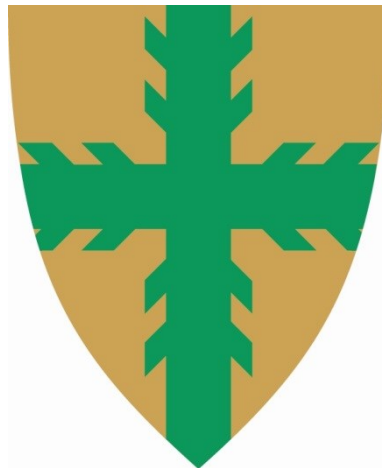


Boligpolitisk handlingsplan

2015 – 2018

Leirfjord kommune



Innholdsfortegnelse

Forord

Innledning

Målsetting

Om boligpolitisk handlingsplan 2015 – 2018

Statusbeskrivelse

Rolleavklaringer – stat, kommune, private aktører

Staten

Kommunen

Private aktører

Beskrivelse av nåsituasjonen i kommunen

Folketall

Fødselsoverskudd

Nettoinnflytting

Demografi

Sysselsatte, arbeidsledige og pendling

Framskrevet folketall og demografi

Generell boligutvikling

Boligosiale forhold

Kommunens rolle som tilrettelegger

Overordnet planlegging av boligpolitikken

Oversikt over generelle boligbehov

Oversikt over boligbehov hos vanskeligstilte

Tiltak

Tiltaksliste

Kommentarer til tiltakene

Forord

Helgeland Regionråd har ledet arbeidet med å utvikle en regional bolig-politisk plan. Prosjekt målet er at det skal utarbeides en regional bolig-politisk plan – og det skulle legges til rette for et delprogram for hver kommune som deltar i planarbeidet, slik at disse kunne utvikle sine egne kommunale planer.

Leirfjord kommune hadde en slik plan fra før gjeldende for perioden 2002-2005, og det ble i kommunestyremøte i sak 18/2014 gjort følgende vedtak:

«Leirfjord kommune deltar i prosjektet «Regional bolig-politisk plan». Kommunens planrepresentant til prosjektgruppen er arealplanlegger Oddrun Bårdgård.»

Det ble videre nedsatt ei intern prosjektgruppe.

Alle trenger et hjem for å leve et verdig liv. Boligpolitikk handler om å legge til rette for at også personer og husstander med svak økonomi og særskilte boligbehov, skal ha et godt sted å bo. Økonomiske lån og støtteordninger, lovregulering og kompetanse er de sentrale virkemidler. I Leirfjord har man også en boligstiftelse – opprettet i sin tid av kommunen. Videre i planen vil det ikke nødvendigvis være et skarpt skille mellom kommunen og boligstiftelsen som aktør innen boligpolitiske spørsmål.

Innledning

Boligpolitikk kan defineres som all offentlig aktivitet som har til hensikt å sørge for at alle innbyggere har egen bolig. Hensikten med en bolig-politisk plan er å finne de riktige tiltakene for enkeltpersoner og familier slik at man oppnår dette. Leirfjord kommune skal føre en politikk som setter kommunen i stand til å takle fremtidens utfordringer på dette området på en god måte.

Målsetting:

Hovedmålsetting

1. Alle skal bo trygt i Leirfjord kommune
2. Leirfjord kommune skal legge til rette for innflytter og nyetablerer på boligmarkedet

For å oppnå dette må følgende delmål legges til grunn i kommunens boligpolitikk i perioden

1. Leirfjord kommune skal tilby bolig til personer som er vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet
2. Leirfjord kommune skal tilby bolig til unge i etableringsfasen og andre som ønsker å «prøvebo» i kommunen
3. Leirfjord kommune skal forvalte en boligmasse som er tilpasset som er tilpasset de behovene man har når det gjelder antall enheter, standard, utforming og beliggenhet
4. Leirfjord kommune skal stimulere til at flere går fra å leie bolig til å eie bolig.
5. leirfjord kommune skal bidra til å øke antall boenheter i kommunen
6. Leirfjord kommune skal gjennom planlegging og erverv eller i samarbeid med grunneiere, tilby byggeklare tomter i kommunen
- 7.

Om bolig-politisk plan 2016-2019

Dette skal være et strategisk og styrende dokument for kommunens boligpolitiske arbeid. Planen gir først en beskrivelse av nåsituasjonen i kommunen hvor vi belyser litt om de forskjellige aktørene på dette området , samt en del statistikker så sees det nærmere på tre områder

- Generell boligutvikling
- Boligsosiale forhold
- Kommunens rolle som tilrettelegger

Tilslutt kommer det forslag til ende l konkrete tiltak som det må jobbes videre med i perioden

Statusbeskrivelse

Rolleavklaringer: stat, private og kommunen

Staten:

Staten jobber med overordnet planverk og setter de ytre rammene for arbeidet. Dette innebærer også å sette mål, fastsette juridiske og økonomiske rammer og bidra til utvikling av kunnskap. Staten regulerer dette gjennom arbeidet i forskjellige departementer og gjennom Husbanken. Husbanken er et statlig gjennomføringsorgan for boligpolitikk og forvalter virkemidler som startlån, grunnlån, bostøtte, tilskuddsordninger og i økende grad kunnskapsutvikling.

Private aktører:

Private aktører har en sentral rolle i boligutvikling i Norge i dag. Private utbyggere står for en stor del av boligforsyningen og er aktive i alle faser av utviklingen:

- Utvikling av reguleringsplaner
- Erverv av grunn
- Klargjøring av tomter
- Oppføring av boliger

Kommunen:

Kommunen har i første omgang to viktige oppgaver – å sørge for et oppdatert planverk som styrer boligutviklingen i den retning kommunen ønsker og bidra til å skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, blant annet gjennom

- Kommunale utleieboliger
- Forvaltning av startlån
- Forvaltning av bostøtte
- Forvaltning av tilskudd til etablering og tilpasning av bolig

I tillegg er kommunen en stor tjenesteyter til befolkningen og spiller derfor en viktig rolle i utviklingen av et lokalsamfunn med de politiske valg man gjør på alle områder. Dette vil også påvirke boligutviklingen i en kommune.

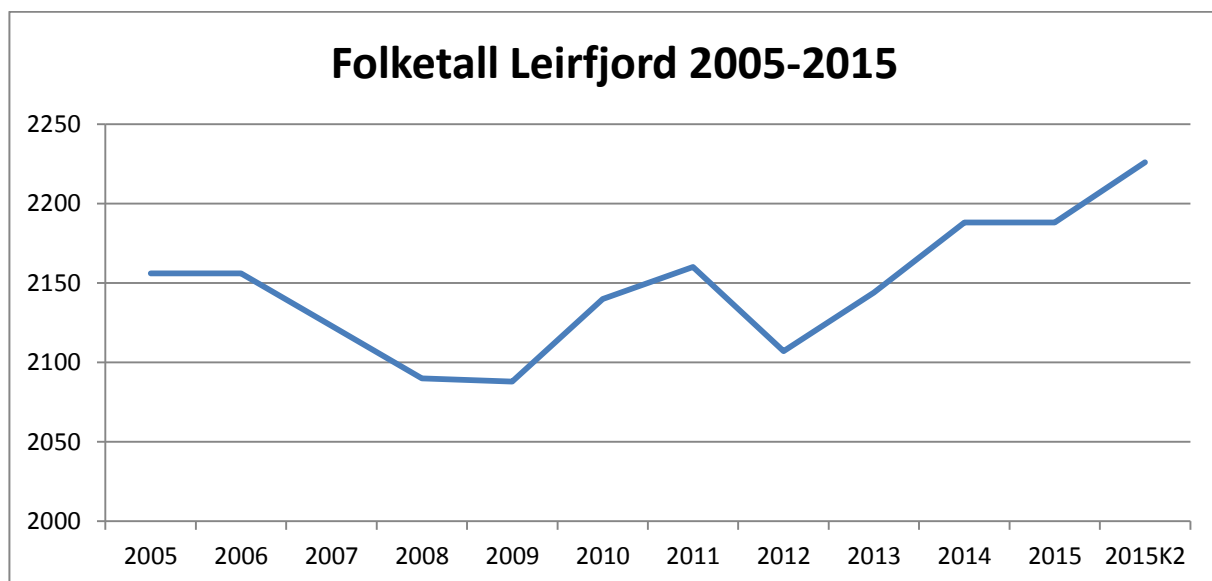
Beskrivelse av nåsituasjonen i kommunen

For å kunne tilpasse arbeidet med boligutviklingen best mulig, er det viktig å ta utgangspunkt i hvordan situasjonen på området er i dag. Skal de tiltakene vi velger å sette inn ha best mulig effekt, må en ta inn over seg hvordan utviklingen har vært over tid, hva status er i dag og hvordan en tror utviklingen fremover kommer til å bli.

Vi måler ofte utviklingen i en kommune gjennom folketall, og grovt sett kan dette indikere om en kommune er i en positiv utvikling eller ikke. I Leirfjord kommune hadde vi over mange år en jevn nedgang i folketallet, mens de senere år har det vært en jevn stigning. Vi har en positiv utvikling i forhold til fødselsoverskudd, netto innflytting osv. Regionen har også hatt en formidabel utvikling de siste årene med etablering av oljebasen på Horvnes i Alstahaug som en stor bidragsyter.

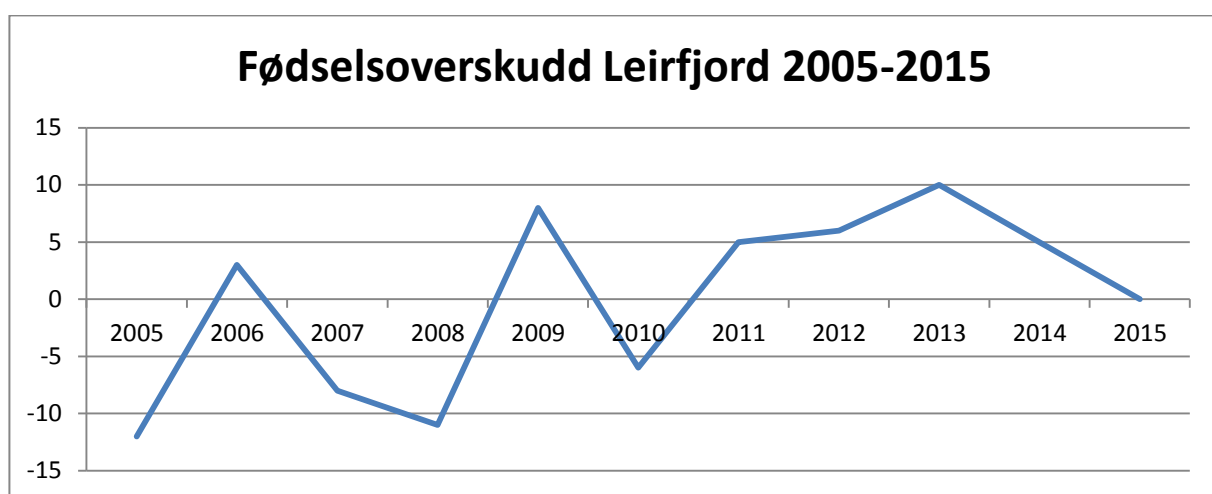
Folketall

I et lengre perspektiv har folketallet i Leirfjord gått ned (2429 i 1986 til 2188 i 2014). De siste tre til fire årene er det i midlertid økning på over 100 personer.



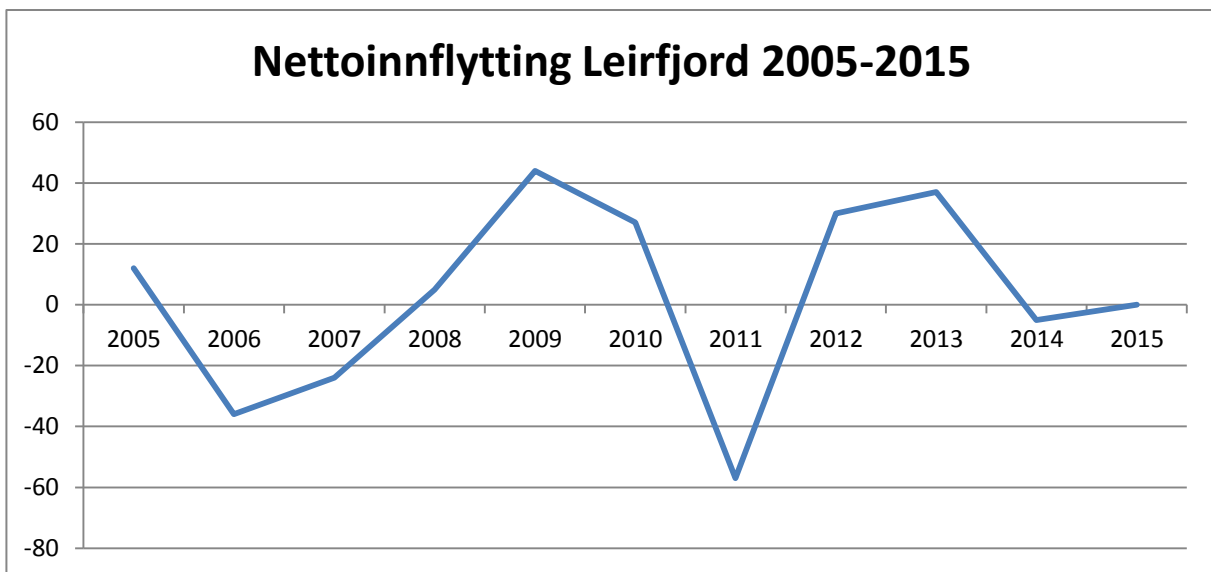
Fødselsoverskudd

I perioden 1986 – 2014 har Leirfjord hatt et fødselsunderskudd (-55). Siden 2011 har det i midlertid vært fødselsoverskudd hvert år.



Nettoinnflytting

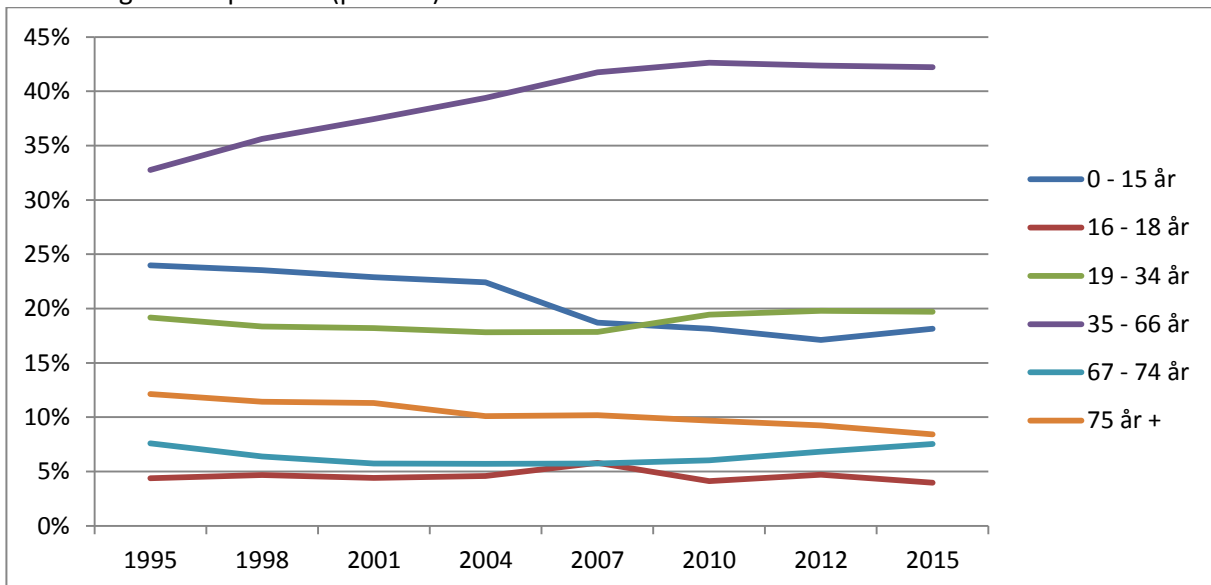
Netto innflytting (summen av inn- og utflytting i kommunen). De siste ti årene har dette svingt veldig, noe som vanskeliggjør tolkning av tallene. Over tid har nettoinnflyttingen uansett vært negativ for kommunen.



Demografi

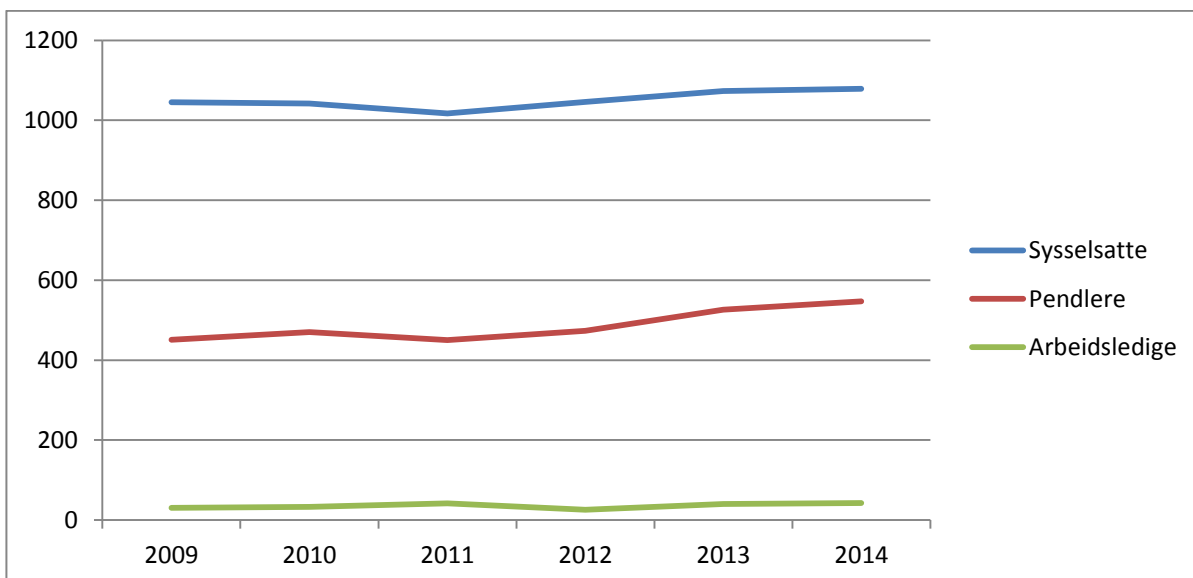
Endring i befolkningssammensetningen de siste tjue årene er stort sett at aldersgruppen 35-66 år øker betydelig, mens de andre aldersgruppene er relativt stabile eller har en svak nedgang. I og med at tabellen viser prosentvis fordeling, kan dette tyde på at det er aldersgruppen under 35 år som flytter fra kommunen.

Befolkning fordelt på alder (prosent)



Sysselsatte, pendlere og arbeidsledige

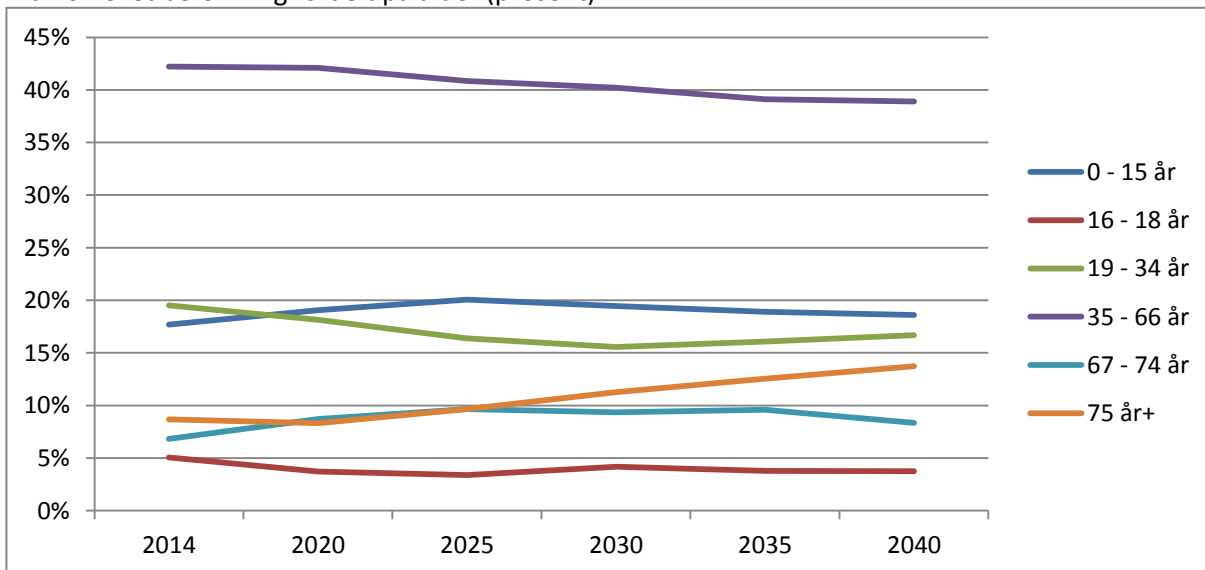
Antall sysselsatte og arbeidsledige har holdt seg relativt stabilt siden 2009. I 2014 var 547 personer som pendlet ut av kommunen. Det er en økning på over 200 personer de siste 10 år og utgjør over halvparten av de sysselsatte.



Framskrevet folketall og demografi

Framskrivning av befolkningen viser at det er de eldre som øker, mens de andre aldersgruppene ligger relativt stabilt eller har en svak nedgang. I og med at folketallet også øker i perioden, betyr dette at gruppen eldre vil utgjøre en større og større andel av innbyggerne i kommunen.

Framskrevet befolkning fordelt på alder (prosent)



Generell boligutvikling

Antall tillatelser for boliger i Leirfjord tok seg markant opp i 2012 og 2013. 2014 var et roligere år. Tallene for 2015 ser gode ut, men de er nok nærmere tilstanden i 2014 enn de virker, da de inneholder ett stort leilighetsprosjekt på nedre Leland.

Generelt kan man si at det bygges en del eneboliger på Leland og på Leines og en del leiligheter på Leland. Ute i kretsene foregår det for det meste spredt boligbygging. Unntaket er Reines, hvor det er oppført flere eneboliger. Det er ikke oppført en eneste ny bolig nord for Levang eller på Sundøya de siste årene.

En annen trend er at bygninger som tidligere har vært fritidsboliger søkes omgjort til boliger. Det er i denne sammenheng også et poeng at omsetningen av boliger i Leirfjord har tatt seg kraftig opp de siste årene.

Byggetillatelser for bolig gitt i Leirfjord kommune:

2012: 25

2013: 31

2014: 8

2015: 18

Leirfjord boligstiftelse – opprettet i 1989 av Leirfjord kommune – eier rundt 80 boliger. 18 av disse er oppført de siste 2-3 år. Leirfjord kommune har disposisjonsrett til de fleste av disse. Det pågår også en prosess for bygging av 14 nye omsorgsboliger.

Leirfjord kommune har de senere år hatt store investering i Leirfjord barne- og ungdomsskole, idrettshall med basseng, noe som også innvirker på boligutviklingen.

Boligosiale forhold

I Leirfjord kommune er det flere som har behov for å skaffe seg bolig. Disse kan grovt deles i 4 grupper

- utfordringer knyttet til rus/psykiatri
- utfordringer knyttet til funksjons – eller utviklingshemming
- utfordringer knyttet til økonomiske og /eller sosiale årsaker
- flyktninger

Kommunen har vedtak om å bosette 25 flyktninger i 2015, 27 flyktninger i 2016 og en anmodning fra IMDI om å bosette 27 årlig fram til 2018.

Disse grupper har også ofte ulikt behov på type bolig, og det kan være vanskelig g å finne «egnet» bolig.

De erfaringer en har i forhold til de som behov for bistand til å skaffe bolig er at de ønsker nærhet til sentrale tjenester i kommunen slik som legekantor, NAV, skole/barnehage og butikk.

Av de grupper som er nevnt ovenfor er det spesielt gruppen med utfordringer knyttet til rys/psykiatri som det er vanskelig å finne bolig til. Det er en krevende gruppe med tanke på bolig og boligsituasjon og vi har per i dag få egnede boliger som er tilpasset denne gruppen. I tillegg trenger denne gruppen nær og tett oppfølging av øvrige kommunale tjenester for å få en hensiktsmessig bosituasjon.

Kommunens rolle som tilrettelegger

Overordnet planlegging av boligpolitikken

Den overordnede planleggingen av boligpolitikken i kommunen ligger i kommuneplanens samfunnsdel. Her blir det lagt føringer for valg kommunen skal ta i forhold til befolkningsutvikling, utbyggingsmønster, utbyggingsvolum, folkehelse, samferdsel med mer. Samfunnsdelen legger også føringer for kommuneplanens arealdel som gir rammene for arealdisponeringen i kommunen gjennom plankart og bestemmelser.

Beslutninger om arealbruk må være langsiktige og forutsigbare for befolkningen og næringsliv. I planverket må kommunen ta hensyn til statlige og regionale føringer og vedtak samtidig som man må tilpasse planverket til vår kommunes spesielle behov. For å få dette til kreves det samspill mellom alle involverte parter, hvis ikke risikerer man at statlige og regionale myndigheter stopper kommunens beslutninger om arealbruk.. Arealpolitikken må derfor utformes i dialog med øvrige myndigheter, grunneiere, befolkning og næringsliv gjennom åpne og inkluderende planprosesser.

Oversikt over generelle boligbehov

Det er ikke gjort noen større analyse som kan si noe konkret om det generelle boligbehovet vi har i Leirfjord kommune. Det er særlig i kommunesenteret Leland og på Leines og Reines det har vært boligbygging de siste årene.

Oversikt over boligbehov for vanskeligstilte

Kommunen har ansvar for å hjelpe vanskeligstilte med bolig. Mange av de utleieboliger kommunen disponerer går til denne gruppen. Kommunen har kontinuerlig dialog med Leirfjord boligstiftelse om hvordan man skal dekke dette behovet i framtida. Kommunen gjorde i 2013 en vurdering – ikke veldig dyptgående – av boligbehov for ulike grupper på relativt kort sikt. Noen av behovene en fant da er dekket, noen er under planlegging, mens andre igjen ikke er konkret planlagt eller også har de endret seg (økt). Dette siste gjelder spesielt for flyktninger.

Samordning og koordinering av kommunens boligoppgaver

I Leirfjord er de enkelte fagsektorer som tildeler boliger til vanskeligstilte. De boliger kommunen disponerer er grovt fordelt på de ulike gruppene, men man er også fleksibel i

forhold til at andre brukergrupper kan tildeles boliger som i utgangspunktet er fordelt til en gruppe. Dette fungerer godt, med god kommunikasjon mellom de ulike fagsektorene.

Tiltak

1. Vanskeligstilte i boligmarkedet

Nedenstående oversikt viser behovet en kom fram til ved vurderingen i 2013. Siden da er man godt i gang med planlegging av 14 omsorgsboliger, primært tiltenkt eldre, i samarbeid med boligstiftelsen. Disse er tenkt bygd i tilknytning til sykehjem og eksisterende boliger.

Boligbehov Leirfjord 2013 - 2016					
Målgruppe	Antall	Beliggenhet	Størrelse	Antall soverom	Merknad
Eldre	10	Leland	40 – 50 m ²	1	Fellesareal
Psyk.helse/rus	4		40 – 50 m ²	1	
Sosialkontor	2		Hybel		Felles kjøkken
Sosialkontor	3		80 – 90 m ²	2 – 3	
Flyktninger	8	Leland	80 – 90 m ²	3	
Flyktninger	12	Leland	40 - 50 m ²	1	
Yngre funksjonsh.	4	Leland	50 – 60 m ²	1	

En mer oppdatert vurdering av behovene framover vil gi følgende oversikt:

Boligbehov Leirfjord 2015 - 2018					
Målgruppe	Antall	Beliggenhet	Størrelse	Antall soverom	Merknad
Psyk.helse/rus	4		40 – 50 m ²	1	
Sosialkontor	2		Hybel		Felles kjøkken
Sosialkontor	3		80 – 90 m ²	2 – 3	
Flyktninger	12	Leland	80 – 90 m ²	3	
Flyktninger	20	Leland	40 - 50 m ²	1	
Yngre funksjonsh.	4	Leland	50 – 60 m ²	1	

Psykatri/rus: Her ser en for seg et behov for 4 boliger i perioden. Disse trenger ikke legges til Leland.

Sosialkontor:

Til bruk ved akutt bolignød trenger en to hybler som godt kan ligge sammen og dele noen fellesfunksjoner (kjøkken og lignende). Videre i perioden vil det være behov for 3 noe større boliger til økonomisk vanskeligstilte.

Flyktninger:

Leirfjord kommune skal bosette 25 flyktninger i 2015 og 27 i 2016. I tillegg er man anmodet fra IMDI om å ta i mot 27 årlig framover. Dette er ennå ikke behandlet i kommunen. I årene framover vil det være behov for minst 8 boliger årlig – 4 mindre med 1 soverom og 4 større med 3 soverom. Det vil alltid være en viss «turnover» i denne type boliger, men det er umulig å anslå volumet på denne.

Yngre funksjonshemmede:

Leirfjord har flere innen denne gruppen med behov for bolig. Noen har allerede et udekket behov, mens vi vet at det vil komme flere til i de neste årene. For noen vil det kunne være aktuelt med samlokalisering av flere boliger, men også løsning med bofellesskap vil bli vurdert.

Generelt:

Der det i tabellen ikke står angitt beliggenhet, anser en at boligene kan ligge andre steder enn på Leland. Det vil nok være noen i disse gruppene som nok helst vil bo på Leland, da de ikke

disponerer bil, men dette vil bli vurdert framover. Det tas sikte på at bygging av boligene skjer i regi av Leirfjord boligstiftelse.

2. Regulering av boligfelt

Kommunen må fortsatt bidra til regulering av tomter til boligbygging, både på kommunal og privat grunn.

3. Prøvebolig

Legge til rette for at noen boenheter i kommunen avsettes til unge i etablererfasen og andre som ønsker å «prøvebo» i kommunen.

4. Markedsføre ledige tomter bedre

Det er en del byggeklare tomter i kommunen. Gjennom bedre markedsføring av disse kan man tiltrekke seg folk som ønsker å etablere seg.