

Boligplan 2022-2026



Foto: Heidi Rønning



INNLEDNING	3
NASJONALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN	5
NASJONALE OG REGIONALE MÅLSETNINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN.....	6
ØVRIGE PLANDOKUMENTER I VÆRØY KOMMUNE	6
MÅLOMRÅDE 1: GENERELL BOLIGUTVIKLING	7
BEFOLKNINGSUTVIKLING I VÆRØY KOMMUNE.....	7
HOVEDTREKK VED BOLIGMARKEDET PÅ VÆRØY	9
HANDLINGSDEL MÅLOMRÅDE 1: GENERELL BOLIGUTVIKLING	15
MÅLOMRÅDE 2: BOLIGSOSIALT ARBEID	16
UTFORDRINGSBILDET I VÆRØY KOMMUNE	16
HANDLINGSDEL MÅLOMRÅDE 2: BOLIGSOSIALT ARBEID	20
MÅLOMRÅDE 3: ORGANISERING OG BOLIGFORVALTNING	21
ORGANISERING OG GJENNOMFØRING AV BOLIGSOSIALE OPPGAVER.....	21
BOLIGTILDELING I KOMMUNEN	21
BYGNINGSFORVALTNING OG VEDLIKEHOLD KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER	22
HANDLINGSDEL MÅLOMRÅDE 3: ORGANISERING OG BOLIGFORVALTNING	22
KILDER:.....	24



Innledning

Værøy kommune beskriver i sin planstrategi for 2022-2034 at det tidligere ikke er vedtatt en boligplan og derfor har denne planen høy prioritet i planprogrammet. I planstrategien beskrives behovet for å kartlegge tomter og boliger av ulik størrelse. I tillegg stilles det krav til kommunen om tilgjengelige boliger til sårbare grupper.

En boligplan er et strategisk styringsverktøy som viser mål, tiltak og prioriteringer for boligpolitikken i kommunen. Planverktøyet skal bidra til økt samarbeid og samhandling mellom kommune, befolkning, næringsliv og sentrale aktører på boligmarkedet. Den skal belyse hvordan boligsituasjonen i kommunen er i dag ved hjelp av tall fra statistisk sentralbyrå (SSB) og ved intervjuer fra fagpersoner og foreninger i kommunen. Planverket skal også peke på korte og langsiktige utfordringer som må løses. Planen er en temaplan etter plan – og bygningslovens § 11 – 1.

Planprosessen ble igangsatt høsten 2021 av kommunedirektøren og gruppen for bolighåndtering. Arbeidet har vært organisert av en arbeidsgruppe som har bestått av NAV, boligstiftelsen og næringsrådgiver. I løpet av planprosessen er det gjort en kartlegging med fagpersoner i kommunen som helse- og omsorgssjef, teknisk sjef, fagleder miljøtjenesten og NAV. Folkehelseprofilen og kunnskapsgrunnlaget utarbeidet i øykommuneprosjektet har dannet grunnlaget for en situasjonsbeskrivelse. Møter med boligstiftelsen, ungdomsrådet og elderrådet/råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Værøy næringsforening har også bidratt i prosessen for å kartlegge deres behov og utfordringer.

På Værøy bor det 678 innbyggere og fiskerinæringen er den dominerende næringen. Næringen har gjennomgått omstrukturering både på land og hav noe som har ført til at produktiviteten har økt. Det er en kapitalintensiv næring som sysselsetter mange. Det offentlige er også en viktig sysselsettingsaktør. Foruten disse to store aktørene er det også kafe, butikk, kiosk, drivstoffpumpe, bygg varehandel, pub, og flere reiselivsbedrifter i kommunen. Værøy er et av landets mest produktive fiskerisamfunn og gjennom generasjoner har det tradisjonelle fiskerisamfunnet utviklet flere store aktører innen fiskeri. De fire største aktørene innen fiskerinæringen er Lofoten Viking AS, Brødrene Andreassen Værøy AS, Brødrene Berg AS og Astrup Lofoten AS.

Værøy har daglig båt- og helikopterforbindelse med Bodø, og ukentlig båtforbindelse med Moskenes. Kommunen har generelt få pendlere og det er ikke naturlig at fastboende pendler daglig til arbeidsplasser utenfor kommunen. For å motvirke en nedgang i bosetningsmønsteret er Værøy kommune avhengige av et stabilt arbeidsmarked og et forutsigbart og godt rutetilbud med ferge og helikopter. Flere avganger, båter i trafikk som er bygd for grov sjø og harde værforhold, bedre korrespondanse mellom de ulike rutetilbudene på havet og med buss og tog på fastlandet, vil samlet sett styrke bosetningsmønsteret.

Det har vært lite boligbygging på Værøy i løpet av de seneste årene og lite behov for utlegging av nye boligområder. I henhold til *Kommunedelplanens arealdel 2009-2018* er det avsatt 8 mindre områder for fremtidig boligbygging. Innenfor det avsatte område er det mulighet for 21 boliger. Det skal gjøres en ny vurdering på om disse tomtene er attraktive for dagens innbyggere. Dette med tanke på at tomtene har vært tilgjengelige over en lengre tidsperiode og fremdeles er ledige.

Den største andelen av befolkningen bor i eneboliger som utgjør 73% av boligmassen. Fordelingen viser til lite variasjon av boligtyper. I samtalene med de ulike etatene tydeliggjøres det fremtidige behovet for flere leiligheter eller boenheter som er universelt utformet. For Værøy kommune er det



viktig at utviklingen i boligmarkedet er i tråd med innbyggernes behov. Dette gjelder både vedlikehold av eksisterende boliger, antall boliger som bygges og hvilke typer boliger som bygges. Befolkningen og næringslivet på Værøy er opptatt av å tilrettelegge for at ungdommen skal flytte tilbake etter endt utdanning og ser behovet for flere varierte arbeidsplasser.

Værøy kommunes visjon er:

«Værøy et levende kystsamfunn- Værøy skal være et samfunn hvor det er godt å bo og arbeide i»

Kommunens boligpolitikk består av mange enkelttiltak som til sammen styrer boligutviklingen i ønsket retning. Planen skal også beskrive virkemidler og tiltak som vil bidra til å bedre dagens boligsituasjon for ulike grupper i befolkningen. Planen har som mål å dekke alle på boligmarkedet, men har et klart fokus på innbyggere med vanskeligheter i boligmarkedet. For at kommunen skal kunne løse utfordringene på best mulig måte for vanskeligstilte, er det viktig at boligpolitikken for øvrige husstander er velfungerende.

Planen beskriver utfordringene og valg som kommunen står overfor når det gjelder boligtilgang, boligutvikling og boligsosiale forhold. Planen skal bidra til at kommunens politikere har et verktøy for å styre boligutviklingen i ønsket retning, og hvordan de kan gjøre nødvendige prioriteringer i planperioden. For kommunens administrasjon vil planen gjøre det enklere å jobbe mer målrettet, strategisk og effektivt. For innbyggerne vil planen være informativ, og bidra til mer åpenhet. Den vil samtidig øke tilretteleggingen og utvikle de koordinerende tjenestene innenfor boligområdet.

Handlingsdelen beskriver tiltak innenfor tre ulike målområder. Det kommer frem hvilken avdeling som har ansvaret for gjennomføringen. Strategiene skal bidra til at Værøy kommunes boligpolitikk blir styrt i ønsket retning.

Planens form og innhold

Utarbeiding av planens form er hentet fra veiviseren som er Husbankens veileder for det boligpolitiske arbeidet og andre kommuners boligplaner. Det anbefales å dele planen inn i tre hoveddeler, der hvert delområde omhandler spesifikke målsetninger. Handlingsdelen viser planperiodens målsetninger, strategiske valg og tiltak. Utredningene innenfor hvert målområde er basert på innhentede materiale fra kartleggingen med de politiske rådene, fagpersoner og Øykommuneprosjektet.

Planens tre delområder:

Målområdet 1: Handler om den generelle boligutviklingen og hvordan utviklingen følger befolkningens behov.

Målområdet 2: Tar for seg boligsosiale forhold med fokus på at flere vanskeligstilte i boligmarkedet bosettes i egnet bolig, med tjenester etter behov.

Målområdet 3: Omfatter organiseringen og boligforvaltningen i kommunen.

Værøy kommunes målsetninger for boligpolitikken

Værøy kommune ønsker å arbeide målrettet og aktivt for å tilrettelegge for boligbehovene i kommunen. Med utgangspunkt i planens tre delområder vektlegges disse målgruppene i utarbeidelsen av planarbeidet.



Målgrupper på det generelle boligmarkedet	Målgrupper boligsosialt arbeid
<ul style="list-style-type: none"> • Unge i etableringsfasen • Tilflyttere og arbeidsinnvandrere • Personer som ønsker å få prøvebo i kommunen, spesielt arbeidssøkere med etterspurt fagkompetanse • Ansatte i kommunen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vanskeligstilte på boligmarkedet • Utviklingshemmede • Personer med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse • Eldre med særskilte behov

Nasjonale, regionale og lokale føringer for boligpolitikken

Gjennom **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023** (Kommunal og moderniseringsdepartement 14.mai 2019) vil regjeringen styrke fylkeskommunenes og kommunenes samfunnsutviklerrolle. Kommunene får økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser.

Regjeringens forventninger er blant annet:

- Kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanlegging.
- Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.
- Kommunen tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.
- Kommunene ivaretar aktivt gode vilkår for god psykisk og fysisk helse i planleggingen.
- Kommunene ivaretar barn og unges interesser gjennom en samfunns- og arealplanlegging som skaper trygge, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø.

Aktuelt Lovverk:

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

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

Lov om sosiale tjenester i NAV regulerer kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. §1. Lovens formål. «Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet.»

Lov om folkehelsearbeid skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevning av sosiale helseforskjeller. Kommunen har ansvar for å fremme folkehelse innen sine oppgaver og virkemidler §4, og skal ha oversikt over faktorer som kan ha skadelig virkning, herunder utviklingstrekk i miljø og lokalsamfunn §5 og levekårsforhold som f.eks. bolig §7.



Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen har som hensikt å bedre levekårene for vanskeligstilte. Bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet.

Nasjonale og regionale målsetninger for boligpolitikken

Nasjonale mål og retningslinjer for boligpolitikken er gitt gjennom stortingsmeldinger, rundskriv, nasjonale forventninger, NOUer og statlige retningslinjer.

Regjeringens **Strategi for boligmarkedet** setter en målsetning om at så mange som mulig som ønsker det skal kunne eie sin egen bolig. For å dempe veksten i boligpriser og gjeld vil regjeringen legge forholdene til rette for raskere, enklere og billigere boligbygging gjennom forenkling av plan- og byggesaker i tillegg til flere andre gjeldsforebyggende tiltak.

Det er i tillegg laget en egen nasjonal strategi for det boligsosiale arbeidet. I **Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024** «Alle trenger et trygt hjem» har regjeringen fastsatt følgende nasjonale mål for det boligsosiale arbeidet:

1. Flere skal kunne eie egen bolig
2. Leie skal være et trygt alternativ
3. Sosial bærekraft i boligpolitikken
4. Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Fylkesplanen for Nordland 2013-2025

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

- God kommuneplanlegging
- By – og tettstedsutvikling
- Klima og energitilpasning.

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

Øvrige plandokumenter i Værøy kommune

I denne delen er det en oversikt over øvrige plandokumenter i kommunen som er utgangspunktet for boligplanen. I kommunens planstrategi og planprogram skal kommuneplanens samfunnsdel, arealplan, andre planer og styringsdokumenter revideres. Denne planen er utarbeidet i en parallellprosess med planstrategien. Det er dermed relevant å sette nye målsetninger for det boligpolitiske arbeidet, og det vil derfor være naturlig at dette plandokumentet vil endres i fremtiden. De øvrige plandokumentene nedenfor vil likevel bidra til å danne grunnlaget for boligplanen.

Kommuneplanens strategidokument 2007 «Værøy et levende kystsamfunn –Værøy skal være et samfunn hvor det er godt å bo og arbeide i!» har som mål å være retningsgivende i planarbeid og styrende for all utvikling i kommunen.

Kommuneplanens arealdel 2010-2021 som er basert på kommuneplanens strategidokument 2017, legger arealmessige føringer samt angir prioriteringer. Arealdelen viser hvilke reguleringsplaner som gjelder og retningslinjer. I arealdelen poengteres tilrettelegging for boligutbygging og bruk av nytt areal.



Kommunedelplan helse og omsorg 2019-2030 beskriver kommunens tjenestetilbud i sammenheng med de demografiske utfordringene kommunen står ovenfor. Værøy kommune skal ha fokus på «helse i alt vi gjør» gjennom satsing på folkehelse, forebygging, mestring og hverdagsrehabilitering. For å nå disse målene er behovet for å tilpasse boligtilbudet i kommunen viktig. Kommunestyret har vedtatt og avsatt midler til bygging av nytt helse- og omsorgssenter. Planen beskriver også tiltak i forhold til eksisterende boligmasse som kan forebygge fremtidige behov for utbygging av sykehjemsplasser. I denne planen er det gjort en kartlegging og tallene er beskrevet.

Strategisk næringsplan 2017 beskriver blant annet utfordringene til ansatte og unge som ønsker å etablere seg i kommunen. Næringslivet har behov for flere boliger til ansatte og generelt er behovet økende for flere utleieboliger. Ifølge denne planen er det en utfordring at mange boliger blir stående ubebodde. Den strategiske næringsplanen skal også revideres, men mange av utfordringene er like.

Målområde 1: Generell boligutvikling

Målområdet 1: Omhandler den generelle boligutviklingen og hvordan utviklingen følger befolkningens behov.

Forventet utvikling



Bilde 1. SSB Framskrevet folkemengde 1. januar.2021

Boligutviklingen på Værøy har som mål å følge befolkningens boligbehov med tanke på antall boliger, hvilke type boliger som bygges og lokalisering av nye boliger. Boligutviklingen skal også bidra til gode bomiljø og underbygge et folkehelseperspektiv. Menneskelige behov skal stå i fokus ved utvikling av tjenester og i all samhandling. Værøy kommune skal jobbe for likeverd og like muligheter for alle. Folk må ha mulighet til å realisere seg selv gjennom å ha en jobb, et godt sted å bo samt trivsel og utfoldelse.

Befolkningsutvikling i Værøy kommune

Erfaringsvis er antall registrerte fastboende varierende, men i løpet av de siste 10 årene har nedgangen økt. Årsakene til nedgangen i befolkningsveksten er lave fødselstall, tilgangen på jobb, og mye sesongbasert arbeid. En sentral faktor som påvirker bosettingsmønstret, er tilgangen på arbeidsplasser. De siste tre årene har Værøy kommune hatt en nedgang i sysselsettingen på over 10 % (SSB, tabell 11618). I tillegg til lav tilflytting og en underrepresentasjon av de yngste aldersgruppene i forhold til de eldre aldersgruppene. Likevel viser den fremtidige befolkningsframskrivingen at utviklingen vil forbli stabil i de neste 30 årene. (SSB Framskrevet folkemengde 1. januar.2021).

År:	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2030		2040		2050	
Kjønn:	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M
0 år	4	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
1-5 år	17	13	18	13	17	15	17	15	14	14	16	14	15	15	15	15	15	15
6-12 år	26	31	25	29	24	23	22	23	27	24	25	25	23	22	21	25	22	25
13-15 år	14	12	16	12	16	15	14	14	13	15	11	11	12	9	9	12	12	12
16-19 år	16	13	12	15	13	15	16	15	18	16	19	19	13	19	12	14	13	15
20-44 år	93	111	86	106	84	107	84	107	80	104	81	103	85	101	79	96	74	90
45-66 år	103	124	109	124	109	116	108	116	109	121	105	126	104	127	88	112	86	109
67-79 år	50	51	48	52	51	56	52	57	52	58	53	58	47	58	61	85	56	70
80-89 år	22	19	24	21	23	24	25	25	25	24	25	23	31	28	29	31	38	51
90 år +	4	3	6	3	8	2	5	3	3	2	3	2	8	6	13	9	12	11
Sum:	349	377	347	378	348	376	346	378	344	381	341	384	341	388	330	402	331	401
Totalt:	726		725		724		724		725		725		729		732		732	

Tabell 1. Kilde: SSB Framskrevet folkemengde 1. januar.2021-2050

Det vil i årene som kommer være viktig å tilpasse boligutviklingen etter de demografiske endringene man står ovenfor. Endringene i tabellen viser til at de eldre aldersgruppene er høyere representert i befolkningsutviklingen og det vil være viktig å tilpasse boligutviklingen deretter. Det vil blant annet være avgjørende å ivareta eldre sine boligbehov, både i det private boligmarkedet og i det kommunale boligtilbudet. Universell utforming, sentral beliggenhet, lett tilgang til kommunale tjenester, variert sammensetning av beboere er noen av de viktigste suksesskriteriene for å lykkes med dette arbeidet.

Aldersfordeling for innbyggerne i kommunen

Alder

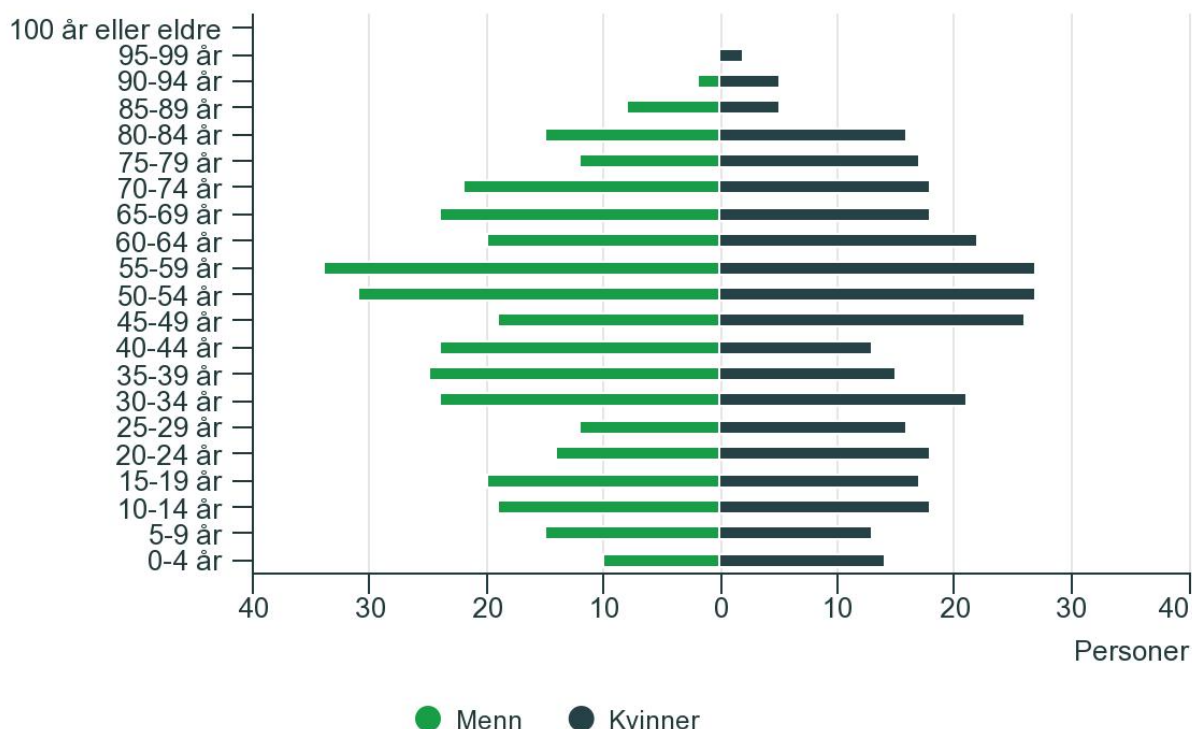


Diagram 1. Værøy Kommune befolkningspyramide (30.mars 2022) Kilde: SSB

Hovedtrekk ved boligmarkedet på Værøy

Den største andelen av befolkningen er bosatt i selveierboliger og eneboliger ifølge SSB. Den estimerte utviklingen vil denne trenden fortsette. Tabellen nedenfor viser til at det vil bygges flere eneboliger i fremtiden.

Boliger	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus	Bofellesskap	Annet	Total
2011	232	15	8	47	17	319
2030	247	15	9	48	17	336

Tabell 2. Kilde: Nordland: Boligstatistikk og boligbehov 2000 – 2030

Med hensyn til de estimatene som er gitt om en moderat innbyggervækst, vil det antakelig ikke være rom for høy aktivitet i den videre nybyggingen. En utfordring små kommuner har i hele landet, er fraflytting og redusert tilflytting. I og med at det er mest ungdom som flytter, fører dette til en skjev aldersfordeling: Det blir stadig færre barn og unge voksne, mens antall eldre øker betydelig. Dette får betydning for tjenestetilbud, beredskap og rekruttering til lokalt arbeidsliv.

Det vil derfor være desto viktigere at de boligene som faktisk bygges ut er de riktige boligene. Med riktige boliger menes strategisk viktige boliger ut ifra demografiske behov. Det vil si boliger som bidrar til sirkulasjon og god utnyttelse av boligmassen.

Værøy kommune og Værøy kommunale boligstiftelse eier i dag 38 boliger, og leier pr. i dag ut store deler av sin boligmasse. Boligstiftelsen eier totalt 22 enheter inkludert sykehjemmet som leies av kommunen. Værøy kommune eier 16 enheter og de består av leiligheter, omsorgsboliger, eldreboliger, tannlege og legebolig. Boligstiftelsen og Værøy kommune har en tett dialog for å finne den beste løsningen for å dekke dagens behov for boliger.

I forhold til befolkning er det en stor andel boliger på Værøy. Det er viktig at boligmassen blir ivaretatt av både private huseiere og kommunen. I medvirkning med eldrerådet/råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne drøftet vi fremtidsutsikten til boliger dersom den eldre generasjonen skulle flytte ut av boligen. Der kom det frem at den største andelen av boligene ville gå til familie eller slektninger. Dette er et scenario vi ser tendenser til i dag også. Det selges få boliger på Værøy og det meste overdras av familie som arv, der deler av denne boligmassen blir til fritidseiendom. Det er viktig at disse boligene ivaretas og vedlikeholdes.

Boligbygging

Utbyggingsprosjekter i Værøy kommune har generelt sett en høyere kostnad enn i andre deler av landet. Årsaken til dette er liten tilgang på håndverkere som elektrikere, rørleggere og snekkere. I tillegg til høyere fraktkostnader ved innkjøp av materialer. Derfor velger mange bort denne muligheten grunnet kostnadene. Markedsprisen på nybygg faller betraktelig og følger ikke normal prisstigning som ellers i landet. Av samme årsak er bankene restriktive med å gi lån og krever derfor høy grad av egenfinansiering. Kostnaden og risikoen blir derfor høy for mange. Eldre boligmasse har naturlig nok skiftet eiere med årene og flere unge i etableringsfasen har påtatt seg oppussingsprosjekt. Dette har ført til at eldre boliger renoveres og ivaretas.

Priser på solgte boliger i Værøy kommune er veldig varierende avhengig av beliggenhet, standard, byggeår og størrelse. Sammenlignet pris for tilsvarende boliger på fastlandet, er boliger solgt på Værøy forholdsvis rimelige enn hva en familie må regne med å betale for samme bolig i andre deler av landet. Prisutviklingen har vist en økende tendens og de siste solgte boliger er solgt over takst. Boligmarkedet



er lite profesjonalisert og utfordrende å få oversikt over. Svak profesjonalisering av boligmarkedet kan også bidra til negativ prisutvikling.

Boligøkonomiske virkemidler kan benyttes for å bidra til at det bygges flere boliger, sikre ivaretagelse av boliger og tilrettelegger for at flere får muligheten til å eie sin egen bolig. Værøy kommune benytter seg i dag av startlån og bostøtte for å tilrettelegge for dette. I denne planperioden skal kommunen iverksette tiltak for å stimulere til mer benyttelse av disse midlene. I tabell 1 og 2 nedenfor vises en oversikt over virkemidlene.

Utleiemarkedet

Det er utfordrende å gjøre en presis kartlegging av utleiemarkedet på Værøy, da markedet er lite oversiktlig. Det er utfordrende å opprettholde et balansert utleieboligmarked og utleieprisene er varierende. En av årsakene til lave utleiepriser kan også begrunnes ved at tilflyttende har utfordringer med å anskaffe bolig uten hjelp fra arbeidsgiver eller bekjente. Det private utleiemarkedet formidles via private nettverk og på sosiale medier. Kommunen mangler en god helhetlig oversikt over utleieboliger.

Kommunalt utleiemarked

Kommunale boliger leies ut gjennom servicetorget på kommunehuset. Værøy kommunale boligstiftelse er kanskje den viktigste aktøren når det kommer til utleieboliger. Utleieprisene i kommunen er varierende og påvirkes naturlig nok av ulike variabler som eksempelvis størrelse eller standard.

Prisene i de kommunale boligene og hos boligstiftelsen er noe lavere enn det private markedet og bidrar til å presse prisen ned. Dårlig standard på boliger og det som lokalt oppleves som høye utleiepriser kan være en medvirkende faktor til fraflytting, selv om husleiesatsene på Værøy normalt ligger noe under det som er vanlig andre steder. Dette kan også bidra til å påvirke boligprisene i negativ retning.

Arbeidsgivere må derfor også ta med i betraktningen at de må være behjelpelig med å skaffe bolig til nyansatte som ikke har tilknytning til Værøy. Nyansatte i både offentlig og privat næring ønsker gjerne boliger av god standard. Denne boliggruppen av nyansatte ønsker ofte å leie bolig og bli kjent med stedet før de går til anskaffelse av egen bolig.

Det er viktig å tilegne seg en bedre oversikt, slik at man kan ta i bruk virkemidler for å stimulere til økt andel utleieboliger samt inngå flere samarbeidsavtaler eller tilvisningsavtaler om utleieboliger ved behov. Et tiltak fra kommunen er en fellesportal på kommunens hjemmeside for å samle private utleieboliger for intern bruk. Det jobbes mer aktivt for at samle ledige utleieboliger i portalen. En mulighet er å offentliggjøre denne portalen for å tilegne seg mer struktur i utleiemarkedet. Dette vil kreve en aktiv innsats fra både private utleiere og kommunen.

Minihus

Et minihus er et lite frittstående hus. I de fleste tilfeller er huset mindre enn 30m². Dette betyr at huset er relativt lite sammenlignet med tradisjonelle hus. Et minihus har gjerne smarte oppbevaringsløsninger da huset utnytter plassen i høyden og bredden. Minihus er en mulighet for å tilrettelegge for flere midlertidige boliger eller utleieboliger. Ulempen med minihus er at det foreløpig ikke er mulig å få en folkeregistrert adresse til boligen. For å sette opp minihus bør man ha mulighet til å knytte seg til vann- og avløpsnett i kommunen. Kommunen bør se på muligheten for å avsette tomter til eventuelle minihus i utredningen av kommuneplanens arealdel i 2023.



Kommunens rolle som tilrettelegger

En viktig forutsetning for å sikre en sunn og bærekraftig boligutvikling på Værøy, er at kommunen har en helhetlig og tverrfaglig tilnærming til de boligpolitiske utfordringene. Kommunen har på mange måter muligheten til å bestemme hvordan de skal engasjere seg i den lokale utviklingen.

I sin tilrettelegging for fysisk utvikling kan kommunene gjennom sin utbyggingspolitikk, bolig- og næringspolitikk samt eiendomsforvaltning, engasjere seg i grunnverv og tilbudet av eiendom for utbygging eller for å tilgodese prioriterte brukere av kommunal eiendom. Derigjennom kan de også påvirke samarbeidet mot private utviklingsaktører. Ved sin planmyndighet kan de bestemme hvor, hvordan og når mulige byggeprosjekter kan komme til gjennomføring. Derved kan de bidra til at det velges utbyggingsområder og at det prioriteres prosjekter som utviklingsaktører finner attraktive og som er mulige å gjennomføre.

Gjennom sin kommunale organisering, og praktisering av plan- og bygningslovens beslutningsprosedyrer med obligatorisk og valgfritt planverktøy, kan de påvirke brukervennligheten og forutberegneligheten, s.d. i den offentlige planlegging og saksbehandling lokalt.

Kommunen kan tilrettelegge for boligfelt, forenkle byggesaksbehandlingen og muligens sette ned byggesaksgebyr o.l. Det kan også være nødvendig å kartlegge hvilke boligtyper som det er nødvendig å bygge først, for å kunne iverksette riktig tiltak. Det er imidlertid viktig og riktig at kommunen prioriterer ivaretagelse av sine vanskeligstilte.

Kommunens plikt som kontrollorgan og boligpolitikk

En kartlegging av utleieenheter og standard på boliger er viktig. Det er sannsynligvis behov for renovering av offentlig boligmasse i Værøy kommune, men dette må kartlegges nærmere.

Det er viktig at kommunen utfører sin plikt som kontrollorgan for tilsyn på brann- og rømning i private utleieboliger. Det er et krav til utleier at boenhetene skal være forsvarlig i henhold til brann- og rømningsveier.

Krav om fornyelse av leiekontrakter etter et visst antall år bør overholdes samt utvikling av retningslinjer av prioriterte brukergrupper. Både kommunale boliger og boligstiftelsen følger konsumprisindeksen med en årlig økning i husleien. Det kan også vurderes andre muligheter som for eksempel differensiert husleie for å motivere til anskaffelse av egen bolig. Formålet er å tildele riktig bolig tilpasset den enkeltes behov.

Boligøkonomiske virkemidler

Værøy kommune forvalter gjennom NAV Husbankens virkemidler til kommunens innbyggere. Saksbehandling gjennomføres fortløpende av NAV og vedtaksmyndighet er hovedutvalget for helse og sosial. Værøy kommune har utbetalt startlån på 3,4 millioner i perioden 2017-2021.

Boligøkonomiske virkemidler: Tabell 1

Startlån

Hovedvilkåret for å gi startlån er at personen ikke kan finansiere en bolig med lån fra vanlig bank, og at dette vil vare i lang tid. I tillegg er det krav om at personen utnytter mulighetene for å spare. Du kan aldri gi unntak fra kravet om at søkeren ikke får tilstrekkelig lån i vanlig bank.



Det finnes unntak fra kravene om at søkeren må ha langvarige boligfinansieringsproblemer, og at søkeren har utnyttet sparepotensialet sitt.

Unntakene er:

- Husstanden har barn eller særlige sosiale/helsemessige utfordringer, og hensynet til å skape en trygg, god og stabil bosituasjon taler for det.
- Husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin.
- Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.
- Lånet bidrar til at kommunalt disponerte boliger blir utnyttet bedre.

Behovsmeldingen

I behovsmeldingen fyller kommunene inn sine planer og behov for lån og tilskudd til utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. I tillegg søker kommunene om startlånmidler. Det gir lettere tilgang til Husbankens virkemidler til rett tid og i ønsket omfang.

Boligplaner og virkemiddelbehov som kommunene melder inn, skal være forankret i årsbudsjett og økonomiplan. Det er viktig at opplysningene er så realistiske som mulig.

Søknad om startlånmidler er bindende og utgjør grunnlaget for tildeling av startlånmidler til kommunene. Behandling av søknader om startlånmidler kan starte i januar 2022. Behandling av søknader om startlånsmidler er i gang. For lån og tilskudd til utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger, sykehjem og institusjonsplasser, må kommunen sende søknad og forespørsel på vanlig måte i tillegg.

Bostøtte

Bostøtte er en statlig støtteordning som blir beregnet hver måned på grunnlag av inntektene og boutgiftene dine. Du har ikke rett til bostøtte hvis inntektsgrunnlaget i husstanden din overstiger øvre grense for inntekter. Det gjelder uansett hvor høye boutgiftene dine er.

Lån fra husbanken

Lån til boligkvalitet er for privatpersoner som skal bygge eller betydelig oppgradere en helårsbolig med høy kvalitet. Med høy kvalitet mener vi byggets fysiske og miljømessige kvaliteter, for eksempel:

- bruke miljøvennlige byggematerialer og riktig avfallshåndtering i byggeperioden
- bygge med et naturlig lavt energiforbruk og benytte fornybare energikilder
- unngå høye terskler eller andre fysiske hinder innvendig og utenfor boligen

Kommunen som pådriver

Kommunen skal være en pådriver for samarbeid med utbyggere som ønsker å bygge boliger i kommunen eller inngå utbyggingsavtaler. Med utbyggingsavtaler menes en avtale mellom kommunen på den ene side og grunneier eller utbygger på den andre siden.

Kommunen og boligutbyggere står i et gjensidig avhengighetsforhold til hverandre med hensyn til realisering av boligutviklingen i kommunen. Det er potensial for økt samarbeid mellom kommunen og private utbyggere på Værøy. Gjennom en tettere dialog vil kommunen ha oversikt over boligbehov og kan stimulere til igangsetting av nye boligprosjekter ut fra de aktuelle boligbehovene. Utbyggere får på sin side anledning til å gi innspill og å påvirke kommunens prioriteringer.



Gjennom virkemidlet tilvisningsavtaler, vil kommunen i samarbeid med Husbanken og private utbyggere arbeide for å stimulere boligtilbudet i ønsket retning. Virkemidlet forutsetter en aktiv tilnærming fra kommunen, og kommunal medvirkning er en forutsetning for å få realisert flere boliger ved hjelp av tilvisningsavtaler.

Virkemiddel for samarbeidsprosjekter: Tabell 2
Tilvisningsavtale
<p>I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter.</p> <p>I prosjekt med færre enn fem boliger får kommunen tilvisningsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. For beboere som er tilvist fra kommunen skal leiekontrakten ha en varighet på minimum tre år i henhold til husleieloven.</p> <p>Avtalen er fleksibel for utleier og kommunen. Kommunen har ingen plikt til å benytte tilvisningsretten. Dersom kommunen ikke benytte sin tilvisningsrett når boliger ledigstilles, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet iht. til oppgitte frister i tilvisningsavtalen.</p> <p><u>Målgruppe</u> Tilvisningsavtaler anbefales når beboerne er økonomisk vanskeligstilt, men ikke trenger spesielle oppfølgingstjenester fra kommunen.</p> <p><u>Avtalens varighet</u> Tilvisningsavtalen gjelder i 20 år fra utbetaling av lån til utleieboliger til vanskeligstilte fra Husbanken.</p> <p><u>Finansiering av boligene</u> Det kan søkes lån til utleieboliger for vanskeligstilte i Husbanken. Låneutmålingen er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum. Husbanken gir ikke tilskudd i prosjekter med tilvisningsavtale.</p>
Tildelingsavtale
<p>Tildelingsavtaler brukes i prosjekt der alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett.</p> <p><u>Målgruppe</u> Tildelingsavtaler anbefales når beboerne trenger oppfølgingstjenester fra kommunen.</p> <p><u>Avtalens varighet</u> Kommunen har tildelingsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. Tildelingsavtalen gjelder i 30 år fra utbetaling av lån til utleieboliger til vanskeligstilte og tilskudd fra Husbanken</p> <p><u>Finansiering av boligene</u> Det kan søkes en kombinasjon av lån til utleieboliger for vanskeligstilte og tilskudd til utleieboliger i Husbanken. Samlet låne og tilskuddsutmåling er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum.</p>

Samarbeidsmodeller

To samarbeidsmodeller som har fungert godt i andre kommuner for å stimulere til boligbygging og hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet er Hamarøy modellen og leie-til-eie.

Hamarøy-modellen er utviklet i samarbeid med kommune og privat utbygger. Modellen har bidratt til å løse felles utfordringer ved at kommunen inngår leieavtale med utbygger for et antall boliger til sosiale formål mot at utbygger fremskaffer like mange boliger for det ordinære markedet. Denne modell har hatt gode resultater for boligprosjekter og bomiljøer. Løsningen har vært hensiktsmessig for å skape blandede bomiljø med ordinære boliger og vanskeligstilte. For fremtidige boligprosjekter som Værøy kommune er involvert i må denne løsningen vurderes opp imot byggeprosjektet.

Leie-til-eie modellen er en løsning for å tilrettelegge for at yngre grupper kommer seg inn på boligmarkedet ved at de leier boligen de første årene, og ved slutten av leieperioden får leietaker mulighet til å kjøpe den. Denne modellen kan bidra til at flere vanskeligstilte får muligheten til å eie egen bolig. For fremtidige boligprosjekter som Værøy kommune er involvert i må denne løsningen vurderes opp imot byggeprosjektet.

Lån og tilskudd fra Husbanken for bransjeaktører: Tabell 3

Bransjeaktører kan søke lån og tilskudd fra Husbanken til å bygge eller oppgradere boliger, studentboliger og til å skaffe utleieboliger til vanskeligstilte. Med bransjeaktører mener vi profesjonelle boligvirksomheter som utbyggere, borettslag, boligbyggelag, studentsamskipnader og boligstiftelser.

Lån til boligkvalitet

Lån til miljøvennlige boliger

Virksomheten din kan søke om lån fra Husbanken til å bygge boliger med høy kvalitet innenfor miljøvennlige løsninger. Er du utbygger og det er snakk om videresalg, kan du søke om tilsagn for et lån som boligkjøperen overtar.

Lån til livsløpsboliger

Virksomheten din kan søke om lån fra Husbanken til å bygge boliger med god tilgjengelighet. Med livsløpsbolig mener vi boliger som er lagt til rette for at personer kan bo der gjennom hele livsløpet og være mest mulig selvhjulpne, uavhengig av funksjonsnivå.

Lån til å oppgradere boliger

Virksomheten din kan søke om lån fra Husbanken til å oppgradere boliger. Hovedregelen er at oppgraderingen skal være så omfattende, at det både reduserer energiforbruk og øker tilgjengeligheten betraktelig.

Tilskudd til heis

Bor du i en bolig som består av tre etasjer eller mer, uten heis? Da kan tilskudd til heis være en løsning for å prosjektere, beregne kostnader og installere heis.

Tilskudd til tilstandsvurdering

Borettslag, sameie og lignende, med seks eller flere boliger, kan søke om tilskudd til tilstandsvurdering av eiendommen sin.



Handlingsdel målområde 1: Generell boligutvikling							
Hovedmål 1: Handler om den generelle boligutviklingen og hvordan utviklingen følger befolkningens behov.		Ansvarlig	Behandling	Tidsplan			
				2022	2023	2024	2025
Tiltak	Tilby attraktive tomter for private utbyggere						
1.1	Vurdere mulige sentrale arealer til nye boligtomter. (Revidering av kommunens arealdel i 2023)	A, T, K	P, A				
1.2	Avsette sentrale tomtearealer opp mot demografiske utfordringer.	A, T, K	P, A				
1.3	Bruk av kommunens hjemmeside for å synliggjøre ledige boligtomter.	A, SK	A				
1.4	Utrede muligheten for å avsette tomter til eventuelle minihus.						
Tiltak	Bidra til vekst og utvikling på boligmarkedet gjennom tilskudd, samarbeid og tilrettelegging						
2.1	Værøy kommune skal opptre som initiativtaker og koordinator når private aktører planlegger utbygging.	A	A				
2.2	Tilrettelegge for samarbeidsprosjekt.	A	A				
2.3	Bruke utbyggingsavtaler som virkemiddel for å klargjøre finansiering og fremdrift i utbyggingsprosjekter (Hamarøy-modellen/ Leie-til eie)	A	A				
2.4	Legge til rette for at unge i etableringsfasen lettere kommer seg inn på boligmarkedet ved utbyggingsprosjekt.	A	A				
Tiltak	Utleiemarkedet						
3.1	Markedspris på det kommunale utleiemarkedet	A, T, SK	A				
3.2	Offentlig utleieportal	A, SK	A				

Målområde 2: Boligsosialt arbeid

Målområdet 2: Tar for seg boligsosiale forhold med fokus på at flere vanskeligstilte i boligmarkedet bosettes i egnet bolig, med tjenester etter behov.

I **Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2021-2024** «Alle trenger et trygt hjem» defineres vanskeligstilte på boligmarkedet som familier eller personer som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø

Sosial boligpolitikk brukes som en forebyggende aktivitet for å tilrettelegge at:

- Alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.
- De som ikke klarer det selv, skal få den hjelpen de trenger.
- Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv.
- Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp.
- Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo.

Dette er utfordringer markedet ikke løser alene samtidig som å skaffe seg et sted å bo er primært et privat ansvar. En del husholdninger klarer ikke selv å skaffe og beholde en egnet bolig. Det er alvorlig for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Dette krever offentlig tilrettelegging.

Boligen er den fjerde velferdspilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til at vi dekker et av våre mest grunnleggende behov, er fundamentet for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen bidrar til trygghet, sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

I dag er det to lover som regulerer kommunenes ansvar for å sikre innbyggere nødvendig bolig og tjenester: lov om kommunale helse- og omsorgstjenester og lov om sosiale tjenester i NAV. Begge lovene har som del av sin formålsparagraf at de skal bidra til gode levekår i befolkningen og bidra til en trygg boligsituasjon.

Utfordringsbildet i Værøy kommune

Barn og unge

Er målgruppen som har første prioritering ved boligsosialt arbeid i kommunen. Målet er at barnefamilier og unge voksne kan skaffe seg egnede og trygge boliger i ordinære bomiljø. Barnefamilier og unge voksne som er vanskeligstilte på boligmarkedet blir prioritert først ved tildeling av kommunale boliger. Barnefamilier er også en prioritert målgruppe for startlån og bostøtte se oversikt virkemidlene tabell 1.



Unge i etableringsfasen

Værøy kommune ønsker å få ungdommen tilbake etter endt videregående eller studie, og er avhengige av å øke befolkningsgrunnlaget i yrkesaktiv alder. Denne gruppen representerer en viktig ressurs for kommunens utvikling og tiltak overfor denne befolkningsgruppen er viktig.

I strategidokumentet til Værøy kommune beskrives overordnede mål og innsatsområder, der et av målene er å tilrettelegge for at ungdom skal bosette seg og arbeide i kommunen. Det skal utarbeides tiltak rettet mot unge i etableringsfasen i kommunen, der det foreslås at startlån eller tilvisningsavtaler kan være en del av løsningen. Startlån tilpasses etter hver enkelt kommune og kommunen vurderer hvor mye det er behov for. Det er kommunene som saksbehandler søknadene knyttet til startlån. Det er vanlig at unge leier før de kjøper sin første bolig. Dagens egenkapitalkrav på 15 % ved boliglån og usikkerheter i boligmarkedet gjør at flere har utfordringer med å få lån.

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. Bankene krever generelt sett en høyere andel egenkapital for opptak av boliglån for kjøp av bolig i kommunen. Da kan startlån være en mulighet for å hjelpe de som har utfordringer med å komme seg inn på boligmarkedet. Kommunen benytter seg av startlån i dag, men det skal gjøres en vurdering om dette virkemidlet kan benyttes bedre. Det skal gjøres en kartlegging av hvem som bor i kommunens boliger i dag og se på mulighetene for å tilby disse startlån for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet.

Bostøtte bidrar til å redusere bostøttene for husstander med lav inntekt. Hovedregelen i bostøtteordningen er at alle har rett til støtte så lenge de har lave inntekter og høye bostøtter. Bostøtten gir en mer selvhjulpent økonomi for den enkelte ved at bostøtter i større grad dekkes av bostøtte, og ikke av sosialhjelpen. Dette virkemidlet brukes, men kommunen må alltid jobbe for at alle som har rett til ordningen får støtte.

Rus og psykiatri

Det er ingen boliger knyttet til denne tjenesten i dag, men de leier 3 boliger igjennom boligstiftelsen og Værøy kommune. I tillegg antas det at behovet for gruppen med psykisk eller fysisk utviklingshemninger vil øke i større grad i fremtiden. Miljøtjenesten har i dag to boliger, men behovet antas å øke fra dagens to plasser til inntil sju plasser i nær fremtid. Denne gruppen må prioriteres i fremtidig boligutvikling.

Vanskeligstilte

Værøy kommune har et ansvar til å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte, jf. helse- og omsorgstjenesteloven §3-7. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke er i stand til å ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Arbeidsinnvandring

I fiskeindustrien arbeider det en større andel arbeidere fra både Polen og Litauen. Noen har valgt å kjøpe seg bolig og har barn i barnehage og skole, mens andre har valgt å leie. Mange velger å reise til hjemlandet pga. arbeidet er sesongbetont. I høysesong tilrettelegger næringslivet for alternativ boplass i kortere perioder. Det er viktig med en god integreringspolitikk, for å legge til rette for aktiv samfunnsdeltakelse på Værøy. Flere av arbeidsinnvandrerne har begrenset norskkunnskaper selv etter



mange år i Norge. Dette er det største hinderet for en vellykket integrering. Det er vedtatt oppstart av frivillighetsentral i Værøy kommune. Frivillighetsentralen skal også tilrettelegge for denne gruppen, og språkopplæring kan være et viktig virkemiddel for integrering.

Eldregerasjonen

Værøy kommune er opptatt av å tilby tjenester som sikrer at den enkelte kan bo trygt og godt lengst mulig i eget hjem. Boligsosialt arbeid handler om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å få seg en passende bolig og om å gi hjelp til å mestre boforholdet. Erfaringer viser at mange eldre ønsker trygghet og nærhet til andre, et sted der man får pleie og omsorg. Kommunedelplanen for helse og omsorg 2019-2030 viser til at andelen pensjonister vil øke med 42% frem til 2040. Utviklingsmønsteret til den eldre aldersgruppen viser at de bor lengre i eget hjem. Boligene er nødvendigvis ikke hensiktsmessig utformet og flere kunne tenkt seg å bo i en mer tilpasset bolig. Dette kom også fram i samtaler med Eldrerådet at de ønsker flere universelt utformede boliger og gjerne leiligheter.

En voksende utfordring er behovet for tilpassede boliger for demenssyke. Det er kjent at risikoen for å få demens øker med stigende alder. Forskning viser imidlertid at flere «yngre» får demens. Noen «unge» demenssyke må da tidligere inn på sykehjem, kanskje allerede før de er 70 år. Mange av disse er fysisk spreke. Dette betyr at en demenssyk person kan oppholde en sykehjems plass i 20-30 år.

Værøy kommune har hjemmetjeneste for personer som bor utenfor helseinstitusjon som tilbyr pleie- og omsorgstjenester. I tillegg til en hjelpemiddelkonsulent og teknisk ansvarlig som tildeler hjelpemidler etter behov for vanskeligstilte. Tilrettelegging av riktige hjelpemidler eller velferdsteknologi kan bidra til at de eldre får en mer tilpasset bolig. Kommunedelplan for helse- og omsorg 2019-2030 viser til tiltak som skal bedre dette tilbudet på Værøy. Hensikten ved å bruke velferdsteknologi er å gi enkeltmennesket muligheten til å mestre eget liv og helse på en bedre måte.

Nytt sykehjem

Kommunestyret har vedtatt å planlegge nytt helse- og omsorgssenter. Planleggingen må ta høyde for økningen i antall eldre som har utslag i 2030. Det har blitt gjort en behovsavklaring på til sammen 14 plasser for heldøgnsomsorg. Det planlegges et helse- og omsorgssenter med 6 institusjonsplasser og 8 omsorgsplasser for heldøgnsomsorg. Den anbefales at en eller to av institusjonsplassene settes av til korttid, rehabilitering og KAD (kommunal akutt døgnplass for alle pasientgrupper).

Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem skal bidra til å stimulere kommunene til å fornye og øke dagens tilbud av sykehjems plasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse og sosialtjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming (Se tabell 4 nedenfor). Tilskuddet tildeles kommunene gjennom Husbanken. Dette tilskuddet vil være viktig sett opp mot den demografiske utviklingen og fremtidig oppbygging av tjenestetilbud i kommunen.

Omsorgsboliger

Værøy Kommune skal tilby opphold på sykehjem eller bolig som er tilrettelagt for heldøgns tjenester dersom dette etter en helse- og omsorgsfaglig vurdering er det eneste tilbudet som kan sikre pasienten eller brukeren nødvendige og forsvarlige helse- og omsorgstjenester. jf. helse- og omsorgstjenesteloven §3-2 a. Omsorgsboligene er for eldre og/eller funksjonshemmede som ikke kan ivareta omsorg for seg selv, eller som er avhengig av praktisk eller personlig hjelp for å greie dagliglivets gjøremål. Etterspørselen etter kommunale boliger er varierende. Værøy Kommune eier i dag 16 boliger, i tillegg til at de leier 12 omsorgsboliger ved sykehjemmet av boligstiftelsen. I dag er en av omsorgsboligene under ombygging. Endringene vil gjøre at man går fra 3 til 2 omsorgsboliger som er



mer tilrettelagt etter dagens behov. Omsorgsboligen vi da få en personalbase og flere hjelpemidler installert.

NAV understreker også behovet for en tilgjengelig krisebolig eller en bolig for nødsituasjoner. Personer som havner i ugunstige livssituasjoner som har behov for å flytte inn i et midlertidig hjem. En møblert bolig som kan benyttes av flere etater i kommunen etter behov.

Boligøkonomiske virkemidler: Tabell 4
Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem
Investeringstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer som har behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet.
Husbanken oppfordrer kommunene til å kontakte dem så tidlig som mulig i planleggingsprosessen. Tidlig dialog er sentralt for at vi i fellesskap kan påvirke og forbedre prosjektenes utforming og lokalisering.
Fra 1. januar 2022 gjelder plankrav ved søknad om investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser. Det skal stimulere til mer helhetlige og langsiktige behovsvurderinger før kommunene investerer i nye eller rehabiliterer de mest kostnadskrevene tilbudene.
Lån til utleieboliger
Lån til utleieboliger skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Boligene skal ha god standard, funksjonalitet og lokalisering skal passe til beboernes behov.
Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har.
Tilskudd til utleieboliger
Tilskuddet skal hjelpe kommuner med å etablere flere utleieenheter for personer som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold.
Kommunen kan kjøpe, bygge nytt eller bygge om eiendomsmasse. Det kan kommunen gjøre i egen regi, eller ved å inngå avtaler med private aktører, der kommunen får rett til å tildele boligene til sine leietakere.
Tilskudd til boligsosiale tiltak
Tilskuddet skal stimulere til kunnskapsutvikling, innovasjon og nytenkning om boligsosialt arbeid og sosial boligpolitikk.
Målet med tilskuddet er å støtte prosjekt som på ulike måter bidrar til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet og bidra til at alle kan skaffe seg, og beholde, et godt bosted. Tilskuddet støtter regjeringen sin strategi for den sosiale boligpolitikken: Alle trenger et trygt hjem.
Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller
Husbanken ønsker at tilskuddet skal bidra til et større mangfold av botilbud til ulike grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet, og å lage boligløsninger med økt kvalitet og sikkerhet.
Tilskuddet skal brukes til å utvikle og teste nye boligmodeller for målgrupper som trenger et mer individuelt tilpasset botilbud. Et forsøksprosjekt kan få tilskudd til å bygge nye boliger (oppføring), oppgradere eksisterende boliger, gjøre om bygg til boligformål (ombygging) eller å kjøpe boliger. Prosjekter med formål å finne egnede botilbud for utviklingshemmede, personer med rusproblemer og psykiske lidelser eller barn og unge blir prioritert. Forsøksprosjektene skal ha overføringsverdi.

Handlingsdel målområde 2: Boligsosialt arbeid							
Hovedmål 2: Tar for seg boligsosiale forhold med fokus på at flere vanskeligstilte i boligmarkedet bosettes i egnet bolig, med tjenester etter behov.		Ansvarlig	Behandling	Tidsplan			
				2022	2023	2024	2025
Tiltak	Boliger for vanskeligstilte						
1.1	Gjennomføre en helhetlig kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet. Undersøke mulighetene for startlån og bostøtte.	HO, NAV, MT	A				
1.2	Innføre konkrete oppfølgingstiltak for å sikre informasjon om Husbankens virkemidler til leietakerne i kommunale gjennomgangsboliger.	A, NAV	A				
1.3	Fremskaffe boliger til rus og psykiatri.	HO, NAV, MT	A				
1.4	Vurdere muligheten for å etablere en møblert krisebolig	A, HO, NAV	P, A				
1.5	Bygge nytt sykehjem. Fremskaffe 6 institusjons og 8 omsorgsboliger.	A, T, ØK, HO	A, P				
1.6	Videreføre satsingen på velferdsteknologi.	HO, NAV	A				

Målområde 3: Organisering og boligforvaltning

Målområdet 3: Omfatter organiseringen og boligforvaltningen i kommunen.

Værøy kommune skal forvalte og organisere det boligpolitiske arbeidet slik at boligarbeidet ivaretas.

Organisering og gjennomføring av boligsosiale oppgaver

Hovedoppgavene i det boligpolitiske arbeidet i kommunen er:

- Boligplanlegging
- Boligfremskaffelse
- Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling
- Boligtildeling
- Boligfinansiering
- Bo-oppfølging
- Bomiljøarbeid

Opgavene er fordelt på mange enheter i kommunen. De mest sentrale er Værøy kommunale boligstiftelse, kommunens administrasjon og NAV.

Boligtildeling i kommunen

Boligtildeling av kommunale boliger skjer enten via servicetorget, helse- og omsorgstjenesten eller via Værøy kommunale boligstiftelse. Tildelinger gjøres vanligvis gjennom enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven.

1) Værøy kommunes boliger

Kommunens servicetorg håndterer forespørslers og tildeling av kommunens boliger. I dette arbeidet er det viktig å holde en tett dialog med NAV slik at de også har en god oversikt over tilgjengelige kommunale boliger. En rutine for dette arbeidet er under utredning for å sikre gode rutiner i administrasjonen og håndtering av boligene. Det er behov for at leiekontraktene revideres for å sikre klare kontraktsfestede føringer for botid. Økt gjennomstrømming vil kunne bidra til å redusere behov for nye boliger i den kommunale sektoren. Husbanken gjennomfører nå prosjekt Kobo for å utvikle et digitalt system for utleie av kommunale utleieboliger. Et slikt system vil kunne forenkle søknad og tildelingsprosessen for både søker og kommunen. Når prosjekt Kobo er ferdigstilt skal, Værøy kommune se på muligheten for å integrere systemet i kommunen.

2) Boliger som tildeles av helse- og omsorgstjenesten

Tildelinger av kommunale boliger gjøres gjennom enkeltvedtak av koordinerende enhet. Det kan også søkes om tildeling av omsorgsbolig via kommunens hjemmeside. Boligene tildeles etter kapasitet og behov. Det er behov for tydeligere rutiner eller system ved tildeling av boliger innenfor helse- og omsorgstjenesten.

3) Værøy kommunale boligstiftelse

Boliger eid av boligstiftelsen tildeles løpende etter prioriteringer. Det er daglig leder i samarbeid med styreleder som tildeler boliger. Ifølge vedtektene skal boligene i utgangspunktet bare leies ut til eldre



og funksjonshemmede. Daglig leder anser disse vedtektene som utdaterte etter dagens behov, og ønsker at vedtektene revideres. Leieprisene er varierende ut ifra størrelse og standard. Prisene øker i takt med konsumprisindeksen. Det er boligstiftelsen som i hovedsak forvalter deler av kommunens utleieboliger, og ut ifra samtaler med daglig leder er det ikke etterslep på vedlikehold.

Bygningsforvaltning og vedlikehold kommunale utleieboliger

Vedlikeholdskostnader er ofte høye i kommunale boliger. Værøy boligstiftelse har selv ansvar for vedlikehold og ivaretagelse av sin boligportefølje. Stiftelsen har vaktmestertjeneste som vedlikeholder boligene fortløpende. Fortløpende tiltak og innsats gjør at stiftelsen har et minimalt etterslep på vedlikehold. De resterende kommunale boligene har teknisk avdeling i Værøy kommune ansvaret for.

Værøy kommune har per i dag ikke en god nok oversikt over tilstanden på den kommunale eiendomsmassen. Det gjennomføres fortløpende vedlikehold dersom noe uventet oppstår. Likevel skal det utarbeides en helhetlig situasjonsbeskrivelse og tilstandskontroll for kommunens bygningsportefølje.

Handlingsdel målområde 3: Organisering og boligforvaltning							
Hovedmål 3: Omfatter organiseringen og boligforvaltningen i kommunen.		Ansvarlig	Behandling	Tidsplan			
				2022	2023	2024	2025
Tiltak	Sikre planmessig styring av kommunens boligpolitikk						
1.1	Planen rulleres i sin helhet ut fra behov, men minimum hvert 4 år.	A, BS, HO, MT, T, K, FH	P, A				
Tiltak	Sikre rammer for dialog og samarbeid med næringsliv						
2.1	Motivere næringsliv til samarbeid og dialog, ut fra felles behov gjeldende rekruttering og bolig.	A	A				
Tiltak	Vurdering av fremtidig bruk og disponering av dagens eiendomsmasse						
3.1	Rutine for tildeling av kommunale boliger.	SK	A				
3.2	Revidering av kommunens leiekontrakter.	A	A				
3.3	Gjennomføre tilstandskontroll av den kommunale eiendomsmassen.	T	A				
3.4	Revidere vedtektene for boligstiftelsen.	BS	P				
3.5	Værøy kommune og boligstiftelsen avklare fremtidige eie-/leieforhold.	A, BS	A, BS, -P				

Forkortelser	
Administrasjonen	A
Krever politisk vedtak	P
Kommunedirektør	K
Helse og omsorg	HO
Servicekontor	SK
Teknisk	T
NAV	NAV
Folkehelse	FH
Økonomiavdeling	ØK
Boligstiftelsen	BS
Miljøtjenesten	MT



Kilder:

Interne kilder:

- Værøy kommune: Kommuneplanens strategidokument 2007
- Værøy kommune: Kommuneplanens arealdel 2010-2021
- Værøy kommune: Kommunedelplan helse- og omsorg 2019-2030
- Værøy kommune: Strategisk næringsplan 2017

Eksterne kilder:

- Regjeringen: «Fornytt strategi for boligmarkedet - For en trygg bolighandel, bedre bomiljø, effektive byggeprosesser og bærekraftig gjeld» 22.06.2018
- Regjeringen: Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024)
- Regjeringen: Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Nordland fylkeskommune: Fylkesplanen for Nordland 2013-2025
- Husbanken- Veiviseren
- Lover:
 - Plan og bygningsloven
 - Helse- og omsorgsloven
 - Lov om sosiale tjenester i NAV
- Hamarøy kommune 2014 – «Boligpolitisk handlingsplan 2014 – 2024»
- Saltdal kommune – «Boligpolitisk handlingsplan 2015-2030»
- Træna kommune – «Boligpolitisk handlingsplan 2014-2018»
- Sør-Varanger kommune- «Boligpolitisk handlingsplan 2020-2020»
- Bodø kommune- «Boligpolitisk handlingsplan 2018-2021»
- Hamarøymodellen – «Et boligpolitisk kinderegg for distriktene?» – Husbanken 2013
- SSB: Framskrevet folkemengde 1. januar.2022 Tabell:
- SSB: Værøy Kommune befolkningspyramide (29. mars 2022)

