



Boligpolitisk handlingsplan og tiltak "Boliger og bomuligheter i Lurøy"

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
114/23	06.12.2023	Formannskapet
81/23	13.12.2023	Kommunestyret

Innstilling fra kommunedirektøren

Boligpolitisk handlingsplan vedtas som grunnlag for videre utvikling av boligarbeidet i Lurøy kommune.

Følgende tiltak vedtas:

- Retningslinjer for startlån revideres og legges frem for kommunestyret i mars 2024.
- Kommunen skal, der det er hensiktsmessig, søke samarbeid med private aktører i forbindelse med oppføring av kommunale boliger med mål å utløse ytterligere boligbygging.
- Ordning med boligtilskudd (Folk i husan) evalueres og sak om boligtilskuddsordning legges frem for Kommunestyret i mars 2024.
- Sak og retningslinjer for kjøp/tilrettelegging av tomteareal fremmes til Kommunestyret i mars 2024.

Formannskapets behandling i møte 06.12.2023:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 06.12.2023:

Boligpolitisk handlingsplan vedtas som grunnlag for videre utvikling av boligarbeidet i Lurøy kommune.

Følgende tiltak vedtas:

- Retningslinjer for startlån revideres og legges frem for kommunestyret i mars 2024.

- Kommunen skal, der det er hensiktsmessig, søke samarbeid med private aktører i forbindelse med oppføring av kommunale boliger med mål å utløse ytterligere boligbygging.
- Ordning med boligtilskudd (Folk i husan) evalueres og sak om boligtilskuddsordning legges frem for Kommunestyret i mars 2024.
- Sak og retningslinjer for kjøp/tilrettelegging av tomteareal fremmes til Kommunestyret i mars 2024.

Kommunestyrets behandling i møte 13.12.2023:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret 13.12.2023:

Boligpolitisk handlingsplan vedtas som grunnlag for videre utvikling av boligarbeidet i Lurøy kommune.

Følgende tiltak vedtas:

- Retningslinjer for startlån revideres og legges frem for kommunestyret i mars 2024.
- Kommunen skal, der det er hensiktsmessig, søke samarbeid med private aktører i forbindelse med oppføring av kommunale boliger med mål å utløse ytterligere boligbygging.
- Ordning med boligtilskudd (Folk i husan) evalueres og sak om boligtilskuddsordning legges frem for Kommunestyret i mars 2024.
- Sak og retningslinjer for kjøp/tilrettelegging av tomteareal fremmes til Kommunestyret i mars 2024.

Saksutredning

Habilitet

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Oppsummering

Lurøy kommune reviderer boligpolitisk plan for å håndtere utfordringer knyttet til boligsituasjonen. Fokusområder inkluderer boligprosjekter, samarbeid med ulike aktører, innføring av tilskuddsordninger, planlegging for en aldrende befolkning, økonomiske vurderinger, tiltak for unge og informasjon om boligutvikling.

Kommunen søker å imøtekomme boligbehovet for ulike grupper, inkludert eldre, unge, innvandrere, og har også planer om å stimulere boligutvikling i samarbeid med private aktører.

Denne saken omhandler også de foreløpige tiltak som foreslås på bakgrunn av «Boliger og bomuligheter i Lurøy»- del av «Lurøy Liv laga i nye dager».

Bakgrunn

I 2014 vedtok Lurøy kommune en boligpolitisk plan for 2014-2020. Denne planen ble utarbeidet for å møte utfordringene knyttet til boligsituasjon i kommunen. Formålet var å skape et helhetlig boligmiljø som kunne fremme trivsel, trygghet, og gode levevilkår for alle i Lurøy (jf. Visjon i kommuneplanens samfunnsdel).

Dagens situasjon og nye krav som har kommet både på nasjonalt og regionalt nivå, gjør at nye tiltak og justeringer er nødvendige for å møte de pågående og fremtidige utfordringene i boligsektoren. Dette danner grunnlaget for behovet for en ny boligpolitisk handlingsplan, med vekt på å bygge videre på erfaringene fra den foregående perioden, og tilpasse strategiene til dagens situasjon og kommende utfordringer.

Den opprinnelige boligplanen var oppdelt i seks ulike områder og inneholdt 19 spesifikke tiltak rettet mot ulike sektorer. Imidlertid ble kompleksiteten og detaljnivået av tiltakene oppfattet som utfordrende, noe som gjorde det vanskelig å effektivt følge opp implementeringen av tiltakene. Den reviderte boligplanen har blitt forenklet med noe færre tiltak, og den legger større vekt på samarbeid på tvers av sektorer. Den nye tilnærmingen unngår å peke ut en bestemt sektor som ansvarlig for gjennomføring, i stedet fremhever den betydningen av et helhetlig samarbeid for å sikre effektiv implementering av boligtiltakene.

Lurøy kommune ønsker med dette å ha en oppdatert boligpolitisk handlingsplan som svarer på dagens boligbilde og som brukes aktivt i fremtidige bo- og boligutvikling. Boligpolitisk handlingsplan legges også til grunn for videre arbeid med boligsosialt arbeid.

Kommunestyret vedtok i sak 23/23 den 21.06.23 oppstart av et delprosjekt under «Lurøy, Liv laga i nye dager» som omhandler Boliger og bomuligheter i Lurøy. Dette prosjektet har som hovedmål å øke privat boligbygging for å imøtekomme et stigende boligbehov.

Resultatmål:

- Stimulere til økt boligbygging uten at dette gjennomføres av Lurøy kommune
- Øke kunnskap om hvilke muligheter som finnes for å tilrettelegge for boligbygging slik at disse kan benyttes i utvikling av Lurøy kommune.
- Definere konkrete virkemidler som skal tas i bruk.

Denne saken tar også for seg status og videre anbefalinger i dette delprosjektet.

Vurdering

Statlige og lokale virkemidler:

For å ytterligere stimulere boligutvikling og -bygging anser kommunen bruk av virkemidler som helt sentrale. De siste årene har det vært en økning i både kommunale og private boliger, spesielt rettet mot rekruttering av arbeidskraft. I hovedsak har det i regi av private bedrifter blitt bygd boenheter på Lovund, på Kvarøy og noen på Sleneset. På Lovund er kommunen kjent med at det planlegges for ytterligere nye boenheter for både utleie og salg. Dette viser stort engasjement rundt boligutvikling, men samtidig at boligbehovet er stort.

Det er mulig at tilskuddsordninger kunne vært bedre benyttet slik at mulighetene for enkeltpersoner til å eie eller beholde egnede boliger økes. Innføring av klare retningslinjer for tilskudd til tilpasning, vil være spesielt gunstig for eldre innbyggere som ønsker å bli boende i egne boliger. Med eldrebølgen i Lurøy, som vil legge press på omsorgsboligene, vil en tydelig tilskuddsordning kunne bidra til at noen eldre kan forbli i sine egne boliger, og dermed frigjøre kapasitet i omsorgsboligene og samtidig møte eldres behov for tilpasning.

Når det gjelder startlån, er det i budsjett 2024 foreslått en økning av låneopptak hos Husbanken. 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.

Kommunen har fra før noen disponible midler slik at samlet tilgjengelige midler er i overkant av 15 mill kr for 2024. Det er gitt tilbakemelding på at retningslinjene for Startlån har behov for revisjon. Det anbefales at disse revideres og legges frem for kommunestyret i møte i mars 2024)

For de som ønsker å bygge sin egen bolig, har kommunen tilbudt veiledning og rådgivning. Imidlertid opplever noen mangel på informasjon om prosessen rundt boligutbygging. Kommunen bør vurdere rådgivnings-/veiledningstjenesten i den anledning.

Samtidig jobber kommunen med å kartlegge attraktive tomter, både private og kommunale, rundt om i kretsene. Det er derfor viktig å implementere tiltak for å øke tilgjengeligheten av informasjon knyttet til boligutvikling, tiltak, tjenestetilbud, finansieringsmodeller, mm. Å forsikre at informasjonen er tilgjengelig og lett forståelig for alle er essensielt for å konsekvent øke bevisstheten om både tilgjengelige støtteordninger og tiltak.

Lurøy kommune skal i 2024 bygge 3 boenheter for ansatte på Sleneset og 3 i Konsvik. I den forbindelse sees det på muligheter for **samarbeid med private aktører** slik at dette kan utløse bygging av ytterligere boenheter til salg/utleie. Det har vært dialog med aktører i dette markedet for å kartlegge muligheter. Signalene er positive. En slik utbygging kan kombineres med andre former for tiltak. Leie før eie: der kommunen kjøper enheter med mål om å selge dette til leietaker innenfor en viss periode. Eldreboliger, hvor de som ikke lengre ønsker å ha stor enebolig kan flytte til. Gjennomgangsboliger som trolig vil bli et tiltak i boligsosialhandlingsplan, dette er boliger til vanskeligstilte, flyktninger med mer. Det vil da også bli leiligheter for vanlig salg. Samlet gir dette kanskje et godt nok grunnlag for å kunne føre opp betydelig flere boenheter enn de 6 som kommunen planlegger til våre ansatte. Skulle det være behov for ytterligere virkemidler for å initiere en slik utbygging så vil en komme tilbake med nye sak.

«Folk i Husan» er en tilskuddsordning som Lurøy kommune har hatt i mange år. Ordningen oppleves positiv men dokumentasjon på effekt er ikke evaluert de siste årene. I budsjettudgnad i høst ble det signalisert et politisk ønske om økning av denne boligtilskuddsordningen. Før en slik endring gjennomføres så bør ordningen vurderes særskilt og det bør gjennomføres en evaluering av ordningen, samt avklare hvilken innretning for boligtilskuddsordning som Lurøy kommune skal ha i tiden fremover. Det tas sikte på å legge en slik sak frem for kommunestyret i mars 2024.

Tilvisningsavtaler har vist seg noe mer utfordrende å kunne sette i gang enn antatt. Kravet til kartlegging av målgruppen for ordningen har blitt innskjerpet. Denne kartleggingen av behovet har Lurøy ikke gjennomført. Dette må på plass slik at ordningen kan benyttes. Det tas sikte på at administrasjonen skal gjennomføre denne i løpet av 1 tertial 24. Siden denne ordningen ikke medfører kostnader for kommunen så anbefales det at videre avklaring om det skal lyses ut konkurranse, hvor det skal lyses ut konkurranse, hvor mange enheter med mer delegeres til formannskapet

Tomter til boligbygging er et nødvendig virkemiddel i boligbygging. Som del av en slik tomteplan må det også tilrettelegges for nyere trender som tomter til miniboliger og kanskje også tomter med «plug and play» for flyttbare boliger.

Avklaring omkring hvorvidt kommunen skal eie tomter eller være med grunneier å tilrettelegge tomter (ev en kombinasjon) må gjøres. Det oppfattes etter budsjettdugnaden å være et å være et politisk ønske om både å eie tomter, men samtidig heller ikke avslå mulighet for å hjelpe evt private grunneiere med tilrettelegging av boligfelt.

Det foreslås at Lurøy kommune lyser ut etter areal og tar kontakt med aktuelle grunneier med mål å få på plass intensjonsavtaler. Dette legges så frem for kommunestyret i mars 2024 for godkjenning og finansiering. Det vil da også avklares omkring omfang og kostnader av ev tilrettelegging for tomtene (vei, vann, avløp mm). Pris må også da avklares, ev vurderes opp imot sak vedr boligtilskudd.

Blir en kjent med private initiativ for boligtomter i denne prosessen så vil eventuelle forslag om kommunalt bidrag til slike tiltak også bli utredet i den saken.

Boligsosialt arbeid og interne/eksterne samarbeid:

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.

Videre skal mål og strategier forankres i kommuneplanen. Kravene har en overgangsbestemmelse på 4 år. Det vil si at innen 1.juli, 2027, skal boligsosiale hensyn være innarbeidet i kommunen sine planer.

Samarbeid både internt og eksternt, og systematisk kartlegging av enkeltes behov er avgjørende for å kunne klare å oppfylle kravene til ny bolig sosial lov. For det første bidrar det til en helhetlig tilnærming til boligarbeidet, der ressurser og kompetanse fra forskjellige områder kombineres for å oppnå best mulig resultater. Dette er spesielt relevant i arbeidet med å bistå de mest sårbare på boligmarkedet, hvor komplekse utfordringer krever en bred tilnærming. For det andre vil viktige prosedyrer, jevnlig rapportering og evalueringer av tiltak/planer sikre best mulig helhetlig boligpolitikk. Det ble først påpekt viktigheten av samarbeid på tvers av etater i opprinnelig boligplan (2014-2020), men grunnet lite kapasitet og andre prioriteringer innen de ulike etatene, har dette vært en utfordring.

Det er derfor viktig å belyse betydningen av å ha en boligkoordinator. Boligkoordinator blir en sentral aktør for å styre innsatsen mot målsetningene innenfor boligarbeidet. Ved å fungere som bindelegg mellom ulike sektorer, og ikke minst eksterne aktører, vil

boligkoordinatoren legge til rette for effektivt samarbeid. Dette innebærer koordinering av tjenester og utveksling av kunnskap. Dette skaper et solid grunnlag for å håndtere både boligutfordringer på en helhetlig og samordnet måte. Samtidig som å tilpasse tiltakene etter de faktiske behovene i befolkningen.

Samlet sett er en boligkoordinator en nøkkelressurs som kan bidra til å sikre effektivitet, koordinering og målrettet innsats for å håndtere boligsosiale utfordringer. Ved å ha en dedikert person med et helhetlig ansvar, kan kommunen bedre oppfylle kravene i lovgivningen og samtidig møte behovene til de som er mest sårbare på boligmarkedet.

Konklusjon/anbefaling

Det anbefales at vedlagte utkast til boligpolitisk handlingsplan vedtas.

Det er i saken og i forslaget til vedtak opplistet en del tiltak/utredning som skal gjennomføres. De ansees som nødvendig for at kommunen skal komme videre med dette arbeidet.