



Boligpolitisk plan Saltdal kommune 2015 – 2030

Boliganalyse

Innholdsfortegnelse

Innledning boliganalysen.....	4
GENERELL BOLIGANALYSE	5
1. Befolkning.....	5
1.1 Befolkning og boforhold.....	5
1.2 Flyttmønster	10
1.3 Befolkningsprognoser.....	11
1.4 «Eldrebølgen».....	16
2. Boligbygging, bebyggelsesmønster og boligbehov.....	17
2.1 Bebyggelse – boligtype og sammensetning i Saltdal kommune	17
2. 2 Boligbygging og befolkningsvekst 2003 – 2013 - Tabelleksempel	19
2.3 Utbyggingsmønster	20
2.4 Fritidsboliger, hytter og annet	23
3. Boligarealer	24
3.1 Utbyggingsområder under planlegging.....	24
3.2 Reguleringsbestemmelser og retningslinjer for boligutbygging (U- grad og tilgjengelighet)	24
3.3 Selvbyggertomter.....	25
3.4 Opprusting av boligområder	25
3.5 Tomte- og utbyggingspolitikk i kommunen	25
3.6 Kommunale bygg og eiendommer	25
3.7 Framtidige områder for utbygging og sentralt beliggende tomte- og utviklingsreserve	25
3.8 Igangsatte prosjekter i Saltdal kommune 2014.....	27
4. Boliganalyse og boligbyggebehov.....	28
4.1 Husbankens beregning av framtidige boligbehov	29
5. Usatte grupper i boligmarkedet	30
5.1 Studenter	30
5.2 Arbeidsinnvandring.....	30
5.3 Arbeidsledige.....	31
5.4 Unge i boligmarkedet	33
5.5 Eldre i boligmarkedet.....	34
6. Boligmarkedet.....	35
6.1 Innledning	35
6.2 Antall omsetninger bolig Saltdal	35
7. Sysselsettingstall og pendling	38
8. Lokale bedrifters boligbehovsanalyse	42
Innledning.....	43
BOLIGSOSIAL ANALYSE.....	43

9. Begrepsdefinisjoner.....	43
10. Hva kjennetegner boligsøkerne i Saltdal kommune	44
10.1 Oversikt over boligsøkere i Saltdal kommune.....	45
10.2 Vanskeligstilte på boligmarkedet.....	46
10.3 Flyktninger.....	46
10.4 Mennesker med Utviklingshemming.....	47
10.5 Mennesker med funksjonshemminger	48
10.6 Rus og psykiatri.....	49
10.7 Helse og omsorg.....	50
10.8 Om behov for tjenester tilknyttet bolig	51
10.9 Bostedsløse	52
10.10 Boforhold i kommunale boliger	52
10.11 Boligsøkere med vurdert egnet bolig ved hjelp av offentlig støtte	53
10.12 Tildeling, husleieforhold og kontraktsformer (Saltdal boligstiftelse)	54
10.13 Tildeling bolig helse og omsorg.....	56
11. Kommunal bolig - og eiendomsforvaltning.....	57
11.1 Øvrige kommunal eiendomsmasse.....	61
12. Tilbud i det private markedet for vanskeligstilte.....	62
13. De økonomiske virkemidlene fra Husbanken (Boligkontoret)	62
13.1. Saltdal kommune og de personrettede finansieringsvirkemidlene – utdrag fra intervju med Boligkontoret.	62
13.2 Startlån.....	67
13.3 Øvrig Husbankstatistikk.....	68
13.4 Tapsfond	69
Vedlegg.....	70
1. Prosjektbeskrivelse Boligpolitisk plan 2015 - 2030.....	71
2. Oppsummering oppstartsmøte Boligpolitisk plan	79
3. Svarskjema Intervju enheter	88
3.1 Saltdal Boligstiftelse Aktivitetskart kommunale boliger	89
3.2 Boligkontor	92
3.3 Saltdal Kartlegging av vanskeligstilte hushold – NAV	97
3.4 Vurdering av ressurser, områder, tomte og utbyggingspolitikk samt kjøp av boliger	104
4. Lokale bedrifters boligbehovsanalyse (skjema)	107
5. Presentasjon åpent informasjonsmøte Boligpolitisk plan 26.03.15.....	112
6. Skisse for kartlegging av kommunale boligsøkere Saltdal.....	119

Innledning boliganalysen

Denne boliganalysen for Saltdal er en 2 delt samling av data som søker å beskrive boligsituasjonen i Saltdal kommune.

En del tar for seg den generelle boligsituasjonen i kommunen, herunder forhold som befolkningsutvikling, befolkningsprognoser, noe om generelle sosiale forhold, boligutvikling, næringsutvikling (blant annet pendlingsstatus for næringer og bedrifter) noe om forventet boligbehov og markedsbaserte tall.

Den andre delen tar nærmere for seg de boligsosiale behovene og utfordringene i kommunen. Utfordringene i det boligsosiale tallmaterialet er at det ikke foreligger systematisk kartlagtlegging som viser behov og nødvendige tiltak. Analysen viser tall i forhold til nåsituasjonen for boligsøkere, søknadsbehandling og ivaretagelse på det kommunale boligmarkedet, tildeling av boliger samt andre boligsosiale forhold i Saltdal.

GENERELL BOLIGANALYSE

1. Befolkning

1.1 Befolkning og boforhold

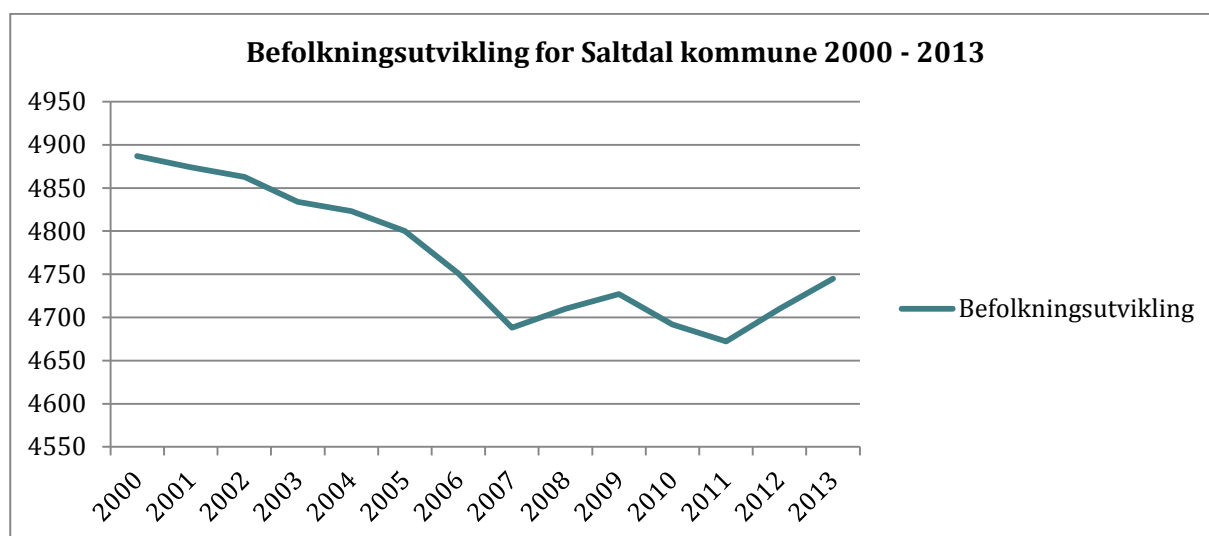
Befolkningstallet for Saltdal har hatt en nedgang de siste 14 år – i sum 142 personer. I 2011 og 2012 var det positiv utvikling i folketallet med en tilvekst på i alt 73 personer. I 2013 er det registrert en nedgang på i alt 55 personer. Folketall registrert for 1. januar 2014 var på 4690 personer. Fra 2007 har det vært en viss økning i folkemengden Selv om folkemengden gikk ned mellom 2013 – 2014, er det igjen økning i siste kvartal for 2014 (SSB). Saltdal kommune er her etter Bodø den kommunen av 4 i regionen som har høyest positiv vekst i befolkningen. (+34). Selv om de nye tallene over er lovende har Saltdal jevnt over hatt et negativt fødselsoverskudd fra år 2000. Kommunen har ikke fødselsoverskudd i 2013. I snitt siste 13 år har kommunen hatt et gjennomsnittlig fødselsunderskudd på ca. 11 barn pr år

Tabell 1-1 Folkemengde Saltdal kommune i perioden 2000 - 2012

	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 tabell 06913: Folkemengde 1. januar og endringer i kalenderåret (K) periode 2000 – 2013

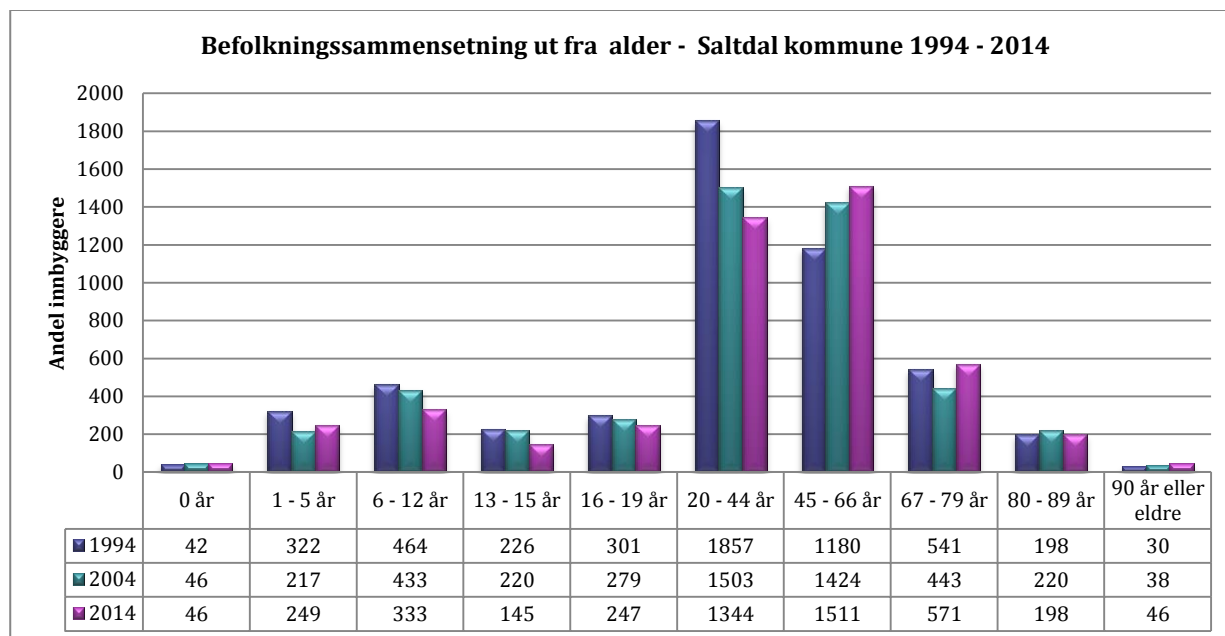
Figur 1-1 Befolkningskurven for Saltdal 2000 – 2013



Kilde: SSB

Hovedtyngden av befolkningen for Saltdal kommune ligger i 2014 i aldersgruppen 45 – 66 år. Til sammenlikning lå hovedtyngden av befolkningen i Saltdal mellom 20 – 44 år i 2004. I løpet av de siste 20 årene har det skjedd en markant endring i befolkningssammensetningen i kommunen. Det som nok vises ut fra tabellen i perioden 1994 - 2014 er konturene av en gradvis forskyvning i andelen eldre i befolkningen, mulig de første dønninger vi ser til den varslede ”eldrebølgen”.

Figur 1-2 Aldersfordeling i Saltdal 2014 og utvikling siden 1994



Kilde: SSB: tabell 07459. Folkemengde 1. januar etter region, alder, tid og statistikkvariabel

Ut fra SSBs statistikk er befolkningen følgende fordelt i grunnkretsene i kommunen. Grunnkretsen med størst befolkningsandel i 2014 er Rognan sentrum med 670 innbyggere, tett fulgt av grunnkretsene Fiskvågmo og Bakken, med henholdsvis 606 og 556 personer. Tabellen 1-2 viser samlet utvikling fra 1999 og frem til 2014, altså over 15 år. Det som vises ut fra tallstatistikken er at det er grunnkretser med en tydelig vekst, og grunnkretser med en markant avfolkningsprofil. Like fullt viser også statistikken over tid at negativ utvikling kan snus, noe som fremgår for de siste 4 år. Hva som er bakenforliggende årsaker til dette er uklart. De tre grunnkretsene med størst vekst siste 4 år er Bakken, Saltnes og Rognan Sentrum.

Tabellen viser også antall personer per bolig i de enkelte grunnkretsene. Det er her ikke store forskjeller, men i 2011 hadde Bakken og Drageid størst antall personer per bolig, med henholdsvis 2,65 og 2,6. Grunnkretsene Kvæle og Langset hadde færrest personer per bolig i 2011, med henholdsvis 1,8 og 1,9. Tallene er beregnet ut fra antall husstander og personer registrert i grunnkrets – tallmaterialet er fra 2011, og det foreligger ikke sammenlignbart tallmateriale over år som kan vise utvikling frem til d.d.

Tabell 1-2 Befolkning fordelt på grunnkretser i kommunen

Grunnkrets	1999	2002	2006	2010	2014	Endring	Endring siste 4 år	Antall personer per bolig (2011)
	Personer	Personer	Personer	Personer	Personer	Antall	Antall	2011
Vik	222	196	189	179	174	-48	-5	2,4
Os	73	69	63	68	65	-8	-3	2
Saltnes	289	337	322	321	349	+60	+28	2,3
Fiskvågmo	643	597	600	618	606	-37	-12	2,4
Rognan S	613	649	668	644	670	+57	+26	2,15
Høgbakken	397	384	423	434	405	+8	-29	2,4
Bakken	599	568	533	519	556	-43	+37	2,65
Langset	56	56	46	61	47	-9	-14	1,9
Setså	91	100	86	82	74	-17	-8	2,25
Saksenvik	67	75	63	56	61	-6	+5	2,15
Nestby	166	167	183	173	166	0	-7	2,4
Medby	83	82	73	71	70	-13	-1	2,5
Sundby	128	135	118	128	125	-3	-3	2,1
Drageid	180	166	193	199	192	+12	-7	2,6
Pothus	129	136	120	110	104	-25	-6	2,18
Evenesdal	128	113	85	81	91	-37	+10	2,16
Junkerdal	120	117	101	85	76	-44	-9	2,4
Kjemåga	22	20	24	13	13	-9	0	2
Bleiknes	101	102	94	90	82	-19	-8	2,1
Rusånes	94	82	68	74	84	-10	+10	2,5
Storalm	206	208	198	196	196	-10	0	2,3
Røklund	290	283	265	254	239	-51	-15	2,4
Kvæle	244	220	234	222	242	-2	+20	1,8
Uoppgitt	:	:	2	14	2			0,08
Sum	4762				4688			

Kilde SSB 04317: Folkemengde, etter grunnkrets (G)

Tabell 1-3 og figur 1-3 viser fordeling av ulike typer husholdninger i Saltdal kommune. Tabellen viser endringsforholdet i perioden 2005 til 2013. Tabellen viser at en-personfamilier / aleneboende og

par uten (hjemmeboende) barn utgjør den største andelen av befolkningen. Disse familietyperne har også den største økningen i perioden. Aleneboende har økt med 83 personer fra 2005 til 2013. Par uten barn har i samme periode økt med 86. Det vil her være grunn til å tro at disse tallene kan sees i sammenheng med tidligere beskrevne endring i befolkningens alderssammensetning, og at dette kan være eldre aleneboende og eldre par uten hjemmeboende barn.

Tabell 1-3 Saltdal kommune endring familietype /Husholdning i perioden 2005 og 2013

Familietype / Husholdningstype	Antall familier		
	2005	2013	Endring
En-personfamilie (aleneboende)	794	877	83
Familier med barn (yngste barn 0-17 år). Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	170	181	11
Familier med barn (yngste barn 0-17 år). Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	283	228	-55
Familier med barn (yngste barn 0-17 år). Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)	36	43	7
Familier med barn (yngste barn 0-17 år). Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)	81	75	-6
Andre familier. Par uten barn	465	551	86
Andre familier. Par med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	193	159	-34
Andre familier. Mor/far med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	87	79	-8
Andre familier. Andre familier	0	0	-
Sum	2109	2193	84

Kilde: SSB Fotnote(r): Som par regnes ektepar, samboerpar og registrerte partnere.

Tabell 1-4. Gifte /samboende par i Saltdal kommune og utvikling i antall barn 2001 - 2011

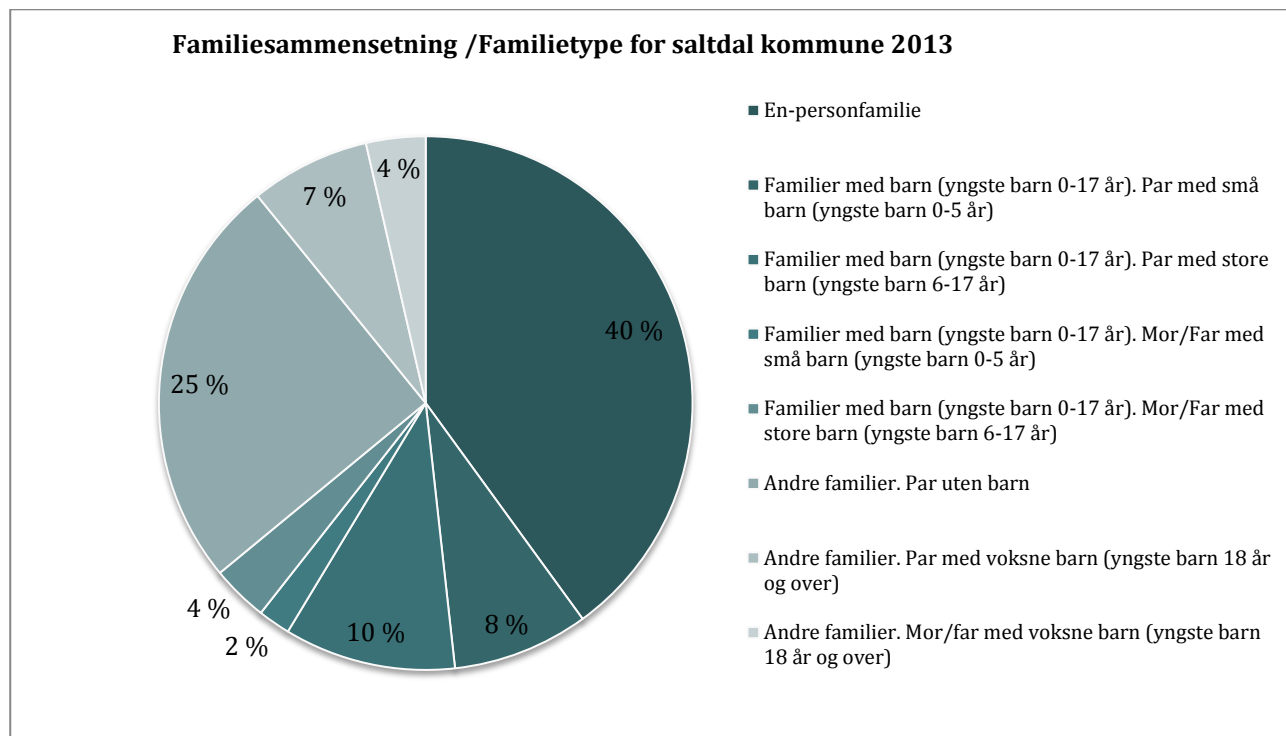
GIFTE PAR	2001	2011	Endring
Ingen barn	584	593	9
1 barn	93	81	-12
2 barn	100	100	-
3 barn	60	31	-29
4 barn	10	8	-2
5 barn eller flere	3	0	-3
SAMBOERPAR	2001	2011	Endring
Ingen barn	75	109	34
1 barn	69	61	-8
2 barn	82	89	7
3 barn	22	25	3
4 barn	3	4	1
5 barn eller flere	3	0	-3

Kilde: SSB

Tabell 1-4 Viser utvikling fra 2001 til 2011 etter familiesammensetning ut fra gifte og samboende par. Ut fra tabellen kan det fremgå at gifte par med 2 barn er mest vanlig. Denne kategorien er lik

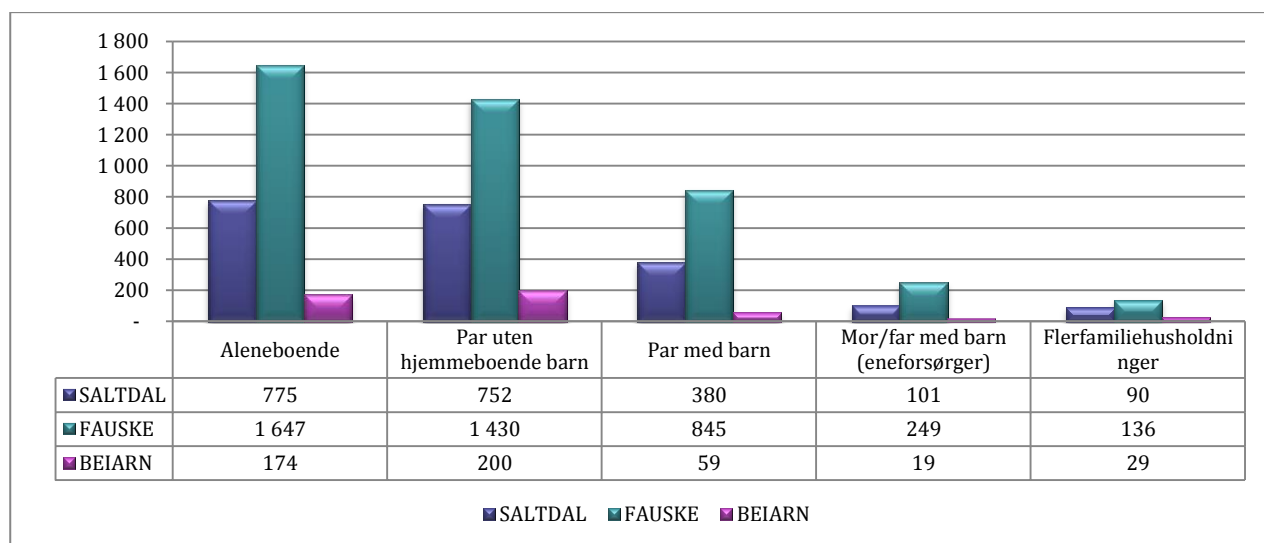
for både 2001 og 2011. Samboende par uten barn har hatt den mest markante økningen i perioden, 34 flere i 2011 enn i 2001. Samboerpar med 2 barn har økt med 7 de siste 10 år.

Figur 1-3 Familiesammensetning Saltdal kommune – prosentvis fordeling 2013



Kilde: SSB

Figur 1-4 Familiesammensetning i forhold til andre kommuner i Indre Salten



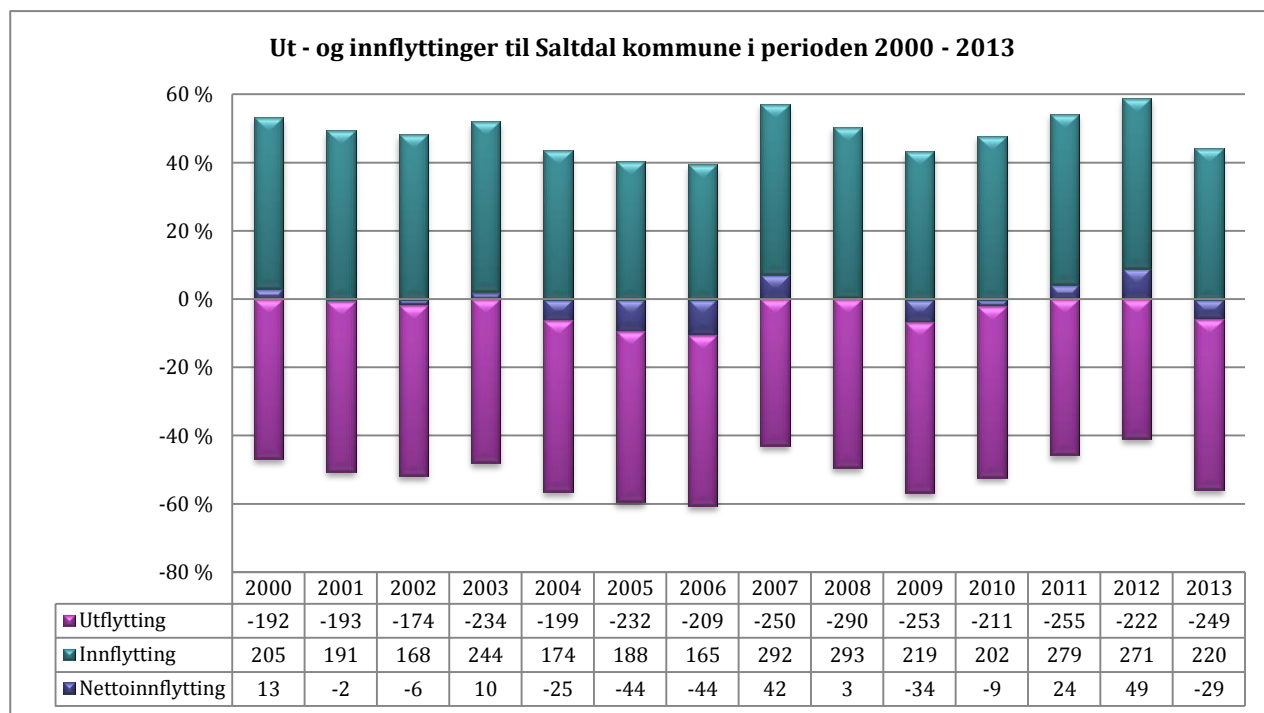
Kilde: Tall fra kommunemonitor 3. september 2014 (Husbankens presentasjon)

Figuren over (1-4) gir et bilde på situasjonen i familiesammensetningen for kommunen sett opp mot noen nærliggende kommuner i Indre Salten. Tall kan fravike fra tabell 1-4.

1.2 Flyttemønster

Saltdal kommune har ut fra Figur 2-3 hatt netto utflytting de seneste år siden 2000. Noen klare unntak er i 2007, 2011 og 2012 da det var netto innflytting til kommunen.

Figur 1-5 Inn – og utflytting Saltdal kommune i perioden 2000 – 2013



Kilde: SSB

Tabell 1 -5 viser flytting innenlands til og fra Saltdal kommune. Ut fra tabellen illustreres det at det er en økning i netto innenlandsk utflytting. En årsak til dette vil kunne være med bakgrunn i den sterke sentraliseringsveksten som har vært i Norge over år. Flyttestrømmer går inn mot større tettsteder og bysentra. Ut fra tabellen er den innenlandske nettoutflyttingen større enn samlet netto utflytting fra kommunen. Det som jevner ut tallene er tall for innvandring – tabell 1-6. Nettoinnvandringen til Saltdal for 2013 er 79 personer, og medfører at samlet nettoutflytting blir på 29 personer. Tall fra IMDI viser at befolkningsveksten for Saltdal perioden 2013 – 2014 ville ha vært – 57 personer utenom den innvandringsandelen som her fremgår.

Tabell 1-5 Innenlandsk flytting – Saltdal kommune i perioden 2000 - 2013

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Innflytting	179	156	132	158	130	136	124	196	187	130	112	181	156	133
Utflytting	186	176	167	225	195	224	204	246	282	240	200	243	206	241
Nettoinnflytting	-7	-20	-35	-67	-65	-88	-80	-50	-95	-110	-88	-62	-50	-108

Kilde: SSB 05471 Innenlandsk flytting etter tid, statistikkvariabel og region Saltdal kommune

Tabell 1-6 Innvandring og utvandring – Saltdal kommune i perioden 2009 - 2013

	2009	2010	2011	2012	2013
Innvandring	89	90	98	115	87
Utvandring	13	11	12	16	8
Nettoinnvandring	76	79	86	99	79

Kilde: SSB - Innvandring, utvandring og nettoinnvandring, etter tid, statistikkvariabel og region

Tabell 1-7 viser innvandrerbefolkningen i Saltdal ut fra hvor innvandrerne kommer fra. Det fremgår her at Europa og Afrika har største andel av innvandrere til Saltdal, totalt 78,5 %. Tabellen forteller ikke nærmere om innvandringsbakgrunn (årsak).

Tabell 1- 7 Innvandrerbefolkning i Saltdal kommune 2014

	Europa unntatt Tyrkia	Afrika	Asia med Tyrkia	Nord Amerika	Sør og mellom Amerika	Oseania
Antall	149	102	58	7	0	0
Andel i %	46	32,5	18,5	2	0	0

1.3 Befolkningsprognoser

Under følger tre alternative fremstillinger for befolkningsutvikling for Saltdal kommune

- Prognose ved lav nasjonal vekst (LLML)
- Prognose ved middels nasjonal vekst (MMMM)
- Prognose ved høy nasjonal vekst (HHMH)

Utgangspunktet i denne analysen er i hovedsak å se beregning av befolkningsprognosen for Saltdal kommune for middels nasjonal vekst (MMMM).

Tabellen 1-8 – prognose for middels nasjonal vekst (MMMM) viser antall personer totalt og i en fordeling av aldersgrupper ut fra barnehagetrinn, skoletrinn, yrkesaktiv alder og pensjonsalder. Tabellen viser de data som fremkommer for aldersgruppene i en 15 års periode frem i tid, med tall for prosentvis endring. Befolkningsprognosene fra SSB er basert på trender som ligger nært i tid, fødsler og andre relevante faktorer.

Tabellen 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 barnehage tilbud 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 utdanning. Her vil det være et antall som drar ut av kommunen for studier.

I tillegg representerer denne gruppen småbarnsforeldrene 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 høy yrkesaktivitet og er godt etablert på boligmarkedet. Yrkesaktiviteten vil kunne påregnes å være regressivt nedadgående i forhold til økende alder.

Det vil bli en økning i aldersgruppen 67 – 79 år (20,5 prosent). Denne aldersgruppen består av pensjonister.

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 21,7.

Tabell 1-8 Fremskrevet befolkningsutvikling for Saltdal kommune 2015 - 2030

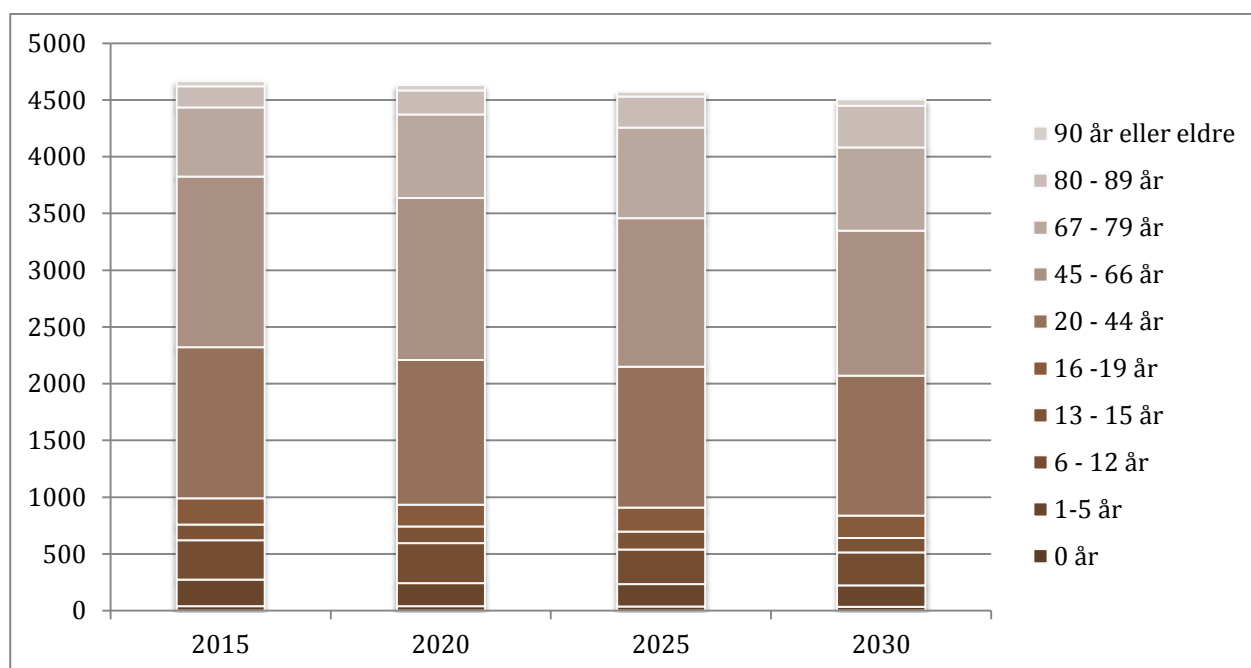
Ut fra anbefalt prognose for middels nasjonal vekst (Alternativ MMMM)

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*Hvert alternativ beskrives ved fire bokstaver i følgende rekkefølge: fruktbarhet, levealder, innenlandsk flytting og innvandring. M = middels, L = lav, H = høy, K = konstant og o = null.

Figur 1-6 Fremskrevet befolkningsutvikling for Saltdal kommune 2015 – 2030

Etter middels nasjonal vekst (Alternativ MMMM) – grafisk modell



Kilde: SSB

Under følger tabeller og fremstillinger av to andre framskrivingsalternativer. Her presenteres kun tallmaterialet – ingen nærmere gjennomgang av prognosene i forhold til samfunnsmessige konsekvenser

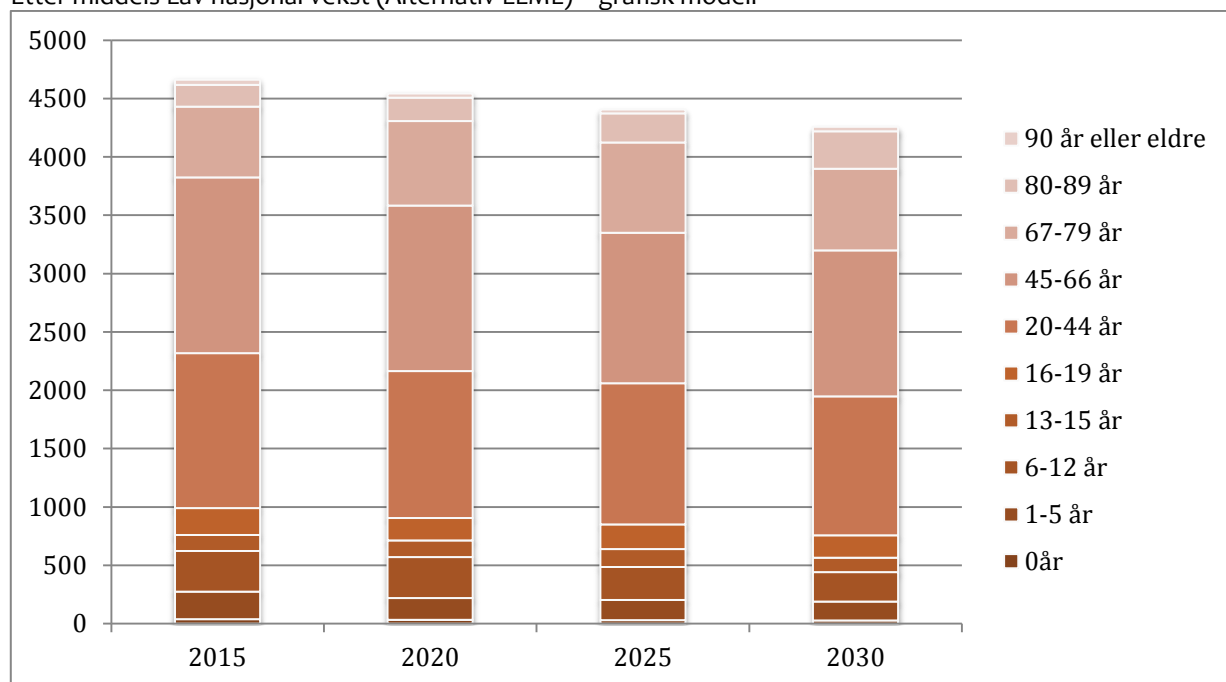
Tabell 1-9 Fremskrevet befolkningsutvikling for Saltdal kommune 2015 – 2030 Ut fra prognose for Lav nasjonal vekst (Alternativ LLML)

Framskrevet folkemengde etter region, alder, tid og statistikkvariabel					Endring 2015 - 2030	
	2015	2020	2025	2030	Antall	Prosent
0 år	39	33	31	29	-10	
1 – 5 år	236	187	172	161	-75	
6 – 12 år	347	350	284	253	-94	
13 – 15 år	137	145	153	122	-15	
16 – 19 år	231	192	210	192	-39	
20 – 44 år	1329	1257	1211	1191	-138	
45 – 66 år	1506	1420	1288	1250	-256	
67 – 79 år	607	724	775	701	+94	
80 – 89 år	185	199	250	321	+136	
90 år eller eldre	46	37	32	38	-8	
Personer i alt	4663	4544	4406	4258	-405	

Kilde: SSB 10213: Framskrevet folkemengde etter kjønn og alder, i 9 alternativer (K) (B)

Figur 1-7 Fremskrevet befolkningsutvikling for Saltdal kommune 2015 – 2030

Etter middels Lav nasjonal vekst (Alternativ LLML) – grafisk modell



Kilde: SSB

Tabell 1-10 Fremskrevet befolkningsutvikling for Saltdal kommune 2015 - 2030

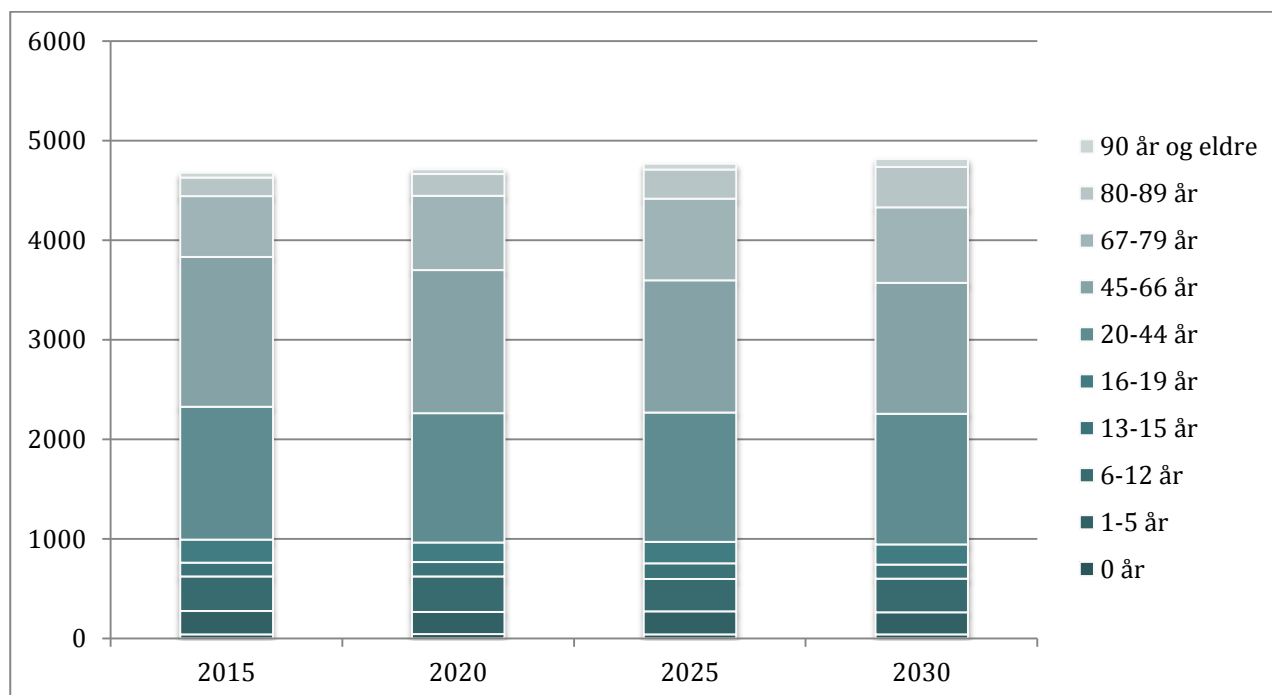
Ut fra prognose for Høy nasjonal vekst (Alternativ HHMH)

Framskrevet folkemengde etter region, alder, tid og statistikkvariabel					Endring 2015 - 2030	
	2015	2020	2025	2030	Antall	Prosent
0 år	41	45	43	41	-----	
1 – 5 år	236	221	229	222	-14	
6 – 12 år	347	356	326	338	-9	
13 – 15 år	137	147	157	142	5	
16 – 19 år	232	195	215	202	-30	
20 – 44 år	1334	1299	1298	1313	-21	
45 – 66 år	1506	1437	1328	1313	-193	
67 – 79 år	610	747	820	760	+150	
80 – 89 år	185	217	294	406	+221	
90 år eller eldre	48	50	56	78	+30	
Personer i alt	4676	4714	4766	4815	139	

Kilde: SSB: 10213: Framskrevet folkemengde etter kjønn og alder, i 9 alternativer (K) (B)

Figur 1-8 Fremskrevet befolkningsutvikling for Saltdal kommune 2015 – 2030

Etter Høy nasjonal vekst (Alternativ HHMH) – grafisk modell (NB Tallverdiene)



Kilde: SSB

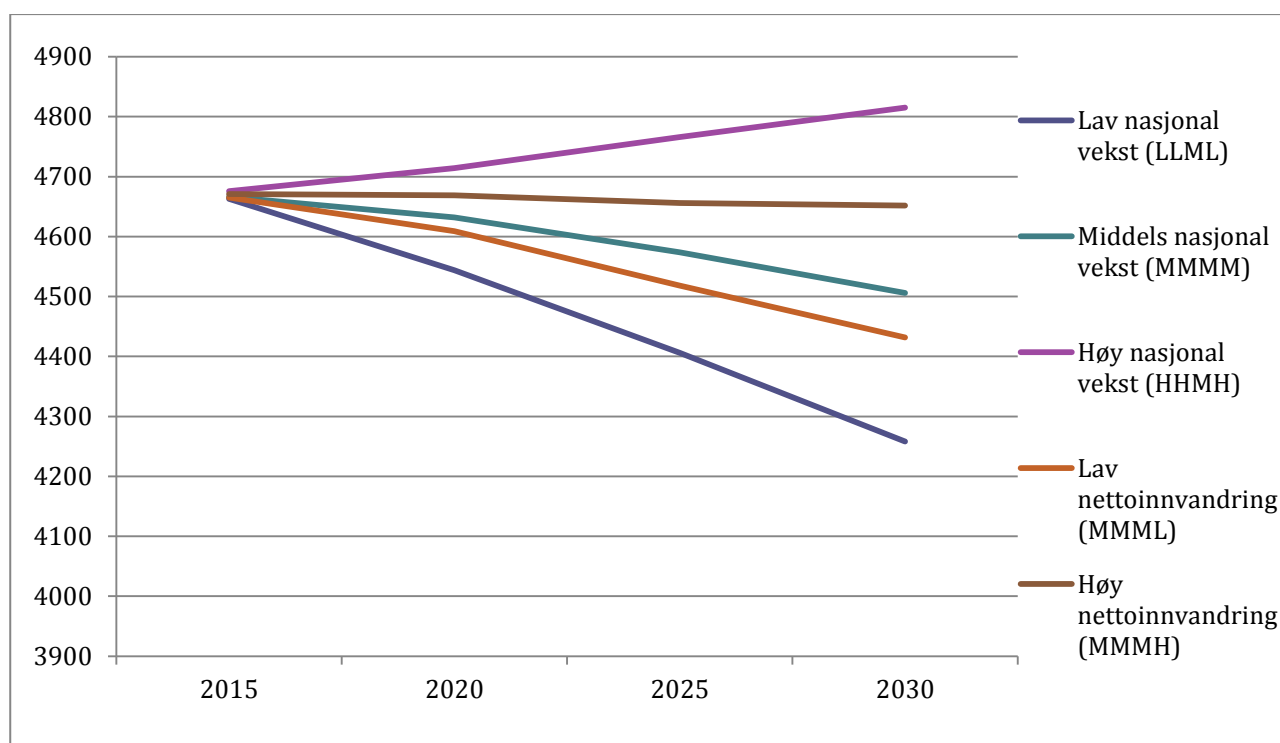
Befolkningsutviklingen er ikke bare et resultat ut fra nåværende befolkning.

Befolkningsutviklingen er ikke et statisk sannhetsscenario men vil være påvirkbart av politikk og tiltak i kommunen og samfunnet for øvrig. Muligheter og utvikling i form av arbeidsplasser, næringsutvikling, tjenestetilbud og infrastruktur vil være viktig. Mulighet for et godt og trygt liv med tilgang på gode botilbud er vesentlige faktorer som påvirker utviklingen. Et av de største fremtidige usikkerhetsmomentene er innvandringsutvikling og dens påvirkning til Statistikk fra SSB vurderer prognosene her ut fra ulike scenarioer i arbeidskraftetterspørsel og arbeidsmarked i Norge og andre land.

Figur neste side viser ytterligere to fremskrevne prognoser sett opp mot de som er presentert ovenfor.

- Lav nettoinnvandring (Alternativ MMML)
- Høy nettoinnvandring (Alternativ MMMH)

Figur 1 -9 Fremskrevet befolkningsutvikling for Saltdal kommune 2015 – 2030 alle skisserte prognoser inkludert alternativ MMML og MMMH



Kilde: SSB

Figuren viser at en framskriving med høy nettoinnvandring (MMMh) vil kunne utjevne den negative befolkningsutviklingen og holde folketallet stabilt. Figuren viser ikke nærmere framskrevet befolknings sammensetning ut fra kjønn og alder knyttet til MMMh

1.4 «Eldrebølgen»

«Eldrebølgen» er ofte presentert som en fremtidig utfordring for kommunene på flere områder. Befolkningen blir stadig eldre og det blir færre «hoder» til å ivareta og yte tjenester til denne delen av befolkningen. Følgende tabell viser til dette i form av framskrevet utvikling basert på prognose for middels nasjonal vekst (MMMM). Tabellen har slått sammen aldersgruppene 20 – 44 år og 45 – 66 år. Dette vil i stor grad representere «arbeidstokken» i det kommunale tjenesteapparatet. Tabellen viser at utviklingen vil være utfordrende å imøtekomme for kommunen. Over en kort periode vil det bli betydelig færre tjenestepersoner ut fra alder per pensjonist. Der det i 2015 vil være 3,3 personer i alt i befolkningen per pensjonist, vil det i 2040 være 1,8 personer. Utfordringene vil blant annet være i forhold til rekruttering, nye tjenester og lokalisering av disse, og da herunder nye boligbehov.

Tabell 1-11 viser antall personer i yrkesaktiv alder per pensjonist i Saltdal kommune.

Personer i yrkesaktiv alder pr. pensjonist i kommunen ut fra MMMM					
	2015	2020	2025	2030	2040
Personer i yrkesaktiv alder 20 – 66 år	2836	2703	2551	2512	2301
Pensjonister 67 +	840	995	1115	1157	1248
Antall personer i yrkesaktiv alder pr pensjonist i kommune	3,3	2,7	2,3	2,2	1,8

Kilde SSB

2. Boligbygging, bebyggelsesmønster og boligbehov

Det foreligger ikke omfattende og konkrete data i forhold til det reelle behovet for boliger som har vært tidligere. Det er da utfordrende å se boligbehov opp mot eventuelle framskrevne prognoser og statistikk. Følgende kapittel forsøker å gi en situasjonsbeskrivelse av Saltdal kommune-

2.1 Bebyggelse – boligtype og sammensetning i Saltdal kommune

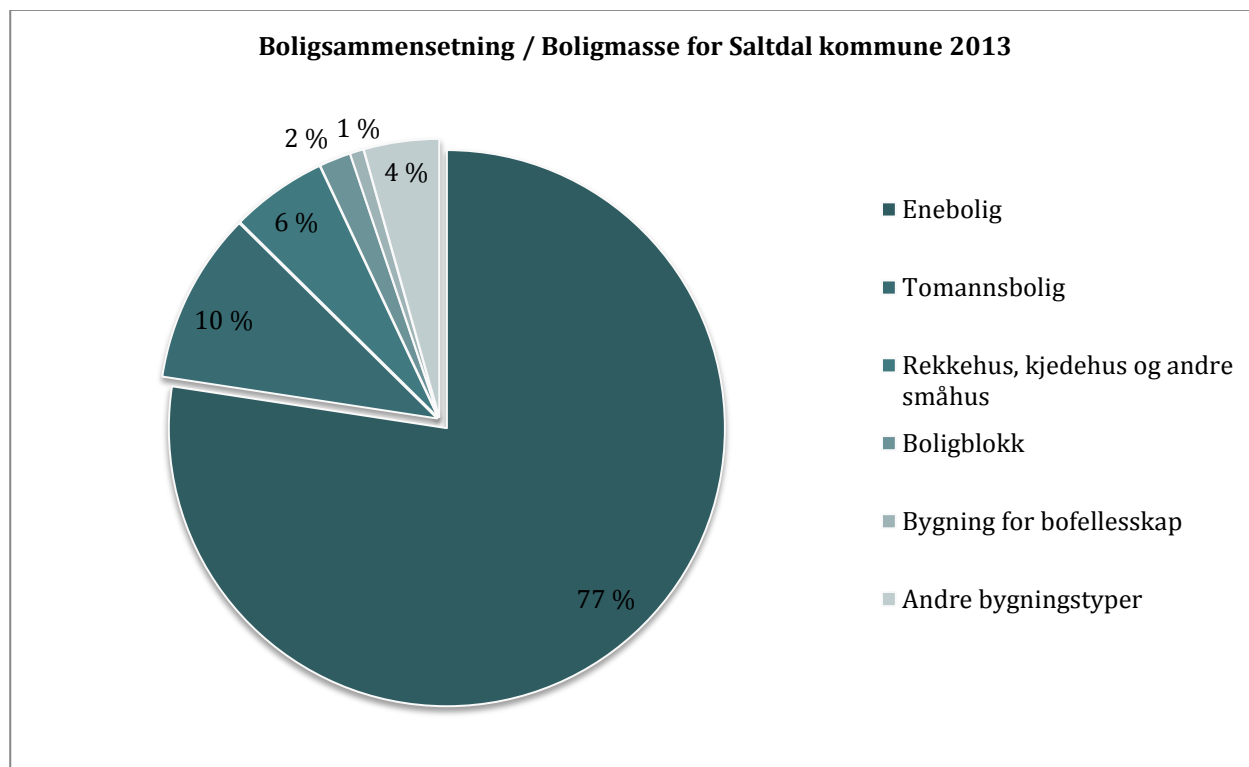
Neste tabell (2-1) viser hvilke boliger Saltdal kommune samlet består av. Tabellen viser at det er en stor andel eneboliger i kommunen. Ut fra SSB tallene har det vært en viss nedgang de senere år. Dette er naturlig i form av en viss boligavgang. Boliger av typen rekkehus, kjedehus og andre småhus har hatt en økning fra 118 i 2008 til 141 i 2013. Det som defineres som «andre bygningstyper» har hatt en økning i samme periode på + 23.

Tabell 2-1 Boligtyper i Saltdal kommune – periode 2008 – 2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Endring
Enebolig	2018	1930	1937	1922	1951	1946	-72
Tomannsbolig	253	257	258	253	255	251	-2
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	118	118	118	119	140	141	23
Boligblokk	44	44	44	46	46	46	2
Bygning for bofelleskap	20	20	20	20	20	20	----
Andre bygningstyper	53	52	53	71	96	110	57
Sum	2506	2421	2429	2431	2508	2514	8

Kilde: SSB Boliger, etter region, bygningstype, eieform, tid og statistikkvariabel. (bebodde og ubebodde) (SSB, tabell o6265, etter bygningstype(K))

Figur 2-1 Samlet boligsammensetning i Saltdal kommune 2013 – prosentvis fordeling



Kilde: SSB

Figur over (2-1) viser den prosentvise sammensetning av boliger i Saltdal kommune. Her fremgår det at 77 % av samlet boligmasse i Saltdal kommune er eneboliger.

Tabell under (2-2) viser boligtype ut fra antall rom i bolig. Det fremgår her at det er en samlet boligmasse for kommunen som består av større enheter med 4 – 6 rom (ca. 70 % av samlet boligmasse er boliger med < 3 rom)

Tabell 2 -2 Boligtyper i Saltdal kommune 2013 – etter antall rom i bolig

Type bolig	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6 rom
Enebolig	17	70	156	392	365	266
Tomannsbolig	9	43	36	30	12	16
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	3	31	29	9	31	0
Boligblokk	8	6	1	0	0	0
Bygning for bofellesskap	1	4	1	0	0	0
Andre bygningstyper	7	7	5	24	9	0
Sum	45	215	228	455	417	282

Kilde: SSB Boliger, etter tid, region, bygningstype, statistikkvariabel og antall rom

2. 2 Boligbygging og befolkningsvekst 2003 – 2013 - Tabelleksempel

Tabellen under setter folkemengde og folketilvekst i kommunen opp mot boligbehov og boligbygging.

I tabellen settes også opp boligavgang slik at det som fremgår av differanse vil være et bilde på det behovet som har vært i kommunen hittil og i hvilken grad boligbehovet har blitt etterkommet i perioden. (Her mangler tall)

Tabell 2-3 Befolkningsutvikling og boligbygging 2003 - 2013

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Folkemengde	4834	4823	4800	4751	4688	4710	4727	4692	4672	4710	4745
Fødselsoverskudd	-23	5	-9	-19	-19	12	0	-11	12	-15	-26
Nettoinnflytting	10	-25	-44	-44	42	3	-34	-9	24	49	-29
Folketilvekst	-11	-23	-49	-63	22	17	-35	-20	38	35	-55
Boligbehov											
Boligbygging (fullførte boliger)	0	1	12	0	0	0	0	2	1	0	3
Boligavgang											
Differanse behov i forhold til bygging											

Kilde SSB/ Saltdal kommune – Modell Bodø kommune

Tabell 2-4 og 2-5 viser tall på fullførte og igangsatte boliger over 10 års perioden 2003 – 2013 i Saltdal kommune. Det bemerkes at dette er tallmateriale hentet fra SSBs statistikkbank og at tallene kan fravike fra de tallene som kommunen besitter. Tallene som fremgår av tabellen understøtter at det i stor grad bygges eneboliger i Saltdal kommune, samt at 2005 var et «toppår» bygningsmessig. I 2008 kom finanskrisen noe som nok resulterte i en viss nedgang i antall boligbyggeprosjekter.

Tabell 2-4 Igangsatte boliger etter årstall og bygningstype

IGANGSATTE BOLIGER	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Eneboliger	0	1	17	1	0	0	3	6	3	0	7
Del av tomannsbolig, vertikaldelt	0	0	3	0	0	0	2	2	2	0	4
Rekkehus	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0
Sum	0	1	20	1	4	0	5	8	5	0	11

Kilde: SSB

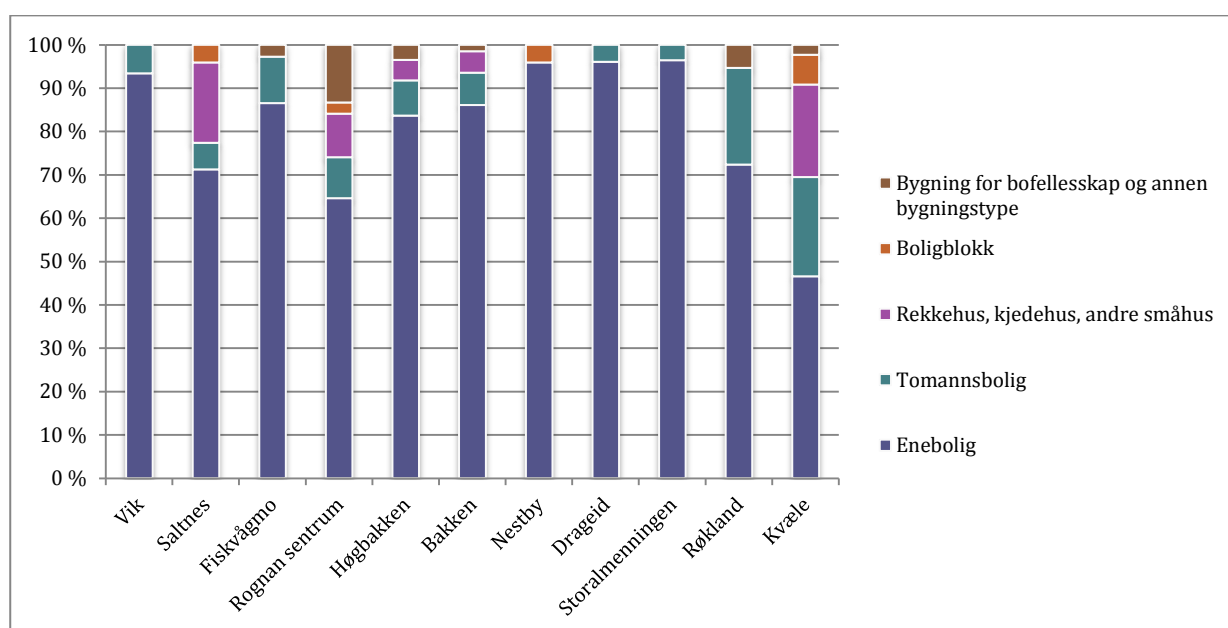
Tabell 2-5 Fullførte boliger etter årstall og bygningstype

FULLFØRTE BOLIGER	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Eneboliger	0	1	12	0	0	0	0	2	1	0	1
Del av tomannsbolig, vertikal delt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Rekkehus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	0	1	12	0	0	0	0	2	1	0	3

Kilde: SSB 05940: Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype (K)

2.3 Utbyggingsmønster

Figur 2-3 Beboede boliger utvalgte grunnkretser i Saltdal fordelt på boligtype



Kilde: SSB

Ut fra figur 2-3 er det eneboliger som klart er den dominerende bebyggelsen i Saltdal kommune. Dette er gjeldende i alle utvalgte grunnkretser.

Grunnkretsene Saltnes, Røklund og Kvæle peker seg noe ut med en mer sammensatt boligmasse enn de øvrige grunnkretsene i utvalget over. (Utvalget over er gjort ut fra befolkningsstørrelse i grunnkrets.)

Noe av bakgrunnen for en mer sammensatt boligmasse kan blant annet ha sammenheng med oppbygging rundt tidligere sentralinstitusjon for HVPU (Helsevernet for psykisk utviklingshemmede) på Vensmoen. Leiligheter og rekkehus er bygd både for personell som arbeidet på sentralinstitusjonen når den var i drift, men også til tidligere beboere som flyttet ut av institusjonen da HVPU-reformen kom i 1991. Dette vil kanskje spesielt gjelde for grunnkretsene Røklund og Kvæle.

Saltnes består blant annet av et relativt nytt boligfelt med en viss ensartet befolkning bestående av yngre mennesker og nye innflyttere, noe som kanskje spiller inn i forhold til utbyggingsmønsteret her.

Tabell under (2-6) viser nærmere fordeling av type bolig rundt i de ulike grunnkretsene kommunen, samt antall personer per bolig.

Tabell 2-6 Oversikt bebodde boliger i Saltdal etter grunnkrets 2011 (folketellingen)

Grunnkrets	Enebolig	Tomanns- bolig	Rekkehus, kjedehus og andre småhus	Boligblokk	Bygning for bofelleskap og annen bygningstype	Sum grunnkrets	Personer per bolig
Vik	71	5	0	0	0	76	2,4
Os	31	0	0	0	0	31	2
Saltnes	104	9	27	6	0	146	2,3
Fiskvågmo	219	27	0	0	7	253	2,4
Rognan S	199	29	31	8	41	308	2,15
Høgbakken	143	14	8	0	6	171	2,4
Bakken	173	15	10	0	3	201	2,65
Langset	27	0	0	0	0	27	1,9
Setså	32	3	0	0	0	35	2,25
Saksenvik	23	3	0	0	0	26	2,15
Nestby	71	0	0	3	0	74	2,4
Medby	27	0	0	0	0	27	2,5
Sundby	45	8	0	0	3	56	2,1
Drageid	73	3	0	0	0	76	2,6
Pothus	46	5	0	0	0	51	2,18
Evenesdal	31	6	0	0	0	37	2,16
Junkerdal	34	0	0	0	0	34	2,4
Kjemåga	6	0	0	0	0	6	2
Bleiknes	39	4	0	0	0	43	2,1
Rusånes	30	0	0	0	0	30	2,5
Storalm	81	3	0	0	0	84	2,3
Røkland	81	25	0	0	6	106	2,4
Kvæle	61	30	28	9	3	131	1,8
Uoppgitt	23	0	3	0	0	26	0,08
Sum samlet	1670	189	107	26	69	2055	

Kilde: SSB: Bebodde boliger, etter region, bygningstype, tid og statistikkvariabel 2011– merk alle 1 og 2 tall i tabellen er endret til 0 eller 3 for å ivareta personvern. Data er avrundet til grunnkrets nivå. Hvis kretstallene aggregeres til kommunenivå, vil det kunne oppstå avvik fta tilsvarende tall for kommune

Tabell 2-7 viser antall privathusholdninger i Saltdal kommune og antall personer per privathusholdning.

Tallene for 2011 i tabellen viser gjennomsnittet i hele Saltdal kommune og kan sees opp mot antall personer per husholdning i grunnkretsene for å få et bilde på befolkningssammensetningen rundt i kommunen.

Tabell 2-7 Gjennomsnitt antall personer per privathusholdning Saltdal kommune 2010 – 2013

	2010	2011	2012	2013
Privathusholdninger	2044	2056	2071	2098
Personer i privathusholdninger	4616	4611	4606	4616
Personer per privathusholdning	2,3	2,2	2,2	2,2

Kilde: SSB

Tabellene under(2-8 og 2-9) viser folkemengden samlet for Saltdal kommune etter kjønn og bosetning etter kategorier tettbygd eller spredtbygd strøk i perioden 2007 til 2013. Ut fra tabellene over kan det se ut til at det er en utvikling som går mot sentraliseringsretningen som er generelt gjeldende på landsbasis. Det er nedgang i antall personer (begge kjønn) som har tilhold i tettbygde områder i kommunen på rundt 12 %, mens det er økning i spredtbygde områder på henholdsvis 28,3 % for menn og 24 % for kvinner. Kategorien «ukjent» viser en nedgang på rundt 30 % gjeldende for begge kjønn. Hva som er årsaker til denne utviklingen er usikkert.

Tabell 2-8 Folkemengde, etter kjønn, statistikkvariabel, tid, tettbygd/spredtbygd og region

MENN	2007	2008	2009	2011	2012	2013	Endring 2007 - 2013	
Tettbygd strøk	1453	1472	1453	1465	1467	1277	-176	-12,1 %
Spredtbygd strøk	863	851	873	873	882	1107	+244	+28,3 %
Ukjent	24	24	24	19	18	16	- 8	- 33,3 %

Kilde: SSB

Tabell 2-9 Folkemengde, etter kjønn, statistikkvariabel, tid, tettbygd/spredtbygd og region

KVINNER	2007	2008	2009	2011	2012	2013	Endring 2007 - 2013	
Tettbygd strøk	1518	1540	1546	1512	1520	1326	-192	-12,6 %
Spredtbygd strøk	810	806	814	786	806	1005	+195	+24 %
Ukjent	20	17	17	17	17	14	- 6	-30 %

Kilde: SSB

Tabellene 2-10 og 2-11 viser boligtyper etter beliggenhet i kategoriområde spredtbygd og tettbygd strøk. Boligene som fremgår av tabellen vil både omhandle både bebodde og ubebodde boliger. Tabellene som viser perioden 2010 – 2013 viser at det er en økning av eneboliger i tettbygd strøk på 3,2 %

Kategorien rekkehus, kjedehus og andre småhus har en økning på 19 %. Kategorien «andre bygningstyper» har økt mest med 111 %. «Andre bygningstyper» i SSBs statistikk inkluderer i hovedsak boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er

boligbygninger. Boliger i spredtbygd strøk viser en liten nedgang i perioden for eneboliger, mens det er økning på 53 % i kategorien «andre bygningstyper».

Tabell 2-10 Boliger Tettbygd strøk (beboede og ubebodde) i Saltdal kommune 2010 – 2013

Boligtype	2010	2011	2012	2013	Endring
Enebolig	1003	1012	1036	1037	+3,2 %
Tomannsbolig	181	179	179	175	-3,3 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	118	119	121	141	+19 %
Boligblokk	44	44	44	44	-----
Bygning for bofellesskap	20	20	20	20	-----
Andre bygningstyper	44	61	81	93	+111 %

Kilde: SSB

Tabell 2-11 Boliger i spredtbygd strøk (beboede og ubebodde) i Saltdal kommune 2010 – 2013

Boligtype	2010	2011	2012	2013	Endring
Enebolig	933	910	915	909	-2,6 %
Tomannsbolig	77	74	76	76	-1,3 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	0	0	19	0	?
Boligblokk	0	0	0	0	-----
Bygning for bofellesskap	0	0	0	0	-----
Andre bygningstyper	8	9	15	17	+53 %

Kilde: SSB

2.4 Fritidsboliger, hytter og annet

Saltdal kommune er en stor hytte- og fritidsboligkommune i stadig vekst. Følgende tabeller viser noen tall og punkter på eksisterende bygningsmasse og antall fritidsbygninger i perioden 2008 – 2014, herunder antall fritidsbygninger per km². Tabellen 2-12 viser en økning for perioden på 30 enheter. Det er i skrivende stund planlagt flere hyttefelt av betydelig størrelse i Junkerdal og på Storfjord.

Tabell 2-12 Fritidsbygninger

Antall	2008	2010	2012	2014	Endring
Fritidsbygninger	1245	1253	1269	1275	+30
Fritidsbygninger per km ²	0,59	0,6	0,61	0,61	+0,02

Kilde: SSB

Tabellen under 2-13 viser Landbrukseiendommer i perioden 2006 – 2013 for Saltdal kommune. Tabellen sorterer under landbrukseiendommer med boligbygning og bosetting og landbrukseiendommer med bebyggelse uten bosetting (prosent) Tabellen viser at tallet landbrukseiendommer med bosetting ligger ganske jevnt i perioden, mens den prosentvise fremstillingen viser at antall ubebodde landbrukseiendommer går litt ned i perioden. Like fullt fremgår det ut fra statistikken at det er 26 % av landbrukseiendommene som er uten bosetting.

Tabell 2-13 Landbrukseiendommer med boligbygning med og uten bosetting i Saltdal kommune

Type Landbrukseiendom	2006	2009	2010	2012	2013
Landbrukseiendommer med boligbygning og bosetting	323	332	323	332	333
Landbrukseiendommer med boligbygning uten bosetting (%)	30,8	28,1	29,3	26,1	26,0

Kilde: SSB 06520: Landbrukseiendommer, med bebyggelse og bosetting (K)

3. Boligarealer

3.1 Utbyggingsområder under planlegging

Det er per i dag (januar 2015) ingen planlagte byggeprosjekter i Saltdal kommune. Det er de private aktørene som i hovedsak tar initiativ til, og utarbeider planer i forbindelse med reguleringssaker. En hovedutfordring er at det blir ikke fremmet mange tomtereguleringssaker i kommunen, med bakgrunn i at det ikke er mange tilgjengelige arealer å regulere i Rognanområdet. Den gjeldende regulering til boligformål muliggjør omdisponering av 2 etasje til boligformål i forretningsstrøk. Enkelte bygg kan føre på en tredje etasje for boligbygging. Det er ikke gjort en nærmere beregning for mange boliger dette vil gi.

Det er flere regulerte eneboligtomter, men status er at eiere ikke velger å selge. Ledige tomter blir da utilgjengelige. Saltdal kommune legger ingen spesielle føringer for boligen. Det er ikke vedtatt noen vedtekter for tomter.

Status for to større foreslåtte byggeområder er at de ikke er byggeklare i forhold til vei, vann og avløp. Dette er gjeldene for områdene Halsmoen og Langset. (På Langset gjelder dette 17 + tomter)

3.2 Reguleringsbestemmelser og retningslinjer for boligutbygging (U- grad og tilgjengelighet)

Det er en svært lav utnyttelsesgrad i Rognan sentrum. Utnyttelsesgrad på 0,13 er vanlig og opp til utnyttelsesgrad 0,20. Kommunen gir normalt sett administrativ dispensasjon opp til ca. 24 % BYA (bebygd areal). Det påpekes her at det er kun unntaksvis at utnyttelsesgraden kommer så høyt opp, og at dette gjør at Informasjon på nett om utnyttelsesgrad fremstår misvisende overfor innbyggere. I praksis har ikke dette en større betydning for utbygging, bortsett fra at ved naboklage, så må saken politisk behandles. Saksbehandlere på dette området i kommunen har lenge forsøkt å omgjøre dette. Status er at dette ikke har vært prioritert av ledelse. Det bemerkes videre at det flere steder kun er tillat med utbygging i 1 etasje.

Utbyggingsmulighetene er å regne som små med tanke på lav utnyttelsesgrad og begrensninger i forhold til høyde. Administrasjonen innenfor kommunens tekniske tjenester og byggesaksbehandling/arealplanlegging understreker at de forsøker å være så imøtekommende som mulig (innenfor rimelighetens grenser) overfor henvendelser.

3.3 Selvbyggertomter

Kommunen har stor innflytelse på boligforsyningen, gjennom tomtetildeling og tilrettelegging. Status er at de fleste attraktive tomter er i privat eie. Dette gjør at kommunens styringsmulighet blir redusert.

Den kommunale styringen vil i første rekke være gjennom rolle som grunneier tilrettelegger for utbygging i utkant av kommunens pressområder. En eventuell innføring av eiendomsskatt vil kunne føre til økt sirkulasjon i boligmasse og eiendommer.

3.4 Opprusting av boligområder

Kommunens tekniske tjenester vurderer at flere boligområder vil kunne trenge opprustning i forhold til blant annet lekeområder. Eventuelle unntak vil være de boligområdene som har barnehage eller idrettsanlegg i nærheten. Høyarfall byggefelt som ble etablert på tidlig 80 tall, trenger en særlig opprustning av blant annet vei. Det skal utarbeides plan for opprustning av kommunale veier, men det er ikke satt tidsramme for denne planen. Kommunen har ikke utarbeidet områdeplaner. Kommunen har heller ikke rettet noen spesielle sosiale tiltak mot et område. (bemerkes her at dette er basert på tilbakemelding fra tekniske tjenester)

3.5 Tomte- og utbyggingspolitikk i kommunen

Uttalelse her er at kommunen ikke har noen tomtepolitikk. Kommunen har en tomtepolitisk plan fra 1982. Under er følgende utsnitt gjort fra tomtepolitisk plan:

- I kommuneplanen skal det tas sikte på å avklare hvilke utbyggingsområder som i planperioden det 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.

Kommunen subsidierer 50 % av vei, vann og avløp samt tomter. Erfaringene med denne type tiltak er positive i form av at boliger i større grad blir bygd. Kommunen har praktisert utbyggingsavtaler men kun i forhold til VVA. Det er få erfaringer knyttet til dette da det mangler oppfølging fra entreprenør. Videre samarbeid med boligbyggerlag og private utbyggere er ikke praktisert.

3.6 Kommunale bygg og eiendommer

Kommunen har i sitt eie mange eiendommer og tomter som kan vurderes som aktuelle for fremtidig boligutbygging. Oversikt over aktuelle kommunale eiendommer er utarbeidet i en egen rapport og plan

3.7 Framtidige områder for utbygging og sentralt beliggende tomte- og utviklingsreserve

Tabell 3-3 Saltdal kommune: Samlet tomte og bolig/bygningsressurser pr. 2014

Eiendom/ Adresse	Gnr/bnr	Eier*	Bolig	Areal	Eksisterende bruk: Oppsummering av særtrekk ved eiendom.	Forventet antall boliger: Hvordan kan eiendommen utnyttes? HB – standard kan legges til grunn	Egnet het**
Sørgrenda 28	8/200	K/P	X	891		U=20, 1,5 eta.. 1 bolig	**
Sørgrenda	8/81	K	X	1100		BYA = 0,35, 1 bolig	**
Sørgrenda	8/81	K	X	1200		BYA = 0,35, 1 bolig	**
Sneveien 29	8/212	K	X	1339		BYA = 0,35	
Sørgrenda	8/81	K	X	850		U=20, 1,5 eta.. 1 bolig	**
Østersia 30	8/192	P	X	1100		BYA=20 %, 2 eta.. 1 bolig	**
Østersia	8/12	P	X	1200		BYA=20 %, 2 eta.. 1 bolig	**
Østersia	8/9	P	X	1300		BYA=20 %, 2 eta.. 1 bolig	**
Østersia	8/9	P	X	2000		BYA=20 %, 2 eta.. 1 bolig	**
Østersia	8/9	P	X	2800		BYA=20 %, 2 eta.. 1 bolig	**
Erling Engans vei	208/190	P	X	1100		BYA=20 %, 2 eta.. 1 bolig	**
Trygve Hoffes vei	68/194	P	Seksj.	Ukjent (2134)		10 leiligheter	
Osvegen	43/566	P	X	1600		1 bolig, 2 eta., U grad= 0,13	
Osvegen 32 og 34	43/501	P	X	778		1 bolig, 2 eta., U grad= 0,13	
Jernbanegata	43/257	P	X	1500		1 bolig, 2 eta., U grad= 0,13	
Jernbanegata 24	43/337 43/157 43/66	P	X	649	To forskjellige eiere	1 bolig, 2 eta., U grad= 0,13	
Tyriveien 17	43/111	P	X	4100		U grad= 0,13	
Skoleveien	1243/124	P	X	1200		Tillatt bebygd areal = 18 %	
Skoleveien 10	43/113	P	X	1400		Tillatt bebygd areal = 18 %	
Svingen 11	43/1329	P	X	1191		Tillatt bebygd areal = 18 %	
Pila 8 / Rønningveien 20	43/36	P	X	3300		Tillatt bebygd areal = 18 %	
Engeveien 10	43/1333, 43/653	P	X	1200		Tillatt bebygd areal = 18 %	
Engeveien 4, Rønningveien 3	42/165	P	X	1127		Tillatt bebygd areal = 18 %	
Engeveien 3, Høgbakkveien 33	43/18	P	X	1044	Flere eiere	Tillatt bebygd areal = 18 %	
Buen 2, Høgbakkveien 19	43/465	P	X	1027		Tillatt bebygd areal = 18 %	
Høgbakkveien 18	43/191	P	X	1700		U=0,20, 2 boenheter, 2 eta.	
Ekornstien 5/7	43/191, 42/1	P/PG	X	1400	Regulert adkomst ikke bygget	U=0,13, 1 bolig	
Ekornstien 8	42/1, 43/343		X		Regulert adkomst ikke bygget	U=0,13, 1 bolig	
Elgfaret 1	43/1315	P	X	1355		U=0,13, 1 bolig	
Elgfaret 4 Elgfaret 6	43/993 43/280	P	X	1022 (43/993) 200 (43/280)	enebolig	U=0,13	
Skoleveien 25	43/366	P	X	1053	Nabotomt med samme gnr/bnr eies av samme person	Maks U=0,2 2 etg.	
Skoleveien 34	43/1189	P/OMI	X	1363		Maks U=0,2 2 etg.	
Hesteskoen 3	43/237	P	X	1070		Krav om bebyggelsesplan (ikke fulgt)	

						opp av kommunen)	
Tyrivegen 10		P	X			U=0,13 inntil 2 etg. Maks gesims 6 meter 2 etg.	
Parkveien 13/ Tyriveien 22		P	X		Flere eiere	U=grad 0,13. Maks gesims 1. etg. 3, 4 2 etg. 6m.	
Jernbanegata 42	43/1075	P	X	1222	Regulert tomt inngår i annen boligeiendom 43/120		
Parkveien 13 Tyrivegen 22	43/121 43/178 43/167	P	X	1400	Tre ulike eiere		
Ringveien 11	42/81	P	X	900			
Røkland kommunale tomteområde	20/90	P	X	Ca. daa pr. tomt			
Halsmoen	44/67	P	X	Ca. 1 daa pr. tomt	Oppkjøpt privat firma for utbygging. Mangler vei, vann og avløp.		
Halsmoen	45/37	P	X	1,5			
Halsmoen	44/15	P	X	3 tomter ca. 1,3 daa pr. tomt			
Halsmoen		P	X	1 daa			
Halsmoen	44/39 44/8 44/18	P	X	Ca. 1 daa	Tre eiere. Nabo har bygget garasje på den ledige regulerte boligtomten.		
Langset		P	X	Ca. 1 daa pr. tomt	Syv ledige tomter	Byggestopp, manglende vann og avløpssystem	
Langset		P	X	Ca. 1 daa pr. tomt	To ledige tomter	Byggestopp, manglende vann og avløpssystem	
Langset		P	X	Ca. 1 daa pr. tomt	To ledige tomter	Byggestopp, manglende vann og avløpssystem	
Langset		P	X	Ca. 1 daa pr. tomt	Seks ledige tomter	Byggestopp, manglende vann og avløpssystem	
Langset		P	X	Ca. 1,5 daa		Byggestopp, manglende vann og avløpssystem	
Storjord	71/1	P	X	Ca. 900 kvm pr. tomt	Syv ledige tomter		

Kilde: Saltdal kommune – Tekniske tjenester

Forklaringer: *K = Kommunal, S = Statlig, P = Privat, PG = Prestegård, OMI = OsMo Invest

** Bruk kategoriene god, mindre godt eller dårlig. Dette skal vise til hvor egnet eiendommen er i forhold til de behov planen avdekker

3.8 Igangsatte prosjekter i Saltdal kommune 2014

Sted/ eiendom	Strm2	Eier*	Utbyggings avtale**	Antall boliger	Bolig- sammensetning	Antall boliger til spesielle formål***	Påbegynt	Antall ferdigstillelse	Utbygger
Trygve Hoffs veg	2134	P	**	10	Seksjon	Ingen	2009	Ukjent (ledige leiligheter)	Helgeland Sparebank

Andre prosjekter er avsluttet og noen er ikke startet opp ennå.

*Hvem eier grunnen?

**Foreligger det utbyggingsavtale for prosjektet? Hvilke retningslinjer inneholder utbyggingsavtalen?

***hvor mange boliger skal avsettes til spesielle formål? Hvilke type boliger fordeler disse seg på (ordinære, samlokaliserte, gruppeboliger?) Hvilken eierform legges det opp til? Hvor mange boliger fordeler seg på ulike eierformer (selveier/borettslag/utleieboliger)?

4. Boliganalyse og boligbyggebehov

Befolkningsframskrivingen er valgt ut fra et hovedfokus på middels nasjonal vekst. Dette ut fra at dette er den «anbefalte» framskrivningsnøkkel for en kommune som Saltdal. Saltdal vil ut fra denne prognosen ikke få befolkningsvekst, men en gradvis nedadgående kurve. Dette er statistiske beregninger fra SSB ut fra bestemte kriterier. Selv om prognosen viser en negativ retning, betyr det ikke at kommunen og andre aktører kan gjøre grep for å reversere utviklingen.

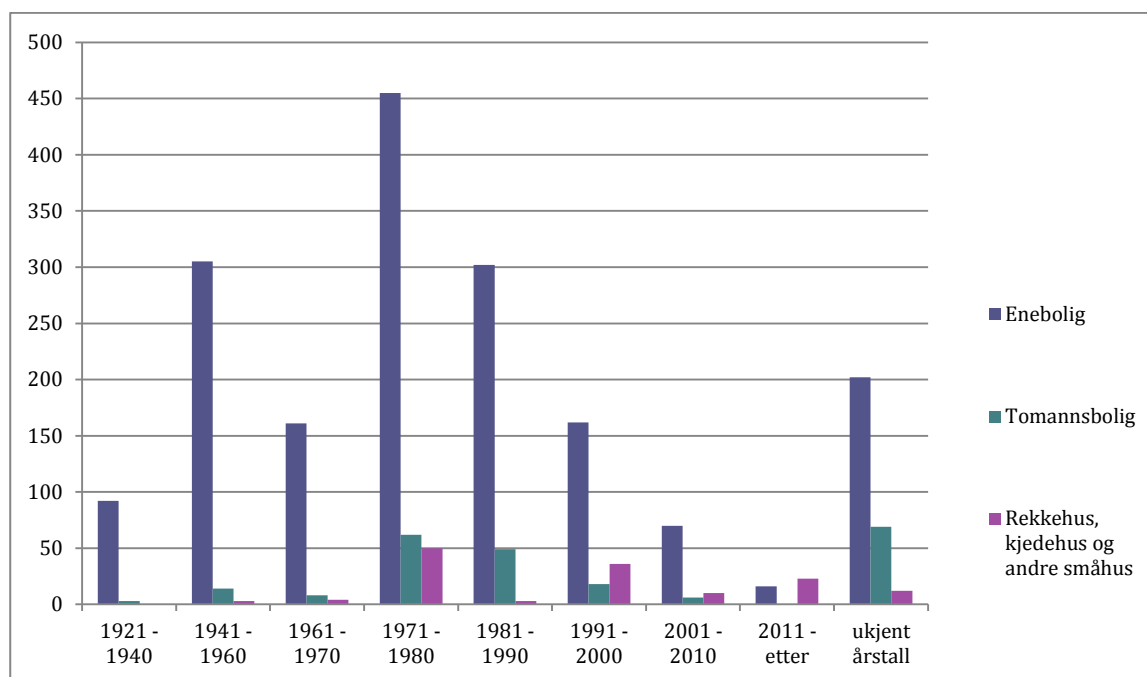
I forhold til boligavgang så har Saltdal kommune en relativt gammel boligmasse. Tabellen under viser boliger i Saltdal ut fra boligtype og bebyggelses år. I tabell 4-1 er det tatt med boliger fra 1921-1940 og frem til i dag. Ut fra tabellen er 54,2 % av boligmassen i Saltdal er bygd før 1981, 32,5 av boligmassen er bygd fra 1981 og frem til i dag, mens 13,2 % av boligene er av ukjent «årgang».

Tabell 4-1 Boliger etter tid, region, bygningstype, statistikkvariabel og bygnings år i Saltdal

Boliger (bebodde og ubebodde)	1921-1940	1941-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	2011 og etter	ukjent
Enebolig	92	23	282	161	455	302	162	70	16	202
Tomannsbolig	3	1	13	8	62	49	18	6	0	69
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	0	0	3	4	50	3	36	10	23	12
SUM	95	24	298	173	567	354	216	86	39	283

Kilde: SSB

Figur 4- 1 Boliger i Saltdal kommune per 2013 etter byggeår og bygningstype i perioden 1921 - 2011



Kilde: SSB

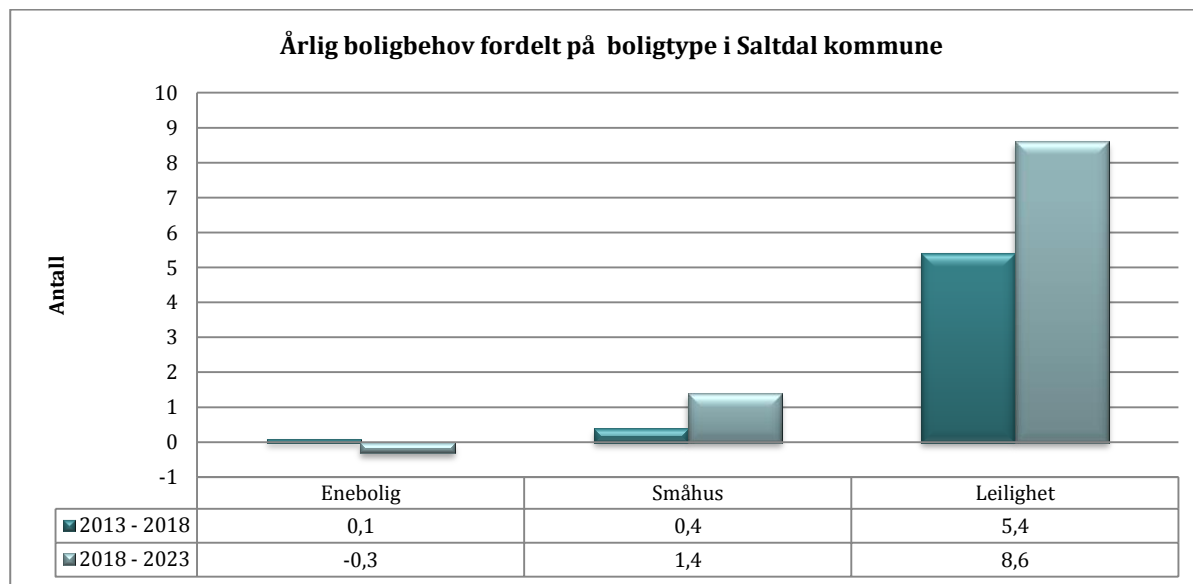
Figuren over gir en grafisk fremstilling av tabell 4-1. Tabellen er sammensatt slik at den viser boligbygging i 10 årsperioder. Unntak er de to tidligste periodene som er over 20 år. Bildet over viser at eneboligene er den mest fremtredende bygningstypen som er oppført i kommunen. Perioden 1971 – 1980 er helt klart den perioden med størst utbygging. Samtidig fremgår det av tabell og figur at det ble utviklet et mer segmentert utbyggingsmønster i tidsperioden. Andre bygningstyper ble oppført i tillegg til eneboligene.

4.1 Husbankens beregning av framtidige boligbehov

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

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 eneboliger, der det kan se ut til at markedet er "mettet" for denne type bygg. I denne perioden vil det være behov for 7 bygg av type «småhus», mens det vil være behov for 43 leiligheter.

Figur 4-2 Årlige boligbehov fordelt på boligtype i Saltdal kommune i periodene 2013 – 2018 og 2018 - 2023



Kilde: Husbanken

¹ Fra Husbankens presentasjon i SNF – Rognan Hotell 04.09.14

Følgende tabell og utregning (4-2) kan gjennom utregning vise boligbehovene for perioden 2015 – 2030. Tabellen er hentet fra Bodø kommunes boliganalyse og kan gi en nærmere innsikt i byggebehovene fremover i tid. Tabellen tar her også med tall på boligavgang.

Tabellen deler her inn boligbehovene i 2 faser fra 2015 – 2020 og fra 2020 til 2030.

Tabellen er ikke fylt ut pr. i dag på grunn av manglende og usikre data. Tabellen er her tatt med som en visning av et eksempelverktøy for fremtidig planlegging.

Tabell 4-2 SKJEMATISK BOLIGBEHOVSANALYSE FOR SALT DAL KOMMUNE 2015 – 2030 (MMMM)			
Boligberegning 2020 – ut fra befolkning og boligdekning			
Minus oppgitt antall boliger 2015			
Behov for bygging ut fra folketall og behov			
+ Pluss beregnet boligavgang 2015 - 2020			
= behov for bygging i perioden 2015 - 2020			
Boligberegning 2030 – ut fra befolkning og boligdekning			
Minus oppgitt antall boliger 2020			
Behov for bygging ut fra folketall og behov			
Pluss beregnet boligavgang 2020 - 2030			
= behov for bygging i perioden 2020 - 2030			
Bygge behov 2015 - 2020			
Bygge behov 2020 - 2030			

5. Usatte grupper i boligmarkedet

5.1 Studenter

Status Saltdal videregående skole – antall elever, utvikling og behov.

Hybelhus

Privat leie

Lokalisering

5.2 Arbeidsinnvandring

Det er forbundet med usikkerhet å estimere hvor stor fremtidig arbeidsinnvandring kommer til å bli. Ut fra tall og rapporter nasjonalt sett kan det påregnes videre høy arbeidsinnvandring til Norge i et langsiktig perspektiv.

Beforhold til arbeidsinnvandrere er det samlet lite data på. Rapporter fra Husbanken og IMDI viser naturlig nok til at de samme kriteriene for boliger gjelder for arbeidsinnvandrere som i den øvrige befolkningen. Arbeidsinnvandrere etterspør tilstrekkelig med boliger som har en nødvendig standard, samt at det blir tilrettelagt slik at arbeidsinnvandrere har mulighet til å skaffe seg bolig på det ordinære markedet. Disse sentrale punktene vil være vesentlig for om arbeidsinnvandrere ønsker å bosette seg i Norge.

Utfordringene her er at arbeidsinnvandrere i mindre grad omfattes av systemer som skal ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet. Arbeidsinnvandrere kommer gjerne utenom ordninger som

startlån, bostøtte og kommunale boliger. Andre utfordringer er språklige barrierer, kulturelle forhold og usikre boforhold gjennom arbeidsgivere og andre. Tilfeller av «sosial dumping» er det etter hvert mange eksempler på i andre deler av landet.

Tabell under (5-1) viser en oversikt over antall sysselsatte innvandrere i perioden 2008 – 2013. Samlet har antallet økt i perioden med ca. 20 %. Største andel av sysselsatte innvandrere kommer fra gruppe 1, og da i hovedsak fra EU/EFTA – land.

Tabell 5-1 Oversikt antall sysselsatte innvandrere etter landbakgrunn (begge kjønn) for Saltdal kommune i perioden 2008 - 2013

Sysselsatte 15 – 74 år (begge kjønn)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Alle innvandrere	118	128	135	140	140	142
EU/ EFTA, Nord-Amerika, Australia og New Zealand	:	:	:	73	76	78
Asia, Tyrkia, Afrika, Latin-Amerika, Europa utenom EU / EFTA og annet	59	66	66	67	64	64

Kilde: SSB. Sysselsatte innvandrere 15 – 74 år, etter statistikkvariabel, tid, region, landbakgrunn og kjønn (begge)

: indikerer at tallgrunnlag for publisering er for lavt

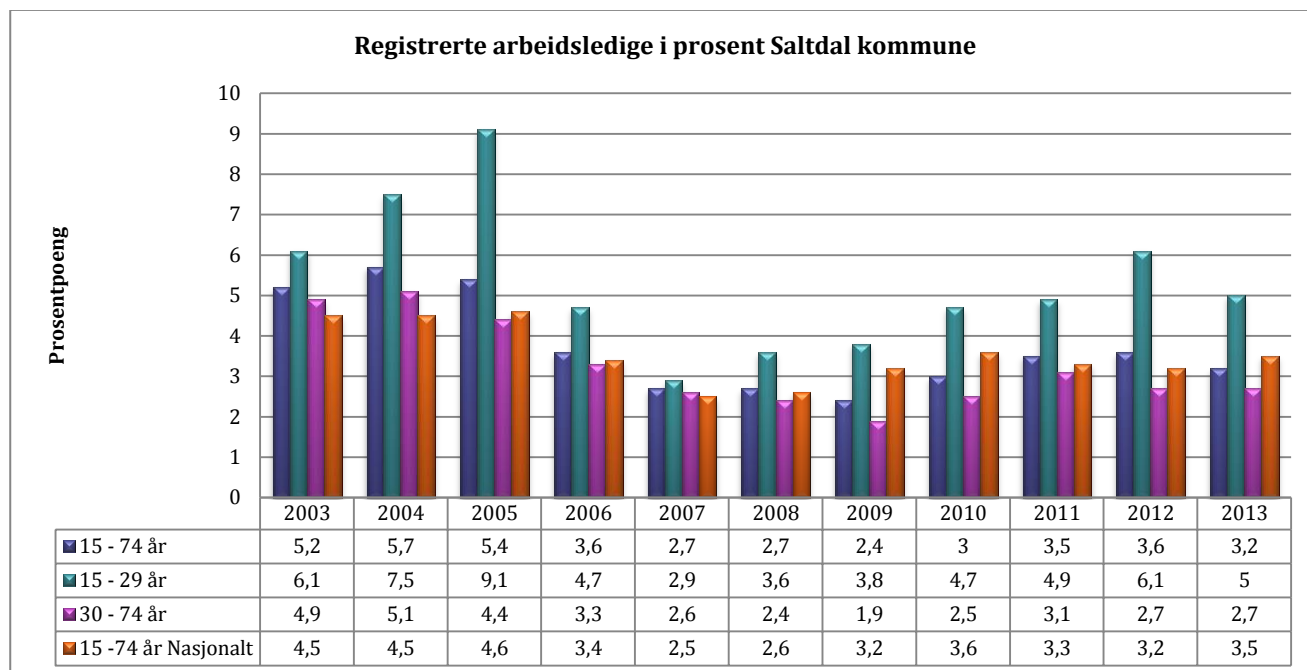
5.3 Arbeidsledige

I tabellen under fremgår antall arbeidsledige for Saltdal kommune i perioden 2003 til 2013. Tallene fremstår i prosent og fordeles ut fra aldersgrupperingene 15 -29 år, 30 – 74 og samlet 15 – 74. Hovedtyngden av arbeidsledige for Saltdal ligger blant de unge i aldersgruppen 15 – 29 år. Per 2013 ligger prosenten av ledighet for denne aldersgruppen på 5 %. Sett ut fra statistikk for en 10 års periode lå ledigheten på topp i 2005 med 9,1 %. Ledigheten lå på sitt laveste for denne aldersgruppen i 2007 med 2, 9 %. Aldersgruppen 30 – 74 år har en ledighetsprosent i 2013 på 2,7 %, mens samlet antall for 15 – 74 år ligger på 3, 2 % for hele Saltdal kommune. For 2013 er arbeidsledigheten lavere for Saltdal kommune enn det som er registrert nasjonalt. SSBs statistikk for nasjonal ledighet bruker en annen aldersinndeling enn tabellen som er brukt i kartleggingen her. Ut fra SSB tall nasjonalt har aldersgruppen 15 – 24 år en ledighetsprosent på 9,2, hvis det her påregnes antall ledige i årene 24 – 29, som tilsvarer Saltdals «grunntall» vil tallet her bli enda høyere – altså en mulig dobling av ledige i denne aldersgruppen nasjonalt sett. Sammensetning av aldersgruppen 30 – 74 år vil da kunne antas å være tilnærmet lik.

Aldersgruppe	Prosentdel
15 – 74 år	3,5
15 – 24 år	9,2
25 – 54 år	2,9
55 – 74 år	1,2

Kilde: SSB

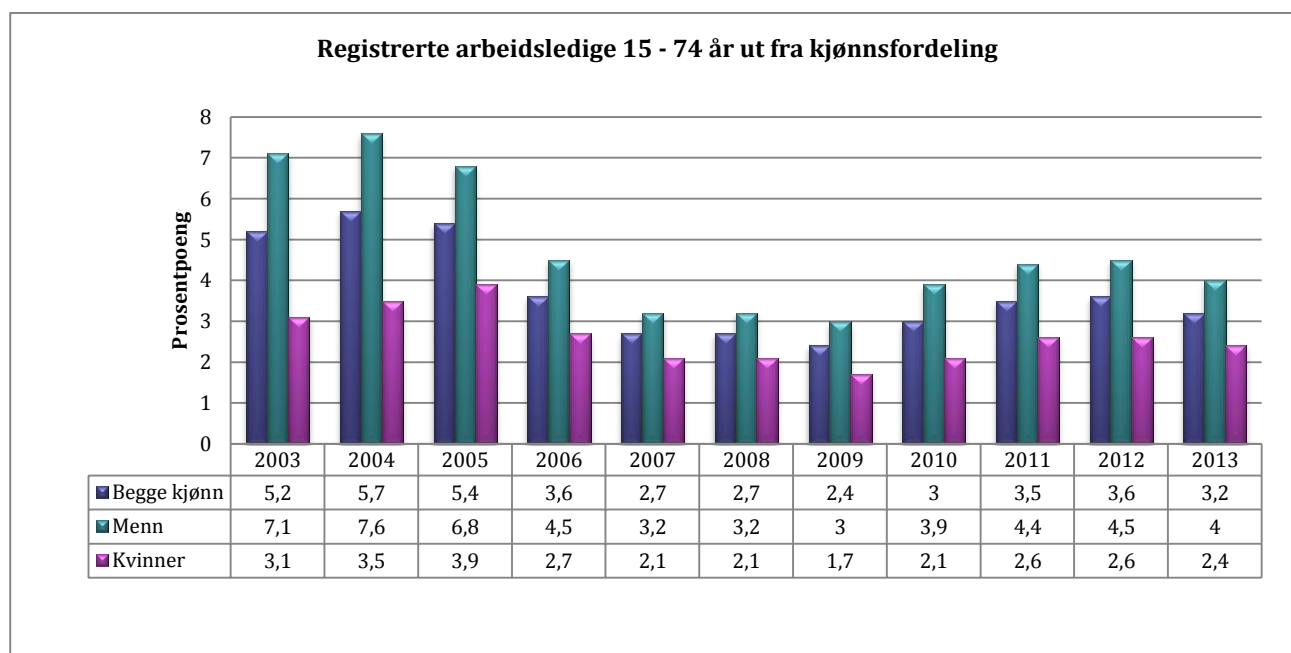
Figur 5- 1 Registrerte arbeidsledige i prosent Saltdal kommune i periode 2003 - 2013



Kilde: SSB – registrerte arbeidsledige (prosent) etter statistikkvariabel, tid, alder og region Saltdal kommune

Figuren under (5-2) viser de kjønnsmessige forskjellene for arbeidsledige i Saltdal kommune for perioden 2003 – 2013. Tabellen viser en betydelig forskjell mellom kjønnene, der menn spesielt tidlig i perioden hadde over dobbelt så høy ledighet som kvinner. Dette har jevnt seg ut over perioden, men menn har en høyere arbeidsledighet enn kvinner. Begge tabellene sett i sammenheng vil det være grunn til å tro at det er en overrepresentasjon av arbeidsledige menn i alderen 15 – 29 år.

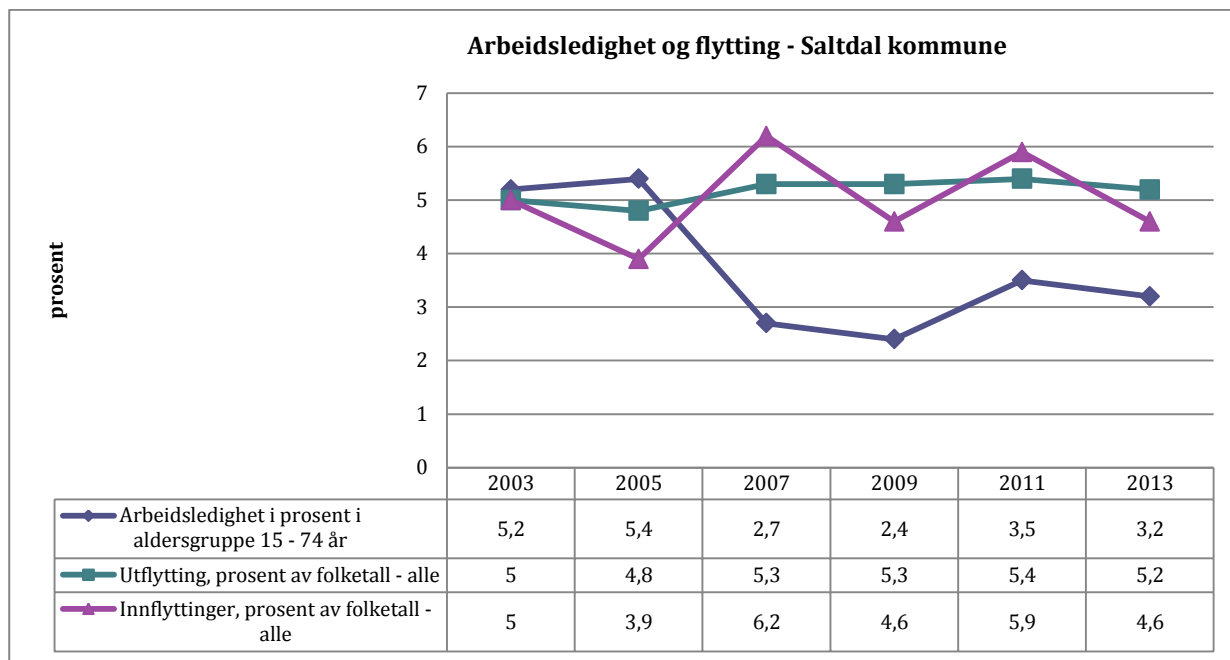
Figur 5- 2 Arbeidsledighet i Saltdal kommune ut fra kjønnsfordeling i periode 2003 - 2013



Kilde: SSB – registrerte arbeidsledige 15 – 74 år, etter statistikkvariabel, tid, kjønn og region Saltdal kommune

Figuren på neste side (5 -3) viser arbeidsledighet i Saltdal kommune for perioden 2003 – 2013 sett opp mot statistikk for ut- og innflytting. Kurven for utflytting er relativt jevn og stabil for perioden, mens kurvene for arbeidsledighet og innflyttinger er mer variable. Det er litt usikkert å si noe om det er en nærmere sammenheng mellom flyttemønster og arbeidsledighet i perioden.

Figur 5-3 Arbeidsledighet og flytting – Saltdal kommune i perioden 2003 – 2013



Kilde: SSB

5.4 Unge i boligmarkedet

Unge mennesker på boligmarkedet er ikke en ensartet gruppe, men en sammensetning av mennesker med ulikheter i alder, livssituasjon og familietilhørighet. Det er ofte store ulikheter mellom unge i begynnelsen av 20 årene og unge rundt 30 år. Behov og preferanser er forskjellige.

Overgang fra videregående skole til selvstendig etablering og utflytting fra foreldrehjem er for mange en stor overgang. For mange skjer dette over tid, i flere midlertidige boforhold – ofte i forbindelse med skole og studier. Leie av bolig vil ofte være det mest fremtredende behov.

Unge i en «voksenovergang» har ofte tatt utdanning, er i arbeid og er i ferd med å stifte egen familie. Status for denne gruppen unge er behov for stabilitet og mer permanente boforhold. Kjøp av bolig vil være mer aktuelt.

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. Dette gjør at denne gruppen i mangetilfeller er å anse som sårbare på boligmarkedet.

Unge i etableringsfasen representerer en viktig ressurs for kommunen. Kommunen har uttalt fokus i kommuneplan om å satse på denne gruppen og tilrettelegge for bosetning.

Ut fra fremtidig befolkningsprognoser vil kommunen være avhengig å gjøre tiltak for å øke befolkningsgrunnlaget i yrkesaktiv alder. Tidligere skisserte befolkningsprognose frem mot 2030

viser en nedgang i aldersgruppen 20 – 44 år. Dette gir et litt unøyaktig bilde i forhold til nærmere definisjon av «unge». Tabell 6-2 viser utviklingen av unge i Saltdal ut fra befolkningsprognose (middels nasjonal vekst MMMM) i alderen 19 – 34 år.

Tabell 5-2 Spesifisert framskrevet folkemengde 19 – 34 år ut fra MMMM – middels nasjonal vekst.

Aldersgruppe	2015	2020	2025	2030	Endring
19 – 34 år	862	816	767	762	-100

Kilde: SSB 10213: Framskrevet folkemengde etter kjønn og alder, i 9 alternativer (K) (B)

Tabellen over viser at aldersgruppen 19 – 34 år reduseres med ca. 12 % over en 15 års periode.

Unge i etableringsfasen er i boligkontorets målgruppe for de låneordninger som boligkontoret disponerer gjennom Husbanken. En videre gjennomgang av innsats og tiltak overfor denne befolkningsgruppen vil være viktig å gjøre.

5.5 Eldre i boligmarkedet

Eldre i boligmarkedet er heller ikke en ensartet gruppe mennesker. Også her vil alder og livssituasjon være faktorer som virker inn på eldre sine behov og preferanser i boligmarkedet. Undersøkelser, blant annet foretatt fra 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.

I motsetning til de unge, er eldre økende i befolkningen ut fra fremskrevne prognoser.

Dette vil ha betydning for botilbud og boliggetterspørsel, men også i forhold til de boliger kommunen skal yte tjenester mot. Det er gjennomgående at eldre har en bedre helse, dette gjør at flere har en bedre forutsetning for å bo lengst mulig i eget hjem.

Langt færre ønsker i dag å bo på sykehjem, flere 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 døgntilrettelagt hjemmetjeneste trekkes også frem som viktige elementer.

6. Boligmarkedet

6.1 Innledning

Trender i boligmarkedet generelt er at det er økt sentralisering inn mot sentra og befolkningsmessige knutepunkter i samfunnet. Boligens beliggenhet er i stadig flere sammenhenger fremhevet som selve nøkkelen for bosetting og bygging. Innbyggere er mer bevisst på hva de ønsker, samtidig er utbyggere mer bevisst på lokalisering av sine prosjekter – dette ut fra økonomisk risiko i et stadig mer anstrengt og konkurransebasert marked

6.2 Antall omsetninger bolig Saltdal

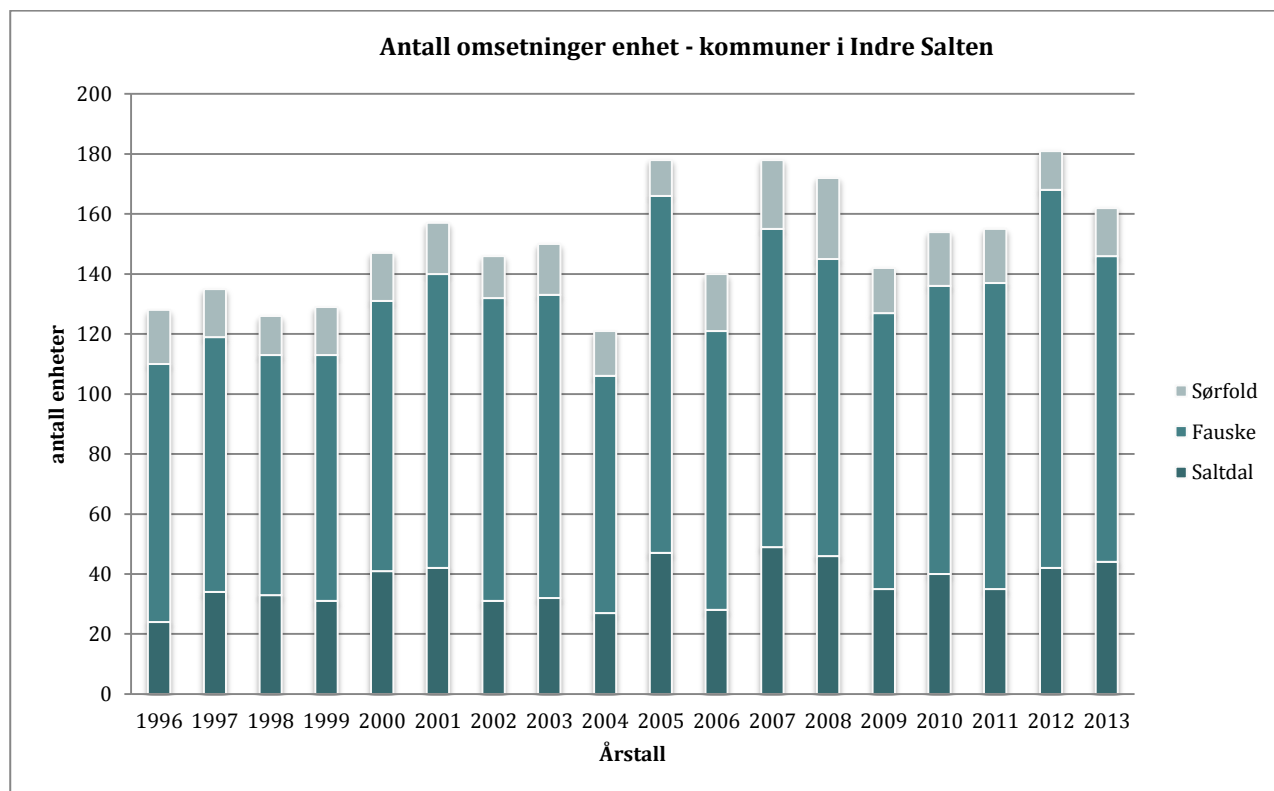
Ut fra en tabelloversikt for de siste 18 år er tallene varierende men gradvis stigende fra 24 enheter i 1996 til 44 i 2013. Sammenliknet med de øvrige kommunene i tabellen er det også her variasjoner, Sørfold ligger stabilt jevnt i forhold til omsetninger – men med en nedgang i 2013 sett opp mot 1996. Fauske har ut fra folketall et større antall omsetninger i forhold til Saltdal over hele perioden, 86 i 1996 og 102 i 2013. Samtidig har Saltdal kommune en større prosentvis økning i antall omsatte boliger i perioden enn Fauske. Fra 96 og frem til 2013 har Saltdal en gjennomsnittlig økning i omsetningene på 53 %, Fauske har i samme periode hatt en gjennomsnittlig økning på i overkant av 12 %

Tabell 6-1 Antall omsatte boenheter i Saltdal, Fauske og Sørfold i perioden 2003 - 2013

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Saltdal	32	27	47	28	49	46	35	40	35	42	44
Fauske	101	79	119	93	106	99	92	96	102	126	102
Sørfold	17	15	12	19	23	27	15	18	18	13	16

Kilde: SSB

Figur 6-1 Grafisk fremstilling eksempelkommuner antall omsetninger 1996 – 2013



Kilde: SSB

Tabell 6-2 og figur 6-2 viser omsetning i pris etter gjennomsnittlig omsetning for boligeiendommer i fritt salg for de tre eksempelkommunene, Saltdal, Fauske og Sørfold

Tabell 6-2 Omsetning boligeiendommer i 3 kommuner i Indre Salten i perioden 2003 -2013

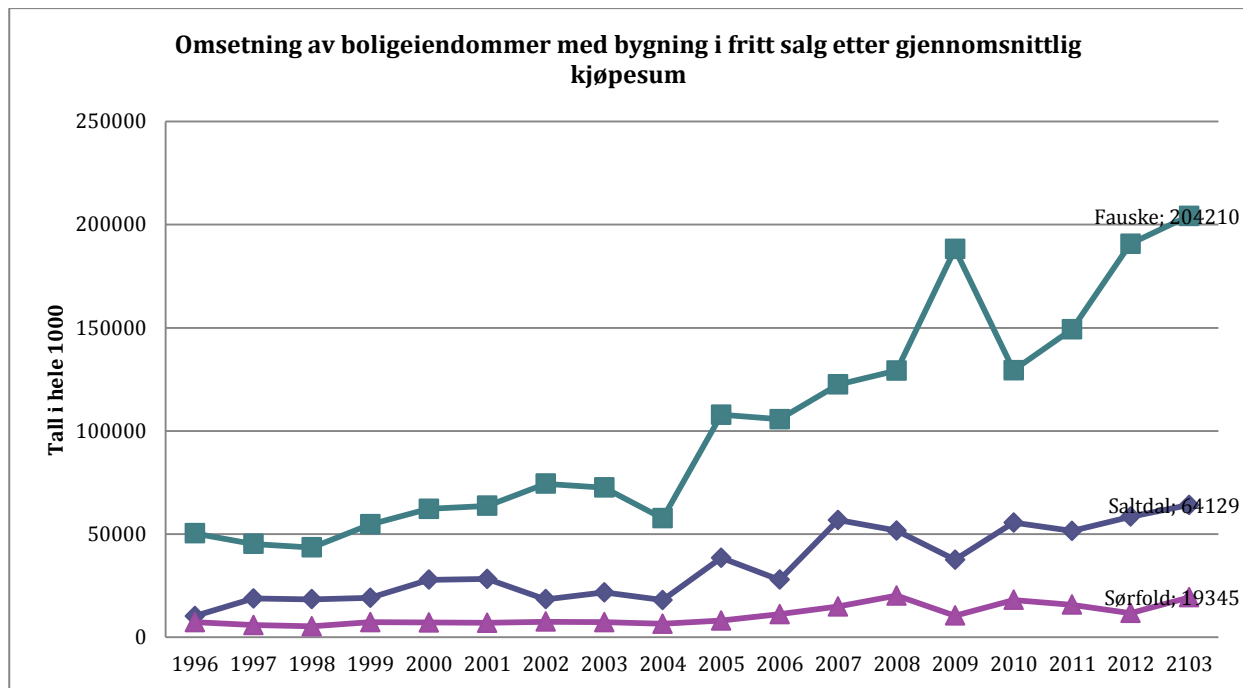
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Saltdal	21797	18024	38538	27904	56804	51675	37590	55562	51541	58464	64129
Fauske	72568	57666	107904	105696	122517	129308	188184	129442	149303	190764	204210
Sørfold	7310	6520	8143	11225	14916	20212	10520	18085	15793	11743	19345

Kilde: SSB – tabell 06726: omsetning av boligeiendommer med bygning i fritt salg etter gjennomsnittlig kjøpesum.

(I enkelte tilfeller kan en omsetning omfatte flere boliger)

Boligeiendom uten oppgitt kjøpesum er ikke tatt med i tabellen.

Figur 6-2 Omsetning av boligeiendommer med bygning i fritt salg etter gjennomsnittlig kjøpesum



Kilde: SSB

Prisutviklingen i forhold til omsetning av boligeiendommer med bygning i fritt salg etter gjennomsnittlig kjøpesum har vært stigende de siste 18 år. Ut fra tabellen varierer tallene noe fra år til år, men tendensen er en mer utjevnert kurve for de siste 4 årene. Det kan ut fra tabelluttaket se ut til at prisutviklingen er mer stabil for

Saltdal kommune enn for Fauske. Fauske kommune har hatt en betydelig høyere utvikling enn både Saltdal og Sørfold. Den gjennomsnittlige prisutviklingen på kvadratmeterpris på selveierbolig vises i tabell under. Tall for kvadratmeterpris fra SSB viser til eneboliger for Saltdal kommune. I 2012 ble det omsatt et småhus og 2013 et småhus og 4 blokkleiligheter (regnet inn i tabelltall)

Tabell 6-3 Selveierboliger, etter tid, region, statistikkvariabel og boligtype.

Saltdal kommune – boligtype Enebolig				
Data	2010	2011	2012	2013
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr)	9504	10317	12424	12027
Antall boligomsetninger	12	16	10	13

Kilde: SSB - Fotnote: Prisen er pr. kvadratmeter primære rom (P-ROM) Presis definisjon finnes i NS 3940

Fra Eiendomspulsen på Finn.no viser tallene for gjennomsnittlig prisantydning for aktive annonser i Nordland pr. dags dato (2014), at Saltdal har en gjennomsnittlig prisantydning for bolig på 13847,- Til sammenlikning har Fauske 21330,- Bodø 31104, mens hele Nordland fylke ligger på 19155,-

7. Sysselsettingstall og pendling

Under følger tabeller som angir forholdet mellom ut og innpendling fra/til Saltdal kommune i perioden 2008 – 2013. Det er her gjort et utvalg av nærliggende kommuner. Det er årlige variasjoner i pendlerverdiene. I overgangen fra 2012 – 2013 er det økning i innpendling til Saltdal på 24, mens det er en nedgang i utpendling i samme periode på 11.

Tabell 7-1: Pendling til Saltdal -utvalgte kommuner i perioden 2008 - 2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bodø	43	60	59	59	43	44
Fauske	96	114	116	109	88	107
Sørfold	8	9	6	8	11	14
Beiarn	10	9	10	9	6	7
Sum	157	192	191	185	148	172

Kilde: SSB variabel 03321

Tabell 7 -2: Pendling ut av Saltdal - utvalgte kommuner i perioden 2008 - 2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bodø	149	113	124	129	124	114
Fauske	123	127	135	150	153	153
Sørfold	6	3	4	6	6	6
Beiarn	3	6	5	5	7	6
Sum	281	249	268	290	290	279

Kilde: SSB variabel 03321

Under følger mer omfattende og inngående tabeller på sysselsettingsområder i årperiode 2008 – 2013 med tilhørende tabeller som viser pendling knyttet til næringsområder. Tabellene er delt inn ut fra antall sysselsatte som er bosatt i Saltdal og antall som har arbeidssted i kommunen.

Tabeller 7-3 til 7- 6 Sysselsatte per 4. kvartal, etter region, næring (SN2007), tid og statistikkvariabel

Tabell 7-3 Sysselsatte med bosted i Saltdal		2008	2009	2010	2011	2012	2013	Endring 2008 - 13	
								Antall	Prosent
1	Jordbruk, skogbruk og fiske	78	79	81	71	81	65	-13	-16,7
2	Bergverksdrift og utvinning	27	26	21	25	29	28	+1	3,7
3	Industri	382	363	335	349	334	326	-56	-14,7
4	Elektrisitet, vann og renovasjon	29	30	31	35	30	41	12	41,4
5	Bygge – og anleggsvirksomhet	223	199	194	202	200	210	-13	-5,8
6	Varehandel, reparasjon av motorvogner	218	211	227	227	217	203	-15	-6,9
7	Transport og lagring	80	84	89	86	68	71	-9	-11,3
8	Overnattings – og servicevirksomhet	95	79	76	98	99	93	-2	-2,1
9	Informasjon og kommunikasjon	17	13	16	15	15	15	-2	-11,8
10	Finansiering og forsikring	15	13	9	9	10	8	-7	-46,7
11	Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	71	74	66	73	74	68	-3	-4,2
12	Forretningsmessig tjenesteyting	98	93	93	79	80	76	-22	-22,4
13	Offentlig administrasjon. Forsvar, sosialforsikring	122	115	104	104	100	121	-1	-0,8
14	Undervisning	200	196	206	196	185	188	-12	-6
15	Helse og sosialtjenester	712	757	709	685	715	708	-4	-0,6
16	Personlig tjenesteyting	49	46	51	52	62	63	+14	28,6
17	Ikke oppgitt	11	10	9	5	10	9	-2	-18,2
Sum sysselsatte med bosted i Saltdal kommune		2427					2293	-134	-5,5

Tabell 7-4 Sysselsatte med arbeidsted i Saltdal		2008	2009	2010	2011	2012	2013	Endring 2008 - 13	
								Antall	Prosent
1	Jordbruk, skogbruk og fiske	77	74	77	71	78	64	-13	-16,9
2	Bergverksdrift og utvinning	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Industri	374	357	334	345	332	330	-44	-11,8
4	Elektrisitet, vann og renovasjon	24	25	25	29	27	33	+9	+37,5
5	Bygge – og anleggsvirksomhet	173	153	152	166	156	161	-12	-6,9

6	Varehandel, reparasjon av motorvogner	187	185	196	197	186	179	-8	-4,3
7	Transport og lagring	63	93	85	78	47	42	-21	-33,3
8	Overnattings – og servicevirksomhet	84	77	78	93	97	89	+5	+5,95
9	Informasjon og kommunikasjon	5	4	5	4	5	7	+2	+40
10	Finansiering og forsikring	14	13	9	9	11	5	-9	-64,3
11	Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	59	69	57	62	63	60	+1	1,7
12	Forretningsmessig tjenesteyting	85	76	80	75	50	48	-37	-43,5
13	Offentlig administrasjon. Forsvar, sosialforsikring	98	102	88	86	83	108	+10	+10,2
14	Undervisning	203	196	204	186	179	182	-21	-10,3
15	Helse og sosialtjenester	677	737	685	668	692	687	+10	+1,5
16	Personlig tjenesteyting	41	50	52	51	53	52	+11	+26,8
17	Ikke oppgitt	11	8	8	6	10	10	-1	-9,1
Sum sysselsatte med arbeidsted i Saltdal		2175					2057	-118	-5,4

Kilde: SSB

Tabell 7-5 Sysselsatte som pendler ut av Saltdal		2008	2009	2010	2011	2012	2013	Endring 2008 - 13	
								Antall	Prosent
1	Jordbruk, skogbruk og fiske	7	11	11	11	11	8	+1	14,3
2	Bergverksdrift og utvinning	27	26	21	25	29	28	+1	3,8
3	Industri	44	40	36	44	37	30	-14	-31,8
4	Elektrisitet, vann og renovasjon	6	6	7	6	3	8	+2	33,3
5	Bygge – og anleggsvirksomhet	74	60	65	71	69	69	-5	-6,8
6	Varehandel, reparasjon av motorvogner	54	48	48	48	47	44	-10	-18,5
7	Transport og lagring	32	37	38	36	29	36	+4	12,5
8	Overnattings – og servicevirksomhet	18	12	12	14	12	13	-5	-27,8
9	Informasjon og kommunikasjon	12	11	12	12	11	8	-4	-33,3
10	Finansiering og forsikring	6	5	2	2	1	5	-1	-16,7
11	Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	18	15	17	22	19	17	-1	-5,5
12	Forretningsmessig tjenesteyting	46	39	39	29	38	30	-16	-34,8
13	Offentlig administrasjon. Forsvar, sosialforsikring	33	27	29	32	32	34	+1	3

14	Undervisning	22	28	30	31	25	30	+8	36,4
15	Helse og sosialtjenester	76	69	72	68	66	62	-14	14
16	Personlig tjenesteyting	14	9	10	12	18	21	+7	50
17	Ikke oppgitt	0	2	2	1	1	0	0	0
Sum sysselsatte som pendler ut av Saltdal		539					443	-96	-17,8

Kilde: SSB

Tabell 7-6 Sysselsatte som pendler inn til Saltdal		2008	2009	2010	2011	2012	2013	Endring 2008 - 13	
								Antall	Prosent
1	Jordbruk, skogbruk og fiske	6	6	7	11	8	7	+1	16,7
2	Bergverksdrift og utvinning	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Industri	36	34	35	40	35	34	-2	-5,5
4	Elektrisitet, vann og renovasjon	1	1	1	0	0	0	0	0
5	Bygge – og anleggsvirksomhet	24	14	23	35	25	20	-4	-16,7
6	Varehandel, reparasjon av motorvogner	23	22	17	18	16	20	-3	-13
7	Transport og lagring	15	46	34	28	8	7	-8	-53,3
8	Overnattings – og servicevirksomhet	7	10	14	9	10	9	+2	28,6
9	Informasjon og kommunikasjon	0	2	1	1	1	0	0	0
10	Finansiering og forsikring	5	5	2	2	2	2	-3	-60
11	Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	6	10	8	11	8	9	+3	50
12	Forretningsmessig tjenesteyting	33	22	26	25	8	2	-31	-94
13	Offentlig administrasjon. Forsvar, sosialforsikring	9	14	13	14	15	21	+12	133,3
14	Undervisning	25	28	28	21	19	24	-1	4
15	Helse og sosialtjenester	41	49	48	51	43	51	+10	24,4
16	Personlig tjenesteyting	6	13	11	11	9	10	+4	66,7
17	Ikke oppgitt	0	0	1	2	1	1	+1	100
Sum sysselsatte som pendler inn til Saltdal		237					217	-20	-8,4

Kilde: SSB

8. Lokale bedrifiers boligbehovsanalyse

Det er i samarbeid med Saltdal næringsforening gjennomført en boligbehovsanalyse til et utvalg av bedriftene i Saltdal kommune. Det er gjort en forespørsel til 7 bedrifter. Tilbakemeldingene fra disse 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 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 har hatt mange nyansettelser. Utfordringen 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. Dette kan være utfordrende på markedet i Saltdal, da det i hovedsak etterspørres utleieleiligheter og hybler, noe som er mangelvare i kommunen. Tabellen under viser tallfestede behov for bolig for 2 av bedriftene i Saltdal kommune som har spesifisert de nødvendige boligtyper og antall boliger de vil trenge i årene som kommer.

Tabell 8-1 Innmeldte behov fra bedrifter i Saltdal – Samlet i tabell

Type bolig	I dag	2015	2020	2025
Enebolig	4	3	3	-
Leilighet	10	8	8	-
Hybel	7-8	7-8	5	-
Kollektiv (flere små hybler tilknyttet felles kjøkken/vaskerom/ oppholdsrom)	-	-	-	-
Annet	-	-	-	-
Sum antall alle typer bolig	Ca.22	Ca. 19	Ca. 16	

Innledning

Den boligsosiale analysedelen tar for seg en status for boligsøkere, Saltdal kommunes ivaretagelse av boligsøkere i sin behandling av søkere samt boligtildeling og kommunal organisering. Utfyllende opplysninger som gjelder lokale forhold er innhentet gjennom skriftlige innspill til prosjektleder, samt «intervjurunder» med aktører og enheter; Saltdal boligstiftelse, NAV, Boligkontor, flyktningkontor m.fl.

BOLIGSOSIAL ANALYSE

9. Begrepsdefinisjoner

Vanskeligstilte på boligmarkedet	Fra NOU 2011:15 «Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/ eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd» En tilfredsstillende bosituasjon vil innebære at man bor trygt og godt. Boligen er her tilpasset behov og økonomien i husholdningen. Å være trygg betyr i denne sammenhengen stabilitet og forutsigbarhet i boligsituasjonen De som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet blir som regel delt i to hovedgrupper; a) Personer med lav inntekt som enten bor i en uegnet bolig eller har høy belastning på boutgifter b) bostedsløse
Bostedsløse	Ut fra Husbankens definisjon; «Personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig og er henvist til tilfeldige boalternativ, samt personer som ikke har ordnet oppholdssted for kommende natt. Det omfatter også personer som oppholder seg i institusjoner, hospits eller liknende, som ikke har egnet bosted ved eventuell utskrivelse og denne utskrivelsen vil finne sted innen to måneder eller mindre (2005)

10. Hva kjennetegner boligsøkerne i Saltdal kommune

Det er utfordrende å peke på spesielle kjennetegn for boligsøkere. Det kan være sammensatte årsaker til at personer / boligsøkere er vanskeligstilt på boligmarkedet. Flere kjennetegn går ofte igjen hos boligsøkerne og utgjør ofte et ganske komplekst helhetsbilde. Den enkelte husstands boligutfordringer vil ofte kreve en individuell tilnærming. I påfølgende oversikt blir det satt opp en skjematisk oversikt over ulike kjennetegn ved boligsøkerne i Saltdal kommune, og som nevnt vil mange av disse kjennetegnene «overlappe» slik at de må ses på både individuelt og helhetlig. En slik fremstilling vil kunne være til hjelp for å se på tiltak overfor boligsøkere med ulike utfordringer. Boligbehov innen rus og psykisk helse indikerer kanskje en type løsning, mens boligbehov for økonomisk vanskeligstilte vil indikere behov for rimelige boliger i markedet, med eventuell supplerende av Husbanken virkemidler.

BOLIGSØKER	TREKK VED BOLIGUTFORDRINGENE
RUS	Har vært i kontakt med behandlingsapparatet for sitt rusproblem eller har et erkjent rusproblem/avhengighet, der hvor dette vanskeliggjør å etablere/opprettholde et stabilt forhold på det ordinære boligmarkedet
PSYKISK HELSE	Psykiske lidelser refererer til psykiske vansker i grad som gir diagnose, og hvor lidelsen gjør det vanskelig å etablere og opprettholde et stabilt forhold på det ordinære boligmarkedet.
RUS OG PSYKISK HELSE	Samtidig tilstedeværelse av begge forhold, og hvor dette gjør det vanskelig å etablere og opprettholde et stabilt forhold i et ordinært boligmarked.
FLYKTNINGER	Husstander med flyktningstatus. Forhold knyttet til språk, samfunn og økonomi vanskeliggjør å skaffe og opprettholde bolig i et ordinært marked.
UTVIKLINGSHEMMET	Begrepet er en samlende betegnelse på flere ulike tilstander av ulike årsaksforhold. Utviklingshemming kan i mange tilfeller medføre til at muligheten for å klare seg selv i samfunnet er redusert. Ofte også behov for helse – og omsorgstjenester. Dette kan vanskeliggjøre det å etablere og opprettholde et stabilt forhold på det ordinære boligmarkedet
FYSISK FUNKSJONSHEMMET	Mennesker som har en nedsatt funksjonsevne, herunder sykdom og /eller skade. Må ha fysisk tilrettelegging og tilpassing for å fungere i egen bolig. Ofte også behov for helse – og omsorgstjenester.
ELDRE	Vanskeligstilte over «pensjonistalder». Kan ha fysiske Funksjonshemminger, behov for tilrettelegging i bolig, økonomiske utfordringer. Ofte også behov for helse – og omsorgstjenester. i løpet av «alderdommen»
ØKONOMISK OG SOSIALT VANSKELIGSTILT	Personer som av økonomiske årsaker har problemer med å skaffe og eller beholde bolig på det ordinære markedet.
UKJENT	Søkere på bolig hvor kjennetegn og boligutfordringstrekk ikke vises av søknad eller en faglig vurdering.

MODELL FRA BODØ KOMMUNES BOLIGSOSIALE ANALYSE 2013

10.1 Oversikt over boligsøkere i Saltdal kommune

Det foreligger ikke en systematisk oversikt over boligsøkerne i Saltdal kommune, derfor er det vanskelig å si noe spesifikt i forhold til antall søkere og konkrete kjennetegn. Det er ikke foretatt nærmer registrering og karlegging.

Innmeldte søkere kommer gjennom tildelingsmøte for de kommunale boligene. Her blir ulike hensyn vurdert og prioritert blant annet ut fra ut fra behov /kjennetegn, barnefamilier osv.)

I tildelingsmøte sitter representanter fra:

- Nav
- Rus / Psykiatritjeneste
- Barnevern
- Boligstiftelse

Boligstiftelsen har ikke øremerkede boliger i forhold til ulike kategorier boligsøkere (for eksempel) barnevern eller andre. Boligstiftelsen har heller ikke tildeling i forhold til sykehjem og omsorgsboliger o.l. Dette gjøres i egne tildelingsmøter.

Boligstiftelsen har i sitt mandat å være kommunens hoved-formidler av gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Skjema under viser hvordan Bodø kommune har undersøkt status i sitt kommunale boligmarked gjennom å få nærmere oversikt over ulike behov. En slik skjematisk oversikt gir nærmer innblikk i antall søkere kommer inn og utfall av behandling. Oversikten er ikke ment å stigmatisere søkere i ulike grupper, men for å bidra til at boligbehov, etterspørsel og nødvendig boligutvikling sees i sammenheng.

Eksempelskjema 10-1. Kartlegging av boligsøker til kommunale leieboliger og botilbud ut fra tildelingskriteriet som vanskeligstilt på det ordinære boligmarkedet.

Boligsøker	Innvilget	Avslag	Ubehandlet	Alle
Basert på søknad og faglig vurdering tildelingskontor				
RUS				
PSYKISK HELSE				
RUS OG PSYKISK HELSE				
FLYKTNINGER				
UTVIKLINGSCHEMME				
FYSISK FUNKSJONSCHEMME				
ELDRE				
ØKONOMSK OG SOSIALT VANSKELIGSTILT				
UKJENT				

MODELL FRA BODØ KOMMUNES BOLIGSOSIALE ANALYSE 2013

Det er ikke registrert antall avslag på boligsøknader, men det antas fra boligstiftelsens side ikke å være mange. Det anslås 2 – 3 avslag. Avslag som er gitt er med bakgrunn i kunden. Avslag er i hovedsak gitt til personer som ikke er bosatt i kommunen. Selv om det her ikke gis avslag på søknad er det et betydelig antall personer som står på vent med ønske om tilgang til kommunal bolig. NAV Saltdal skisserer dette som en stor utfordring i sitt innspill til boligpolitisk plan.

10.2 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 2 «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 10-1: 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

10.3 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 kommunestyre - sak 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 vil kunne være en mulig tilnærming til boligutfordringene som her beskrives.

Noen nøkkeltall:

Ut fra tallmateriale fra IMDI er det en liten økning på antall innvandrere til Saltdal fra 2013 – 2014. Saltdal kommune har bosatt 17 innvandrere i 2013, mot et vedtak på 10. I perioden 2006 – 2013 har Saltdal kommune bosatt 60 flyktninger

Tabell 10-2 Utvalgte nøkkeltall for Saltdal kommune - Flyktninger	
Befolkning per 1.1 2013	4745
Befolkning per 1.1 2014	4690
Befolkningsvekst 2013 – 2014	-55
Innvandrere per 1.1 2013	314
Innvandrere per 1.1 2014	316
Økning innvandrere 2013 - 2014	2
Innvandring i prosent av befolkningen	6,7
Anmodning om å bosette flyktninger	10
Vedtak om å bosette flyktninger	10
Faktisk bosetting 2013	17
Bosatte i 2013 pr. 1000 innbyggere per 1.1 2013	3,6
Vedtak vs. anmodning	100 %
Bosatte 2006 - 2012	43
Bosatte 2006 - 2013	60
Bosatte per 1000 innbyggere (1.1 2013) 2006 - 2013	12,6

Kilde: IMDI

10.4 Mennesker med Utviklingshemming

Saltdal kommune har en lang historikk knyttet til mennesker med utviklingshemming, blant annet gjennom tidligere sentralinstitusjon på Vensmoen. I Saltdal bor utviklingshemmede 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 doubling 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.

10.5 Mennesker med funksjonshemninger

Norges Handikapforbund har formulert følgende visjon for framtidens boligpolitikk:

Alle skal ha en individuelt valgt bolig som gir gode bruksmuligheter, gode muligheter for sosial deltagelse og individuelt tilpassede tjenester.

NHF jobber for funksjonshemmedes rett til et selvstendig liv og en selvvalgt bolig. Forbundet ønsker en boligpolitikk som ikke diskriminerer personer med assistansebehov. Forbundet uttrykker at det må satses på universell utforming i det ordinære boligmarkedet. Boligrådgivning og økt fokus på tilskuddsordninger for oppgradering av dagens boliger vil være sentrale tiltak.

Personer med funksjonsnedsettelse er en svært sammensatt gruppe på boligmarkedet. Gruppen «personer med nedsatt funksjonsevne» består av mennesker med svært ulike forutsetninger. Alle har sine ønsker og behov. Her er mennesker med omfattende kognitive problemer og store hjelpebehov. Her er mennesker som kan leve et selvstendig liv i egen bolig forutsatt nødvendige tilpasninger, assistanse og hjelpemidler.

Mennesker med nedsatt funksjonsevne har ofte vanskeligheter med å finne egnet bolig på det ordinære boligmarkedet. NTNU Samfunnsforsknings rapport etter levekårsundersøkelsen blant mennesker med nedsatt funksjonsevne (LKF 2007/2009) viser at bevegelsehemmede ofte kommer dårligst ut på boligmarkedet. I dette bildet handler mye om økonomi, støtteordninger og mangel på tilgjengelige boliger. Det er store forskjeller fra kommune til kommune når det gjelder botilbud til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Organisasjonen «Unge funksjonshemmede» har i 2012 kartlagt boligsituasjonen for unge med nedsatt funksjonsevne. Kartleggingen er utformet i rapporten «Heim, kjære heim». Rapporten viser at det er mangel på tilgjengelige boliger, og at høye boligpriser gjør det utfordrende for mennesker med funksjonshemming å komme seg inn på boligmarkedet.

Rapporten viser blant annet at

- 61 % av de som trengte universelt utformet eller spesialtilpasset bolig, oppgir at bustaden de bor i har avvik eller store avvik fra deres behov.
- 54 % dekker ikke alle boligutgiftene sine selv, men mottar bostøtte eller støtte fra slektninger.
- 78 % ønsker å kjøpe egen bolig så snart som mulig. Den viktigste grunnen til det er friheten det gir å ha egen bolig
- De fleste unge med nedsatt funksjonsevne flytter tidlig hjemmefra, men de mest økonomisk vanskeligstilte blir igjen, eller flytter seint hjemmefra.
- Mange har problemer med å betale boligutgiftene. Problemene er vanligst blant de med lave inntekter og/eller høye boligutgifter
- 94 % har hørt om BSU, men bare 21 % sparer tilnærmet maksimalt hvert år. 79 % av de som ikke sparer maksimalt oppgir dårlig råd som grunn til at de ikke sparer mer.

Organisasjonen «Unge funksjonshemmede» har i tillegg utgitt «[Bustadpolitisk notat](#)», som er et notat om hvordan ungdom med nedsatt funksjonsevne og kroniske sykdommer kan få forbedret sin stilling på boligmarkedet.

10.6 Rus og psykiatri

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

Forskjellige begreper er tatt i bruk for å betegne tilgjengelighetsnivået i boliger:

Besøksstandard: innebærer at en rullestolbruker kan besøke leiligheten, det vil si: tilgjengelighet fram til inngangsdør og i entré, stue og toalett.

Livsløpsbolig: har trinnfri atkomst og de viktigste rom på inngangsplanet, det vil si: kjøkken, stue, bad, toalett og et soverom.

Universell utforming: betyr at hele boligen kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte uten spesielle tilpasninger.

Omsorgsbolig: er en bolig som er tilpasset orienterings- og bevegelsehemmede, og fysisk tilrettelagt slik at beboere etter behov skal kunne motta heldøgns pleie og omsorg.

Den enkelte bolig kan være utformet som selvstendig bolig eller som bofellesskap/bokollektiv

Likestillings og diskrimineringsombudet

«Årets tilleggs post» 2009

hjelpebehov. Dette støttes også av IS 2076 «Sammen om mestring» - Veileder i lokalt psykisk helsearbeid og rusarbeid for voksne.

Med varig botilbud menes 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 rusmiddelproblemer 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 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 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.

10.7 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 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). Demens er ikke lenger en sykdom som primært rammer eldre – det er et betydelig antall personer under 65 som rammes.

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 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. Saltdal kommune har 41 sykehjemsplasser pr. 2014. Omsorgsplanen påpeker derimot at Saltdal kommune bør tilrettelegge for sentrumsnære leiligheter med fellesareal og aktiviteter.

Omsorgsplanen er ikke rullert i 2013. 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.

10.8 Om behov for tjenester tilknyttet bolig

Det å mestre et boforhold forutsetter praktiske, sosiale og kulturelle ferdigheter. Oppfølging i bolig innebærer at individuelt tilpassede tiltak bidrar til at den enkelte blir best mulig i stand til å ta ansvar for sitt boforhold.²

Mennesker som har behov for oppfølging i egen bolig, har krav på å få et tilstrekkelig tilbud. Et slikt tjenestetilbud skal vedtaksfestes når oppfølging forløper lengre en 14 dager. Disse tjenestene er lovfestet i Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. I lovverket er kommunens plikter

² Husbankens hjemmeside -Behov for tjenester tilknyttet bolig

samlet. Brukers rettigheter er samlet i lov om pasient og brukerrettigheter, herunder også klagerett. Kommunen har krav til sine tjenester at de skal være forsvarlige etter § 4-1. Overordnet mål med oppfølging i bolig vil være å fremme egenmestring i bolig og bosituasjon. Tjenesten skal virke forebyggende mot utkastelse, isolasjon og ensomhet. Tjenestene skal også legge til rette for og medvirke til å erverve og ivareta praktiske ferdigheter som er nødvendig for å mestre det å bo i egen bolig.

Kommunens tjenester skal tilrettelegges slik at det blir gitt;

- *Et helhetlig og koordinert tjenestetilbud*
- *Et verdig tjenestetilbud*
- *Tjenester av personell som er i stand til å overholde lovpålagte plikter*
- *Tilstrekkelig og sikret fagkompetanse i tjenestene*

10.9 Bostedsløse

Det fremstår uklart hvor mange i kommunen som for tiden er uten bolig. Det vurderes at ingen er direkte «husløse». Folk bor i tilfeller rundt hos venner og familie. Tall kan variere gjennom år og perioder.

Boforholdene er også varierende. I mange tilfeller er boforholdene ugunstige, blant annet i forhold til plassmangel og antall rom / personer per husstand. Her kan det også være snakk om barnefamilier, men dette vurderes å være mer unntaksvis.

Noen tilfeller kan regnes som mer akutt, mens andre eksempelvis har fått tilbud om vurdert egnet bolig, men har av ulike årsaker takket nei og da heller valgt å bli boende under gjeldende forhold.

Ikke alle bostedsløse vil kunne fanges opp. Bostedsløsheten vil ut fra de lokale forholdene handle om mennesker som ødelegger egen bolig, og kanskje trenger midlertidige bosted. Dette kan gjelde mennesker som av ulike årsaker akutt må forflytte seg. Mange mennesker har «brent mange broer» i det lokale boligmarkedet – noe som gjør at de selv ikke får leie bolig. NAV når heller ikke når inn på boligmarkedet for enkelte brukere.

Det er erfaringsmessig en høyere andel av personer med rus og psykiske lidelser blant de bostedsløse. Bostedsløse finnes i alle aldersgrupper, men med hovedvekt på yngre. I mindre grad familier med barn, da disse ofte prioriteres i tildeling av bolig.

Dette understøttes av de kartleggingsundersøkelsene av bostedsløse som har vært gjort i Norge i 1996, 2003, 2005 og 2008. Kartleggingene som er gjort sier noe om hvem de bostedsløse er, både med hensyn til kjønn og alder, og i forhold til familiestørrelse og helseproblemer.

10.10 Boforhold i kommunale boliger

Vanskeligstilte på boligmarkedet og kommunale boligsøkere bor i stor grad i leid bolig fra Saltdal boligstiftelse ut fra tildeling og behov. En del vanskeligstilte bor i leieboliger på det private markedet. Det foreligger ingen konkrete tall for sammenlikning. Enkelte private utleieaktører har hatt, og har en viss andel av vanskeligstilte leietakere. Boligmarkedet generelt i kommunen vurderes fra Boligstiftelsens side som utfordrende for vanskeligstilte familier med mer enn 2 barn. Spesielt bemerkes mangel på antall soverom. Flyktninger med utvidede boligbehov etter familiegjenforening er her en utsatt gruppe.

Det gis uttrykk for at få vil påregnes å ha en uegnet og eller usikker bolig i Saltdal kommune. Like fullt er dette vanskelig å gi et klart bilde på da det ikke ligger konkrete data på dette over tid. Kanskje bør det legges brukerundersøkelse til grunn i videre arbeid?

En bolig kan være usikker eller uegnet ut fra for eksempel økonomiske forhold, beliggenhet og størrelse/ antall rom. Andre ting i dette kan være bomiljø, urolighet mellom beboere, vold og trusler fra andre beboere i nærliggende boliger. Det gjøres hele tiden vurderinger av boligens egnethet for boligsøker i forbindelse med tildeling av bolig, blant annet ut fra geografi, beliggenhet, sammensetning og bomiljø og størrelse. Det understrekes fra boligstiftelsen at dette er en vanskelig kabal å få til å gå opp.

I vurdering fra Boligstiftelsen er det ingen som bor direkte dårlig. Boligstiftelsens utleieboliger har gode skussmål, og boligstandarden for de boligene stiftelsen har, må regnes å være av god kvalitet. Tilbakemeldinger fra kundene er gode. Stiftelsen har gode vedlikeholdsplaner på alle bygg (spesielt tak, kjøkken, bad og utvendig maling). Har løpende oversikt på det meste.

Inntektsgrunnlaget for mange av vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunen ligger i stor grad opp økonomiske bistandsordninger – sosialhjelp og trygdeytelser. Det foreligger ingen konkrete tall på dette.

Behovene for de vanskeligstilte på boligmarkedet vil være bedre tilpasning av boliger, lokalisering - blant annet i forhold til aktiv/ ikke aktiv rus, Andre behov er bedre romløsninger, da plassmangel for familier med flere barn ofte kan være en utfordring.

Saksbehandlere er ofte behjelpelig med å følge opp i forhold til aktivitet og bevegelse på boligmarkedet for sine ulike brukere / klienter. Saksbehandlere gir ofte anbefalinger for aktuelle boliger som er tilgjengelige på markedet.

Tildelingsmøtene er nøkkelen for å innfri boligsøkernes individuelle behov.

10.11 Boligsøkere med vurdert egnet bolig ved hjelp av offentlig støtte

Ut fra situasjonen i dag foreligger det ingen eksakte tall for dette. Det vil være naturlig å anta at det vil gjelde mange boligsøkere.

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.

Tabell 10-1 Bostøtte – Saltdal kommune Husstander som har mottatt / søkt og utbredelse etter År, Variable og Region

Variabler bostøtte	2010	2011	2012	2013
Individuelle mottakere	169	167	177	169
Snitt samtidige mottakere	131	131	131	124
Sum bostøtte	2 707 146	2 679 457	2 658 529	2 544 364
Gjennomsnittlig bostøtte per mottaker per termin	1 725	1 709	1 689	1 711
Mottakere per tusen husstander per 1. januar	62	63	64	63

Sum bostøtte per husstand i regionen per 1. januar	108	108	111	104
Andel av mottakere med boutgifter ut over grense	34	34	39	44
Individuelle søkere	189	196	197	177
Første gangs søknader	70	73	71	56
Husstander per 1. januar	2043	2 057	2 071	2 098

Kilde: Husbankens statistikkbank

Enkeltpersoner vil kunne være tjent med kjøp av egen bolig, eventuelt ved hjelp av lån og tilskudd. Erfaringsmessig får ofte kjøperne et annet forhold til egen bolig, enn ved leie (eieforhold til bolig kan gi bedre ivaretagelse og redusere ødeleggelser)

NAV Saltdal har følgende tall som viser andel av sosialhjelpsbudsjett som går til dekning av boutgifter/ forbruk på husleie:

Tabell 10- 2 Oversikt over sosialbudsjett fra NAV Saltdal 2014 – forventet resultat

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,-	

Kilde: NAV Saltdal

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

10.12 Tildeling, husleieforhold og kontraktsformer (Saltdal boligstiftelse)

Tildelingskriteriene for boligene er behovsrelaterte og blir vurdert ut fra tildelingsmøtene. Følgende instanser/ fagområder møtes og vurderer søkere for tildeling av bolig:

- Rus og psykisk helse
- NAV

- Flyktningkontor
- Helse og omsorg
- Barnevern

Det blir ikke vurdert oppfølgingsbehov ved tildeling av boligene.

Det er ikke systematisk avklart veiledningsoppgaver og innflyttingsrutiner i forhold til boligsøkere. Rollene her er noe uklare. Det blir delt litt på dette alt etter henvendelse. Mange ringer direkte til boligstiftelsen, boligstiftelsen tar en del av innflyttingsrutinene overfor de som flytter inn. Flyktninger har kontakt med flyktningkontor, som har innflyttingsveiledning i forhold til mestring av boforhold. Barnevern og rus/psykisk helse imøteser «sine» brukere i forhold til dette. Det er Ingen direkte etablert felles praksis, eller en (fag) person med direkte felles veiledningsansvar i forhold til bolig. Alt går gjennom tildelingsmøtene, og ut fra prioriteringslister. Det foreligger ingen eksakte tall på hvor mange boliger der leietakerne har tids-ubestemte kontrakter, men ut fra boligstiftelsens vedtekter i forhold til vanskeligstilte ligger tallet på anslagsvis 50 – 60 leietakere.

Ikke alle leietakerne har leieavtaler etter ny husleielov, noen har kontrakter som er opptil 15 år gamle. Alle nye kunder får kontrakter etter ny husleielov.

Husleiekontrakter fornyes ikke da boligene er påregnet å være gjennomgangsboliger. Husleie under stiftelsen ble sist justert 1. mai i år. Det er ikke gjort klare tiltak i forhold til husleiefastsettelse i forhold til utbetaling av maksbeløp på bostøtte. Det er ikke «gjengs» husleie i boligene. Det må årlig tas høyde for blant annet vann og kloakk (prisindeksen). Eventuell innføring av eiendomsskatt i kommunen må da også påregnes.

Boligstiftelsen har ansvar for budsjett, regnskap og husleieberegning for de kommunale boligene. Husleienivået i de kommunale boligene ligger klart under det private

Saltdal boligstiftelse

Saltdal Boligstiftelse er den største aktøren på utleiemarkedet i Saltdal kommune. Vi har som formål leie ut boliger uten eget økonomisk formål. Stiftelsen har et særlig ansvar for å tilby vanskeligstilte bolig, og samarbeider tett med Saltdal kommune og NAV Saltdal om dette. Leieforholdene skal være tidsbegrenset, med unntak av enkelte grupper hvor boligene kan være et varig botilbud.

Vi eier ca. 135 boenheter i kommunen. Disse ligger i hovedsak i nærheten av kommunesenteret Rognan, men vi har også leiligheter på Røkland i øvre Saltdal.

Vi er en stiftelse med fire ansatte, og et styre bestående av 7 medlemmer. Disse representerer kommunens folkevalgte, de ansatte og leietakerne.

Om oss

Litt historikk: I 1994 valgte Saltdal Kommune å overføre forvaltning og drift av kommunens boliger fra det kommunale systemet. Saltdal Boligstiftelse ble da etablert, med formål om å skaffe boliger for utleie uten eget økonomisk formål. Husleiene økte endel, men økningen ble i sin helhet tilbakeført til leietakerne i form av økt vedlikehold. Det viser seg at dette var et fornuftig valg. Kostnadene ved å drive boligutleie ble synliggjort, de som arbeidet i stiftelsen kunne konsentrere seg kun om dette og resultatene ble etterhvert merkbare.

Vi tør påstå at dagens standard på boligene er en helt annen enn ved overtakelsen i 1994. I tillegg har også stiftelsen kjøpt og bygd egne boliger etter at kommunen overførte eiendommene til oss. Totalt disponerer vi 135 leiligheter og hus på Rognan, Saltnes, Høyjarfall, Vensmoen og Røkland.

Søkere med naturlig tilhørighet i kommunen, dvs. de som allerede er bosatt, har arbeid eller skoleplass her, vil bli prioritert.

Saltdal Boligstiftelse har en stabilt stor søkermasse i forhold til antall ledige boliger vi har å tilby. Da vil tildelingen av aktuelle boliger i hovedsak bli foretatt på grunnlag av opplysninger vi har fra de skriftlig søknadene om bolig; ønsket størrelse på bolig, antall medlemmer i husstanden, bosted, livssituasjon o.l.

markedet. Boligstiftelsen har blitt kritisert av private utbyggere/ utleiere for å ha en lavere leie enn i det ordinære markedet. Det oppgis ingen konkrete tall på husleienivå.

Boligstiftelsen har videre ansvar for opprettelse av leiekontrakter og økonomisk oppfølging av leiekontraktene. Autogiro benyttes til betaling av husleie. Boligstiftelsen har en meget fleksibel ordning i forhold til husleie (forfallsdato mm)

Eventuelt mislighold av boforhold informeres om og ordnes gjennom møter og kontakt med de aktuelle tjenestene (NAV mm). Ved eventuelt mislighold igangsettes som oftest tiltak om råd og veiledning slik at dekning av restanser og eventuelt andre forhold blir fulgt opp. Dette gjøres primært i gjennom boligstiftelsen og i samarbeid med aktuelle tjenester. NAV følger blant annet opp i forhold til gjeldsrådgivning.

Boligstiftelsen tildeler som tidligere skissert ca. 2 nye enheter i måneden, noe som gir ca. 24 i året.

10.13 Tildeling bolig helse og omsorg

Boliger som tildeles gjennom Helse og/eller Omsorg vil bli gjort gjennom tildelingskontor og Inntaksråd (ut fra 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

11. Kommunal bolig - og eiendomsforvaltning

Saltdal Boligstiftelse står med hovedansvar for kjøp av kommunale boliger, gjennom daglig leder og styre. Det bemerkes at det har vært svært få salg av boliger gjennom stiftelsen, kun 2 boliger de siste 17 år.

Tabell 11-1 Kommunalt disponerte boliger pr. 1000 innbyggere i Saltdal kommune periode 2001 - 2013

	2001	2005	2009	2013
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	10	36	43	44

Kilde: SSB 06409

Tabell 11-1 viser utviklingen i antall kommunalt disponerte boliger pr. 1000 innbyggere i Saltdal kommune for perioden 2001 – 2013. Ut fra tallene her har det vært en betydelig økning i løpet av perioden.

I forhold til planleggingsinstans og gjennomfører av nybygging, så er det kommunen som signaliserer behovene og starter prosess og planlegging opp mot blant annet Husbanken. Boligstiftelsen vil her stå for gjennomføringen. Ansvar for vedlikehold og ivaretagelse av den kommunale boligmasse ligger hos Boligstiftelsen. Stiftelsen har ikke en vaktmestertjeneste, men har vedlikeholds personell som arbeider ut fra vedlikeholdsplan. Saltdal kommune disponerer flere ulike typer boliger, herunder både ordinære gjennomgangsboliger og ulike type eldre- og omsorgsboliger. Saltdal kommune disponerer ____ boliger med heldøgns bemanning, i tillegg til ____ boliger som er bemannet deler av døgn.

Kommunale boliger gjennom Saltdal boligstiftelse fremgår av tabell 10-2.

Tabell 11-2 Saltdal Boligstiftelse: Den kommunale boligmassen per 2014

Adresse	Antall Bygg	Antall rom	Byggeår	Kjeller	Br. A2 u. kjeller	FT	H	MG	E	TiK
Adresseliste er tatt bort	1	3	1977		72					
av hensyn til	1	3	1977		72					
beboernes personvern	2	3 × 2	1981		2 × 79					
	1	4	1962	Ja	91					
	1	4	1962	Ja	91					
	1	4	1962	Ja	91					
	1	4	1962	Ja	91					
	1	4	1956	Ja	91					
	6	2 × 6	1974		6 × 55					
	3	2 × 3	1967	Ja	67/44/44					

	2	3 / 2	1969		73/61					
	2	3 / 2	1969		73/61					
	4	2 × 4	1990		47+3×48					
	5	2 × 4	1993		67+4×54					
	1	4	1956	Ja	91					
	1	4	1967	Ja	91					
	1	4	1967	Ja	91					
	1	2	1982		74					
	1	3	1982		92					
	1	2	1980	Ja	55					
	1	2	1980	Ja	55					
	1	3	1981		72					
	1	4	2005		82					
	1	4	1967	Ja	91					
Adresseliste er tatt bort	1	4	1967	Ja	91					
av hensyn til	1	3	1979		75					
Beboernes personvern	1	3	1979		75					
	1	2	1973		45					
	1	2	1973		52					
	1	2	1973		52					
	1	2	1973		52					
	3	3 × 3	1973	Ja	53+2×75					
	1	3	1973		87					
	1	5	1975	Ja	119					
	2	4 × 2	2010		2 × 106					
	1	4	1973	Ja	120					
	2	2 × 2	1973		2 × 63					
	1	2	1973		63					
	1	2	1973		63					
	1	4	1967		91					

	1	4	1967		91					
	1	4	1967		91					
	1	4	1967		91					
	1	3	1980		80					
	1	3	1980		80					
	1	2	1973		50					
	2	2 × 2	1973		2 × 38					
	1	2	1971		50					
	1	2	1971		55					
	1	2	1974		55					
	1	2	1974		55					
	1	2	1989		54					
	1	2	70/04		100					
	2	3 × 2	1994		2 × 75					
	2	3 × 2	1994		2 × 75					
	2	3 × 2	1994		2 × 75					
	6	2 × 6	1994		6 × 66					
	6	2 × 6	1994		6 × 66					
	2	3 × 2	1994		2 × 75					
	2	3 × 2	1994		2 × 70					
	1	4	1962	Ja	95					
	1	4	1962	Ja	95					
	2	2 + 3	80/06		50 + 70					
	1	2	80/06		61					
	1	2	1989		61					
	1	2	1989		61					
	1	2	1989		61					
	1	3	1989		61					
	7	2 × 7	2012		2×73+5×50					
	1	4	1977		-					
	1	2	1978		53					

Adresseliste er tatt bort	1	2	1978		53					
av hensyn til	1	2	1978		53					
Beboernes personvern	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	2	1978		53					
	1	4	1978		103					
	1	4	1978		103					
	1	5	1978		53					
	1	-								
	1	-								
SUM gjennomsnitt	135	2,64	1982	18/ 135	66,8					

Kilde: Saltdal boligstiftelse Tall ut fra et antall på 129 boenheter av 135.

FT – Fysisk tilrettelagt

H – Heis

MG – Målgruppe

E – Eier

TiK- Tildelingsinstans i kommunen

	Ikke heis i bolig
	Område Vensmoen
	Målgruppe – generelt vanskeligstilte på boligmarkedet. Ikke nærmere «Brukerspesifisert»
	Eier: Saltdal Boligstiftelse
	Ingen kartlagt fysisk tilrettelegging i boligene – tilrettelegges etter behov hos beboer
	Kommunens tildelingsmøte er felles instans for boligtildeling

11.1 Øvrige kommunal eiendomsmasse

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.

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 348m2 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,- Med fortløpende vedlikeholdsbehov påføres etterslep på 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

12. Tilbud i det private markedet for vanskeligstilte

Situasjonen i boligmarkedet viser at stadig flere har utfordringer med å skaffe seg eid eller leid bolig. Leieprisene har hatt en markant stigning de siste årene. Boliger for salg har også hatt en stigning i prisnivå, samtidig som det er vanskeligere å få boliglån på grunn av økte krav til egenkapital.

Prisnivå er høyt for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er ikke oppgitt konkrete priseksempler. Ut fra vurdering fra NAV er leiemarkedet i kommunen vanskelig.

Boligstiftelsen er i stor grad alternativet for vanskeligstilte på leiemarkedet. Mange prøver å ordne seg bolig selv, men ender i de fleste tilfeller opp med å ta kontakt med NAV eller boligstiftelsen direkte.

Tilbudet av rimelige boliger for kjøp i kommunen er ugunstig for vanskeligstilte, få har innpass til kjøp av egen bolig.

NAV har innvilget ca. 50 depositumsgarantier for leie i 2014. Det er ikke gjennomført noen kartlegging på hvor mye tid og ressurser NAV bruker i boligformidlingsarbeid. Det bemerkes at dette er varierende. «Trykk» og pågang kan ender seg over tid. Det påpekes at etter at tildelingsmøtene kom på plass i 2010 så har dette gått mer «sømløst», tidsbruken har på boliganskaffelse og formidling har blitt mindre som følge av at dette er satt mer i system.

Kommunens erfaringer ved bruk av det private leiemarkedet for vanskeligstilte er at det oppleves mye diskriminering. NAV ønsker ut fra erfaring å unngå å kontakte mange av de private utleierne, da de opplever at prisnivå/ husleie i mange tilfeller oppjusteres på grunn av brukergrupper, depositumsgarantier skrues maks opp i forhold til husleieloven.

Det kan også se ut som om det videreføres «advarsler» om enkeltbrukere på det private markedet, som gjør at enkeltpersoner blir «frosset ut» (pris/behandling av utleier/diskriminering)? Tilpasninger til bevegelseshemmede på det private boligmarkedet vurderes til å være lite ivare tatt.

Det kommenteres i intervju med NAV at realiteten i dag er at mange hus står tomme. Det vurderes at boplikt ikke blir opprettholdt. Mange eiere av hus vil ikke leie ut eller selge hus som står tomme

13. De økonomiske virkemidlene fra Husbanken (Boligkontoret)

13.1. Saltdal kommune og de personrettede finansieringsvirkemidlene – utdrag fra intervju med Boligkontoret.

Boligkontoret er instansen i kommunen som forvalter og saksbehandler de personrettede finansieringsordningene. Boligkontoret gir uttrykk for at dette er et system som fungerer bra. Det vurderes at kommunen er påpasselig med å følge opp vanskeligstilte på boligmarkedet. De ulike instansene gir bistand og melder inn behov der det er nødvendig. Det ikke gjort noen brukerundersøkelse på dette området.

Kommunen informerer om ordningene gjennom de kanalene som er naturlig å bruke for best mulig nå frem til brukergruppene. Informasjon gis gjennom brosjyrer, plakater (servicekontor og NAV) og hjemmeside.

Det antas at det kunne vært mer penger til de enkelte ordningene. Kommunen har for inneværende år fått 1000.000,- mindre fra Husbanken enn i 2013. Det vurderes også at mer

tilskudd kunne vært gitt i forhold til etablering og tilpasning. Kommunen bruker alle de tilgjengelige midlene på de enkelte ordningene fullt ut. Ut fra status i dag er det ikke grunnlag for å si at enkelte grupper skiller seg spesielt ut, ei heller at noen faller utenfor ordningen.

Hovedprioritet for boligkontoret er unge førstegangsetablerere.

Saltdal kommune har egne ordninger for bostøtte og boligtilskudd. Vurdering av disse ordningene er at de også fungerer godt. Det er ikke nærmere beskrevet fra boligkontoret i forhold til forbruk eller hvor mange som har fått bistand, samt hvordan denne er fordelt på målgrupper

Saksbehandlingen i boligkontoret gjøres fortløpende. Vedtak fattes 2 – 3 ganger i måneden. Dette vil være et varierende tall etter antall henvendelser/søknader. Kommunen har utarbeidet egne retningslinjer for tildeling. Disse er fra rundt 2006, og skulle ha vært revidert. (Dette må opp i kommunestyre for vedtak)

Boligkontoret har en opplevelse av at Husbankens regelverk fungerer på en tilfredsstillende måte, og at prioriterte målgrupper nås innen rammene. Det kan like fullt være mulig å informere mer(og bredt) ut i kommuneorganisasjonen.

Kommunen/ Boligkontoret registrerer fortløpende bruk av midler i STARTSAK (Husbanken)

Vedtaksmyndighet er tillagt en gruppe bestående av Boligkontor, NAV og Rus og Psykisk helse

De personrettede ordningene vurderes å være godt kjent. Det er informert om ordningene utad.

Boligkontoret har rutiner og oppfølgingsansvar på spredning og oppdatering av nye brosjyrer og materiell.

Den økonomiske rådgivningstjenesten er lokalisert på Nav kontoret i kommunen. Tjenesten

vurderes av boligkontoret til å være godt fungerende. Boligkontoret har samarbeid med den

økonomiske rådgivningstjenesten i forhold til søknad om startlån i forhold til refinansiering

Den mest brukte ordning utover bostøtte er startlån. Andre: tilskudd til etablering og lån til

refinansiering (spesielt der det er barn involvert) Inntektsgrupper som får lån vil i mange tilfeller

gjelde par med brutto inntektsgrunnlag 40 – 60.000,- Det er ønskelig at begge skal ha fast jobb.

Inntekt vil være av betydning.

Det oppleves å være svingninger i bruken av ordningene. Behov for økonomisk bistand/ tilskudd kan oppstå plutselig. Ellers er det vanskelig å beskrive nærmere hvorfor enkelte ordninger er mer brukt. Tilskudd til etablering gis for å redusere lånebeløp.

Tabeller 13-1 Oversikt over Husbankens økonomiske virkemidler³:

- ☐ Låneordninger
- ☐ Tilskudd til privatpersoner
- ☐ Tilskudd til husholdninger
- ☐ Tilskudd til kommune

³ Kilde: Husbanken – Notat «Boligpolitisk plan – et verktøy for konkretisering av kommunens mål, tiltak og prioriteringer i boligarbeidet.»

Husbanken har ulike lån og tilskuddsordninger som kan benyttes som økonomiske virkemidler i kommunen. Virkemidlene kan benyttes både til nybygging og utbedring av eksisterende boliger. Flere av virkemidlene er sammenfallende med Husbankens personrettede virkemidler. Kommunen kan benytte seg av virkemidlene selv, eller i samarbeid med utbyggere eller boligbyggerlag. De eksterne aktørene her nevnt har også mulighet til å søke om finansiering på selvstendig grunnlag.

LÅNEORDNINGER

STARTLÅN	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 Hvem kan få startlån: - unge i etableringsfasen - barnefamilier - enslige forsørgere - personer med nedsett funksjonsevne - flyktninger - personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag - andre økonomisk vanskeligstilte husstander Startlån kan søkes selv om søker ikke har norsk statsborgerskap. <i>Det forutsettes at låntaker har sjekket kva han/hun kan få i lån i privat bank. Låntaker må også ha økonomi til å betjene lån.</i>
GRUNNLÅN	Grunnlån kan benyttes til: - bygging av nye boliger - utbedring av eksisterende boliger - ombygging av bygninger til boliger - kjøp av nye og/eller brukte utleieboliger for prioriterte grupper. Grunnlån forutsetter krav til kvalitet, miljø og universell utforming. Det kan også søkes om grunnlån til barnehager, studentboliger og andre lokaler, som grendehus og felleslokale. Lokaler som er en naturlig del av et bomiljø. Hvem kan søke om grunnlån: - Privatpersoner - Utbyggere - Boligbyggerlag - Borettslag - Kommuner - Fylkeskommuner - Selskap og stiftelser. Krav: Den som har hjemmel til eiendommen er låntaker.

TILSKUDD TIL PRIVATPERSONER

BOLIGTILSKUDD TIL ETABLERING Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig.	Tilskuddet kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig. Tilskudd til etablering kommer gjerne inn som en toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte. Kommunen behandler søknader om boligtilskudd. Tilskudd til etablering gis til enkeltpersoner/ husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Ordningen er sterkt behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Etterspørselen etter boligtilskudd er stor, og prioriteringen av søknadene vil variere fra kommune til kommune.
BOLIGTILSKUDD TIL TILPASSNING Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den bedre egnet til å ivareta spesielle behov for personer med nedsatt funksjonsevne.	Tilskudd til å tilpasse boligen etter behov ved nedsatt funksjonsevne. Tilskuddet gis til enkeltpersoner og/ eller husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene lån. Ordningen er sterkt behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Etterspørselen etter tilskudd er stor, og prioriteringen av søknadene vil variere fra kommune til kommune.
TILSKUDD TIL PROSJEKTERING Tilskuddet gis til funksjonshemmede og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Du velger selv fagkyndig, men prosjektering av boligen og utredning i forkant må skje i forståelse med ergoterapeut/ boligkonsulent i kommunen der du bor.	Tilskudd gis ved spesialtilpasning av egen bolig på grunn av funksjonshemming hos huseier eller annet husstandsmedlem Tilskudd gis til profesjonell prosjekteringshjelp utført for eksempel av arkitekt. Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter på inntil kr 12.000,-. Det kan også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen på inntil kr 12.000,-. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd. Søknaden sendes Husbankens regionskontor

TILSKUDD TIL HUSHOLD

BOSTØTTE Bostøtte bidrar til å redusere boutgiftene for husstander med lav inntekt.	Alle som har fylt 18 år kan søke bostøtte. Personer i førstegangstjeneste eller sivilteneste og studenter uten barn kan ikke få bostøtte. Studenter som studerer som et ledd i et offentlig program for arbeidskvalifisering eller lignende, kan likevel søke.
--	---

	Ved at flere i kommunen får bostøtte, kan kommunens økonomi bedres på flere områder: <i>Flere mottakere av bostøtte i kommunene er penger spart på sosialbudsjettet.</i> <i>For kommuner som har en kommunal bostøtteordning som subsidieres med statlig bostøtte, har de siste utvidelsene i ordningen medført at kommunene får dekket inn en større del av sine utgifter.</i> For kommunale utleieboliger er dekningsprosenten 80 prosent mot 70 prosent i andre boliger. Beboere med lav inntekt som bor i kommunale utleieboliger, vil altså lettere kunne betjene boutgiftene sine.
--	--

TILSKUDD TIL KOMMUNER

TILSKUDD TIL UMLEIEBOLIGER Skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommuner med store boligsosiale utfordringer som kan vise til nettotilvekst av utleieboliger prioriteres.	Prioriterte boligtiltak: • boligtiltak til bostedsløse og flyktninger • boliger til personer som trenger oppfølgingstjenester • boliger for vanskeligstilte med barn i gode bomiljøer for barn For utleieboliger eid av andre enn kommunen, skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år. Nye forskrifter trådte i kraft 23. februar 2011 og nye retningslinjer, HB 8.B.22 for ordningen foreligger fra 2011. Kommuner, stiftelser og andre aktører som etablerer og utbedrer utleieboliger, kan søke om tilskudd. Kommunene skal dokumentere at prosjektene vil bidra til vekst av egnede kommunalt disponerte utleieboliger og vise hvordan tiltaket bidrar til en mer formålstjenlig boligmasse.
INVESTERINGSTILSKUDD Skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger. Tilskuddet tildeles kommunene gjennom Husbanken.	Investeringstilskuddet til bygging og fornying av sykehjem og omsorgsboliger skal gi 12 000 omsorgsplasser fra 2008 til 2015. Målgruppe; Personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester uavhengig av alder og diagnose, herunder; • eldre • personer med langvarige somatiske sykdommer • personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne • personer med psykiske og sosiale problemer • personer med rusproblemer

	Tilskuddet brukes til økt kapasitet av sykehjem og omsorgsboliger både til korttidsplasser og langtidsopphold, ombygning og utbedring av gamle og uegnede bygninger, fellesarealer nødvendig for å oppnå heldøgns tjeneste i eksisterende omsorgsboliger og sykehjem
KOMPETANSETILSKUDD Er delt i to; boligsosialt kompetansetilskudd og kompetansetilskudd for bærekraftig bolig- og bygningskvalitet.	Boligsosialt kompetansetilskudd - Husbankens boligsosiale kompetansetilskudd skal bidra til å heve kompetansen innenfor boligsosialt arbeid og boligsosial politikk, og til å formidle kunnskap om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk generelt. - Målgrupper for tilskuddet er kommuner, frivillig sektor, brukerorganisasjoner og andre aktører innen det boligsosiale feltet. Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet - Husbankens kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet skal bidra til å heve kompetansen, gi støtte til forsøksprosjekter og formidle informasjon knyttet til miljø og energi, universell utforming og byggeskikk. - Målgrupper for tilskuddet er i hovedsak kommuner, bransje og forsknings-, utviklings- og undervisningsmiljø.
RENTEKOMPENSASJON Husbanken har to typer rentekompensasjonsordninger for kommunene og fylkeskommunene, rettet mot hhv; skole- og svømmeanlegg samt kirker og kirkeinventar	Rentekompensasjon for skole og svømmeanlegg 2009-2016 - Rentekompensasjon skal stimulere kommunene og fylkeskommunene til å rehabilitere og investere i skole- og svømmeanlegg. Ordningen skal bidra til å sikre at alle elever i grunnskolen og i videregående opplæring får gode læringsforhold. Rentekompensasjon for kirkebygg - Ordningen skal stimulere til sikring og bevaring av kirkene, kirkenes utsmykning og inventar. Ordningen gjelder for menighetskirker i Den norske kirke inkl. døvekirker.

13.2 Startlån

Kommunen, gjennom boligkontoret, benytter her de midlene som er tildelt fullt ut. Det innvilges flere søknader enn det blir gitt avslag. I boligkontorets historie har det alltid vært slik. Vanligste avslagsgrunn for lån er at søker ikke vil klare å betjene lån, eller at søker ikke er i målgruppen. Brukergruppe som er sterkest representert er de unge førstegangsetablererne. Lånebetingelsene som ligger til grunn er 85 % av kjøpesum. En utfordring er at mange av førstegangsetablererne ikke har opparbeidet BSU (Boligsparing for ungdom). Denne brukergruppen får som regel innvilget søknad, såfremt personlig økonomi tilsier dette. Saltdal kommune har gitt 4000.000 i startlån for 2014 (Gjennomsnitt ut fra antall innbyggere 852,9,-) Bodø kommune har gitt 80 000.000 i startlån for samme periode (Gjennomsnitt ut fra antall innbyggere 1600) Det er ikke gitt startlån til nye boliger sammenliknet med antall fullførte boliger. Det er kun gitt lån til kjøp av bolig for inneværende år, og da spesifikt til 1. gangs etablerere.

Det er ikke gjort noen konkret kartlegging av behov for startlån i kommunen. Det vurderes at det ikke er et stort avvik mellom behov og innvilgede lån. Kommunen/ Boligkontoret fikk 4 millioner fra Husbanken for 2014, vurdering tilsier at behovet tilsvarer 5 millioner. Det bemerkes videre at behovene går i «bølgedaler»

Det vurderes som vanskelig å gi nærmere opplysninger på hvordan gjennomsnittlån har utviklet seg i forhold til boligpriser. Som kommentar til boligmarkedet i dag ser det ut til at det nå er sjelden at hus og boliger selges over takst.

Tabell 13 -3 Startlån utbetalt fra Husbanken til 3 utvalgte kommuner i Salten i perioden 2008 - 2013

Kommune	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bodø	0	50 000 000	50 000 000	50 000 000	100 000 000	89 750 000
Saltdal	2 000 000	4 500 000	8 000 000	5 000 000	5 000 000	8 000 000
Bodø	1 500 000	5 000 000	13 000 000	10 000 000	20 000 000	0

Kilde: Husbankens statistikkbank

13.3 Øvrig Husbankstatistikk

Det er ut fra Husbankens statistikkbank ikke utbetalt tilskudd til tilpasning til Saltdal kommune i perioden 2008 – 2013. Tabell 12 – 4 viser Grunnlånsbeløp gitt til lånesøkere i Saltdal kommune i perioden 2008 – 2012. Fauske kommune er her tatt med som sammenlikningskommune. Tabell 12-5 viser tilskudd gitt fra Husbanken til etablering i perioden 2008 – 2012 – her er 3 utvalgte kommuner satt i tabellen.

Tabell 13-4 Grunnlån til oppføring fra Husbanken etter Kommune, år og variable (Saltdal og Fauske)

Saltdal	2008	2009	2010	2011	2012
Antall boliger	0	4	0	11	0
Lånebeløp kr.	0	4 401 000	0	23 119 00	0
Prosjektkostnad kr.	0	6 286 000	0	27 920 000	0
Fauske	2008	2009	2010	2011	2012
Antall boliger	2	35	18	11	15
Lånebeløp kr.	4 238 000	49 404 000	29 303 000	24 360 000	23 533 000
Prosjektkostnad kr.	5 287 900	66 845 233	40 861 798	30 859 959	30 578 893

Kilde: Husbankens Statistikkbank

Tabell 13-5 Tilskudd til etablering gitt fra Husbanken etter Kommune og variable

Kommune	2008	2009	2010	2011	2012
Bodø	3 280 000	2 750 000	3 250 000	4 000 000	3 200 000
Saltdal	150 000	200 000	100 000	300 000	300 000
Bodø	200 000	400 000	100 000	925 000	900 000

Kilde: Husbankens statistikkbank

13.4 Tapsfond

Kommunens tapsfond er per 2014 = 0,- Dette er med bakgrunn i at tapsfondet ble brukt i 2013. Det har ikke vært midler for å sette av penger i tapsfondet for 2014. Det må settes av midler til dette i 2015. Kommunen har ut fra den økonomiske situasjonen ikke hatt mulighet til avsetning i 2014. Det vurderes fra boligkontoret at kommunen ikke har en restriktiv utlånspolitikk, det avsettes ikke store beløp på tapsfond.

Vedlegg

1. Prosjektbeskrivelse Boligpolitisk plan 2015 – 2030

2. Oppsummering oppstartsmøte Boligpolitisk plan

3. Svarskjema Intervju enheter

3.1 Saltdal Boligstiftelse

3.2 Saltdal Boligkontor

3.3 Nav Saltdal

3.4 Teknisk enhet - Arealplanlegger

4. Lokale bedrifters boligbehovsanalyse

5. Presentasjon åpent informasjonsmøte Boligpolitisk plan 26.03.15

6. Skisse for kartlegging av kommunale boligsøker Saltdal

1. Prosjektbeskrivelse Boligpolitisk plan 2015 - 2030

BAKGRUNN

En trygg og god bolig er fundamentet for et godt og meningsfullt liv. Boligen er et grunnleggende velferdsgode, og er en sentral del av velferdspolitikken i Norge.

Saltdal kommune har i mange år hatt et godt renommé som en «omsorgskommune», mye takket være historikk knyttet til tidligere HVPU. Etter reformen har Saltdal hatt en betydelig videreført rolle som vertskommune. I tråd med historikk og tradisjoner ønsker kommunen å være aktiv for å sikre gode levekår og oppvekstforhold for innbyggerne – alle skal kunne bo trygt og godt i Saltdal.

Saltdal har over år hatt vanskeligheter med å imøtekomme det sammensatte behovet for boliger i kommunen. Eldre og vanskeligstilte, herunder flyktninger, unge i etableringsfasen og arbeidssøkende har i liten grad hatt tilgang på gode botilbud bygda.

Ulike nasjonale reformer (Samhandlingsreformen og forestående kommunereform) vil medføre at kommunen må være aktiv og løsningsfokuset for å oppfylle fremtidige krav og utfordringer. I dette ligger det klare behov for å være oppdatert innen innovasjon og velferdsteknologi.

Saltdal har i dag ingen føringer eller vedtatte program for boligbebyggelse og strategisk planlegging. En bolig politisk prosess, og etter hvert plan, vil bidra til at kompetanse og nødvendig samhandling sikres i organisasjonen. Utfordringene er mange og krever bevisste valg av løsninger. Den bolig-politiske planen må sees i sammenheng med kommunens øvrige plandokumenter og planprosesser.

MÅL

Hovedmål i norsk boligpolitikk⁴:

Mål	Prioriterte innsatsområder
Alle skal ha et godt sted å bo	- hjelp fra midlertidig til varig bolig - hjelp til å skaffe en egnet bolig
Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	- forhindre utkastelser - gi oppfølging og tjenester i hjemmet
Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	- sikre god styring og målretting av arbeidet - stimulere til nytenkning og sosial innovasjon - planlegge for gode bomiljøer

Saltdal kommune:

Hovedmål:

Saltdal kommune skal 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 og øke kunnskap og kompetanse om boligbehov i kommunen

Effektmål

Arbeidet med bolig politisk plan i Saltdal skal sikre at kommunen får et godt styringsverktøy for gjennomføring av boligpolitikk. Et slikt styringsverktøy vil være viktig for at kommunen som organisasjon skal kunne legge nødvendige strategier, slik at mangfoldet av kommunens innbyggere skal få mulighet til å bo ut fra egne behov og forutsetninger

Herunder;

- Gi økt kompetanse i hele kommuneorganisasjonen om boligsosialt arbeid.
- Hindre fragmentert kunnskap i ulike enheter i kommunen.

⁴ Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 – 2020)

- Bidra til aktiv og bevisst bruk av kommunens (nye) hjemmeside, slik at kontakt og informasjon blir brukervennlig for kommunens innbyggere. Kommunens innbyggere skal kunne bidra til utvikling.
- Sørge for at planen blir aktivt brukt og jevnlig rullert.
- Strategier og tiltak i bolig-politisk plan skal forankres og gjennomføres i henhold til fremtidig økonomiplaner og årsbudsjetter.
- Strategier og tiltak i bolig-politisk plan skal forankres og gjennomføres i henhold til fremtidige sentrale plandokumenter i kommunen, herunder kommuneplanens samfunnsdel, arealplan, omsorgsplan, oppvekstplan og rusmiddel-politisk handlingsplan m.m.
- Saltdal vil bruke resultat av planen aktivt ute mot nabokommuner og fylkeskommune

Resultatmål

- Prosjektet skal gi en oppdatert status og analysebeskrivelse av utfordringer for boligområdet i Saltdal
- Prosjektet skal foreslå visjoner, verdigrunnlag og mål for boligpolitikken
- Utarbeide «Bolig politisk plan» for 2015 – 2030. Planen beskriver kommunens utfordringer og prioriterte løsninger. Herunder mål, strategier og tiltak i forhold til:
 - ✓ Boligsosialt arbeid
 - ✓ Boligutvikling (byggetakt, lokalisering og type bolig)
 - ✓ Bomiljø
 - ✓ Boligforvaltning
 - ✓ Utbyggingspolitikk
 - ✓ Tomtepolitikk
 - ✓ Universell utforming
 - ✓ Boliger med lavt energiforbruk
 - ✓ Samarbeid med øvrige regionkommuner i Indre Salten
 - ✓ Boliger for skoleelever
 - ✓ «Prøveboliger»
 - ✓ Folkehelse
 - ✓ Bolig-kompetanse
 - ✓ Samhandling av boligpolitiske spørsmål
- Forslag om hvordan tiltak gjennomføres
- Implementering av plan etter prosjektperiodens slutt.

TILTAK

1. Gjennomføre kartlegging (Fase 1). Dette vil gi grunnlag for å definere brukergrupper og avdekke behov, virkemidler, utvikling, muligheter og utfordringer på boligområdet.
2. Gjennomføre idefase (Fase 2). Fokus på hva kommunen kan gjøre for å løse utfordringer og ivareta muligheter.
3. Utarbeide og ferdigstille den boligpolitiske planen til politisk behandling (Fase 3)

RAMMEBETINGELSER

- Mål, strategier og tiltak fra den boligpolitiske planen skal inngå som sentrale elementer i kommunens overordnede planverk
- Aktiviteter i kommunens prosjekt skal være samkjørt med initiativer fra lokalt næringsliv og private interessenter.
- Prosjektet skal ha aktiv involvering fra kommunens avdelinger.
- Kommunens innbyggere skal ha fortløpende informasjon om prosjektet, og samtidig mulighet for å frembringe tanker, ideer og innspill underveis i prosessen.
- Saltdal kommune skal se mot samarbeid med andre kommuner i regionen om felles boligpolitiske utfordringer, muligheter og løsninger (Ikke interkommunalt)

KRITISKE SUKSESSFAKTORER

- I hvilken grad prosjektet involverer og engasjerer kommunens innbyggere.
- Grad av kommunikasjon og definisjon av samarbeid mellom kommunene i Indre Salten.
- I hvilken grad prosjektet har forankring og støtte i politisk og administrativ ledelse
- Hvorvidt prosjektet får tilgang på engasjerte personer til å gjennomføre planlagte aktiviteter
- Annen ressurstilgang ikke godt nok sikret

MILEPÆLSPLAN		Prosjekt: Bolig politisk plan 2015 – 2030 - Prosjektleder: Tor Helge Ramsvik																											
		34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	01	02	03	04	05	06	07	08	09
M1	Vedtak og igangsettelse av boligpolitisk planarbeid																												
M2	Oppstartsmøte																												
M3	Igangsette fase 1 – Identifisering og kartlegging																												
M4	Ferdig fase 1 – «Resultatmøter»																												
M5	Igangsette fase 2 - Finne løsninger																												
M6	«Idekonferanse»																												
M7	Presentere løsninger for styringsgruppe																												
M8	Plan ut på høring																												
M9	Høring gjennomført																												
M10	Plan ferdig behandlet og vedtatt																												

ORGANISERING

Prosjekteier Saltdal kommune: v. Rådmann Elisabeth Larsen

Styringsgruppe:

Leder: Rådmann Elisabeth Larsen

Levekårsrepresentant: Truls Paulsen

Levekårsrepresentant: Steinar Maarnes

Kommunalleder Teknisk: Ben Stenvold

Prosjektleder: Tor Helge Ramsvik

Prosjektleder: Tor Helge Ramsvik

Prosjektgruppe:

Kommunalleder helse og Omsorg: Maria Rolandsen

Kommunalleder Oppvekst og kultur: Kristian Øse

Kommunalleder Teknisk: Ben Stenvold

Arealplanlegger: Frode Tjønn

Representant Saltdal Næringslivsforening: Laila Nordnes

Representant brukerutvalg

Saltdal boligstiftelse: Bård Karlsen

Folkehelsekoordinator: Solveig Strøm

ROLLER OG ANSVAR

Prosjekteiers rolle:

- Prosjektets oppdragsgiver
- Har beslutningsmyndighet for fasene i prosjektet.

Styringsgruppens rolle:

- Gi retning for, og godkjenne arbeidet.
- Fastsette tidsfrister
- Ansvar for sentrale beslutninger

Prosjektleders rolle

- Ansvar for prosjektets framdrift, inkludert måloppnåelse
- Utarbeide prosjektets dokumenter i samarbeid med prosjektgruppa
- Lede arbeid i prosjektgruppa samt lede og koordinere de ulike aktivitetene i prosjektet
- Ansvar for rapportering

Prosjektgruppas rolle:

- Bistå prosjektleder i utarbeidelse av basisdokumenter for prosjektet
- Bistå prosjektleder med å forankre prosjektet i egen avdeling.
- Bistå prosjektleder med kontakt inn i egen avdeling
- Deltakelse i gjennomføring av aktiviteter i prosjektet når det er naturlig ut fra egne linjeoppgaver

Prosjektgruppas oppgaver i prosjektet:

- o Gi en beskrivelse og vurdering av generelle befolknings- og boforhold i kommunen.
- o Utarbeide en oversikt over behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak til vanskeligstilte grupper på boligmarkedet.
- o Kartlegge den kommunale boligmassen, og vurdere utnyttelsen av denne.
- o Vurdere generell utbygging og arealutnyttelse i kommunen.
- o Gjennomgå og gjøre vurdering av kommunens bruk av låne- og tilskuddsordninger.
- o Gjennomgå og gjøre vurdering av kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet.
- o Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger, og behov for bo-oppfølgning til vanskeligstilte på boligmarkedet

Dette medfører blant annet:

- o Å vurdere muligheter for ombygging, kjøp, salg og endret disponering av den kommunale boligmassen og foreslå eventuelle nybygg.
- o Legge til grunn et langtidsperspektiv, tilrettelegge planen for rullering og plassere ansvar for oppfølging av planen.
- o Vurdere utarbeidelsen av planen i sammenheng med andre kommunale planer som kommuneplanens samfunnsdel/arealplan/omsorgsplan/oppvekstplan/økonomi mm.

Prosjektgruppa kan også gå inn på:

- o Vurdere hvilke tiltak som kommunen kan iverksette for å stimulere til utbedring av private kommunale boliger for å høyne boligstandarden og tilrettelegge for hjemmebasert omsorg, blant annet ved bo-oppfølgning.
- o Vurdere tilgjengelighet til og i boligmassen i kommunen, og tiltak som bedrer tilgjengeligheten
- o Vurdere hvilken rolle kommunen bør ha i utvikling av gode bomiljøer, og utarbeide til bomiljøtiltak.
- o Vurdere tiltak som bidrar til at estetiske hensyn ivaretas ved utbygging i kommunen.

Referansegruppenes oppgaver:

- Sentrale aktører i gjennomføring av aktiviteter i prosjektet
- Innspill til situasjonskartlegging, muligheter, virkemidler og oppgaver.
- Bidra til løsninger og tiltak

BUDSJETT

FINANSIERINGSPLAN	SUM
Søkte midler Nordland fylkeskommune og Husbanken.	200.000,-
Egenfinansiering Saltdal kommune; Prosjektledelse og administrasjon Frie midler	100.000, 100.000,-
Sum kostnad	400.000,-

Herav spesifisert i søknad til Fylkeskommune:

Kompetansehevende tiltak: 70 000
Presentasjon og informasjon: 15 000
Prosjektledelse og administrasjon: 265 000
Samarbeid Indre Salten: 50 000

2. Oppsummering oppstartsmøte Boligpolitisk plan



Innspill i forbindelse med oppstartsmøte boligpolitisk plan for Saltdal kommune

Saltdal menighetssenter 28.08.14

Referent Tor H Ramsvik

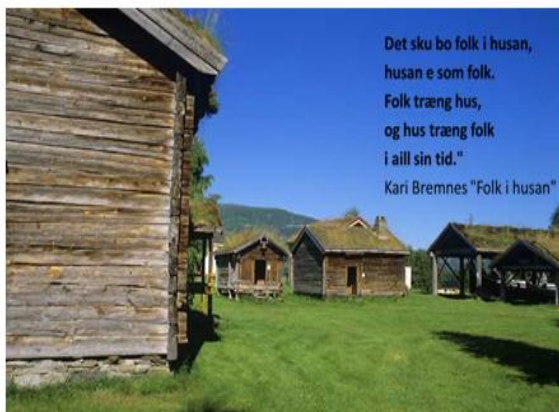
1. Innledning og velkommen ved ordfører Finn Obert Bentsen

2. Presentasjon v Ben Stenvold og Tor Helge Ramsvik

3. Innspill og tanker fra møtedeltakerne

2. Presentasjon av den Boligpolitiske planen

Boligpolitisk plan Saltdal kommune



Hovedmål i norsk boligpolitikk:

Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 – 2020)

MÅL	Prioriterte innsatsområder
1. Alle skal ha et godt sted å bo	- hjelp fra midlertidig til varig bolig - hjelp til å skaffe en egnet bolig
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	- forhindre utkastelser - gi oppfølging og tjenester i hjemmet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	- sikre god styring og målretting av arbeidet - stimulere til nytenkning og sosial innovasjon - planlegge for gode bomiljøer

Rollefordeling i boligpolitikken

STATEN

sette sentrale mål for boligpolitikken
fastsette lover og rammebetingelser
tilby gunstig finansiering
stimulere til forskning og informasjon.

KOMMUNEN

legge til rette for lokale løsninger
legge til rette for bygging av nye boliger
legge til rette for utvikling og fornyelse av boliger og boligområder
medvirke til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

PRIVATE AKTØRER

viktig samarbeidspart ved gjennomføring av boligtiltak

«ROM FOR ALLE»

NOU 2011:15

«Rom for alle» understreker kommunens betydning og ansvar for gjennomføring av boligpolitikken

Å lykkes med boligpolitisk arbeid er en forutsetning for å lykkes med andre velferdsoppgaver

5 suksesskriterier for å lykkes:

- A. Samordning
- B. Forankring og eierskap
- C. Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
- D. Boligsosial kompetanse
- E. Økonomiske ressurser

Søkes oppnådd etter den enkelte kommunes forutsetninger (utfordringer, politiske målsetninger og rammebetingelser)

HVA ER EN BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN?

Er et strategisk styringsverktøy som angir mål, tiltak og prioriteringer for kommunens boligpolitikk.

Inneholder en beskrivelse og analyse av boligutvikling, boligsosiale forhold og kommunen som utviklingsaktør, tilrettelegger og tjenesteyter.

Gir grunnlag for strategisk og koordinert bruk av virkemidler

Hva skal en Boligpolitisk plan skal bidra til?

En mer samkjørt boligpolitikk mellom sektorene

Større effektivitet ved å samordne ressursene

Gi økt kunnskap om boligbehovet i kommunen

Gi økt kunnskap om statlige virkemidler

En bedre og mer målrettet bruk av virkemidlene

En bedre utnyttelse av kommunens boligmasse

ORGANISERING

HVA SKAL PLANEN INNEHOLDE?

Hovedmål

Saltdal kommune skal 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 og øke kunnskap og kompetanse om boligbehov i kommunen

Effektmål

Arbeidet med bolig politisk plan i Saltdal skal sikre at kommunen får et godt styringsverktøy for gjennomføring av boligpolitikk. Et slikt styringsverktøy vil være viktig for at kommunen som organisasjon skal kunne legge nødvendige strategier, slik at mangfoldet av kommunens innbyggere skal få mulighet til å bo ut fra egne behov og forutsetninger

Resultatmål

Prosjektet skal gi en oppdatert status og analysebeskrivelse av utfordringer for boligområdet i Saltdal. Prosjektet skal foreslå visjoner, verdigrunnlag og mål for boligpolitikken. Utarbeide «Bolig politisk plan» for 2015 – 2030. Planen beskriver kommunens utfordringer og prioriterte løsninger. Herunder mål, strategier og tiltak i forhold til:

- Boligsosialt arbeid
- Boligutvikling (byggetakt, lokalisering og type bolig)
- Bomiljø
- Boligforvaltning
- Utbyggingspolitikk
- Tomtepolitikk
- Universell utforming
- Boliger med lavt energiforbruk
- Samarbeid med øvrige regionkommuner i Indre Salten
- Boliger for skoleelever
- «Prøveboliger»
- Folkehelse
- Bolig-kompetanse
- Samhandling av boligpolitiske spørsmål

Tiltak

Hva bør være på plass før oppstart?

Oppstart konferanse

1. **Identifisere og kartlegge.** Dette vil gi grunnlag for å definere brukergrupper og avdekke behov, virkemidler, utvikling, muligheter og utfordringer på boligområdet.
2. **Finne løsninger.** Fokus på hva kommunen kan gjøre for å løse utfordringer og ivareta muligheter.
3. **Bearbeide og ferdigstille** den boligpolitiske planen til politisk behandling

Kritiske suksessfaktorer

I hvilken grad prosjektet involverer og engasjerer kommunens innbyggere.

Grad av kommunikasjon og definisjon av samarbeid mellom kommunene i Indre Salten.

I hvilken grad prosjektet har forankring og støtte i politisk og administrativ ledelse

Hvorvidt prosjektet får tilgang på engasjerte personer til å gjennomføre planlagte aktiviteter

UTFORDRINGER OG RAMMER

Rammer

Mål, strategier og tiltak fra den boligpolitiske planen skal inngå som sentrale elementer i kommunens overordnede planverk

Aktiviteter i kommunens prosjekt skal være samkjørt med initiativer fra lokalt næringsliv og private interessenter.

Prosjektet skal ha aktiv involvering fra kommunens avdelinger.

Kommunens innbyggere skal ha fortløpende informasjon om prosjektet, og samtidig mulighet for å frembringe tanker, ideer og innspill underveis i prosessen.

Saltdal kommune skal se mot samarbeid med andre kommuner i regionen om felles boligpolitiske utfordringer, muligheter og løsninger (Ikke interkommunalt)

Hvordan legge til rette for godt samarbeid og god kommunikasjon?

"Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter."

Kommunens plikt som planmyndighet til å tilrettelegge for aktiv medvirkning.
Plan- og bygningslovens formål § 1-1.

Veien videre...

Tanker og Innspill

Visjoner

3. Innspill og tanker fra møtedeltakerne

Følgende innspill og tanker refereres fra salen;

Om Boligpolitisk plan og prosess

- ✓ Det er viktig å få på plass tids og resultatplan. Det må avklares hvor lang tid skal arbeidet ta?
- ✓ Arbeidet må være et effektivt – ikke prosess på prosess
- ✓ Må sees i sammenheng med øvrig planarbeid, herunder rullering av arealplan og andre viktige plandokumenter
- ✓ Anbefaling fra Husbanken og andre kommuner med erfaring i liknende arbeid tilsier en arbeidsprosess på alt fra 6 – 12 måneder.
- ✓ Viktig å få byggeområder klare for private interessenter. Ting må dras i gang. Mange private aktører har prøvd å dra i gang, men av ulike årsaker stopper det opp. Vi må finne ut av dette!
- ✓ Styringsgruppa må starte arbeidet så snart som mulig. Det er også ønskelig at noen kommer eksternt inn og presenterer noe. Det kan være viktig å invitere Bernt Langås hit igjen for å snakke med entreprenører og utbyggere i forhold til eksempelet Hamarøy
- ✓ Viktig å finne ut av hva som er sentralt?
- ✓ Må være en god plan med visjoner.

Tomter

- ✓ Saltdal har i dag en utnyttingsgrad på 0,13. Det blir gitt uttrykk for at foreldede reguleringsplaner er et problem. Annen og ny regulering må gjøres.
- ✓ Aktuelle områder må identifiseres, bygging av flest mulig enheter på et område vil gjøre utbygging billigere. Det understrekes i kommentar at det må være sentrumsnære områder og det må være lov å bygge 1 ½ etasje.
- ✓ Vil Hamarøymodellen være et en aktuell tilnærmingssmåte for Saltdal?
- ✓ Det blir fra salen stilt spørsmål om hvorfor 15 eneboliger står ledige i Saltdal, og har gjort det over tid. Hva er bakgrunn for dette?
- ✓ Det kommenteres at det er mange tomter å «hente» på regulerte friområder. (her nevnes spesifikt nedre del av Nygård og Høgbakken) Det påpekes at friområdene er en del av boområdene, og må påregnes som en del av et godt og helhetlig botilbud. Ingen områder er sånn sett fredet – men man må være obs på konsekvensene.
- ✓ Utfordringen er hvordan dette skal planlegges. Noen områder er ferdigregulerte, noen er avslått / avsluttet, samarbeid med ISBB – flere andre prosjekter. Hva er årsaken til at de ulike prosjektene ikke kommer i gang / blir iverksatt?
- ✓ Kommenter og spørsmål: en unik situasjon oppsto i forhold til tomtesaken på Saltnes, fikk interessentene som ikke fikk tomter brev med andre alternative tilbud?
- ✓ Det må igangsettes en politisk prosess i forhold til regulering
- ✓ Det er viktig å imøtekomme behovene

Saltdal – behov

- ✓ Befolkningen har forskjellige behov og er i ulike livsfaser. Det vil gradvis bli flere eldre som vil få andre behov enn de vi kjenner i dag.
- ✓ Det som pr i dag er mest behov for er «enkle» leiligheter – små husstander. Det må være fokus på livsløpsstander – få integrert de som trenger det. Gang og sykkelstier /grøntarealer
- ✓ Kan vi være en bokommune i 2030?
- ✓ Saltdal er vertskommune for asylmottak. 80 av disse er i dag bosettingsklare. 5500 alt i alt i Norge for øvrig. Hvilke behov og type bolig er best egnet for denne gruppen. Dette er også et viktig fokus fra husbankens side.
- ✓ Skoleelever. Imøtekomme «dropout» fra videregående skole – mulighet for tilrettelegging av bolig som samler og integrerer
- ✓ Saltdal mangler boliger i dette viktige «mellomsjiktet». Borettslag vil være den anbefalte veien å gå pr i dag- vil fylle et stort og viktig behov
- ✓ Saltnes 30 – 40 søkere på 3 tomter - Attraktive byggefelt/områder er viktig
- ✓ Viktig i dette arbeidet å legge negativitet og frustrasjon til side for å tenke fremover (sammen) Vi vet hvordan vi ønsker det skal være
- ✓ Saltdal Næringsforening satte dette på kartet i januar, ut fra en stadig manglende tilgang på arbeidskraft og boliger til disse. Inviterer til et åpent møte med husbanken torsdag i neste uke. Fokus må være å øke folketallet i kommunen – må ha noe fornuftig å tilby. Næringslivet har behov for tilgang på egnede boliger.
- ✓ Viktig – sentrale tomter- nye felt
- ✓ En møtedeltaker har avertert ut en leilighet på Nygård på sosiale medier. Hadde i går på kort tid fått over 30 interessenter (hvorav 2 personer var fra Fauske)!

Indre Salten Boligbyggerlag

- ✓ Informasjon om status
- ✓ Visjon og nåsituasjonen.
- ✓ Ønsker å etablere flere borettslag. Vurderes som at det er gode forhold for dette i Rognan sentrum. Ønsker å lage borettslagsleiligheter i sentrum med parkeringshus i underetasjen.
- ✓ Hvilke områder er aktuelle? Alt er et spørsmål om pris og standard!
- ✓ Har fulgt med i de pågående prosjektene. Behovene er åpenbare – samme som på Fauske.
- ✓ Markedsundersøkelser – hvor vil folk bo? Størrelse på boenhetene?
- ✓ Husbanken etterspør planverk i første omgang
- ✓ Se på modeller i Saltdal i tråd med det som er gjort på Fauske
- ✓ ISBBL har blinket seg ut et mål – retning skal være billigst og best mulig for befolkningen

Utfordringer

- ✓ Privat vs offentlig – pris!
- ✓ Ofte er det prisen på det aktuelle prosjektet som avgjør om det blir stopp eller ikke
- ✓ Utleieboliger er spesielt vanskelig
- ✓ Boligstiftelsen – hovedproblemet /utfordringen er at det ikke finnes noen borettslagsleiligheter. I saltdal er det rundt 50 stykker, eksempelvis er det 20 ganger flere boliger av denne typen på Fauske.
- ✓ Utfordringen er at entreprenører ikke vil tape penger/lide økonomisk. Inntektsgrunnlaget er det som til sist er avgjørende. I de større byene er forutsetningene helt annerledes
- ✓ Vi har vel ikke denne tradisjonen for bygging her. Hvordan kan vi få dette til? Et eksempel vil være Sørfold som har etablerte tilskuddsordninger for dette.
- ✓ Entreprenører bygger nå ut fra TEK 10, snart kommer TEK 15 som legger enda strengere føringer og krav!
- ✓ Vann og kloakkavgifter utgjør store utfordringer da disse økes- utgjør enorme kostnader. Det kommenteres at dette gir lite samsvar med kommunalt ønske om tilflytting og vekst, når kommunen samtidig vanskeliggjør ønsket utvikling med å øke avgifter
- ✓ Saltdal er den 3. største næringskommunen i Nordland (ut fra folketall). Utfordringer – generasjonsskifte (kompetanse og rekruttering) Har vi tilstrekkelig tilgang på arbeidskraft?
- ✓ Det er vanskelig for ungdom å komme inn på boligmarkedet – utfordrende og risikabelt økonomisk. Ikke alle har råd til å eie / kjøpe – leiemuligheter – tilbud til unge og ungdommer. Det totale tilbudet er viktig
- ✓ Ungdom må være 110 % sikker i forhold til etablering og kjøp – de penger du legger inn i en ny bolig vil du ved salg av boligen vil du aldri få igjen.
- ✓ Folk drar til Fauske!

Kommunens oppgaver og ansvar

- ✓ Viktig å se næring og boligpolitikk i nær sammenheng
- ✓ Kommunen må forplikte seg og gå inn i samarbeid
- ✓ Samarbeid og møte med husbanken – mange ulike planer har vært rundt om kring. Poenget er at Kommune, husbanken og private interesser/entreprenører må møtes.
- ✓ Det kommenteres at kommunen må strekke seg langt for å imøtekomme utleiere. Viktig å selge ut at Saltdal er en god oppvekstkommune for barn og unge
- ✓ Det kommenteres at Saltdal er under ett og sammenliknet med andre kommuner ikke så ille i forhold til pris/ avgifter og gebyrer.
- ✓ Innføring av eiendomsskatt kan komme til å frigjøre areal og tomter. Folk vil i større grad være villig til å selge?
- ✓ Eksempel Steigen; Enkeltpersoner dro i gang et arbeid med bakgrunn i at det var lite barn i barnehagen. Det ble nedsatt en gruppe som gjennomgikk hele bygda. Kartlegging av hva som var ledig – gårder, private hus, næringsbygg osv. Kartlegginga utgjorde utgangspunktet for videre arbeid. Ble viktige innspill til videre prosess og arbeid for å få en oversikt - hva kan folk tilbys – strategi... Hvordan få folk til å bo/ bosette seg i kommunen
- ✓ Boligpolitikk henger sammen med alt annet. Alt henger sammen. Næringspolitikk viktig i dette. Mer folk og mer penger til kommunen
- ✓ Det vil være en jobb å gjøre for å gjøre det attraktivt i kommunen.

Ref. Tor Helge Ramsvik

3. Svarskjema Intervju enheter

3.1 Saltdal Boligstiftelse

3.2 Saltdal Boligkontor

3.3 Nav Saltdal

3.4 Teknisk enhet - Arealplanlegger

3.1 Saltdal Boligstiftelse Aktivitetskart kommunale boliger

1. Antall og egnethet

Hvor mange søkere er det til de kommunale boligene (omsorgsboliger, barnevernsboliger, gjennomgangsboliger, sykehjem osv.)

Vanskelig å si i forhold til antall søkere. Ikke registrert i antall. Innmeldte kommer gjennom tildelingsmøte ut fra behov og prioritering. I tildelingsmøte sitter representanter fra:

- Nav
- Rus / Psykiatritjeneste
- Barnevern
- Boligstiftelse

Boligstiftelsen har ikke øremerkede boliger i forhold til barnevern eller andre. Har ikke tildeling i forhold til sykehjem og omsorgsboliger o.l. Har i hovedsak gjennomgangsboliger

Hvor mange årlige tildelinger har det vært til de kommunale utleieboligene de siste tre år?

Ikke registrerte tall på dette, men kan innhentes gjennom telling strømregistrering.

Hvor mange årlige avslag har kommunen gitt?

Ikke registrert, men antas ikke å være mange – mulig rundt 2 -3. Hvis det gis avslag så er dette med bakgrunn i kunden. Avslag har vært gitt til personer som ikke er bosatt i kommunen

Hva er avslagsårsak?

I hovedsak at de ikke bor i kommunen

Hvordan vurderer kommunen egnethet?

Blant annet ut fra geografi, beliggenhet og størrelse. Dette understrekes at er en vanskelig kabal å få til å gå opp. Et annet viktig hensyn er sammensetning, bomiljø og naboforhold.

Hvordan er boligstandarden?

Boligstandarden for de boligene stiftelsen har, må regnes som bra. Tilbakemeldinger fra kundene er bra. Stiftelsen har gode vedlikeholdsplaner på alle bygg (spesielt tak, kjøkken, bad og utvendig maling). Har løpende oversikt på det meste.

2. Husleieforhold / kontraktsformer

Hva er tildelingskriteriene for boligene?

Tildelingskriteriene er behovsrelatert og blir prioritert ut fra tildelingsmøtene

Hvordan vurderer kommunen behovet for oppfølging ved tildeling av boligene?

Blir ikke gjort vurderinger av oppfølgingsbehovet ved tildeling av bolig i tildelingsmøte

I hvor mange av boligene har leietaker tids-ubestemte kontrakter?

Boligstiftelsen har ikke eksakte tall, men ut fra vedtekter i forhold til vanskeligstilte ca. 50 - 60

Har alle leieavtaler etter ny husleielov?

Nei, ikke alle har dette. Noen kontrakter er opptil 15 år gamle. Alle nye kunder får leieavtaler etter ny husleielov.

Når ble husleien sist justert? Er husleien satt slik at maks bostøtte kan utbetales? Er det «gjengs» husleie i boligene?

Husleie under stiftelsen ble sist justert 1. mai i år. Det er ikke gjort klare tiltak i forhold til husleiefastsettelse i forhold til utbetaling av maksbeløp på bostøtte. Det er ikke «gjengs» husleie i boligene. Det må årlig tas høyde for blant annet vann og kloakk – prisindeks. Eventuell innføring av eiendomsskatt i kommunen må da også påregnes.

For hvor mange boliger kommer husleieforholdene inn under særreglene i kapittel II?

Ikke besvart

Hvor mange av beboerne i de kommunale boligene kan nyttiggjøre seg av lån og tilskudd fra Husbanken?

Spørsmål må rettes til boligkontoret

Hvor mange kan nyttiggjøre seg av lån fra privatbank?

Spørsmål må rettes til boligkontoret

Hvilke rutiner og vurderinger gjøres ved kontraktsfornyelse?

Kontrakter fornyes nå ikke. Boligene skal være gjennomgangsboliger

Hva er husleienivået i de kommunale boligene?

Usikkert. Men ligger klart under det private markedet. Boligstiftelsen har blitt kritisert av private utbyggere/ utleiery for å ha en lavere leie enn i det ordinære markedet.

3. Organisering av boligforvaltning og boligtildeling

Hvem gir veiledning til personer og familier som søker bolig (alle målgrupper)?

Litt uklare roller i forhold til dette. Det blir delt litt på dette alt etter henvendelse. Mange ringer direkte til boligstiftelsen. Flyktninger har kontakt med flyktningkontor. Barnevern og rus/ psykisk

helse møteser «sine» brukere i forhold til dette. Ingen direkte etablert felles praksis, eller en med direkte felles veiledningsansvar. Alt går gjennom tildelingsmøtene, og ut fra prioriteringslister.

Hvilke instanser vurderer og prioriterer søkere for tildeling av boliger?

De enkelte fagområdene:

- Rus og psykisk helse
- NAV
- Flyktningkontor
- Helse og omsorg
- Barnevern

Overordnet og samlet – tildelingsmøtet.

Hvem der det som følger opp beboerne i boligene?

De ulike overnevnte instansene.

4. Husleieadministrasjon

Hvilken instans har ansvaret for budsjett, regnskap og husleieberegning for de kommunale boligene?

Saltdal Boligstiftelse

Hvilke instans(er) har ansvaret for opprettelse av leiekontrakter?

Saltdal Boligstiftelse

Hvem har ansvaret for økonomisk oppfølging av leiekontraktene?

Saltdal Boligstiftelse

5. Eiendomsforvaltning

Hvem har ansvar for kjøp og salg av kommunale boliger?

Det har vært svært få salg av boliger gjennom stiftelsen, kun 2 boliger de siste 17 år. Ansvar for kjøp av kommunale boliger ligger hos Boligstiftelsen, ved daglig leder og stiftelsens styre.

Hvilken instans planlegger og gjennomfører nybygging?

Kommunen må signalisere behov og starte prosess og planlegging i forhold til blant annet Husbanken. Boligstiftelsen står for gjennomføring

Hvilken instans administrerer eiendomsregistret?

Spørsmål rettes tekniske tjenester i kommunen

Hvem har ansvar for vedlikehold?

Saltdal boligstiftelse.

Vaktmestertjeneste; Hvor er den plassert, og hvilke oppgaver har den?

Stiftelsen har ikke vaktmestertjeneste, men har vedlikeholds personell som arbeider ut fra vedlikeholdsplan

3.2 Boligkontor

Hvilke ordninger saksbehandles i kommunen?

1. Kommunens benyttelse av personrettede finansieringsvirkemidler

Hvis kommunen ikke saksbehandler ordningene selv: Fungerer nåværende system godt?

Opplever kommunen at de vanskeligstilte på boligmarkedet får den bistand de har behov for? På hvilken måte informerer kommunen om ordningene?

Kommunen saksbehandler ordningene selv gjennom boligkontoret. Det vurderes at nåværende system fungerer bra. Det vurderes at kommunen er påpasselig med å følge opp vanskeligstilte på boligmarkedet. De ulike instansene gir bistand og melder inn behov der det er nødvendig. Ellers er det ikke gjort noen brukerundersøkelse på dette området. Kommunen informerer om ordningene gjennom de kanalene som er naturlig å bruke for best mulig nå frem til brukergruppene. Informasjon gis gjennom brosjyrer, plakater (servicekontor og NAV) og hjemmeside.

Er det tilstrekkelig med økonomiske midler til de enkelte ordningene? Hvilke ordninger er det ikke tilstrekkelig med midler til? Hvilken betydning får det for kommunen at det ikke er tilstrekkelig med midler?

Det antas at det kunne vært mer penger til de enkelte ordningene. Kommunen har for inneværende år fått 1000.000,- mindre fra Husbanken enn 2013. Det vurderes også at mer tilskudd kunne vært gitt i forhold til etablering og tilpasning.

Bruker kommunen alle tilgjengelige midler på de enkelte ordningene?

Ja!

Hvis ikke, hvorfor?

- Ikke behov?
- Liten saksbehandlerkapasitet?
- Lite kjent ordning?

Er det spesielle grupper som skiller seg ut i søkermassen?

Det vurderes at ingen spesielle grupper skiller seg ut.

Er det spesielle grupper som er prioritert i kommunen?

Prioritert gruppe er unge 1. gangs-etablerere.

Er det grupper som faller utenfor ordningene? I så fall hva skyldes at de faller utenfor?

Det vurderes at det ikke er noen som faller utenfor ordningen

Hvilket system har kommunen for klagebehandling?

«Vanlig» klagebehandling – 3 ukers behandlingsfrist

Har kommunen egne ordninger med bostøtte/boligtilskudd? Hvordan fungerer dette? Hvor stort har forbruket vært?

Kommunen har egne ordninger for dette. Vurdering her er at dette fungerer bra! Forbruk?

Hvor mange har fått bistand? Hvordan fordeler disse seg på ulike målgrupper?

Ikke nærmere beskrevet

2. Organisering

Hvilke saksbehandlingsrutiner har kommunen (fortløpende, frister)?

Saksbehandling gjøres fortløpende

Hvor ofte fattes det vedtak?

Vedtak fattes 2 – 3 ganger i måneden. Dette vil være et varierende tall etter antall henvendelser/søknader.

Har kommunen utarbeidet egne retningslinjer for tildeling? Hvor gamle er disse? Hvordan fungerer de?

Kommunen har utarbeidet egne retningslinjer for tildeling. Disse er fra rundt 2006. Disse skulle ha vært revidert. Må opp i kommunestyre for vedtak

Opplever kommunen at Husbankens regelverk fungerer tilfredsstillende?

Ja!

Klarer man å nå prioriterte målgrupper med regelverket?

Ja!

Hvem faller utenfor?

I stor grad med bakgrunn i økonomisk situasjon (i forhold til administrering av lån)

Registrerer kommunen til en hver tid bruken av midlene?

Kommunen/ Boligkontoret registrerer fortløpende bruk av midler i STARTSAK (Husbanken)

Hvem har oversikt over resterende midler og over hvilke midler som er brukt opp?

Boligkontoret og Husbanken

Hvem har vedtaksmyndighet (administrasjon, politisk utvalg)? Hvordan fungerer det?

Vedtaksmyndighet er tillagt en gruppe bestående av Boligkontor, NAV og Rus og Psykisk helse

Hvilke instanser i kommunen saksbehandler de ulike ordningene? Hvordan fungerer det?

Saksbehandler for de ulike ordningene er Boligkontoret. Denne ordningen vurderes å fungere bra.

3. Informasjon og kjennskap og opplæring og oppdatering

Hvor godt kjent er de personrettede ordningene?

De personrettede ordningene vurderes å være godt kjent. Er informert om ordningene utad.

Det kan like fullt være mulig å informere mer(og bredt) ut i kommuneorganisasjonen.

Hvordan annonseres og informeres det om ordningene i kommunen?

Som over, samt at oppdaterte opplysninger og nytt blir lagt ut på aktuelle steder.

Hvilke rutiner har kommunen for spredning og oppdatering av nye brosjyrer?

Boligkontoret har rutiner på dette.

Hvem er ansvarlig for oppfølging?

Boligkontoret

Kan kommunen benytte andre informasjonskanaler?

Ulike råd og foreninger (for eksempel elderråd)

Hvordan kan kommunen sikre seg at informasjon om ordningene kommer fram til brukerne?

Hvilket samarbeid eksisterer det med andre ledd i tjenesteapparatet om bruk av de personrettede ordningene?

Hvilken opplæring/oppdatering om de ulike ordningene får personer ansatt andre steder i tjenesteapparatet (sosialkontor, hjemmehjelp, hjemmesykepleie, ergoterapeuter osv.)?

4. Økonomisk rådgivning

Hvordan fungerer den økonomiske rådgivningstjenesten i

kommunen? Hvor er denne lokalisert?

Den økonomiske rådgivningstjenesten, som er lokalisert på NAV, vurderes å fungere bra!

Hvilken form for rådgivning er det knyttet til tildeling av lån/søknad om refinansiering av lån?

Boligkontoret har samarbeid med den økonomiske rådgivningstjenesten i forhold til søknad om startlån i forhold til refinansiering

Intervjudel Boligkontoret vedrørende Husbankstatistikk.

Hvilke ordninger er mest benyttet i kommunen?

Startlån. Tilskudd til tilpasning og etablering. For 2014 søkt om 5000.000,- fikk 4000.000,- fikk ikke tilskudd til tilpasning. Dette på grunnlag av økt utbetaling av tilskudd til etablering. Dette har medført avslag på noen søknader i forhold til tilskudd.

Kommunen fikk kr. 250.000,- i tilskudd til etablering. Det søkes om 5000.000 kr for 2015.

Hvorfor er disse ordningene mest benyttet?

Det oppleves å være svingninger i bruken av ordningene. Behov for økonomisk bistand/ tilskudd kan oppstå plutselig. Ellers er det vanskelig å beskrive nærmere hvorfor enkelte ordninger er mer brukt.

Tilskudd til etablering gis for å redusere lånebeløp.

Hvordan har utviklinga vært de siste årene?

Se på Husbankens statistikk

Gis det lån til nye boliger (oppføringslån)?

Oppføringslån gis ikke gjennom boligkontoret. Dette blir gitt av Husbanken. Oppføringslån, nå grunnlån er ikke gitt siste år. Kun gitt lån til kjøp av bolig.

Startlån

Dersom kommunen ikke videre tildeler midler, hvorfor gjør den ikke det?

Bruker kommunen opp midlene den får tildelt?

Ja.

Hvordan er forholdet mellom innvilgede og avslåtte søknader? Har det alltid vært slik? Hvorfor er dette forholdet som det er? Hva er vanligste avslagsgrunn?

Det innvilges flere søknader enn avslåtte – det har i boligkontorets historie alltid vært slik. Vanligste avslagsgrunn for lån er at søker ikke vil klare å betjene lån, eller at søker ikke er i målgruppen.

Hvilke brukergrupper er sterkest representert?

Brukergruppe som er sterkest representert er de unge førstegangsetablererne. Lånebetingelsene som ligger til grunne er 85 % av kjøpesum. Utfordring er at mange av førstegangsetablererne ikke har opparbeidet BSU

Denne brukergruppen får som regel innvilget søknad, såfremt personlig økonomi tilsier dette.

Hvilke typer tiltak er mest vanlig?

Mest vanlig er startlån. Andre: tilskudd til etablering og lån til refinansiering (spesielt der det er barn involvert)

Hvilke inntektsgrupper får lån? Hva er årsaken til dette?

Inntektsgrupper som får lån vil i mange tilfeller gjelde par med brutto inntektsgrunnlag 40 – 60.000,- Det er ønskelig at begge skal ha fast jobb. Inntekt vil være av betydning.

Er det grunnlag for å legge om prioriteringen mellom brukergrupper/inntektsgrupper?

Dette vurderes ikke å være grunnlag for.

Hvor mange etableringslån er gitt til nye boliger sammenliknet med antall fullførte boliger?

Ingen. Kun gitt til kjøp for inneværende år. Skille - førstegangs etablering. Ingen søknader om grunn-lån.

Har kommunen kartlagt behovet for etableringslån i kommunen? Er det stort avvik mellom behovet og innvilgede lån?

Det er ikke gjort noen konkret kartlegging av behov. Det vurderes at det ikke er et stort avvik mellom behov og innvilgede lån. Kommunen/ Boligkontoret fikk 4 millioner fra Husbanken for 2014, vurdering tilsier at behovet tilsvarer 5 millioner. Det bemerkes videre at behovene går i «bølgedaler»

Hvordan har gjennomsnitts lån utviklet seg i forhold til boligprisene?

Dette vurderes vanskelig å gi noe klart svar på. Som kommentar til boligmarkedet i dag ser det ut til at det nå er sjelden at hus og boliger selges over takst.

Startlån – Sammenligning av kommune med andre kommuner

Er det store forskjeller mellom kommunene?

Saltdal kommune har gitt 4000.000 i startlån for 2014 (Gjennomsnitt ut fra antall innbyggere 852,9,-)

Bodø kommune har gitt 80 000.000 i startlån for samme periode (Gjennomsnitt ut fra antall innbyggere 1600,-)

Ut fra størrelsesorden vil det kanskje være et uhensiktsmessig sammenlikningsforhold.

Har det vært markerte endringer de siste årene?

Vanskelig å gi et klart svar på dette. Vil kunne vises ut fra tidligere tallgrunnlag blant annet fra Husbanken

Hva kjennetegner din kommune i forhold til de andre kommunene?

Boligkontoret har ikke konkrete tall på dette pr. nå. Vil kunne vises ved henvendelse til tallmateriale fra Husbanken

Forbruk av boligtilskudd til tilpasning

Se spørsmålene til tabellen over startlån

Har kommunen et stort tapsfond?

Kommunens tapsfond er per 2014 = 0,- Dette er med bakgrunn i at tapsfondet ble brukt i 2013. Det har ikke vært midler for å sette av penger i tapsfondet for 2014. Det må settes av midler til dette i 2015

Setter kommunen av mye penger til tapsfond selv om det nesten ikke er tap?

Kommentar her er at det ikke har vært mulighet til avsetning i 2014

Har kommunen både en svært restriktiv utlånspolitikk og setter den i tillegg av store beløp på tapsfondet?

Nei

Øvrige tabeller

Er de boligøkonomiske virkemidlene mye brukt i kommunen?

Startlån, tilskudd til etablering og tilpassing brukes opp hvert år.

Hvilke brukergrupper, inntektsgrupper og husstandstyper er sterkest representert?

Primært er unge førstegangsetablerende de som er sterkest representert i ordningen(e). Mange av de unge har vært flinke i sparing i BSU. Lånesøker må være kredittverdige – de må kunne disponere sine lån. Dette undersøkes i forkant av tilsagn til lån - om personer har betalingsanmerkninger eller liknende.

Det er i stor grad par som får lån, men også enslige (med barn)

Vet du om det i din kommune er vanlig å kombinere bruk av lån og tilskudd

Det kan kombineres, men vil ikke si at det er vanlig.

Bygger kommunen utleieboliger med bruk av tilskudd?

Boligstiftelsen / Husbankdata?

3.3 Saltdal Kartlegging av vanskeligstilte hushold – NAV

Ikke egen bolig

Er det mange i kommunen som for tiden er uten bolig? Hvor oppholder de seg? Under hvilke forhold «bor» disse nå?

Hvor akutt er problemet?

Det fremstår uklart hvor mange i kommunen som for tiden er uten bolig. Det er ingen som er direkte «husløse». Folk bor rundt hos venner og familie. Tall kan variere. Boforholdene er også varierende. I mange tilfeller er boforholdene ugunstige, blant annet i forhold til plassmangel – antall personer i små boenheter, da også tilfeller med barn. Noen tilfeller kan regnes som akutt, mens andre eksempelvis har fått tilbud om vurdert egnet bolig, men har av ulike årsaker takket nei og da heller valgt å bli boende under gjeldende forhold.

Finnes det et velfungerende system for å hjelpe tidligere institusjonsbeboere inn i egnet bolig?

Ja, gjennom tildelingsmøtene med Saltdal Boligstiftelse

Finnes det bostedsløshet ut over den kartleggingen fanger opp? Hva handler bostedsløsheten om?

Tall kan og vil variere. Ikke alle bostedsløse vil kunne fanges opp. Bostedsløsheten vil ut fra de lokale forholdene handle om mennesker som ødelegger egen bolig, og kanskje trenger midlertidige bosted. Kan gjelde folk som av ulike årsaker akutt må forflytte seg (av egen trygghet – rus / psykisk lidelse) Mange mennesker har «brent mange broer» i det lokale boligmarkedet, som blant annet gjør at de selv ikke får leie bolig, samt at NAV heller ikke når inn på boligmarkedet for enkelte brukere.

Hvem er bostedsløs? Har de økonomiske og/eller helse – og sosiale problemer? Er de unge eller gamle, enslige eller er de familier med barn?

Det er en høyere andel av personer med rus og psykiske lidelser blant de bostedsløse. Kan også være av økonomiske og/eller helse – og sosiale problemer. Er i ulike aldersgrupper, men med hovedvekt på yngre. I mindre grad familier med barn, da disse ofte prioriteres i tildeling av bolig.

Hvilke tiltak kan tenkes å påvirke forekomsten av det å være uten egen bolig?

Samarbeidsmøter mellom tjenestene – tildelingsmøte med Boligstiftelsen

Hvilke tiltak passer for dem som er uten bolig?

Ikke besvart

Kreves det omfattende og kompliserte tiltak for at disse skal skaffes bolig?

Kartlegging?

Hvilken kompetanse finnes om alternative tiltak? Er saksbehandler og klient enige om tiltak?

Ikke besvart

Uegnet / usikker bolig

Hvor mange har uegnet / og eller usikker bolig? På hvilken måte er boligen usikker eller uegnet?

Svært få vil regnes å ha en uegnet og eller usikker bolig. Samtidig er dette vanskelig å svare på da det kanskje bør ligge en brukerundersøkelse til grunn for dette. I forhold til hva som kan gjøre en bolig usikker eller uegnet er for eksempel økonomiske forhold, beliggenhet og størrelse. Andre ting i dette kan være bomiljø, i forhold til uro, vold, uheldig trafikk og trusler fra andre beboere i nærliggende boliger.

Hvorfor har en problemer med uegnet/usikker bolig? Hvorfor trengs kommunal bistand?

Primært:

Økonomiske forhold

Antall personer i husholdningen

Rusavhengighet og psykiske lidelser

Hva slags type husholdninger er det som bor dårlig? Er det ofre barn med familier som bor dårlig?

Det vurderes at i alt er det ingen som bor dårlig. Boligstiftelsens utleieboliger har gode skussmål. Det er ikke foretatt noen brukerundersøkelse på dette.

I hvilken aldersgruppe er det som bor dårlig?

Vanskelig å si noe om

Hva er inntektsgrunnlaget for de med problemer på boligmarkedet?

I stor grad vurderes dette til å gjelde mennesker med økonomiske bistandsbehov – sosialhjelp og trygdeytelser.

Oppgis ingen konkrete tall

Hva slags boforhold har de forskjellige vanskeligstilte husholdningene?

De fleste bor i leid bolig fra Saltdal boligstiftelse ut fra tildeling og behov. En del bor i leieboliger på det private markedet. Enkelte utleiery har hatt, og har en viss andel av vanskeligstilte leietakere. Boligmarkedet generelt er vanskelig for vanskeligstilte familier med mer enn 2 barn. Spesielt bemerkes mangel på antall soverom.

Hva trenger de som bor dårlig? Hva slags løsninger har saksbehandlerne anbefalt de forskjellige målgruppene?

Bedre tilpasning av boliger, lokalisering - blant annet i forhold til aktiv/ ikke aktiv rus. Av videre betydning er en bedre romløsninger da plassmangel for familier med flere barn ofte kan være en utfordring. Saksbehandlere er ofte behjelpelig med å følge opp i forhold til aktivitet og bevegelse på boligmarkedet for sine ulike brukere / klienter. Gir anbefalinger for aktuelle boliger som er tilgjengelige på markedet. Tildelingsmøter.

Hvem har egnet bolig ved hjelp av offentlig støtte?

Hvor mange beboere i kommunale boliger har fortsatt behov for denne støtten?

Ikke gitt eksakte tall, men det vil gjelde mange. Uklart i forhold til kommunale boliger eller private.

Vil noen være tjent med hjelp til å kjøpe egen bolig, eventuelt med hjelp av lån og tilskudd?

Noen vil kunne være tjent med dette. Personer kan da få et annet forhold til egen, eid bolig enn ved leie. Det finnes konkrete eksempler på at dette har vært vellykket. Det vurderes som å være utfordrende for brukere innen (aktiv) rus og til dels innen psykisk helse

Hvor godt fungerer de kommunale boligene, for den enkelte, som miljø og i forhold til omgivelsene?

Alt i alt fungerer de kommunale boligene på en bra måte. I enkelte tilfeller kan det være utfordrende med at enkelte uheldige sammensetninger blir sentrert på ett område.

Hvor mange har, og er avhengig av oppfølging i boligen?

Spørsmål til Helse og omsorg/ psykiatritjeneste

Hvor mange bor på institusjon?

Spørsmål til Helse og omsorg

Er institusjonstilbudet tilstrekkelig, og hva er det eventuelt mangel på?

Spørsmål til Helse og omsorg

Kan noe gjøres for å dempe behovet for institusjon, i så fall hva?

Kan en bedring av hjemmebaserte tjenester være et alternativ?

For hvem kunne det vært et bedre tilbud?

Hvor mange er avhengig av økonomisk støtte? Spørsmål til Helse og omsorg

Tilbudene i det private boligmarkedet

Har kommunen et velfungerende boligmarked?

Realiteten i dag er at mange hus står tomme. Boplikt blir ikke opprettholdt. Eiere av hus vil ikke leie ut eller selge hus som står tomme. Prisnivå er høyt for vanskeligstilte på boligmarkedet. Fra NAV sin side er leiemarkedet vanskelig, Boligstiftelsen er i stor grad alternativet for vanskeligstilte på leiemarkedet

Leiemarkedet er det primære marked for svakstilte boligsøkere. Hvordan er leiemarkedet i denne kommunen?

Leiemarkedet på det private markedet er å regne som vanskelig. Mange prøver å ordne seg bolig selv, men ender i de fleste tilfeller opp med å ta kontakt med NAV eller boligstiftelsen direkte.

Hvordan er tilbudet av rimelige boliger for kjøp?

Må regnes som dårlig. Det er små muligheter for svakstilte på boligmarkedet å få innpass til kjøp av egen bolig.

Hva tilbyr markedet når det gjelder tilpasning til bevegelseshemmede?

I liten grad på det private markedet?

Framtidsutsikter

Vil det, og på hvilken måte vil det skje endringer som påvirker situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunen?

Mulig fremtidig innføring av eiendomsskatt vil kunne «frigjøre» flere boliger for salg og leie.

Bygging av flere boenheter (leiligheter)

Reformendringer? («uførereformen»)

Industriell – og næringsutvikling

Oppbygging av tjenestetilbud i kommunen

Hva er prognosen for befolkningsutviklingen?

Hva skjer med antall unge og eldre?

Hvordan er situasjonen og tendensen med hensyn til pendling?

Vurderinger av kommunale tilbud og boligpolitikk

Hvordan kan og bør kommunen bruke sin kompetanse og myndighet i regulerings -og byggesaker til å oppnå et mer velfungerende boligmarked?

Hvordan kan og bør kommunen utvikle sitt tilbud overfor svakstilte grupper (og andre) på boligmarkedet?

Sosialtjenestens (NAV) og flyktningetjenestens bruk av det private leiemarkedet

Hva er den generelle prisen på leiemarkedet?

SSB?

Hvor mange garantier for depositum innvilger sosialtjenesten/NAV årlig?

Tall fra NAV for 2014 tilsier fornyelser på ca. 50 garantier

Hvor mye tid/ressurser bruker sosialtjenesten i NAV på boligformidling?

Det har ikke vært gjennomført noen registrering på dette, er derfor ingen måltall her. Det bemerkes at dette er varierende. «Trykk» og pågang kan ender seg over tid. Det påpekes at etter at tildelingsmøtene kom på plass i 2010 så har dette gått mer «sømløst», tidsbruken har på boliganskaffelse og formidling har blitt mindre som følge av at dette er satt mer i system.

Hvilke erfaringer har kommunen ved bruk av det private leiemarkedet for vanskeligstilte (pris/behandling av utleier/diskriminering m.v)?

Det oppleves mye diskriminering. NAV ønsker ut fra erfaring å unngå å kontakte mange av de private utleierne, da de opplever at priser/ Husleie i mange tilfeller oppjusteres på grunn av brukergrupper, depositumsgarantier skrues maks opp i forhold til husleieloven. Det kan også se ut som om det videreføres «advarsler» om enkeltbrukere på det private markedet, som gjør at enkeltpersoner blir «frosset ut»

Hvor stor andel av sosialhjelpsbudsjettet går til dekking av boutgifter? Har andelen endret seg de siste årene?

Tall fra velferd i forhold til offentlig støtte til forbruk på husleie sier følgende:

Sosialhjelp 2014 (forventet resultat): 1.615 207,-

Flyktning 2014 (forventet resultat): 306.639,-

Gjennomsnittlig økning i sosialhjelp pr. år siste 3 år: 151. 228,-

Gjennomsnittlig økning flyktning pr. år siste 3 år: 73.139,-

Har kommunen egen boligformidlingsordning? Hvordan fungerer den?

Ja, denne fungerer bra!

Utfordringer knyttet til de mest marginaliserte husholdningene

Begjæringer om utkastelser og faktiske utkastelser

Hvordan er tildelingsrutinene for bolig i kommunen?

Tildeling av boliger blir nå gjort gjennom tildelingsmøter med Saltdal boligstiftelse.

Tildelingsmøtene avholdes en gang pr. måned. Til tildelingsmøtene skrives anbefalinger fra hver enkelt enhet representert i «utvalget». Boliger blir tildelt ut fra prioriterte forhold/behov.

Har kommunen gode innflyttingsrutiner og veiledning?

Ingen klare felles tiltak i system. Boligstiftelsen vil stå for en del av dette. Flyktningetjenesten driver med innflyttingsveiledning i forhold til mestring av boforhold.

Benyttes autogiro for betaling av husleie?

Ja

Har kommunen fleksibel forfallsdato for husleie?

Ja, Boligstiftelsen oppleves som meget fleksibel og imøtekommende

Hvilke rutiner har kommunen for å avdekke mislighold?

Boligstiftelsen orienterer NAV, eller eventuelt de andre aktuelle tjenestene

Driver kommunen oppsøkende virksomhet pr telefon?

Vet ikke, Boligstiftelsen driver en viss oppsøkende virksomhet til sine kunder pr. telefon

Settes det inn riktig hjelp ved mislighold som råd og veiledning, evt. dekning av restanser eller oppfølging av eventuelle andre problemer?

Dette vil gjøres gjennom Boligstiftelsen, samt gjennom de kommunale tjenestene i kommunen. NAV følger blant annet opp i forhold til gjeldsrådgivning

Hvordan fungerer overgangen fra løslatelse fra fengsel til bosetting i hjemkommunen?

Vet kommunen hvor mange av kommunens innbyggere som til enhver tid er innsatt?

Nei, det er ikke rutiner for fortløpende (felles) kartlegging av dette. Det ligger registrerte tall i forhold til utbetaling av arbeidsavklaringspenger

Hvordan kommer denne kunnskapen til kommunen?

Det er kun den statlige delen av NAV som får dette inn i sine data, gjennom Infotrygd.

Hvem i kommunen vet eventuelt dette?

Vet ikke, blir i mange tilfeller fanget opp og registrert individuelt i ulike kommunale tjenester.

Har kommunen oversikt over boligsituasjonen for innsatte hjemmehørende i kommunen?

Nei, kun i forhold til de som har kontakt med NAV.

Bidrar kommunen slik at innsatte kan beholde sin bolig mens de soner straffen?

Ja, Der det er kjent. NAV betaler husleie. Dette med bakgrunn i boligmangel. Tidligere innsatte har svært ofte et ekstra anstrengt forhold til leiemarkedet – spesielt det private. Det er derfor viktig at etablerte boforhold opprettholdes

Hva slags boligtilbud kan kommunen gi til innsatte uten egen bolig?

Vil gå gjennom Saltdal Boligstiftelse

Er det snakk om midlertidige boliger?

Nei

Leiebolig (Kommunalt eid eller privat)?

Kommunalt

Legge til rette for at løslatte kan kjøpe sin egen bolig?

Nei, ingen strategi på dette. Må eventuelt gjøres grep mot Husbanken

Med eller uten hjelp av startlån, boligtilskudd og eventuell bostøtte?

Nei

Hva slags interne rutiner finnes i kommunen med hensyn til løslatelse?

Det er ingen konkrete faste interne rutiner

Har kommunen inngått forpliktende samarbeidsavtaler med aktuelle fengsler?

Det er ingen konkrete samarbeidsavtaler med aktuelle fengsel

Har kommunen oppnevnt kontaktperson som har ansvar for kommunens arbeid med bosetting av løslatte.

Nei

Hvordan fungerer overgangen fra institusjon (rus / psykiatri/ barnevern) til bosetting i hjemkommunen? Helse og omsorg / psykiatritjenesten:

Har kommunen oversikt over innbyggere som er innlagt på behandlingsinstitusjon?

Hvem i kommunen har/bør ha denne oversikten?

Har kommunen oversikt over personens boligsituasjon når de ikke er på behandlingsinstitusjon?

Bidrar kommunen til at de kan beholde sin bolig mens de er innlagt?

Bidrar kommunen med hjelp til bolig for de som ikke har egen bolig ved utskrivelse?

Hjelp til midlertidig bolig, leiebolig eller til kjøp av egen bolig?

Er kommunen pådriver for å iverksette arbeid med individuell plan?

Er kommunen aktiv i oppfølgingen av individuell plan?

Har kommunen egen kontaktperson(er) mot behandlingsinstitusjonene?

Har kommunen samarbeidsavtale med behandlingsinstitusjoner?

Er det etablert faste samarbeidsmøter mellom kommunen og aktuelle behandlingsinstitusjoner?

I et samarbeid med behandlingsinstitusjonene, hvilke etater er/bør delta fra kommunen?

Flere som utskrives fra institusjon mangler sosialt nettverk. Har kommunen samarbeid med frivillige som i slike situasjoner kan være gode støttespillere?

3.4 Vurdering av ressurser, områder, tomte og utbyggingspolitikk samt kjøp av boliger

Ressurser

Hvilke boligprosjekter er planlagt i kommunen. Hvor mange boliger vil dette gi?

Det er ikke planlagt boligprosjekter

Hvilke rutiner har kommunen i forbindelse med reguleringssaker? Hvem utarbeider disse? Hvilke føringer legger kommunen? Hvem tar initiativ?

Usikker på hva som menes med rutiner? Det er private som utarbeider planer, men siste boligplan ble igangsatt av Saltdal kommune. Hovedsakelig private som fremmer. Saltdal kommune legger ingen spesielle føringer for boligen. Det er ikke vedtatt noen vedtekter for tomter. Initiativet kommer fra de som ønsker å regulere boligtomter, men dette er ikke mange siden det ikke er særlig med arealer å regulere på Rognan. De store arealene er det Saltdal kommune som sitter på.

Hvordan er gjeldende regulering til boligformål i forhold til kommunens behov?

Sentrumsområdene muliggjør omdisponering av 2 etg. Til boligformål i forretningsstrøk. Samt at enkelte bygg kan føre på en tredje etg. For boligbygging. Flere regulerte eneboligtomter, men dette velger eiere å ikke selge. Ledige tomter blir da utilgjengelige.

Er de foreslåtte bygge-områdene byggeklare:

- **Regulering**
- **Vei, vann og avløp m.m.**

Nei. To større bygge områder er ikke bygget ut med vei, vann og avløp. Gjelder for Halsmoen og Langset.

Hvilke reguleringsbestemmelser og retningslinjer regulerer boligutbyggingen (utnyttelsesgrad, tilgjengelighet mv.)? Hvilke konsekvenser får disse bestemmelsene for eventuell utbygging?

Utnyttelsesgradene er svært lav i sentrum. U-grad på 0,13 er vanlig og opp til u=0,20. Normalt gir kommunen administrativ dispensasjon opp til ca. 24 % BYA. Dette gjør at informasjon på nettet om utnyttelsesgrad er misvisende ovenfor innbyggerne. Det er sjelden en kommer så høgt opp. I praksis får ikke dette noe å si på utbyggingen bortsett fra at det ved naboklage må politisk behandles. Saksbehandlere har lenge prøvd å få gjort dette om, men det har ikke blitt prioritert av ledelsen. Flere steder er det også kun tillatt med utbygging i 1 etg.

Hvilke ut- og ombyggingsmuligheter eksisterer i kommunen?

På grunn av lav utnyttelsesgrad og en del høydebegrensinger er utbyggingsmulighetene små. Med administrasjonen prøver å være så imøtekommende som vi kan innenfor rimelighetens grenser.

Administrasjonen kan ikke svare på om ombyggingsmuligheter.

Områder

Er det områder i kommunen med ensartet befolkning? Hvilke? Hvordan skiller områder seg ut fra andre områder?

Vanskelig å si, men eks. Høyjarfall som ble bygget på begynnelsen av 80-tallet begynner det å skje en omfordeling av beboere. Eldre flytter vekk og yngre flytter inn. Boligene er vanskelig å selge.

Saltnes byggefelt er det fler nye innflyttere.

Hvilke områder har behov for opprustning?

Spørs hva som menes med opprusting:

Ingen boligområder har noen lekeområder unntatt de områdene som har barnehage i nærhet eller i nærhet av idrettsanlegg. Særsilt Høyjarfall trenger opprusting. Det skal utarbeide plan for opprusting av kommunale vege, men når dette gjøres vet en ikke.

Er det områder i kommunen hvor tilgjengelighet til og i boliger er spesielt dårlig?

Har kommunen utarbeidet områdeplaner? For hvilket område? Hva er erfaringene med disse? Hvordan er de fulgt opp?

Kommunen har ikke utarbeidet områdeplaner

Har kommunen igangsatt spesielle sosiale tiltak rettet mot et område? Hva slags tiltak har dette vært?

Kommunen har ikke rettet noen spesielle sosiale tiltak mot et område. Andre må svare på dette eks. kultur.

Kommunens tomte – og utbyggingspolitikk

Hvilken tomtepolitikk har kommunen?

Kan ikke si at kommunen har noen tomtepolitikk. Nedenfor utsnitt av tomtepolitisk plan vedtatt i 1982.

I kommuneplanen skal det tas sikte på å avklare hvilke utbyggingsområder som i planperioden det 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.

Har kommunen erfaring med subsidiering av tomter? Beskriv denne typen erfaring

Kommunen har subsidier 50% av vei, vann og avløp og tomtene. Positive erfaringer ved at en får etablert boliger her.

Har kommunen praktisert utbyggingsavtaler?

Ja, men kun i forhold til vei, vann og avløp.

Hvilken erfaring har kommunen med utbyggingsavtaler? På privat grunn? På kommunal grunn?

Manglende oppfølging av entreprenør. Anlegget er ikke overtatt av kommunen

Hvordan samarbeider kommunen med boligbyggerlag/private utbyggere? Hvilke erfaringer har kommunen i dette arbeidet?

Kommunen samarbeider ikke med private.

Har kommunen anbefalt boligtilskudd til utleieboliger til vanskeligstilte hushold til private utbyggere? Hvilke erfaringer har kommunen gjort seg?

Andre må svare

Hvilken kontroll har kommunen ved tilvising av boligene?

Kjøp av boliger/tilgjengelighet

Hvordan praktiserer kommunen 10 % - regelen?

Hvordan er beliggenheten til kommunens kommunale boliger (samtlige)? Er boligene konsentrert om visse områder? Hvilke områder? Hvordan oppfattes dette av innbyggerne?

Hvordan er tilgjengeligheten til kommunens kommunale boliger?

4. Lokale bedrifters boligbehovsanalyse (skjema)

Behovskartlegging for Boligpolitisk plan

Målgruppe: Bedrifter i Saltdal

1. Hvor står bedriften i dag?

1.1 Hvor mange av de ansatte pendler inn til bedriften?

1.2 Hva er årsaken til pendling?

1.3 Hvor mange av de ansatte vil på sikt (kunne) bosette seg i kommunen?

2. Hvor ønsker bedriften å være?

2.1. Hva er fremtidige boligbehov for ansatte? (blant annet ut fra «turnover» og rekruttering)

2.2 Hvor mange og hvilke typer boliger trengs?

Type bolig	I dag	2015	2020	2025
Enebolig				
Leilighet				
Hybel				
Kollektiv (flere små hybler tilknyttet felles kjøkken/vaskerom/ oppholdsrom)				
Annet				
Sum antall enheter				

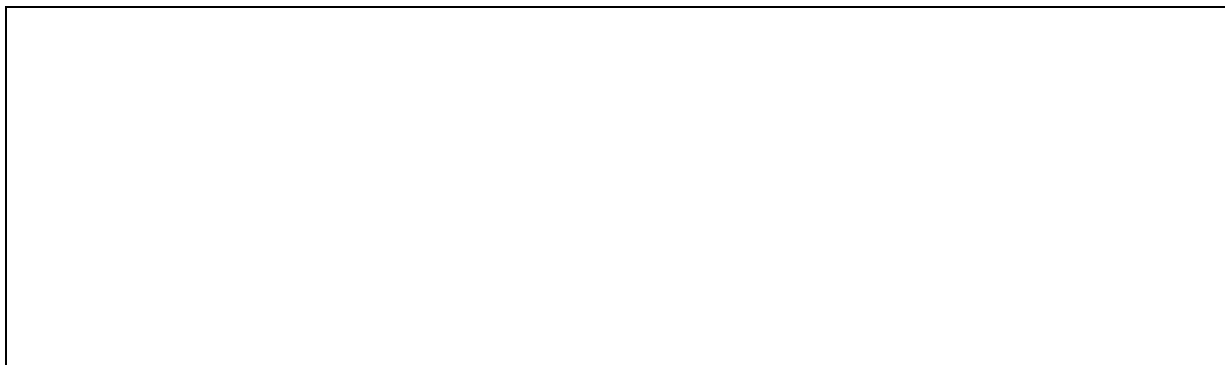
2.3. Vil bedriftens ansatte kjøpe eller leie bolig?

2.1.1. Ved leie hvilke leieperioder ser bedriften for seg for sine ansatte/nye ansatte

Korttidsleie – eks. fra uker til 6. måneder

Lengre tids leie – fra 6 måneder og videre

2.1.2 Bør det være tjenester tilknyttet eventuelle leieboliger (eks. vasking)



2.4. Hvilken boligkvalitet vil de ansatte /nye ansatte etterspørre og hva er bedriftens ståsted i forhold til lokalisering av bolig til sine ansatte/ nye ansatte. (Nærhet til arbeidsplass, tilgjengelighet til infrastruktur i forhold til pendling, beliggenhet i forhold til øvrige samfunnstjenester og tilbud)

3. Hvilke tiltak kan iverksettes for å komme dit bedriften ønsker?

Utfyllende kommentarer

Annet:

Vil det være interessant for bedriften å kjøpe eller inngå leiekontrakt for en lengre periode med utbyggerne for x antall hus/hybel/rom i kollektiv, før bygging/rehabilitering starter?

Hvilke kriterier bør oppfylles for at dette kan være aktuelt?

5. Presentasjon åpent informasjonsmøte Boligpolitisk plan 26.03.15

BOLIGPOLITISK PLAN
Informasjonsmøte 26.03.15

Fokus på generelle befolknings- og boforhold
Situasjonsbeskrivelse, utvikling og fremtidige behov
Den boligpolitiske planen
Valg av arbeidsmetode og oppbygging av plandokumentet
Målområder
Utfordringer og muligheter i Saltdal kommune
Strategier og tiltak
Veien videre
Tanker, ideer og innspill



HVA ER EN BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN?

= Strategisk styringsverktøy for kommunens boligpolitikk

Mål
Tiltak
Prioriteringer



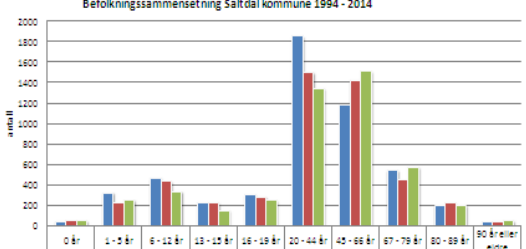
Hovedoppgavene i det boligpolitiske arbeidet i kommunen vil være:

- 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.

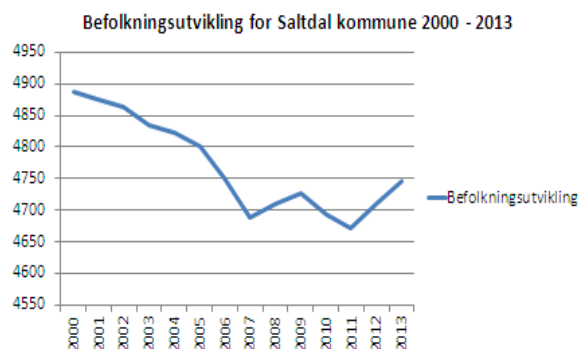
Situasjonsbeskrivelse

Befolkningssammensetning Saltdal kommune 1994 - 2014

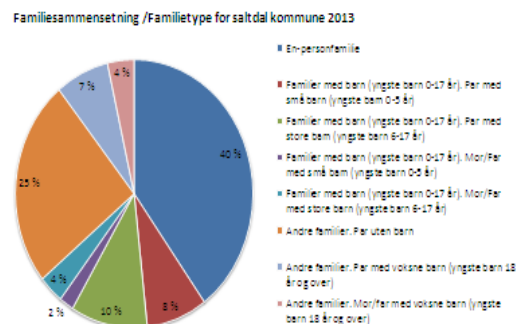


	0 år	1 - 5 år	6 - 12 år	13 - 19 år	20 - 29 år	30 - 39 år	40 - 49 år	50 - 59 år	60 - 69 år	70 - 79 år	80 - 89 år	90 år eller eldre
N 1994	42	322	464	226	301	1857	1180	541	198	30		
N 2004	46	217	433	220	279	1503	1424	443	220	38		
N 2014	46	249	333	145	247	1344	1511	571	198	46		

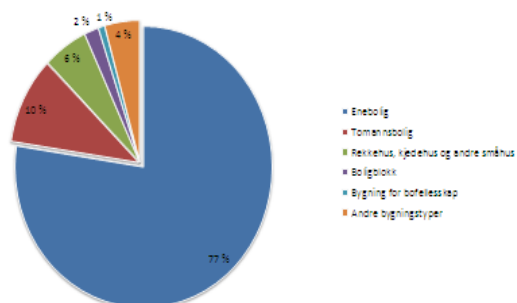
Befolkningsutvikling



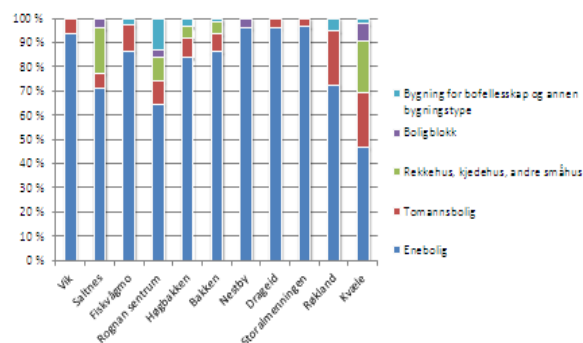
Familiesammensetninger 2013



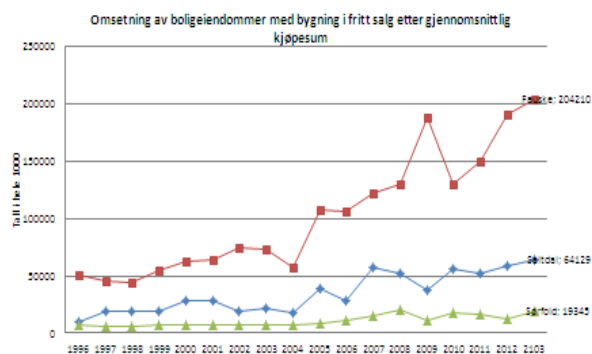
Boligsammensetning / Boligmasse for Saltdal kommune 2013



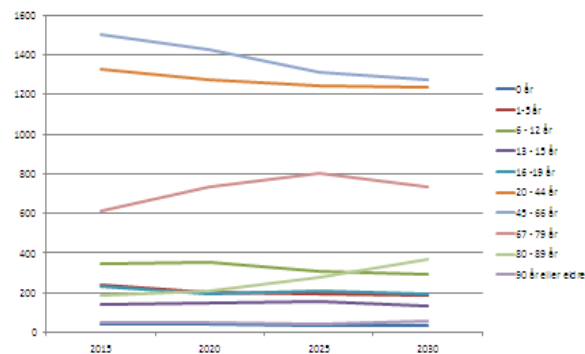
Utbyggingsmønster Saltdal kommune 2013



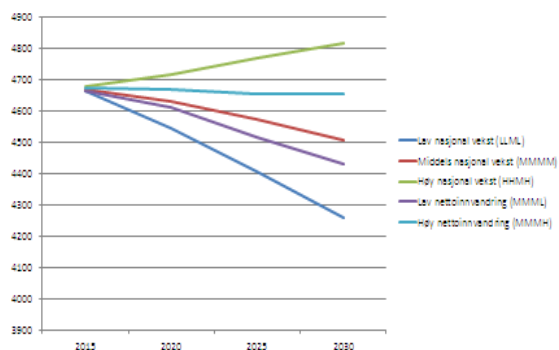
Boligomsetninger 1996 - 2013



Utvikling (alt. MMMM)

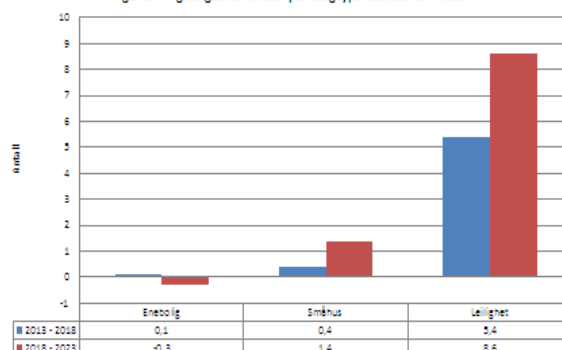


Befolkningsframskriving 5 alternativer



Generelle boligbehov i befolkningen – Saltdal 2013 – 2023 (Husbanksens modell)

Figur 1: Årlig boligbehov fordelt på boligtype i Saltdal kommune





Personer i yrkesaktiv alder pr. pensjonist i kommunen ut fra MMMM					
	2015	2020	2025	2030	2040
Personer i yrkesaktiv alder 20 – 66 år	2836	2703	2551	2512	2301
Pensjonister 67 +	840	995	1115	1157	1248
Antall personer i yrkesaktiv alder pr pensjonist i kommune	3,3	2,7	2,3	2,2	1,8

- 1 INNLEDNING
- 1.1 Bakgrunn
- 1.2 Hensikt, arbeidsform og organisering
- 1.3 Hva er en boligpolitisk plan?
- 1.4 Planens form og innhold
- 1.5 Fullføring av planen
- 2 NASJONALE, REGIONALE OG LOKALE PÅVIRKINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN
- 2.1 De nasjonale målingene for boligpolitikken
- 2.2 Målingene for Nordland 2015 – 2025
- 2.3 Årsløst forverk
- 2.4 Øvrige planer i Saltdal kommune
- 2.5 Saltdal kommunes målingene for boligpolitikken
- 3 NÅRVERENDE 1 – OVERSELL BOLIGUTVIKLING
- 3.1 Boligbehov i årene framover
- 3.2 Hovedtrekk ved boligmarkedet i Saltdal
- 3.4 Virkemidler på boligmarkedet
- Hendingspål målområde 1: Den generelle boligutviklingen
- 4 NÅRVERENDE 2 – SOSIOEKONOMISKE FORHOLD
- 4.1 Vanskeligheter på boligmarkedet
- 4.2 Mykninger
- 4.3 Mennsker med utviklingshemning
- 4.4 Psykisk helse og rus
- 4.5 Helse og omsorg
- 4.6 Bruk av husleiers virkemidler i Saltdal kommune
- Hendingspål målområde 2: Boligsektors forhold
- 5 NÅRVERENDE 3: ORGANISERING OG BOLIGPOLITIKK
- 5.1 Organisering og utførelse av boligsektors oppgaver
- 5.2 Boligforvaltning
- Hendingspål målområde 3: Kommunens organisering og boligforvaltning

Hovedmål:

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 og øke kunnskap og kompetanse om boligbehov i kommunen"

Effektmål

Arbeidet skal sikre at kommunen får et godt styringsverktøy for gjennomføring av boligpolitikk.

Vil være viktig for at kommunen som organisasjon skal kunne legge nødvendige strategier, slik at mangfoldet av kommunens innbyggere skal få mulighet til å bo ut fra egne behov og forutsetninger

Mål, strategier og tiltak – eksempler

UTFORDRINGER OG MULIGHETER I SALTDAL KOMMUNE

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.

Strategi

- 1.1: Bidra til vekst og utvikling på boligmarkedet gjennom tilskudd, samarbeid og tilrettelegging
- 1.2: Tilrettelegging for kommunikasjon og koordinering mellom kommune, grunneiere, utbyggere og andre interessenter
- 1.3: Tilby attraktive tomter for private som ønsker å bygge egen bolig
- 1.4: Sikre strategiske tomtereserver for kommunen ut fra fremtidig oppbygging av tjenestetilbud
- 1.5 Sikre muligheter for «prøveboliger» i kommunen

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.

Strategi

2.1: Videre systematisering og gjennomgang av rutiner for boligtildeling

2.2: Forbedre gjennomstrømmingen i de kommunale boligene

2.3: Fremskaffing av boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet gjennom samarbeidsavtale med private aktører

2.4: Revidering av boligkontorets nåværende rolle og funksjon

2.5 Bedre bokvalitet for mennesker som i dag har behov for tilrettelagt bolig

MÅLOMRÅDE 3

Organisasjonen

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

Strategi

3.1: Sikre planmessig styring av kommunens boligforvaltning

3.2: Vurdering av fremtidig bruk og disponering av dagens eiendomsmasse

3.3: Fokus på interkommunalt og regionrettet samarbeid

Styring Potensielle samarbeider Næringsliv Tilflytting og befolkningsvekst 2014 Beliggenhet og infrastruktur Etablerte ressurser: - Boligkontor - Boligutleie Vedtatt vedlikeholdsplan Strategisk plan for bygningsforvaltning Omopptak Identitet Natur og klima «Dugnadsskand» Velstrategi Kompetanse	Styring Ad hoc-løsninger – reaktivt med lite langsiktighet Mangende involvering fra sentrale aktører Tidkrevende arbeid og prosesser Økonomisk situasjon Utsjeler Mangende kartleggingsverktøy Mangende oppfølging på planverk (Løstert) For lite gjennomgangsboliger Et lite differensiert boligmarked Mangende proaktivitet og visjoner Kompetanse Mangende helhetlig reguleringsplanlegging
Mulighet Husbankens virkemidler Organisering Helhetlig planarbeid Økonomi Samarbeid internt og eksternt Tomteressurser Brukermidling Mer bærekraftig tjenesteproduksjon Innvandring Stedutvikling Samarbeid med andre kommuner – gode eksempler og modeller Kompetanse	Trussel Kostnader og risiko ved utbygging Lokalisering Demografisk utvikling Ikke tilgang på tomter Mangende samarbeid og forståelse Mangende helhet Konflikter med andre kommuner «Nøstegjell» Status quo

Veien videre

Tanker ideer og innspill



6. Skisse for kartlegging av kommunale boligsøkere Saltdal

SKISSE FOR KARTLEGGING AV KOMMUNALE BOLIGSØKERE SALTDAL

EKSEMPELSKJEMA BODØ KOMMUNES BOLIGSOSIALE ANALYSE

STATUS BOLIGSØKERE

Boligsøker	Innvilget	Avslag	Ubehandlet	Alle
Basert på søknad og faglig vurdering tildelingskontor				
RUS				
PSYKISK HELSE				
RUS OG PSYKISK HELSE				
FLYKTNINGER				
UTVIKLINGSHEMMET				
FYSISK FUNKSJONSHEMMET				
ELDRE				
ØKONOMSK OG SOSIALT VANSKELIGSTILT				
UKJENT				

BOLIGSITUASJONEN

Boligsituasjonen på søknadstidspunkt	Uten eid/leid bolig	Står i fare for å miste bolig	Uegnet bolig eller bomiljø	Ukjent	Totalt
RUS					
PSYKISK HELSE					
RUS OG PSYKISK HELSE					
FLYKTNINGER					
UTVIKLINGSHEMMET					
FYSISK FUNKSJONSHEMMET					
ELDRE					
ØKONOMSK OG SOSIALT VANSKELIGSTILT					
UKJENT					
ALLE					

ANBEFALTE BOLIGTILTAK FOR BOLIGSØKERE - TILDELINGSMØTE

Anbefalt bolig fra faglig vurdering	Nåværende bolig	Ordinær bolig uten oppfølging	Ordinær bolig med oppfølging	Samlokalisert bolig i nærhet til tjenestebase	Samlokalisert bolig med hel eller deldøgns bemanning	Privat bolig eid eller leid	ukjent	Totalt
RUS								
PSYKISK HELSE								
RUS OG PSYKISK HELSE								
FLYKTNINGER								
UTVIKLINGSHEMMET								
FYSISK FUNKSJONSHEMMET								
ELDRE								
ØKONOMSK OG SOSIALT VANSKELIGSTILT								
UKJENT								
ALLE								

INNVILGET BOLIGTILTAK FOR BOLIGSØKERE

Innvilget bolig (vedtak)	Ordinær bolig uten oppfølging	Ordinær bolig med oppfølging	Samlokalisert bolig med hel eller deldøgns bemanning	Totalt
RUS				
PSYKISK HELSE				
RUS OG PSYKISK HELSE				
FLYKTNINGER				
UTVIKLINGSHEMMET				
FYSISK FUNKSJONSHEMMET				
ELDRE				
ØKONOMSK OG SOSIALT VANSKELIGSTILT				
UKJENT				
ALLE				

AVSLAG**BOLIGSITUASJONEN FOR BOLIGSØKERE SOM HAR FÅTT AVSLAG**

Boligsituasjon på søknadstidspunkt	Uten eid/ leid bolig	Står i fare for å miste bolig	Uegnet bolig eller bomiljø	Totalt
RUS				
PSYKISK HELSE				
RUS OG PSYKISK HELSE				
FLYKTNINGER				
UTVIKLINGSHEMMET				
FYSISK FUNKSJONSHEMMET				
ELDRE				
ØKONOMSK OG SOSIALT VANSKELIGSTILT				
UKJENT				
ALLE				

ANBEFALTE BOLIGTILTAK TIL BOLIGSØKERE MED AVSLAG.

Anbefalt bolig fra faglig vurdering	Nåværende bolig	Ordinær bolig uten oppfølging	Ordinær bolig med oppfølging	Samlokalisert bolig i nærhet til tjenestebase	Samlokalisert bolig med hel eller deldøgns bemanning	Privat bolig eid eller leid	ukjent	Totalt
RUS								
PSYKISK HELSE								
RUS OG PSYKISK HELSE								
FLYKTNINGER								
UTVIKLINGSHEMMET								
FYSISK FUNKSJONSHEMMET								
ELDRE								
ØKONOMSK OG SOSIALT VANSKELIGSTILT								
UKJENT								
ALLE								

BEGRUNNELSE FOR AVSLAG UT FRA KARTLEGGING

Begrunnelse for avslag kommunal bolig	Avslag grunnet økonomi	Har fått bolig privat	Dokumentasjon	Startlån	Avslag bygg på grunn av egnet kommunal bolig	Ikke folkeregistrert i Saltdal	Har egnet privat bolig
RUS							
PSYKISK HELSE							
RUS OG PSYKISK HELSE							
FLYKTNINGER							
UTVIKLINGSHEMMET							
FYSISK FUNKSJONSHEMMET							
ELDRE							
ØKONOMSK OG SOSIALT VANSKELIGSTILT							
UKJENT							
ALLE							

