. Å skaffe permanent bolig er ikke en lovpålagt plikt for kommunene, men kommunen har plikt til å medvirke til å skaffe bolig til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på det ordinære boligmarkedet (dette jamfør helse og omsorgsloven § 3 – 7 og lov om sosiale tjenester i NAV § 15)

Saltdal kommune har hatt og har utfordringer med å tilby gode og stabile botilbud for vanskeligstilte brukere med rusmiddelavhengighet og /eller psykiske lidelser. Boliger til rusavhengige påføres ofte stor slitasje, noe som mange ganger vanskeliggjør brukernes mulighet til å opprettholde varige botilbud. Boligsammensetning og lokalisering kan være utfordrende. Sentralisering av boliger til brukere med rusmiddelproblemer og /eller psykiske lidelser vil være hensiktsmessig ut fra tilgjengelighet, økonomi og tjenestekvalitet. Samtidig vil sentralisering av boliger kunne medføre utfordringer i forhold til individuelle hensyn, integreringstenkning, uro og konflikter mellom bruker i et miljø, rehabiliteringsmuligheter og ønske om rusfrihet.

Status for Saltdal kommune ved inngangen til 2015 er at det er behov for flere egnede boliger til mennesker med rusmiddelproblemer og /eller psykiske lidelser. Fagenheten i kommunen gir uttrykk for at det er en stadig større andel yngre mennesker som har behov for bolig. Flere vil ha behov for tilrettelegging av bolig og tjenester. I enkelte tilfeller vil det kunne være snakk om boliger bygd etter «hardbruk». Fagenheten bemerker at det vil være mørketall i forhold til bostedsløse i kommunen, men at dette i stor grad gjelder personer som er på gjennomfart uten direkte tilhold i kommunen. Rus og psykisk helsetjenesten har en gjennomgang og evaluering av tilbudet nå i 2015. Tjenesten har pr. januar 57 registrerte brukere. Av disse er 27 bosatt i de kommunale boligene til Saltdal boligstiftelse. De øvrige tjenestemottakerne eier egen bolig eller leier bolig på det private markedet. Fagenheten understreker at det også vil være mørketall på det reelle antall vanskeligstilte på boligmarkedet. Mange mennesker med rusmiddelproblemer og /eller psykiske lidelser fanges ikke opp i tilstrekkelig grad, og flere ønsker heller ikke bistand fra kommunen. Saltdal kommune har fra 2013 tatt i bruk verktøyet «Brukerplan» for å kartlegge omfanget og karakteren av rusmiddelproblematikk blant brukerne av kommunens helse-, omsorgs- og velferdstjenester. I dette verktøyet fremkommer også bolig som et sentralt område.

Saltdal kommune har nylig etablert en kommunal institusjon for mennesker med rusavhengighet og psykiske lidelser. Institusjonen er opprettet ut fra «Forskrift om kommunal helse- og omsorgsinstitusjon» fastsatt 16. 12.2011

med hjemmel i lov 24. juni 2011 nr. 30 om kommunale helse- og omsorgstjenester. Dette botilbudet er nytt i 2014, og vil evalueres i tiden fremover.

4.5 Helse og omsorg

Samhandlingsreformen ble innført i 2012. Samhandlingsreformen skal bidra til å dempe veksten i bruk av sykehustjenester i form av at en større del av helsetjenestene må ytes av kommunen. Samhandlingsreformen resulterer i en annen oppgavefordeling i helsesektoren. Samhandlingsreformen vil bidra til at kommunen må tenke nytt på flere områder, der mer differensierte boligtilbud vil være et av tiltaksområdene. Mer sentraliserte boliger vil være hensiktsmessig å vurdere for å kunne gi økonomisk bærekraftige tjenester av god kvalitet. Omsorgsplan for Saltdal 2020 påpeker blant annet utfordringer knyttet til demens. Saltdal kommune hadde ut fra statistikk i 2009 79 personer diagnostisert med demens. Kløveråsen kompetansesenter (NLSH) fremskriver en økning i demensdiagnoser for Saltdal i 2030 på 122 personer (en økning på 43 personer).

Innsats og tjenester bør organiseres slik at flest mulig kan bo trygt og lengst mulig i egen bolig, dette vil kreve planlegging av tilpassede boligløsninger og tjenester.

Delegasjonsutvalget for Helse og omsorg har i møte den 18.12.2014 tatt en gjennomgang av noen boligsosiale behov og utfordringer. Følgende kommentarer er forelagt;

- Det vil komme behov for tilrettelagte boliger med tilgjengelig personale for brukere som er godt voksne, men ikke kan regnes som «eldre». Dette vil gjelde innen psykisk helse,

- slagpasienter og personer med andre med kroniske sykdommer. Det vil være varierende hvor tett oppfølging den enkelte trenger.
- Det vil være behov for boliger med en viss oppfølging til ulike unge brukere.

Det påpekes fra utvalget at samarbeid med boligstiftelse oppleves som godt og ryddig – det er fordelaktig å ha et klart skille mellom utleier og tjenesteyter. Utvalget påpeker videre at det er behov for å definere og avklare nærmere fremtidig bruk av kommunens boliger på Vensmoen.

Saltdal kommune har 41 sykehjemsplasser pr. 2014. Saltdal kommunes «Omsorgsplan 2020» beskriver situasjonen i 2010 og ser på utvikling og behov i et tiårsperspektiv. Omsorgsplanen skisserer opp konkrete utfordringer og tiltak. Omsorgsplan sier under punkt 6.7 «behov for sykehjemsplasser og omsorgsboliger mot 2020» at gjennom skisserte tiltak i omsorgsplan vil det ikke være behov for utbygging av sykehjemsplasser fremover. Omsorgsplanen påpeker derimot at Saltdal kommune bør tilrettelegge for sentrumsnære leiligheter med fellesareal og aktiviteter. Endringsprosesser i kommunens organisasjon og tjenestetilbud vil ha innvirkning på fremtidige boligbehov. Økt fokus på forebygging, hverdagsrehabilitering og innovasjon vil være viktige betingelser i bygging av morgendagens boliger i helse og omsorgssektoren. Omsorgsplanen er ikke rullert i 2013.



4.6 Bruk av Husbankens virkemidler i Saltdal kommune

En koordinert og effektiv bruk av Husbankens økonomiske virkemidler kan spare kommunen for utgifter og samtidig bidra til en god start på en boligkarriere for den enkelte kommunes innbygger. God og bred kjennskap i kommunen om utnyttelse av virkemidlene vil kunne gi positive kombinasjonseffekter i organisasjonen. Herunder følger en situasjonsbeskrivelse av Husbankens virkemidler som er mest brukt i kommunen:

4.6.1 Låneordninger

Startlån er låneordning for de som sliter med å etablere seg på boligmarkedet, eller har vanskeligheter med å bli boende i boligen sin. Kommunen forvalter startlån med bakgrunn i midler som Husbanken har lånt ut. Saltdal kommune har gitt 4000.000 i startlån for 2014. Det er ikke gitt startlån til nye boliger sammenliknet med antall fullførte boliger. Det er kun gitt til kjøp av bolig for inneværende år, da spesifikt til unge førstegangsetablerere. Lånebetingelsene som ligger til grunne er 85 % av kjøpesum. En utfordring her er at mange av førstegangsetablererne ikke har opparbeidet BSU.

Denne brukergruppen får som regel innvilget søknad, såfremt personlig økonomi tilsier dette. Det er ikke gjort noen konkret kartlegging av behov for startlån i kommunen, men det vurderes fra boligkontorets side at det ikke er et stort avvik mellom behov og innvilgede lån. Boligkontoret fikk 4 millioner fra Husbanken for 2014, vurdering tilsier at behovet vil tilsvare rundt 5 millioner i 2015.

4.6.2 Tilskudd til hushold

Bostøtte bidrar til å redusere boutgiftene for husstander med lav inntekt. Ut fra Husbankstatistikken er antall bostøttemottakere og nøkkeltall for de som er tilkjent bostøtte følgende for 2013. Det var 177 søkere på bostøtte, hvorav 169 individuelle mottakere fikk bostøtte i kommunen, til en samlet sum av 2 544 364,-. Dette gir en gjennomsnittlig utbetaling pr mottaker i termin på 1711,-. Antallet samtidige mottakere av bostøtte var 124. Ut fra statistikken var andel førstegangssøknader på ordningen 56. Videre oversikt og statistikk er å finne i boliganalysedelen. NAV Saltdal oppgir følgende tall som viser andel av sosialhjelpsbudsjett som går til dekning av boutgifter/ forbruk på husleie:

Sosialhjelp 2014 (forventet resultat):	1.615 207,-
Flyktning 2014 (forventet resultat):	306.639,-
SUM	1.921 900,-
Gjennomsnittlig økning i sosialhjelp pr. år siste 3 år:	151. 228,-
Gjennomsnittlig økning flyktning pr. år siste 3 år:	73.139,-

De statlige virkemidlene fra Husbanken kan bidra til å redusere kommunes sosialbudsjett. Gjeldende bostøtte er hovedregelen at alle har rett til dette såfremt de har lave inntekter og høye boutgifter. For kommunen innebærer

bostøtteordningen en sikkerhet for at husleie blir betalt. Bostøtten gir en mer selvhjulpen økonomi for den enkelte ved at boutgifter i større grad dekkes av bostøtte, og ikke av sosialhjelpen.

4.6.3 Tilskudd til kommune

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming. Tilskuddet tildeles kommunene gjennom Husbanken. Dette tilskuddet vil være viktig sett opp mot den demografiske utviklingen og fremtidig oppbygging av tjenestetilbud i kommunen.

Utfyllende oversikt over øvrige virkemidler fra Husbanken ligger vedlagt i boliganalysedelen.



Handlingsdel målområde 2: Boligsosiale forhold

Hovedmål 2: Saltdal kommune skal medvirke til å skaffe egnede boliger med nødvendige tjenester til de som er vanskeligstilt på det ordinære boligmarkedet. Flere skal stimuleres fra leie i kommunal bolig til eie av egen bolig.		Hovedansvar og samarbeidspartner	Behandling	Tidsplan			
				2015	2016	2017	2018
Tiltak	Strategi 2.1 Videre systematisering og gjennomgang av rutiner for boligtildeling						
2.1.1	Gjennomføre en helhetlig og flerfaglig kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet. Årlig evaluering i aktuelle fora for samhandling på boligområdet.	EH, EO, BK, NAV, EKO, FLK, SBS	A				
Tiltak	Strategi 2.2 Forbedre gjennomstrømming i kommunale boliger						
2.2.1	Innføre konkrete oppfølgingstiltak for å sikre informasjon om Husbankens virkemidler til leietakerne i kommunale gjennomgangsboliger. Kvalitetssikre overgang fra gjennomgangsbolig til annet botilbud. Fremme muligheter for å gå fra leie av kommunal bolig til eie av egen bolig.	EH, EO, NAV, BK?	A				
2.2.2	Vurdere prinsipp for gjengs leie i kommunale utleieboliger	SBS?	P				
Tiltak	Strategi 2.3 Fremskaffing av boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet gjennom samarbeidsavtale med private aktører						
2.3.1	Vurdere bruk av modell for tildelingsrett for å fremskaffe boliger til bosetting av flyktninger jf. Kommunestyrevedtak.	RM	P				
2.3.2	Utbygging av nye omsorgsboliger ut fra framskrevne behov, egnet utforming og lokalisering. Innarbeides i plantalltabell.	RM	P				
Tiltak	Strategi 2.4 Revidering av boligkontorets nåværende rolle og funksjon						
2.4.1	Revidering av boligkontorets retningslinjer. Vurdering om boligkontoret kan tillegges å inneha en utvidet koordinatorfunksjon mot et helhetlig boligmarked.	RM, BK, PLU, SK	P				
2.4.2	Boligkontoret utarbeider informasjonspakke om Husbankens virkemidler, ledige boligtomter og kommunale tilskuddsordninger. Informasjonspakke er tiltenkt leietakere som flytter inn i kommunal bolig. Husstander skal ut fra vurdering få veiledning fra kommunen slik at de kan kjøpe seg egen bolig eller leie bolig på det private markedet.	BK, HB	A				
2.4.3	Saltdal kommune skal markedsføre Husbankens låne- og tilskuddsordninger gjennom faste oppslag på kommunens hjemmesider, og ved årlige markedsføringskampanjer. Sikre kunnskap og informasjonsflyt om Husbankens virkemidler til mennesker som har, eller vil få behov for tilrettelegging av egen bolig.	BK, SK	A				
Tiltak	Strategi 2.5 Bedre bokvalitet for mennesker som i dag har behov for tilrettelagt bolig						
2.5.1	Ved etablering og bygging av kommunale omsorgsboliger skal brukermedvirkning sikres gjennom samarbeid med råd og utvalg, brukerrepresentanter og (interesse) organisasjoner.	RM, PLU, EO, EH, SK, ET	A				
2.5.2	Saltdal kommune skal utvide tilbudet om bo-veiledning og bo-trening for å yte bistand til flere grupper med redusert bo-evne. Gjennom forebygging skal flere unge rustes til i størst mulig grad være selvstendig i egen bolig.	EO, EH, NAV, TK	A				
2.5.3	Ved utvikling av kommunale omsorgsboliger skal hensyn til bokvalitet med fellesareal, mestring og tilrettelegging for gode teknologiske løsninger sikres (Smarthusteknologi)	TE, PLU, EO, EH, HB	A				

Forkortelser			
A	Administrasjonen	ØK	Økonomiavdeling
P	Krever politisk vedtak	RM	Rådmann
EH	Enhet Helse	TK	Tildelingskontor
EO	Enhet Omsorg	SK	Servicekontor
ET	Enhet Teknisk	FH	Folkehelse
EKO	Enhet Kultur og Oppvekst	FLT	Flyktningkontor
NAV	NAV	SBS	Saltdal Bolig Stiftelse
BV	Barnevern	HB	Husbanken
BK	Boligkontor		
PLU	Plan og utvikling		

UTKAST

5 MÅLOMRÅDE 3: ORGANISERING OG BOLIGFORVALTNING

Hovedmål for organisering og boligforvaltning

Saltdal kommune skal organisere det boligpolitiske arbeidet slik at kommunens rolle som premissgiver i boligutviklingen blir styrket.

5.1 Organisering og utførelse av boligosiale oppgaver

Hovedoppgavene i det boligpolitiske arbeidet i kommunen vil være:

- Overordnet planlegging
- Boligforvaltning
- Oversikt over generelle boligbehov
- Fremskaffelser av boliger
- Oversikt over boligbehov hos vanskeligstilte på boligmarkedet
- Kompetanse og samhandling i kommunen på boligområdet.

Mange av oppgavene er fordelt på flere enheter i kommunen. Saltdal boligstiftelse og boligkontoret er noen sentrale aktører.

5.1.1 Boligtildeling

Tildeling av kommunale boliger gjøres vanligvis gjennom enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven. Det kan være ulik praksis på dette fra kommune til kommune. Boligtildeling i Saltdal kommune skjer i hovedsak gjennom to ledd;

A) Boliger som tildeles gjennom Helse og/eller Omsorg via tildelingskontor og Inntaksråd (omsorgstrappen). Boliger disponert til brukere i omsorgstrappen blir tildelt etter behovs- og rettighetsvurdering.

Nye tildelinger av omsorgsboliger (gjelder langtidsleie):

2014: 8

2013: 14

Nye tildelinger av langtidsopphold i sykehjem:

2014: 20

2013: 17

B) Boliger tildelt gjennom vedtak i Saltdal boligstiftelse. Stiftelsens boliger blir tildelt etter prioritering og vurdering av en tverrfaglig sammensatt faggruppe. Følgende fagområder er representert i møtene:

- Boligstiftelsen
- Rus og Psykisk helse
- NAV
- Flyktningkontor
- Helse
- Omsorg
- Barnevern

Boligstiftelsen tildeler ca. 2 nye enheter i måneden, noe som gir ca. 24 i året. Boligstiftelsen har boligsøkere stående på venteliste. Nav beskriver i sin uttalelse/ situasjonsvurdering at det er mange på venteliste. Tildelingsmøtene utøver i stor grad en behovsstyrt behandling av søknader og henvisninger.

5.1.2 Botid og gjennomstrømming i kommunale boliger

To sentrale utfordringer knyttet til kommunale boliger er botid og gjennomstrømming av leietakere. Klare kontraktsfestede føringer for botid og økt gjennomstrømming vil kunne bidra til å redusere behov for nye boliger i den kommunale sektoren. Saltdal boligstiftelse har nå utarbeidet nye krav til boligturnover i sine retningslinjer. Nye leietakere får kun tilbud om boligkontrakter av 3 års varighet. Husleiekontrakter fornyes ikke da boligene er påregnet å være gjennomgangsboliger. Etter påløpt kontraktsperiode økes husleie. De første kontraktsperiodene etter innføring av vedtak utløper nå i 2014 / 2015. Boligstiftelsen har også leietakere som ikke har leiekontrakter etter ny husleielov. Enkelte leietakere har leieavtaler uten tidsavgrensning som er opptil 15 år gamle. Disse avtalene representerer en stor utfordring for stiftelsen. Kontraktene er bindende og kan ikke fravikes uten særskilte kriterier. Det bør gjøres vurderinger i forhold til leietakers muligheter for (etter hvert) å etablere seg på det ordinære boligmarkedet, samt at kommunen tilrettelegger for å bistå til dette. Husbankens virkemidler vil her kunne være en innfallsvinkel til dette. Løpende vurdering av boforholdene til den enkelte leietakere og nærmere

definering av leiekriterier kan være et virkemiddel for økt gjennomstrømming.

Det er viktig at gunstige husleieforhold i kommunal sektor ikke fører til pasifisering av leietakere som potensielt kan etablere seg i ordinært boligmarked. Boligstiftelsen skisserer i tabell 1 «Oversikt målgrupper som bor i kommunalt disponerte boliger i Saltdal» at det er rundt 39 personer som kan være i stand til å finne bolig utover de kommunale boligene de bor i.

Kommunale boligtilbud skal i hovedsak være en midlertidig løsning for de fleste, men for noen leietakere vil den kommunale boligen være en varig løsning. Boligstiftelsen har ut fra sine vedtekter gitt tids-ubestemte kontrakter til et visst antall leietakere, som vil ha behov for varig botilbud. Antallet som her oppgis er anslagsvis 50 – 60 leietakere.

5.1.3 Husleie for kommunale boliger

Boligstiftelsens husleienivå ble sist justert 1. mai 2014. Det er ikke gjennomført tiltak for å tilpasse stiftelsens husleie til «gjengs leie». Gjengs leie medfører at utleienivå skal sidestilles det etablerte leienivå for liknende type leiligheter i gjeldende område. I et stigende leiemarked betyr dette at leietaker vil måtte akseptere en noe større økning i leie hvert tredje år. Husbanken anbefaler å gjøre nødvendige grep for å integrere «gjengs leie» i kommunen.

Fastsettelse av kommunal husleie kan være forbundet med usikkerhet i forhold til hvilke kriterier som skal vektlegges. Boligstandard og vedlikehold (FDVU) er viktige faktorer som kan være utslagsgivende.

5.2 Boligforvaltning

Saltdal kommune har i løpet av 2014 hatt en gjennomgang av den kommunale eiendomsmassen. Dette fremkommer i arbeidsnotatet «Kommunale bygninger 2014». Notatet er en oversikt over de kommunale bygninger som administreres av bygningsavdelingen. De kommunale utleieboligene er i hovedsak underlagt Saltdal boligstiftelse.

5.2.1 Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning

I Saltdal kommunes strategiske plan for bygningsforvaltning blir kommunens bygningsmasse gjennomgått. Boligmassen består av den totale bygningsmassen som kommunen eier og forvalter. Den strategiske planen gir en helhetlig situasjonsbeskrivelse og tilstandsvurdering for kommunens bygningsportefølje. Noen vesentlige punkter fra planen:

- Kommunen ivaretar totalt 62 231 m² bygningsmasse. Kommunens bygningsareal på 57 348 m² har en potensiell verdi på opptil 1 milliard kr.
- Bygningsmassen i Saltdal kommune er betydelig høyere enn gjennomsnitt for kommuner <5000 innbyggere.
- Bygningsmassen har et vesentlig fornyingsbehov. Svært mange av bygningene er over 60 år. 90 % av bygningsmassen har passert 30 år.
- Hensiktsmessig organisering og planmessig vedlikehold mangler.
- Omfattende mangler og avvik på følgende:
 - ✓ Brannsikkerhet
 - ✓ Ventilasjon
 - ✓ Elektriske anlegg

- Vedlikeholdsetterslepet er fra tidligere beregnet å utgjøre 50 000 000,-

Ved videreføring av dagens bygningsforvaltning blir fortløpende vedlikeholdsbehov påført etterslep med ytterligere 13 – 17 mill. pr/år. I planen er det foreslått tiltak og strategier for å imøtekomme de bygningsmessige utfordringene som er beskrevet. Herunder blant annet;

- Bringe vedlikeholdet til et slikt nivå at en unngår verditap på bygninger. Kommunens bygninger skal ha en tilstandsgrad tilsvarende 1,0
- Bygningsmasse ikke skal være større enn det som kreves for å gjennomføre kommunens oppgaver.
- All bygningsmasse som står ubrukt skal vurderes avhendet eller sanert (etter vurdering av formålstjenlig funksjon) Anbefaling er å redusere bygningsmasse til et absolutt minimum
- Tydelige roller for god forvaltning og effektiv ressursutnyttelse
- Gode rapporteringsrutiner, ansvarsavklaring og dialog mellom parter.
- Alle bygg skal ha en tilfredsstillende brannsikkerhet

Saltdal boligstiftelse, som i hovedsak er forvalter av kommunes utleieboliger, har ut fra intervju med daglig leder ikke etterslep på vedlikehold.

5.2.2 Beskrivelse av kommunens disponible eiendomsmasse

Oversikt over kommunale utleieboliger gjennom Saltdal boligstiftelse ligger vedlagt i boliganalysedelen. Boligstiftelsen innehar i dag 136 boligenheter. Oversikt over kommunens øvrige boligmasse fremkommer i arbeidsnotatet «Kommunale bygninger 2014»

5.2.3 Vedlikehold kommunale utleieboliger

Vedlikeholdskostnader er ofte høye i kommunale boliger. Dette skyldes ofte

utleie til personer med ulike sosiale problemer som ofte er i ustabile livssituasjoner. Hærverk, skader som følge av fukt og lekkasje og økt brannfare på grunn av uforsiktig omgang med varme og elektrisk anlegg medfører store utgifter til vedlikehold. Saltdal boligstiftelse har selv ansvar for vedlikehold og ivaretagelse av sin boligportefølje. Stiftelsen har ikke vaktmestertjeneste, men vedlikeholds personell som arbeider ut fra en velfungerende vedlikeholdsplan. Fortløpende tiltak og innsats gjør at stiftelsen har et minimalt etterslep på vedlikehold



Handlingsdel målområde 3: Kommunens organisering og boligforvaltning								
Hovedmål 3: Saltdal kommune skal organisere det boligpolitiske arbeidet slik at kommunens rolle som premissgiver i boligutviklingen blir styrket.		Hovedansvar og samarbeidspartner	Behandling	Tidsplan				
				2015	2016	2017	2018	
Tiltak	Strategi 3.1 Sikre planmessig styring av kommunens boligpolitikk							
3.1.1	Handlingsdelen rulleres hvert år i ved budsjettbehandling. Planen rulleres i sin helhet ut fra behov, men minimum hvert 4. år	ET, PLU, BK, EO, EH, EKO, NAV, TK, SK, FH, FLK, SBS	P					
3.1.2	Rutiner etableres innen virksomhetsområdene for å kunne gi en årlig vurdering av differensierte boligbehov for de ulike målgruppene. Tiltak tas med i arbeid knyttet til virksomhetsplan.	EO, EH, NAV, FLK, SBS, TK, EKO	A					
3.1.3	For å holde tritt med boligforsyningen i kommunen og fornye boligmassen skal Saltdal kommune beskrive netto, årlig tilvekst i boenheter ut fra plantall i planperioden.	PLU, ET, BK?	A					
Tiltak	Strategi 3.2 Sikre rammer for dialog og samarbeid med næringsliv							
3.2.1	Etablere årlige dialog- og samarbeidsmøter med næringsliv i kommunen, ut fra felles behov gjeldende rekruttering og bolig.	RM, ET, PLU	A					
Tiltak	Strategi 3.3 Vurdering av fremtidig bruk og disponering av dagens eiendomsmasse							
3.3.1	Gjennomføre bygg-tekniske vurderinger knyttet til om, og når det er hensiktsmessig å ombygge bestående boligmasse (for eksempel omsorgsboliger) slik at de tilpasses fremtidige krav og behov.	RM, ET, EO, EH, PLU	A					
3.3.2	Vurdere salg og avskrivning av boligmasse ut fra demografiske utfordringer og kommunens fremtidige tjenesteoppbygging.	RM	P					
Tiltak	Strategi 3.4 Fokus på interkommunalt og regionrettet samarbeid							
3.4.1	Vurdering av samarbeid med nærliggende kommuner om felles fremtidige muligheter og utfordringer	RM	P/A					

Forkortelser			
A	Administrasjonen	ØK	Økonomiavdeling
P	Krever politisk vedtak	RM	Rådmann
EH	Enhet Helse	TK	Tildelingskontor
EO	Enhet Omsorg	SK	Servicekontor
ET	Enhet Teknisk	FH	Folkehelse
EKO	Enhet Kultur og Oppvekst	FLT	Flyktningkontor
NAV	NAV	SBS	Saltdal Bolig Stiftelse
BV	Barnevern	HB	Husbanken
BK	Boligkontor		
PLU	Plan og utvikling		

Kilder og bildereferanser

Interne kilder:

- o Saltdal kommune: «Kommunal planstrategi 2012 – 2015»
- o Kommuneplan for Saltdal kommune «Kom til Saltdal» - Strategisk plan 2003 – 2013
- o Saltdal kommune: «Kommuneplanens arealdel 2009 – 2013»
- o Rusmiddel politisk handlingsplan for Saltdal kommune (revidert utgave 2010)
- o Saltdal kommune: «Omsorgsplan 2020»
- o Saltdal kommune: «Kommunal tomtepolitikk – kommunens engasjement i tilrettelegging og utbygging av tomteområder – prinsipper for kostnadsdekning»
- o Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning
- o Saltdal kommune – arbeidsnotat «Kommunale boliger 2014»

Eksterne kilder:

- o Hamarøy kommune 2014 – «Boligpolitisk handlingsplan 2014 – 2024»
- o Hamarøy kommune 2014 – «Veileder til boligpolitisk handlingsplan» (Husbanken)
- o Bodø kommune 2014 – «Boligpolitisk handlingsplan 2014 – 2017»
- o Bodø kommune 2014 – *Generell boliganalyse for Bodø pr. oktober 2013*
- o Bodø kommune 2014 – *Boligsosial analyse for Bodø pr. oktober 2013*
- o Nordland Fylkeskommune 2013 «Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025»
- o Regjeringen.no; Departementenes boligsosiale strategi 2014 – «Bolig for velferd: Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)»
- o NOU 2011: 15 «Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden»
- o Kompetansesenter for distriktsutvikling – «Gode eksempler boligstrategiske tiltak i distriktene» rapport juni 2014 (Rambøll / Distriktssenteret) Rapport juni 2014
- o Regjeringen.no – Kommunal og moderniseringsdepartementet; tema- plan, bygg og eiendom
- o Meld. St. 17 (2012 – 2013) Melding til Stortinget: «Byggje – bu – leve» Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og fremtidige generasjoner.
- o Husbanken: Veiledningsnotat – «Boligpolitisk plan – et verktøy for konkretisering av kommunens mål, tiltak og prioriteringer i boligarbeidet»
- o Husbanken: Veiledningsnotat – «Kommunens boligoppgaver»
- o Husbanken: «Analyseveileder – kommunedata»
- o Helsedirektoratet IS 2076 – «Sammen om mestring. Veileder i lokalt psykisk helsearbeid og rusarbeid for voksne»
- o Helsedirektoratet IS 1948 – «Nasjonal faglig retningslinje for utredning, behandling og oppfølging av personer med samtidig ruslidelse og psykisk lidelse – ROP lidelser»

Bildereferanser

- o Tjernfjellet i høstfarger s. 3
- o Rognan sett fra småbåthavna s. 5
- o Vikelva s. 6
- o Rognanfjæra s. 8
- o Nerauran s. 12
- o Kirkegata – Rognan sentrum s. 17
- o Saltdal bygdetun s. 24
- o Blåbærskog s. 25
- o Ølfjellet
- o Alle bilder ved Erik Fastvold – Saltdal fotoklubb