

BOLIGPOLITISK PLAN FOR LURØY

HANDLINGSPLAN



LIV
LAGA

Vedtatt av kommunestyret den 13.12.2023 i sak 81/23

Innhold

1. Innledning	3
2. Generell beskrivelse av Lurøy kommune	3
3. Forankring.....	3
4. Målområde	4
4.1. Fokus på bolig	4
4.2. Forebygging	5
4.2.1. Bruk av statlige finansielle virkemidler	5
4.2.1.1. Startlån	5
4.2.1.2. Bostøtte.....	6
4.2.1.3. Leie til eie	6
4.2.1.4. Tilskudd til tilpassing/utbedring	6
4.2.1.5. Tilskudd til etablering.....	6
4.2.2. Økonomisk rådgivning	7
4.3. Samarbeid.....	7
4.4. Boligsosialt arbeid	8
4.5. Boligbygging/Utleieenheter	8
4.5.1. Om tilvisningsavtale	9
5. Oversikt over tiltak.....	9



1. Innledning

Boligpolitisk handlingsprogram følger opp boligpolitisk plan for Lurøy kommune 2013. Den har som mål å vise og kartlegge aktuelle tiltak knyttet opp mot boligutfordringer Lurøy kommune står overfor.

Boligpolitisk plan fra 2013 har fremdeles relevante tiltak. Noen av disse har nylig blitt vurdert opp mot dagens utfordringer, og videreført i ny boligpolitisk handlingsplan.

Boligpolitisk handlingsplan vil derfor ses som en evaluering av tidligere tiltak, og programmet legges til grunn for videre arbeid med en mulig ny boligpolitisk plan med særlig fokus på boligsosialt arbeid.

Tiltakene er av ulik karakter. Noen tiltak må implementeres i organisasjonen og kreve tverrsektorielt samarbeid, andre vil være av tidsbegrenset varighet, mens noen vil kreve midler for å kunne gjennomføres.

De prioriterte målområdene er som følger:

- Fokus på bolig
- Forebygging
- Samarbeid
- Boligsosialt arbeid
- Utleieenheter/Boligbygging

2. Generell beskrivelse av Lurøy kommune

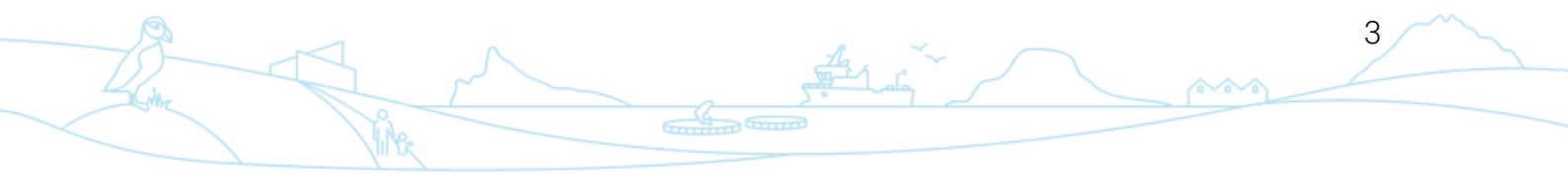
Lurøy kommune er en liten desentralisert kommune som består av øyer og fastland, og utfordringer og løsninger knyttet til boliger i Lurøy kommune har stått på agenda i flere år. Det trenges å bygges flere egnede boliger til ulike målgruppene i kommunen. De eksisterende kommunale boliger vil kontinuerlig ha behov for renovering, i tillegg til at det, til enhver tid, vil være behov for bolig som kan disponeres i krisetilfeller.

Ifølge Nordland i tall vil den største nedgangen bli i aldersgruppe 20-44år. Det blir aldersgruppe 20-44 år som kommunen kommer til å ha behov for. Det er en stor utfordring for både privat og offentlig sektor å prioritere rekruttering av arbeidskraft til de ulike kretsene når det er få tilbud om utleieboliger.

Grunnet desentralisering, er det behov for lokalisert tiltak i de ulike kretsene, tilpasset egne behov og muligheter. Boligbygging i en krets bidrar i liten grad til mulig rekruttering ut over enkeltkretsen.

3. Forankring

Bolig er anerkjent i FNs menneskerettigheter som grunnleggende for den enkeltes levekår og det regnes som det fjerde velferdspilaren ved siden av helse, utdanning og



arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, skaper identitet, og den er en viktig sosial arena.

Det kommer frem i nasjonale forventninger til regionale og kommunalplanlegging 2023-2027, om at kommunen bør ta en aktiv rolle i å bidra til at boligbyggingen kan gjennomføres. Du kan lese mer om regjeringens forventninger [her](#).

Kommunal og moderniseringsdepartementet ga også ut en nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken [«Alle trenger et trygt hjem» \(2021-2024\)](#).

Kommunenes ansvar vil være å bidra med gode rammebetingelser, økonomiske ordninger og faglig støtte. Den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (heretter kalt boligsosial lov) som trådte i kraft i år, 2023 fremhever to viktige ansvarsområder:

- Ansvar for organisering og planlegging jf. § 5 skal gjenspeile forebyggingsperspektivet
- Plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet jf. § 6.

Kommunene skal legge til rette for et velfungerende boligmarked. Lykkes vi, vil Lurøy kommune bli et enda bedre sted å bo og leve i.

I [Fylkesplan for Nordland 2013-2025](#) er også et av målene å kunne skape et aktivt og inkluderende samfunn der alle har mulighet til å delta og bidra ut fra egne forutsetninger.

4. Målområde

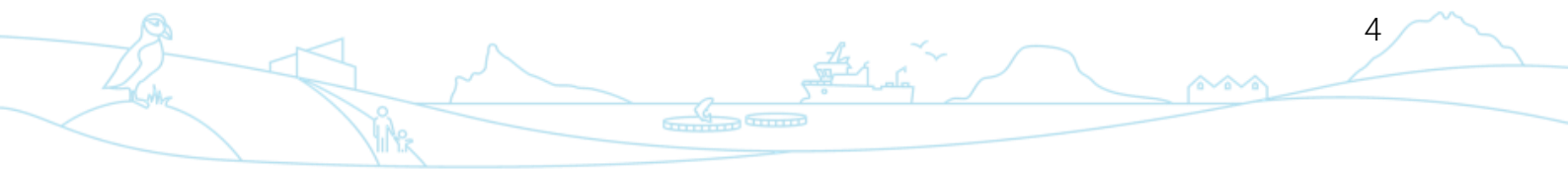
Handlingsplanens satsingsområder er:

- Fokus på bolig
- Forebygging
- Samarbeid
- Boligsosialt arbeid
- Utleieenheter/Boligbygging

4.1. Fokus på bolig

Lurøy kommune skal ha en offensiv boligpolitikk. Vi skal jobbe videre for å systematisere og kartlegge oppgavene knyttet til boligtema på en effektiv måte, på tvers av etater.

Per i dag, jobber Lurøy kommunen med Bolystprosjektet «Lurøy, liv laga i nye daga». Prosjektet har som overordnede visjon: «Å skape gode levevilkår for innbyggerne i Lurøy, bygd på kvalitet, trygghet og trivsel». Sammen med lokalsamfunn, frivillige organisasjoner, Nordland fylkeskommune, mm. vil Lurøy finne frem til den rette kombinasjonen av konkrete tiltak for å fremme «blilyst» på innbyggerne, og Lurøy som attraktivt sted å bo og leve i for nye mulige innbyggere.



Boligprosjektet består av et hovedprosjekt med 3 delprosjekt og et pilotprosjekt:

- Delprosjekt: Boliger og bomuligheter
- Delprosjekt: Kompetanse og rekruttering
- Delprosjekt: Profilering og markedsføring av Lurøy kommune
- Pilotprosjekt: Kvarøy – Læring, trivsel og framtid

Etter endt prosjekt forventes det å ha økt kunnskap om de ulike utfordringer knyttet til bolig, samtidig som å utarbeide tydeligere og tilpasset tiltak for å møte boligbehov.

Samtidig ønsker Lurøy kommune å delta i ulike utviklingsprosjektet på nasjonalt, fylkeskommunalt, og regionalt nivå. Målet er å sikre tilstrekkelig tilbud av både tilpassede og ordinære boliger, i trivelige og velegnede bomiljøer. Dersom kommunen skal lykkes med gjennomføringen av de ulike tiltakene kreves det et kontinuerlig arbeid over tid. Oppfølging av planarbeidet kan bidra til å holde fokus.

4.2. Forebygging

Lurøy kommune skal være en pådriver for å kunne møte utfordringer knyttet til boligutvikling.

4.2.1. Bruk av statlige finansielle virkemidler

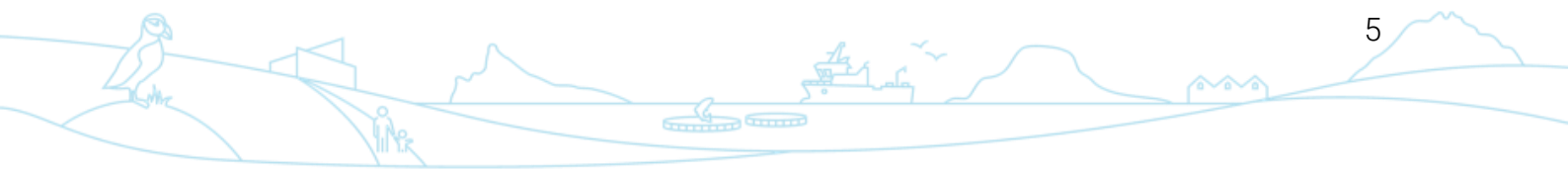
Lurøy kommune skal benytte ulike Husbankens virkemidler for å legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet og andre som har mulighet for det, kan eie/beholde sin egen bolig.

4.2.1.1. Startlån

Startlån rettes mot dem som ikke kan finansiere et boligkjøp gjennom ordinære kredittinstitusjoner. Lånet skal bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å eie egen bolig.

Lurøy kommune utarbeidet, og vedtok i kommunestyret i sak 23/21, retningslinjer for tildeling av startlån. Etter et par års funksjonstid ser en at retningslinjene trenger justering for å være spesifikke nok til å favne de ulike gruppen av vanskeligstilte. Bredere retningslinjer må ligge til grunn for å kunne tildele flere tilskuddsordninger.

I perioden 2022-2023, tok Lurøy kommune opp 10 mill. i lån (5 mil per år). Dette er relativt lite i forhold til andre kommuner. For å optimalisere tilgjengelige virkemidler bør Lurøy kommune øke sin utlånsramme hos Husbanken. Dette vil ikke bare bidra til bedre tilpasning mellom tilbud og etterspørsel, men også øke fleksibiliteten i å møte behovene til husstander med boligetableringsproblemer. Samtidig bør kommunen fortsette å stimulere bruken av startlån og bostøtte for å adressere det økende behovet innenfor disse støtteordningene.



4.2.1.2. Bostøtte

Bostøtte skal bidra til å redusere bostøttene for husstander med lav inntekt. En mer målrettet informasjonskampanje kan stimulere til at flere med rettigheter benytter seg av ordningen. Her kan kommunen kjennskap til lokale forhold og brukere gjør det enklere å komme i dialog med mulige bostøttmottakere.

4.2.1.3. Leie til eie

Leie til eie innebærer å først leie boligen i en periode, for å så få muligheten til å eie den. For privat boligbyggerlag eller utbyggere kan dette være et godt alternativ rettet mot unge i etableringsfasen og for rekruttering av arbeidskraft. For kommunal leie til eie med startlån, kan innebære at kommunen tilbyr leietaker i kommunale boliger å kjøpe boligen etter at de har bodd i den i en periode. Kjøpet kan finansieres med startlån og/eller vanlige banklån og eventuelt tilskudd til etablering (Husbanken, 2023). Tett samarbeid med private utbyggere, samt ulike tiltak for stimulering av utbygging kan gjøre det attraktivt for store private firmaer å ville bygge og bidra til boligutvikling i kommunen.

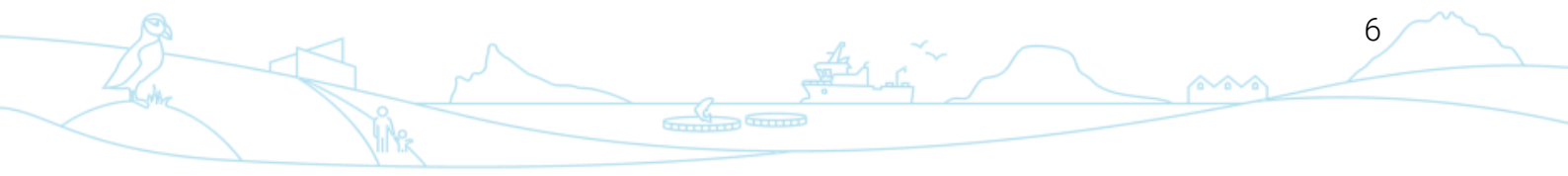
4.2.1.4. Tilskudd til tilpassing/utbedring

Husstander, enkeltpersoner og eldre med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin for å kunne bli boende i boligen over tid, kan søke tilskudd ([Husbanken, 2023](#)). Lurøy kommune har en aldrende befolkning, og dette vil medføre en stor belastning for helsesektor i de årene fremover. Tiltaket kan omfatte blant annet installering eller tilrettelegging for velferdsteknologi. En slik ordning vil være attraktivt for de som vil bli boende hjemme, og samtidig frigir plass i omsorgsboliger. For de enkelte kan det å fortsette bo hjemme bidra til økt stabilitet, og dermed trygghet. For å kunne benytte dette virkemiddelet, forutsetter det at kommunen har tilgjengelig midler, samt utarbeide tydeligere retningslinjer for utdeling av slikt tilskudd.

4.2.1.5. Tilskudd til etablering

Tilskudd til etablering kan tilbys til å kjøpe egen bolig, der startlån alene ikke er tilstrekkelig. Dette kan være en verdifull ressurs for barnefamilier og andre som befinner seg i en økonomisk vanskelig situasjon. Dette tilskuddet kan også hjelpe de som står i fare for tvangssalg med å refinansiere lånet og beholde boligen. I enkelte tilfeller kan denne ordningen bidra til at enkelte kan være berettiget til startlån.

Lurøy kommune har per i dag stimuleringsordning rettet mot ungdom som kjøper/bygger bolig i Lurøy, [Folk i Husantilskudd](#). Tilskuddet har to ordninger: Tilskudd til bygging av bolig (kr 100.000) og tilskudd til kjøp av bolig og leiligheter (10% av kjøpesum, inntil kr 50.000). Målgruppen har vært innbyggere i kommunen som var under 40 år, og som bygde eller kjøpte bolig i Lurøy i nedslagstidspunktet. Med å spisse tilskuddordningen til de under 40 år ønsket kommunen å stimulere ungdom i kommunen til bosetting.



4.2.2. Økonomisk rådgivning

Lurøy kommune skal inneha kompetanse innen økonomiske rådgivning, samt sikre at enkeltes utfordringer blir godt ivaretatt og møtt med egnede lokale tiltak.

Det følges av Lov om sosiale tjenester at alle kommuner skal ha et tilfredsstillende tilbud om råd og veiledning, til personer med sosiale og økonomiske problemer.

Sosialtjenesten i Lurøy har som formål om at kommunens økonomiske rådgivning og gjeldsrådgivning skal styrke innbyggerne til selv å kunne styre egen økonomi. Tjenestene kan både løse og forebygge sosiale problemer, psykisk uhelse, vanskeligheter på boligmarkedet for å forhindre at barn i Lurøy lever i fattigdom. Gjeldsrådgivning, etter gjeldsordningsloven, er også en del av tjenestene Sosialtjenesten tilbyr.

For å øke kapasiteten innen økonomisk rådgivning og aktivt jobbe med forebygging, bør kommune utvikle en plan for alternative løsninger der tjenestetilbudet ikke er tilstrekkelig. Samtidig må sosiale tjenestene i Lurøy sees i sammenheng med andre kommunale ordninger slik som bostøtte, startlån, psykisk helsetjeneste, og NAV Rana for en helhetlig og god individuell behandling.

NAV Rana har ansvar for offentlig ytelse slik som arbeidsavklaringspenger, dagpenger, sykemelding, sykepenger, uførtrykt og barnetrygd. Lurøy kommune vil derfor sørge for at informasjon mellom Sosialtjenesten i Lurøy og NAV Rana deles, slik at Sosialtjenesten gjøres kjent med generell utvikling blant innbyggerne i Lurøy. Dette vil bidra til at problemer/utfordringer kan imøtekommes med lokale tiltak, jf. kommunens plikt, Lov om sosiale tjenester § 12, første ledd.

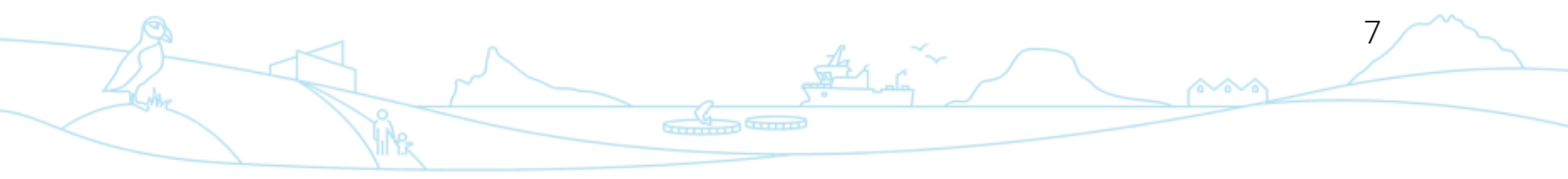
4.3. Samarbeid

Lurøy kommune skal styrke samarbeidet på tvers av sektorer, og med både offentlig og private aktører, for å effektivisere boligarbeidet.

For å kunne yte best mulig veiledning, og tilby optimale tiltak, er et godt samspill mellom personell med ulik kompetanse avgjørende. I henhold til boligsosial lov § 5 og Lov om sosiale tjenester § 12, skal kommunen sørge for samarbeid på tvers av sektorer, samordning av sine tjenester, kjennskap til innbyggernes levekår, og spredning av kunnskap om sosiale forhold og tjenester i kommunen.

Det er nødvendig å ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligste på boligmarkedet. Lurøy kommune har god oversikt over tilgjengelige kommunale boliger/tomter, men vurderer å implementere KOBØ, et digitalt system for kommunale utleieboliger, for bedre kunnskapssystematisering.

Til tross for innsatsen, er det fremdeles en utfordring å kartlegge enkeltes behov og ha god oversikt. Dette grunnet at ansvaret og de ulike oppgavene knyttet til bolig, ligger



spredt i ulike kommunenes sektor, samt hos NAV i Rana kommune som forvalter noen av sosiale tjenester for våre innbyggere.

For å kunne oppfylle kravene i boligsosial loven og sosialtjenesteloven, er det avgjørende å utpeke en boligansvarlig som har det overordnede ansvar for boligpolitikk- og sosiale hensyn i kommunen. Personen bør ha oversikt over boligbehov, være bindeledd mellom sektorene, samt samarbeide tett med både NAV Rana, og øvrige private og offentlig aktører.

4.4. Boligsosialt arbeid

Lurøy kommune skal med hjelp av Husbanken, fylkeskommune og øvrige parter, jobbe proaktivt for å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig.

I år trådte den nye lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet i kraft. Lovens formål er å forebygge boligsosiale utfordringer, og bistå de vanskeligste på boligmarkedet med å skaffe og beholde en egnet bolig. Begrepet «vanskeligstilte på boligmarkedet» refereres til «*personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig*», jf. boligsosial lov § 4.

Et tettere samarbeid med Husbanken, Statsforvalteren, og andre partnere kan styrke kompetanse og kunnskap innenfor boligsosialt arbeid. Lurøy kommunen vil tydeliggjøre kommunale retningslinjer for tilskuddsordninger for vanskeligstilte.

Selv om administrasjonen har rutiner og kriterier for utleie av kommunale boliger, bør det vurderes å utarbeide forskrift om tildeling av kommunale boliger. Dette vil bidra til å kunne yte best mulig veiledning og ha sterkere grunn i forarbeidet med tildeling av kommunale boliger.

Kommunen plikter også å ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Kravene til planstrategi og kommuneplan har en overgangsbestemmelse på 4 år. Det vil si at innen 1.juli, 2027 må boligsosiale hensyn være innarbeidet i kommunen sine planer. Som nevnt tidligere skal utfordringer knyttet til boligsosialt arbeid tas opp i prosessen med ny kommuneplan samfunnsdel.

4.5. Boligbygging/Utleieenheter

Lurøy kommune skal stimulere til boligbygging, og sørge for å ha tilgjengelige utleieboliger for ulike målgrupper i alle kretsene i kommunen.

For boligbyggere kan det være vanskelig å finne egnet og ønsket tomt, da ledig tomter ofte ikke er tilgjengelig, fordi de ikke er til salgs, eller på grunn av manglende kjennskap til kommunale planverk. Attraktivitet spiller en nøkkelrolle i å stimulere til boligbygging. Kommunen har derfor startet kartlegging av både private og kommunale boligområder for å gjøre det enklere for folk å finne egnede tomter og for å fremme Lurøy som et



attraktivt sted å bosette seg i. Kommunen bør også vurdere å utarbeide en steg-for-steg-plan for de som ønsker å bygge sin egen bolig.

Mangel på kommunale utleieboliger har resultert i begrenset tilbud for ulike målgrupper i kommunen. For å imøtekomme behovene til unge og andre målgrupper, bør kommunen vurdere ulike tiltak for ulike målgrupper. En løsning for unge i etableringsfase kan være å samarbeide med private aktører for å kunne tilby unge muligheten til å kjøpe egen bolig uten egenkapital. Les mer om liknende boligtiltak for unge i etableringsfase i Heim kommune [her](#).

Med økende antall arbeidsinnvandrere og eldre innbyggere, bør kommunen fokusere på integrering og tilrettelegging av boligforhold. En plan for arbeidsinnvandrere og flyktninger, kan omfatte tiltak som registrering av tilflyttere, informasjon på ulike språk og støtteordninger. For eldre kan smarthusteknologi og tilpassing av boliger være løsninger for å støtte egen mestring og øke livskvaliteten. I samarbeidet med Husbank kan det være mulig å utarbeide retningslinjer for tilskudd for tilpassing av bolig, slik at flere eldre kan tilpasse bolig etter behov for å kunne bo hjemme lenger.

4.5.1. Om tilvisningsavtale

Det vurderes å inngå tilvisningsavtaler, som et samarbeidstiltak, med private utbyggere. Lurøy kommunen søker å øke antallet egnede utleieboliger i samarbeid med private utbyggere og Husbanken. Kommunen vil her kunne henvise vanskeligstilte personer og familier, til 40% av boligene i et prosjekt i minst 20 år ([Husbanken, 2023](#)). Det er utbygger/utleier som søker Husbanken om lån, så dette vil ikke påføre kommunen noen ekstra økonomiske byrder.

En ny planprosess for kommuneplanens arealdel vurderes, etter ferdigstilling av samfunnsdel. Dette vil gi muligheter til å disponere tomter for bestemte formål, og kunne samarbeide med private utbyggere for å tilby attraktive boliger til innbyggerne.

En annen mulig løsning er å utarbeide en kommunedelplan for et bestemt tema, f.eks. bolig. Mer om et slikt tiltak kan du lese om [her](#).

5. Oversikt over tiltak

Det anbefales å implementere følgende tiltak:

- ✓ Utarbeide boligsosialplan
- ✓ Igangsetting av KOBO
- ✓ Revisjon av retningslinjer på startlån
- ✓ Vurdere økning av utlånsramme i Husbanken
- ✓ Utarbeide forskrift om tildeling av kommunale boliger
- ✓ Sammen med NAV Rana utarbeide oversikt over enkeltes utfordringer så langt det lar seg å gjøre



- ✓ Sikre at diverse informasjon knyttet til boligutvikling, tiltak, tjenestetilbud, finansieringsmodeller, mm. gjøres synlig via hjemmeside, folkemøter og øvrige informasjonskanaler.
- ✓ Markedsføring av boligtomter, utleieboliger og boliger til salgs.
- ✓ Øke kapasiteten innen økonomisk rådgivning
- ✓ Utarbeide en plan for alternative løsninger i de tilfellene Sosialtjenesten ikke kan gi et forsvarlig tjenestetilbud
- ✓ Utpeke en boligansvarlig
- ✓ Vurdere å bygge boliger/utleieenheter for unge i etableringsfasen
- ✓ Tettere samarbeid med private utbyggere
- ✓ Sørge for tilgjengelige utleieboliger til krisetilfeller i alle kretsene
- ✓ Utarbeide boligtiltak rettet mot integrering og bolig for arbeidsinnvandrere og flyktninger
- ✓ Vurdere andre boligtiltak.

