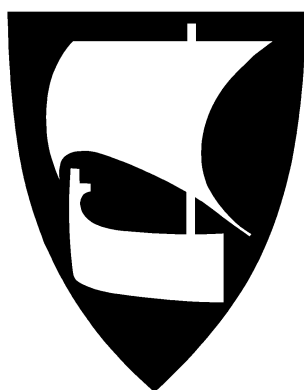


BOLIGPOLITISK PLAN

2016 – 2025

Med handlingsprogram 2016-2017



BØ KOMMUNE

Sist vedtatt i kommunestyret 3. november 2016

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	FORORD	3
1.1.	Hva er en strategisk boligpolitisk plan	3
1.2.	Hva er strategisk boligpolitisk arbeid?	3
1.3.	Kilder for statistikker i planen	4
2.	OPPGAVER, ANSVAR OG PREFERANSER I BOLIGPOLITIKKEN	4
2.1.	Boligpreferanser – trender i distriktene.....	6
3.	OMRÅDER FOR BOLIGBEHOV	8
3.1.	Sosiale og rene kommunale boligbehov	8
3.2.	Samfunnsmessig boligbehov.....	8
4.	SENTRALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGER	9
4.1.	Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020.....	9
4.2.	Regional strategi: Fylkesplan for Nordland 2013 - 2025	10
4.3.	Kommunale styringssignaler.....	10
5.	BOLIGSITUASJONEN I BØ I DAG	12
5.1.	Kommunalt eide og disponerte boliger 2004 – 2015	12
5.2.	Leiepriser	14
5.3.	Boligbygging Bø 2000 til 2015:.....	15
5.4.	Boliger i Bø totalt.....	16
5.5.	Omsetning av boliger i Bø, antall og kjøpesum, sammenligning med andre	17
5.6.	Leiepriser kommunale boliger.	18
6.	PRIVAT BOLIGMARKED	19
6.1.	Private aktører i boligmarkedet i Bø	19
7.	TOMTEOMRÅDER I BØ	20
7.1.	Kommunale tomtefelt:	20
7.2.	Private tomtefelt:.....	21
8.	BOLIGPOLITISKE UTFORDRINGER FOR BØ KOMMUNE	21
8.1.	Behov for tilflytting	21
8.2.	Bedriftenes behov for boliger	23
8.3.	Mottak av flyktninger	24
8.4.	Økonomisk/sosialt vanskeligstilte.....	24
8.5.	Etterspørsel etter ferie/fritidsboliger	25
8.6.	Organisering og samarbeid med private aktører	25
8.7.	Økonomi i boligbygging og boligutleie	26
8.8.	Variasjon i nødvendig boligmasse	27
9.	BEHOV, BEGRENSNINGER OG MULIGHETER	28
10.	MÅL / STRATEGIER / TILTAK I BOLIGPOLITISK PLAN	29
10.1.	Mål	30
10.2.	Bø kommunes mål, strategier og handlingsprogram i boligpolitikken	30

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

11.	HANDLINGSPROGRAM 2016-2017	32
12.	Kilder til planen	36
12.1.	Begrepsoversikt	36
12.2.	Faktagrunnlag, kilder/strategiske dokumenter	39
12.3.	Sentrale lover/forskrifter	39
12.4.	Statistikker	39

1. FORORD

1.1. Hva er en strategisk boligpolitisk plan

Boligpolitisk plan er et strategisk verktøy for å planlegge kommunens mål, tiltak og prioriteringer innenfor boligområdet.

Boligpolitisk plan er en temaplan etter plan- og bygningslovens §11-1. Planen skal være sentral i utformingen av Bø kommunes boligpolitikk og danne grunnlaget for helhetlig tenking og prioriteringer innenfor området. Å skaffe seg bolig er i hovedsak et privat ansvar, men det vil alltid være mennesker som av ulike grunner trenger hjelp til å skaffe seg en egen bolig. Boligpolitisk plan skal også gjenspeile mål og strategier for området som er vedtatt i overordnede planer.

1.2. Hva er strategisk boligpolitisk arbeid?

Boligpolitisk arbeid omfatter alt fra kommunens innsats for å fremskaffe og tildele boliger, og til tjenester og enkeltvedtak som kan bedre den enkeltes forutsetning for å mestre sin bo- og livssituasjon. I tillegg kommer løpende boligpolitisk arbeid for å fremskaffe boliger og tomter for å dekke behovet for nye boenheter i Bø kommune.

Det innebærer at bolig, sosiale tiltak og samfunnsutvikling må sees i en sammenheng. Fremskaffelse av boliger kan være alt fra nybygging og utbedring av kommunal boligmasse, hjelp til utbedring av egen bolig, og bistand til å fremskaffe boliger på det private markedet.

Kommunen beslutter omfanget av kommunal aktivitet og kommunens rolle i boligutviklingen.

NIBR (By- og regionforskningsinstituttet) utarbeidet i 2002 en rapport med tittel: «Kommunal boligpolitikk -fragmentert og reaktiv» Ett av spørsmålene som ble stillet i rapporten var: Eksisterer det en kommunal boligpolitikk?».

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Svaret fremkom i kortversjon i rapporten med:

«Det første spørsmålet – eksisterer det en kommunal boligpolitikk – kan besvares med et klart nei, hvis vi med 'en kommunal boligpolitikk' forstår en helhetlig og integrert kommunal strategi i forhold til bygging av boliger og hjelp til vanskeligstilte på boligmarkedet. Den kommunale boligpolitikken fremstår som fragmentert og lite koordinert. Boligpolitiske virkemidler sees i liten grad i sammenheng,

og utbyggingspolitiske tiltak og boligsosiale tiltak iverksettes uavhengig av hverandre»

Rapporten definerer «Boligpolitiske tiltak» med:

Boligpolitiske tiltak omfatter virkemidler som berører 'alle' innbyggerne (og potensielle innbyggere) i kommunen (generell politikk), og virkemidler rettet inn mot avgrensede grupper av befolkningen (selektiv politikk).

Boligpolitisk plan for Bø kommune er bygget opp mot en helhetlig planlegging som skal gjelde alle grupper av innbyggere.

1.3. Kilder for statistikker i planen

Kommuneprofilen.no og Statistisk sentralbyrå er kilde til alle statistikker i denne planen, dersom ikke andre kilder er spesielt oppgitt.

2. OPPGAVER, ANSVAR OG PREFERANSER I BOLIGPOLITIKKEN

Boligpolitisk plan er underlagt både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel i planhierarkiet. Boligprogrammet innebærer derfor en konkretisering og utfylling av de målsettingene som følger av kommuneplanen.



Kilde: Husbankens veileder for boligplanlegging.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

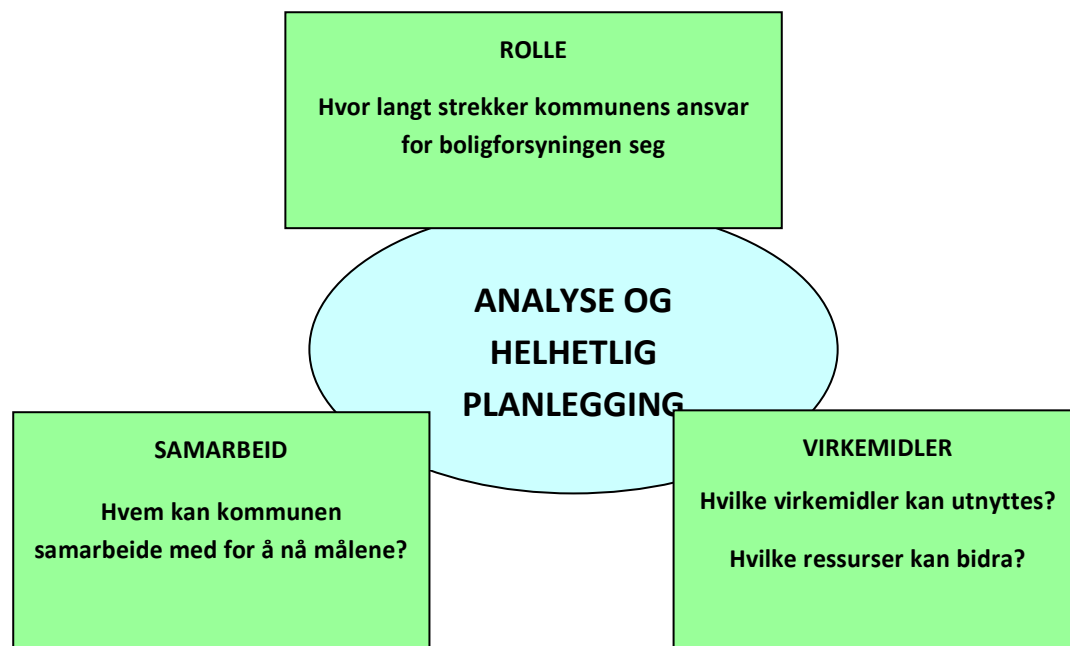
Kommunens boligforvaltning er regulert av Plan og bygningsloven. Kommunens boligsosiale forpliktelser fremgår av Helse- og omsorgstjenestelover der det framgår at: «*Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.*». Tilsvarende fremgår av Lov om sosiale tjenester: «*Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.*»

Ut over dette er ikke boligforvaltning lovpålagt.

Eksisterende oppgavefordeling mellom stat, kommune og private aktører beskrives vanligvis slik:

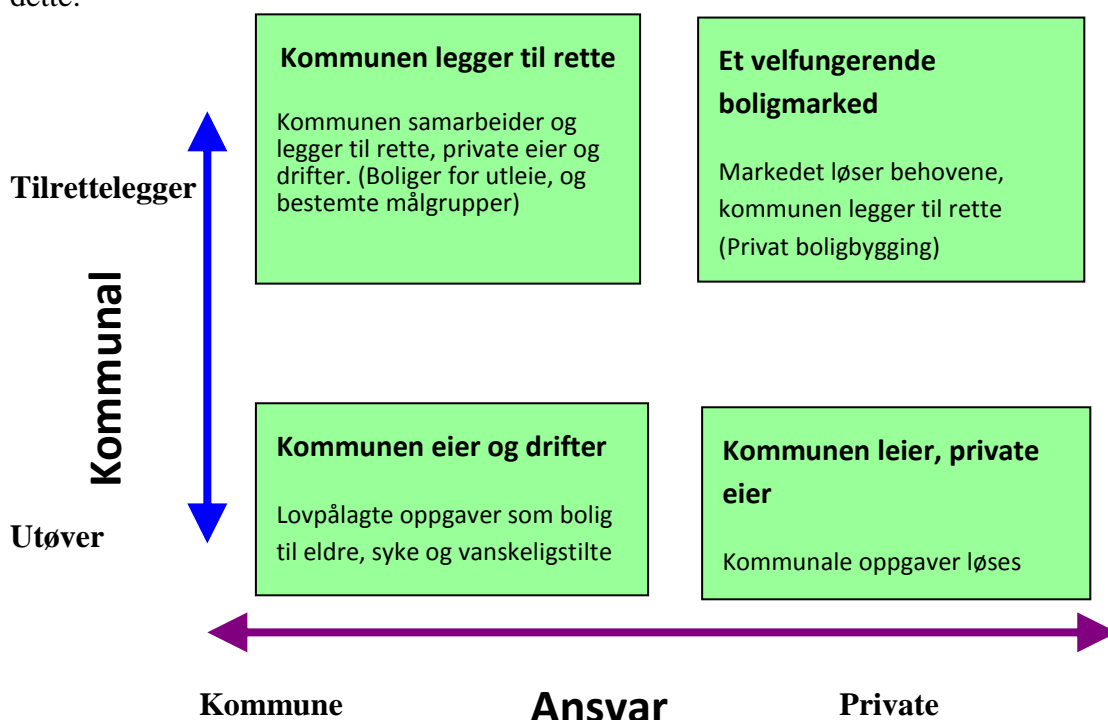
- Statlige myndigheter har som hovedoppgave å utforme sentrale mål, fastsette lover og andre rammebetingelser, tilby finansierings- og støtteordninger og stimulere til forsknings- og utredningsvirksomhet.
- Kommunene har ansvar for å skaffe boliger til husstander med svak økonomi og andre vanskeligstilte i boligmarkedet, bidra med tilstrekkelig forsyning av byggeklare arealer, og ansvar for å planlegge og legge til rette for boligbygging.
- Private aktører ivaretar oftest prosjektering og oppføring av boliger, samt forvaltning og utbedring av mesteparten av boligmassen.

Modellen nedenfor viser hvordan kommunens boligpolitiske rolle kan fylles.



BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Det er også viktig å avklare hvor og i hvilken grad kommunen skal ta ansvar for, eller involvere seg i selve fremskaffelsen av nye boliger. Modellen under illustrerer dette:



Modell - Kommunal involvering og ansvarsfordeling i boligpolitikken.

Kilde: Husbankens veileder for boligplanlegging.

2.1. Boligpreferanser – trender i distriktene

Etter oppdrag fra Distriktssenteret er det utarbeidet en rapport fra NIBR (By- og regionforskningsinstituttet) -rapport 2014: « Boligpreferanser i distriktene», som har noen klare konklusjoner. Utdrag av rapporten fremgår nedenfor:

Eneboligen står fremdeles sterkt som den foretrukne boligformen i distriktene. Særlig er dette tydelig blant **ungdom og unge familier med barn**. En naturlig forklaring er at det først og fremst er eneboliger som tilbys lokalt, som alltid har vært det lokale boligmarkedet og det er den boligformen folk er vant med og de unge er vokst opp med, og følgelig har det ikke vært alternativer. Tilgjengelige leiligheter har i stor grad vært private utleieboliger i sokkeletasjer i eneboliger, noe som ikke anses som gunstig eller attraktivt for unge familier i etableringsfasen.

- I de senere år det imidlertid kommet flere nye leiligheter som bygges nær sentrum. Men det er ingen tendens til at det er de unge familiene som ønsker å kjøpe leiligheter.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

- Blant **arbeidsinnvandrere** finnes det større variasjon når det gjelder boligpreferanser enn hos de andre. Dette skyldes at de har varierende arbeids- og stedstilknytning med ulik grad av midlertidige eller permanente kontrakter. De som vil etablere seg i kommunen med familien sin har de samme preferansene som de andre, de ønsker å kjøpe eneboliger. Selv om denne gruppen som oftest har mindre startkapital er det mulig å realisere huskjøp, fordi særlig eldre eneboliger som trenger oppussing er prisgunstige.
- Ser vi på de som er **60 + generasjonen** finner vi et annet bilde. Flere ønsker å kjøpe leilighet nærmere sentrum. Her har det skjedd en mentalitetsforandring som i stor grad kan relateres til deres livsstil. Livsstilen handler om noe mer enn å bli eldre og å legge til rette for alderdommen. De ønsker å flytte nærmere service- og kulturtilbudene som stedet har og bruke dem aktivt, og bli mindre bundet opp av stell og vedlikehold av hus og hage.

HVA PÅVIRKER BOLIGVALGET

Hva vektlegges? Bolig, nærmiljø eller sted

Undersøkelsene viser at kvaliteter ved selve boligen eller boligtypen ikke er det mest sentrale når en skal velge å flytte til et nytt sted eller flytte innen samme kommune. Kvaliteter med stedet er like viktig. Med unntak av de som eier/arver en eiendom, så er det ikke selve boligen som får folk til å flytte til et sted. Det er egenskaper og kvaliteter med stedet. Det handler både om fysiske egenskaper ved selve bostedet, for eksempel natur, men først og fremst handler det om det sosiale miljøet og i hvilken livsfase naboene er i. For småbarnsforeldre er andre småbarnsfamilier viktige slik at man får lekekamerater og foreldrene trygghet og sosiale relasjoner til andre i samme situasjon og livsfase. For arbeidsinnvandrere er det å bo i et sosialt bomiljø der man kjenner naboene avgjørende for trivsel og integrering.

Hvilken betydning har stedet?

Det er flere faktorer som bidrar til å gjøre et sted attraktivt. Det som peker seg ut er beliggenhet og sentralitet, variert arbeidsmarked (helst med kompetansearbeidsplasser) og gode helse og velferdstilbud og gode kommunikasjoner. Andre dimensjoner er kultur og opplevelsestilbud, gode omgivelseskvaliteter og bygningsmessige kvaliteter. Felles for tilbakeflyttere/ikke utflyttede er at stedstilhørighet er basert på naturen og landskapet, og på sosiale bånd til familie og venner de er oppvokst med.

Hva kan kommune gjøre for å ivareta boligbehovet?

Kommunene bør ha en samlet oversikt på kommunens hjemmeside over så vel eksisterende som planlagte boliger, leiligheter, småbruk, boligtomter og andre tomter som er under regulering. Kommunen bør markedsføre de kvalitetene en har opp mot boligpreferansene til de ulike målgruppene.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Det er behov for større mangfold i boligtyper. Det er særlig behov for små boliger som egner seg for førstegangsetablerere og de som ikke helt vet om de vil etablere seg i kommunen. Det er også behov for boliger tilpasset eldre som vil flytte mer sentrumsnært. Kommunen bør også etterstrebe et godt samarbeid med private utleiere for å dekke kommende boligbehov.

Gjennom Boligpolitisk plan vil kommunen ha en forutsigbar plan for løsninger i boligpolitikken, som også vil kunne være et nyttig referansedokument for private aktører i boligmarkedet.

Kommunen bør starte en prosess for et samordnet løft for boligsituasjonen i Bø. Både samordning av kommunale og private planer, samt best mulig oversikt over tilgjengelige arealer for boligtomter må være vesentlige elementer i dette arbeidet.

Planer for tilgang på boliger må være basert på estimert behov, samordnet med boligpreferanser for de enkelte grupper av boligsøkere. Slike planer vil danne grunnlaget for best mulig tilgang på offentlige virkemidler, særlig Husbankens låne- og tilskuddsordning.

3. OMRÅDER FOR BOLIGBEHOV

Boligbehov i kommunen kan deles i to områder:

3.1. Sosiale og rene kommunale boligbehov

Dette området omfatter lovpålagt boligforvaltning, som i hovedsak gjelder boliger til:

- Økonomisk vanskeligstilte
- Flyktninger
- Fysisk og psykisk funksjonshemmede
- Rusmisbrukere
- Sosialt vanskeligstilte
- Eldre med fysiske eller andre funksjons-hemminger.

hvor kommunen har et ansvar iht. «Lov om sosiale tjenester»

Kommunestyret vedtok i møte 12.11.15, sak 78/15, «Reglement for kommunale boliger». Denne fastsetter rutiner og regelverk for omfang, tildeling, vedlikehold, husleie og kontraktsforhold.

3.2. Samfunnsmessig boligbehov

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Dette området omfatter ordinære boligbehov, basert på intern flytting i kommunen og tilflytting. Bosetting av flyktninger kan også defineres inn under dette området, selv om kommunen har en lov- eller avtalebestemt plikt her.

For begge områdene vil kommuneplanen, både arealdel og samfunnsdel, befolkningsframskriving og strategier innenfor næringsutvikling, være vektige momenter for dimensjonering.

Samlet for begge områdene gjelder at kommunen også skal ivareta nødvendig infrastruktur for boligbygging i regulerte boligområder, herunder tekniske systemer som vann, vei og kloakk, kommunikasjon og elektrisitet.

4. SENTRALE, REGIONALE OG LOKALE FØRINGER

4.1. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020

Den nasjonale visjonen for boligpolitikken er at alle skal kunne bo trygt og godt. Dette innebærer både at alle skal bo i en sunn bolig med god fysisk utforming, og at selve bosituasjonen skal være trygg. Det vil si at husstanden skal slippe å flytte fra sin bolig på grunn av økonomiske forhold som ikke kan forutses, eller på grunn av dårlige kontraktsforhold. Det er også en del av det å bo trygt og godt at bomiljøet og nærmiljøet oppleves trygt.

Av Regjeringens omtale av boligsosialt arbeid fremgår blant annet:

«Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Denne strategien skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.»

Mål:

- 1. Alle skal ha et godt sted å bo*
- 2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet*
- 3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv*

I Stortingsmelding St. 17 (2012–2013) Byggje - bu - leve: «Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar», fremgår det av pkt. 1.1:

«Det må byggjast nok bustader og dei må ha god kvalitet. Det må vere eit tilbod av bustader som dekkjer behova til innbyggjarane, med variasjonar i lokalisering, storleik og utforming. Politikken må bidra til betre og raskare prosessar i bygginga – frå plan til ferdig bustad.

Kilde: Regjeringen.no

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Nasjonal strategi er i hovedsak basert på personer/familiers grunnleggende behov for bolig, med lite fokus på boligstrategi basert på lokale/regionale boligbehov grunnet næringsutvikling.

4.2. Regional strategi: Fylkesplan for Nordland 2013 - 2025

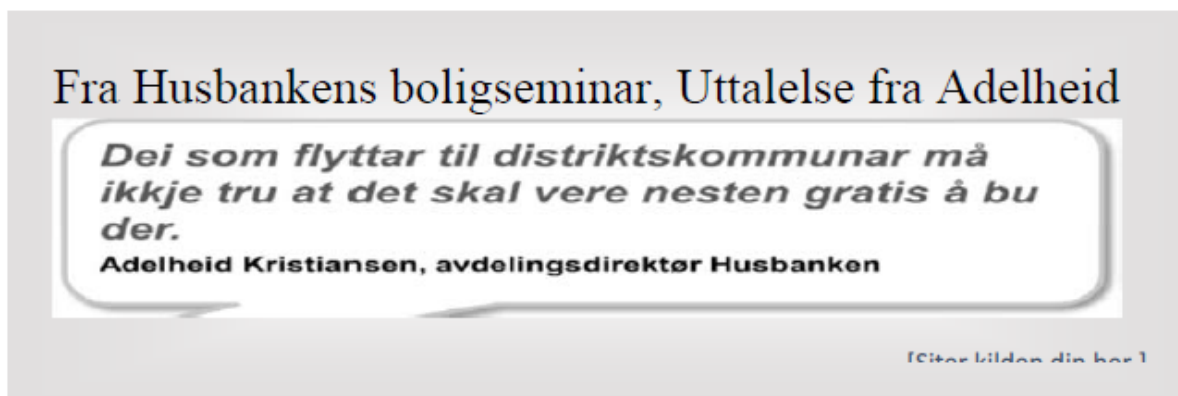
«Innbyggerne i Nordland skal ha gode levekår. Tilgang til egnet bolig er sentralt for den enkeltes livskvalitet. Mangel på boliger, spesielt utleieboliger, er en stor utfordring i mange kommuner. I distriktene er mange boliger lagt beslag på som fritidsboliger, noe som gjør rekruttering og tilflytting vanskelig. Unge sliter med å få seg hybler og førstehjemsbolig, noe som kan gå ut over skolegangen til elever og studenter. På sikt skaper en aldrende befolkning i en aldrende boligmasse utfordringer.»

Strategier: Bidra til en boligpolitikk som ivaretar befolkningen, næringslivet og spesielle grupperes behov.

Kilde: Nordland Fylkeskommune, Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Også de fylkeskommunale styringssignalene omtaler kun forutsetninger og mål for boligsosialt arbeid.

Dermed er det i hovedsak kommunen som må utarbeide strategier for lokal boligforvaltning.



4.3. Kommunale styringssignaler

KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

For kommunen er planlegging av en samlet boligpolitikk viktig og nødvendig. Dette legger føringer for en helhetlig Boligpolitisk plan i kommunen. En tar da hensyn til alle boligbehov i kommunen, gjeldende sosiale boliger, boligbehov for flyktningmottak, bedriftenes boligbehov

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

og behov ved annen tilflytting. Her inngår også arealdisponering, planlegging og utarbeidelse av strategier for etablering av nye boliger.

Kommuneplanens samfunnsdel påpeker behovet for tilstrekkelig tilgang på boliger, basert på planens forutsetninger om stopp i befolkningsnedgangen og langsiktig tro på befolkningsvekst.

Fra planens pkt. 9 fremgår:

«Vi må jobbe målretta for at flere skal velge å bo i Bø. I større og større grad blir attraktive og trygge bo- og oppvekstmiljø en viktig faktor ved valg av bosted. Det finnes også trender som viser at både barnefamilier og de som er ferdig i arbeidslivet, trekker ut av byene og bosetter seg i utkantene. Fordelene med å etablere seg i Bø må markedsføres, og målretta arbeid særlig mot unge voksne som vi vet ønsker seg til Bø, skal prioriteres. Skal vi lykkes med dette, må det legges til rette for boligbygging i kommunen».

Og under «Strategi 2», «**Legge til rette for boligbygging**» fremkommer:

Bolig er en av flaskehalsene for utvikling i Bø. Mange hus står ledige store deler av året, mens det er stor mangel på utleieleiligheter. Kommunen har starta prosessen med å utarbeide en helhetlig boligpolitisk plan. Arealplanen vil bli rullert i løpet av 2014, og der vil det bli avklart en del premisser for boligbygging i Bø.

Disse planene skal utarbeides i tråd med følgende prinsipper:

Forventet boligbehov må kartlegges.

- Kommunen må legge til rette for boligbygging og prioritere videre utbygging av infrastruktur til de tre tettstedene Eidet, Straume og Steine.
- Det er behov for mer samarbeid mellom kommunen og privat næringsliv/arbeidsgivere om boliger til tilflyttere.
- Kommunen må legge til rette for bygging av rimelige utleieboliger.
- Kommunen må legge til rette for bygging av leiligheter i attraktive områder; slik frigjøres samtidig eneboliger, for eksempel for tilflyttere.
- Startlån skal fortsatt brukes aktivt som boligsosialt virkemiddel.

Kommuneplanen omtaler også kommende boligbehov, gjeldende mottak av flyktninger og rekruttering av personell innenfor både administrasjon, helsetjenester og skole/barnehage.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Plan- og bygningslovens § 20-1 om kommuneplanlegging sier:

Kommunen skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder. Planen skal inneholde en langsiktig og en kortsiktig del. Den langsiktige delen omfatter mål for utviklingen i kommunen, retningslinjer for sektorenes planlegging og en arealdel for

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

forvaltningen av arealer og andre naturressurser. Den kortsiktige delen omfatter samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.

Det er derfor klart at en Boligpolitisk plan er underlagt kommuneplanen, både samfunnsdelen og arealdelen, og må innrettes etter det.

Kommuneplanens arealdel er under rullering. Det forutsettes at tilgjengelige arealer for boligbygging vil fremkomme av denne.

BOLIGER OG EKSISTERENDE TETTSTEDER

Kommunens planlegging av boligområder forutsettes i hovedsak å gjelde de tre tettstedene Eidet, Straume og Steine/Vinje. Boligbygging i andre områder av kommunen vil skje etter private initiativ, og i henhold til vedtatte reguleringsplaner og arealplan.

5. BOLIGSITUASJONEN I BØ I DAG

Fra Husbankens boligseminar notat 1

*Kunstig låg leige får fleire uheldige følgjer.
For det første blir det aldri pengar til
vedlikehald av bustaden.*

5.1. Kommunalt eide og disponerte boliger 2004 – 2015

Kommunalt eide og disponerte boliger 2004 utgjør totalt 109 enheter (2015). Ref. Statistikkdel Tabell?? Av dette er det 79 kommunalt eide boliger, som omfatter både omsorgsboliger (trygdeboliger) og ordinære boliger for utleie til ansatte og etter andre særlige retningslinjer.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Totalt antall kommunalt disponerte boliger	64	83	90	90	80	82	95	78	78	82	95	109
Herav:												
Kommunalt eide boliger	54	77	81	81	80	77	80	78	78	79	79	79
Kommunalt innleide boliger	10	6	9	9	0	5	15	0	0	0	8	15
Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	8	15
Antall kommunale boliger tilpasset rullestolbrukere	0	0	54	54	54	54	60	60	60	61	61	62
Antall utleide boliger per 31.12	64	77	82	84	74	78	93	76	74	83	93	100
Antall boliger kjøpt eller bygget siste år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Antall boliger solgt siste år	0	0	0	0	0	1	3	1	0	0	0	0
Av dette, antall boliger solgt til leietakere siste år	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0

NB: Tabellen for kommunalt eide boliger, totalt 79, samsvarer ikke med kommunal oversikt over boligmassen som fremkommer med 58 enheter. Dette kan ha sammenheng med solgte kommunale boliger.

Kommunens drift av boliger er fragmentert og delvis uoversiktlig. Det er svært vanskelig å lage en helhetlig oversikt over organisering, drift og ikke minst økonomi. Boliger er ikke tydelig skilt ut som eget område med hensyn til leieinntekter og kostnader til vedlikehold. Det er derfor ikke mulig å konkludere med hvorvidt dagens forvaltning er tilfredsstillende.

Det foreligger heller ikke noe estimat på vedlikeholdsbehov. Dermed er det også vanskelig på dette grunnlaget å påvise at leienivået generelt er for lavt. Det er imidlertid flere indikasjoner som tilsier at det er rom og behov for en viss økning. Som eksempel kan en se på budsjett for dette regnskapsområdet, ansvar 6412. Området går i balanse, uten at det

Fra Husbanken boligseminar, notat 2

Folk blir også vande med eit svært behageleg lågt kostnadsnivå for å bu.

ligger inne ekstra vedlikeholdsposter, selv om oversikter viser betydelig vedlikeholdsbehov for flere boenheter. Også sammenligning med leienivå i andre kommuner tilsier at leiepriser bør justeres opp.

I «Reglement for kommunale boliger» fremgår det av pkt. 2 at: «det skal foreligge en vedlikeholdsplan for de kommunale boligene», med innarbeidelse av vedlikeholdskostnader i det enkelte års budsjett. Innenfor dagens organisering av boligforvaltningen har det så langt ikke vært rom for å utarbeide en slik plan. Vedlikehold blir derfor i stor grad basert på akutte behov, noe som trolig ikke gir et godt økonomisk og faktisk vedlikehold av boligene. Aktivitetene blir da ikke etter en langsiktig og faglig vurdert plan, men «så langt budsjettet rekker».

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

5.2. Leiepriser

Av oversikt leiepriser

Boenhet	Beliggenhet		Dagens leie
LEIEGÅRD "BAKKEMO"	Øyjord	Nr. 1 – 4	4 100
VERTIKALDELT LEIL	Asterset	Nr. 3 – 4	4 985
VERTIKALDELT LEIL. Under salg	Bellevue	Nr. 1 – 6	4 219
LEIEGÅRD "SOLHEIM" Under salg	Skagen	1. etasje sør og nord	5 228
		2. etasje sør og nord	3 075
		Kvist	3 588
4 - MANNS BOLIG	Vinje	Nr. 1 – 4	6 378
4 - MANNS BOLIG	Straume	Nr. 1 – 4	6 378
2 - MANNS BOLIG	Straume	Nr. 1 – 2	6 378
TRYGDEBOLIG	Steine	Nr. 1 – 5	6 378
VERTIKALDELT	Forøy - Minibolig	Nr. 1 – 2	3 075
VERTIKALDELT	Forøy – 2-roms	Nr. 3 – 6	6 684
ENEBOLIG	Forøy – 3-roms	Hele huset nr. 7	5 114
VERTIKALDELT	Eidet – 2-roms	Nr. 1 – 4	5 094
BOFELLESKAP	Bøheimen	Nr. 1 – 6	6 519
SJØRISEN OMSORGSBOLIGER		Leilighet på 52 m ²	6 229
		Leilighet på 67 m ²	6 854
		Leilighet på 75 m ²	8 102

fremgår stor variasjon i prisnivå, uten at grunnlaget for variasjonene fremkommer. Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon om størrelse og standard på de enkelte boenheter. Men basert på kjent størrelse for noen boenheter kan en tydelig se forskjeller som ikke har en tydelig begrunnelse.

Eksempelvis koster leiligheter ved Sjørisen omsorgsboliger fra kr 108,- til kr 120,- pr m² pr mnd. Dersom alle leilighetene hadde høyeste pris/m², ville årlig leieinntekt økt med ca. kr 24.000.-.

En del av kommunens boligmasse har betydelig vedlikeholdsbehov. Dette kan klart relateres til dagens leiepriser, som ikke gir tilstrekkelig økonomi til løpende vedlikehold. For noen boenheter er det trolig grunnlag for regulering av leieprisen.

Sortland kommune gjorde vedtak om «Gjengs leie» i 2013, med gjennomsnittlig 27-28 % økning. Dersom Bø øker snitt husleie tilsvarende, ville leieinntekter på årsbasis økes med trolig over kr 300.000.

Noen kommuner har satt en fast pris pr. m² for husleie. For den enkelte bolig legges det så inn en justeringsfaktor basert på standard og status vedlikehold. Ved justeringsfaktor fra 1

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

til 3, der 1 er lav standard/status vedlikehold, 2 er middels og 3 er god, og maks reduksjon leie = 20 %, kan regnestykke for flere like leiligheter bli: (i eksemplet benyttes standard husleie til kr 90,- pr m².)

Pris/m ²	Ant. M ²	Standard pris	Faktor standard	Husleie-reduksjon	Justert husleie
90	90	8100	3	0	8100
90	90	8100	2	-810	7290
90	90	8100	1	-1620	6480
90	80	7200	3	0	7200
90	80	7200	2	-720	6480
90	80	7200	1	-1440	5760

Slik justering kan gi en oversiktlig leieberegning. Ulempen er at leieprisen må justeres ved vurdert endring i standard.

Fra Husbankens boligseminar, husleieeksempel

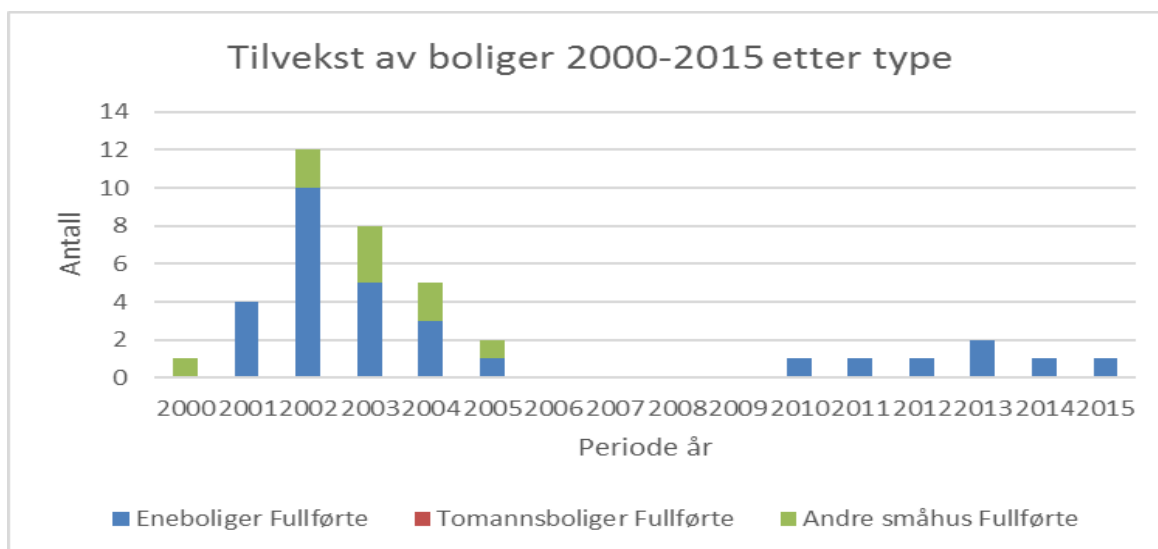
- **En lærer i Bodø tjener ca. kr 400.000 pr år.**
- **Bylærer i Bodø leier privat for ca. 10.000 kr pr. måned.**

- **En lærer i Sørfold tjener ca kr 400.000 pr år.**
- **Bygdelærer i Sørfold leier kommunal leilighet for 5.500 kr pr. måned.**

5.3. Boligbygging Bø 2000 til 2015:

Det har vært svært liten boligbygging i Bø over lang tid. Statistikken viser samlet 39 nye boliger i perioden 2000-2015. I perioden er det også registrert 13 boliger i avgang. Dermed er netto tilvekst 26 boliger. Dette gir en årlig snitt på ca. 1,7 boliger. I perioden har også Bø bygget et betydelig antall omsorgsboliger, noe som reduserer faktisk tilgang til øvrig boligmarked vesentlig.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025



Kilde: Kommuneprofilen.no NB: Diagrammet viser «fullførte boenheter. I tilgjengelig statistikk på «kommunalprofilgen.no, og ssb.no er det avvik mellom tall for igangsatte og fullførte boliger, uten at årsak til dette fremkommer. Kommentarene til statistikken baserer seg på antall fullførte.

Effekten av flytting, internt i kommunen og utflytting, der tidligere bolig står ubenyttet, gir en ekstra negativ effekt. Disse boligene inngår fremdeles i samlet boligmasse i Bø, uten at de er reelt tilgjengelig som helårsbolig. Et betydelig antall boliger er også kjøpt til fritidsboliger, noe som ytterligere forsterker et stramt boligmarked.

Til sammenligning er det i Øksnes kommune registrert 75 påbegynte eneboliger i tilsvarende periode, og 59 fullførte. Avgang for Øksnes i perioden 2009-2015 er 11. Dermed en netto tilgang på 48, dvs. nesten 2 ganger antallet i Bø.

Aktivitet i boligbygging reflekterer klart utfordringene med lave leiepriser og lave omsetningsverdier for boliger i Bø. Det er for stor risiko ved å bygge bolig, og nivå på leiepriser gir ikke økonomi for utbyggere av utleieboliger. Dett er videre omtalt under pkt. 6.1 og 8.7.

5.4. Boliger i Bø totalt

Selv om det er bygget en del boliger i kommunen, viser offisiell statistikk ingen reell økning i samlet boligmasse. Forskjellige rapporterings- og registrerings-rutiner gir noe avvik mellom de forskjellige statistikkene, men samlet gir alle statistikker et klart bilde av en ugunstig boligutvikling. Oversikt over alle boenheter i Bø fra 2006 til 2014 viser:

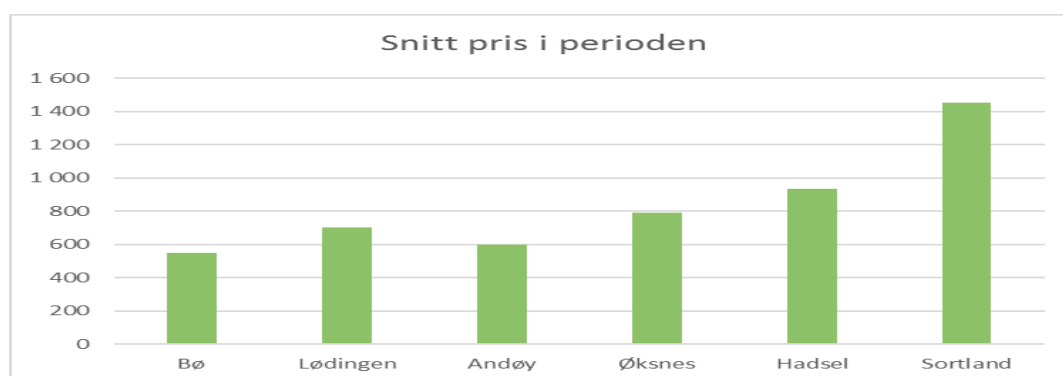
BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

År	I alt	Enebolig	Tomanns	rkkehus	Blokk	Bofellees- skap	Annet
2006	1 573	1 409	34	31	33	19	47
2007	1 575	1 404	34	38	33	19	47
2008	1 551	1 380	34	38	33	19	47
2009	1 497	1 329	33	38	31	19	47
2010	1 505	1 337	33	38	31	19	47
2011	1 472	1 299	33	38	31	19	52
2012	1 545	1 361	32	38	31	19	64
2013	1 566	1 378	33	38	32	19	66
2014	1 562	1 374	33	38	32	19	66

5.5. Omsetning av boliger i Bø, antall og kjøpesum, sammenligning med andre

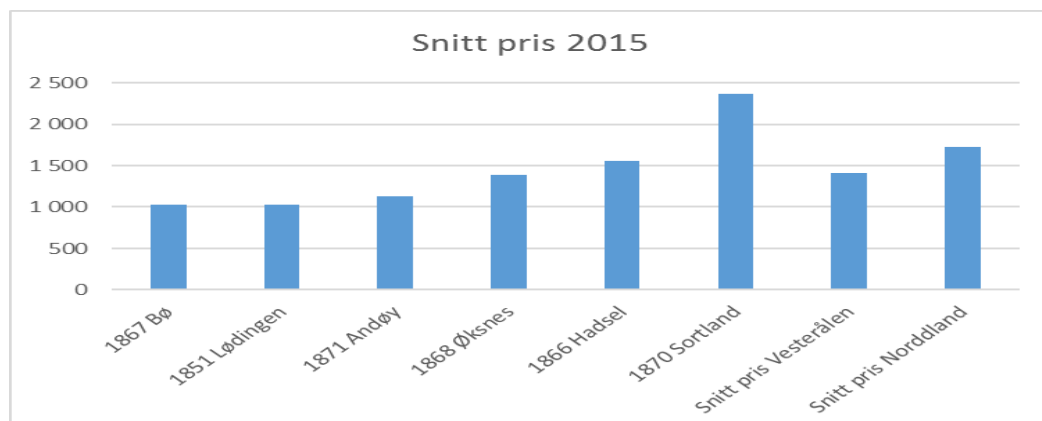
I perioden 2000 til 2015 har snitt på omsatte boliger i Bø vært kr 550.000, mens snitt for Vesterålen i samme periode har vært kr 838.000. I 2015 var snitt omsetningspris kr 1.029.000, mens snitt for Vesterålen var kr 1.416.000. Snitt for Nordland var i 2015 kr 1.763.000.

Snittpris Vesterålen 2000 til 2015:



BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Omsetningspris boliger Vesterålen og Nordland, 2015



Selv om det er flere forhold som spiller inn på boligprisene, synes det tydelig at omsetningspris på boliger i Bø er lav. Dette bekreftes også av generelle lånetakster i Bø, og utbyggingsaktørenes kommentarer til boligmarkedet.

5.6. Leiepriser kommunale boliger.

Det er stor variasjon i dagens leiepriser på kommunale boliger. Noe av variasjonen skyldes standard og type bolig, men noe skyldes trolig vurdering av økonomi hos grupper av boligsøkere. Samlet er det et tydelig rom for både generell og enkeltvis økning av leieprisene.

Kommunens nivå på leie har innvirkning på leienivået i det private markedet. Til en viss grad er kommunen og private aktører i konkurranse, og private aktører må derfor ta et visst hensyn til priser i det kommunale boligmarkedet.

Fra Husbankens boligseminar, notat 3

Det tredje og mest alvorlige er at så lenge leieinntekta ligg under den reelle kostnaden med å byggje, konkurrerer dei kommunale bustadene ut den private utleigemarknaden.

Dermed medvirker kommunale leiepriser til et totalt leieprisnivå i kommunen som gir lite rom for god økonomisk drift. Dette innvirker både på omfanget av nybygg og muligheten for godt løpende vedlikehold av boligmassen. I sum virker dette negativt på hele boligmarkedet i kommunen.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Det er i dag ikke tilstrekkelig økonomi i utleie til å gi tilfredsstillende vedlikehold. Etterslepet vil dermed fortsatt øke.

Med unntak av lovbestemt ansvar for boliger til spesielle grupper har ikke kommunen plikt til å ha en egen boligforvaltning. Personalboliger har vært met tilbud som tidligere hadde en klar rekrutteringsbegrunnelse. Men eie og drift av boliger er tiltak som må vurderes økonomisk, slik en vurderer andre tjenester i kommune. Dersom eierskap og drift av boliger ikke er i rimelig balanse, medfører dette bruk av driftsmidler på bekostning av andre områder i kommunens drift.

Basert på en verddivurdering av boligene, kan en lage følgende regneksempel for økonomi i boligforvaltningen:

Driftsinntekter

- beregnet kapitalavkastning på investering (ved kr 10.000 pr. m2 utgjør bundet kapital ca. 38 mill. kr).
- reelle driftskostnader

Men for at regnestykket skal bli riktig må en beregne nødvendig vedlikeholdskostnad. Det er påvist et betydelig etterslep på kommunens utleieboliger, noe som påviser at det årlig er lagt inn for lite midler til vedlikehold. Et reelt budsjett bør utarbeides, basert på tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Dermed får en et godt grunnlag for å beregne nødvendige leiepriser for de kommunale boligene.

6. PRIVAT BOLIGMARKED

6.1. Private aktører i boligmarkedet i Bø

Det er flere aktører som driver utleie i boligmarkedet. Noen på næringsmessig driftsgrunnlag, samt noen helt private utleiere. Utleieaktører med forretningsmessig målsetting om utleievirksomhet er:

- Ulriksen Eiendommer AS
- Bø Taxi Eiendom AS
- Bø Eiendom Bolig AS
- Veabø Invest AS
- Riise Eiendommer AS
- AJ eiendom AS

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

I tillegg kommer flere mindre utleiere som disponerer enkelte boligenheter.

Boliger som leies ut er i stor grad eiendommer som er kjøpt av tidligere boligeier og restaurert. Det er få nybygg for beregnet på utleie. Informasjonen fra aktørene i leiemarkedet er entydig at dette skyldes to hovedelementer: relativt lav 2- hnds omsetningsverdi, og et for lavt nivå på leiepriser.

Også i det private markedet fremkommer det tydelig at prisnivået, leiepriser og omsetningspriser, hemmer utviklingen av boligmarkedet i Bø. De økonomiske forutsetningene for aktørene er for stramme til å utvikle et godt fungerende tilbud, med økning av boligmassen.

7. TOMTEOMRÅDER I BØ

Ettersom det har vært liten etterspørsel etter boligtomter over mange år, har det heller ikke vært kommunalt fokus på utvikling av gode byggefelt og boområder. Nye boligprosjekter har i stor grad blitt behandlet enkeltvis med vedtak og tillatelse for det enkelte prosjekt. Kommunen har dermed ikke hatt en aktiv boligstrategi eller planlegging av definerte boområder.

7.1. Kommunale tomtefelt:

Gjeldende arealplan har følgende vedtatte reguleringsplaner for boligområder:

REGULERINGSPLANER Benevnelse	Område	Vedtatt av Kommunestyret
Rp 4	Skagen byggefelt	(218/75) 1975
Rp 9	Nilsåsen byggefelt	30.09.85
Rp 12	Eidetsjøen byggefelt	05.04.79
Rp 14	Haugen byggefelt	12.10.83



Det fremkommer her at alle planer for regulerte

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

boligområder er over 30 år. Byggefeltene er bare delvis klargjort for bygging, og det er tilnærmet ingen etterspørsel etter tomter i disse områdene. Samtidig har det skjedd en del endringer i faktisk utnyttelse av områdene, eksempelvis ved at området for Eidesjøen byggefelt for en tid siden ble solgt til privat utbygger.

Boligbygging er ellers i arealplanen definert innenfor LNF-områdene (Landbruk, natur og friluftsområder) med tillatelse for spredt boligbygging med noen begrensninger. Bestemmelsene synes så vidt fleksible at Arealplanen ikke vurderes å være en vesentlig hindring for boligbygging.

Prisnivået på tomter i Bø må defineres som lavt. Siste tomt salg i Eidesjøen boligfelt var kr 25.000 for opparbeidet tomt. I 2015 var det solgt tomt i Skagen boligfelt for kr 25,-/m², og samme pris ved salg på Bellevue i 2016.

Lavt prisnivå på tomter kan imidlertid være en fordel for boligbygging i Bø. Selv om kostnader ved selve byggingen er tilsvarende kostnader andrr steder, gir tomteprisen en redusert totalpris. For kommunen har dette imidlertid en viss negativ effekt på samlet mulighet for god boligutvikling.

7.2. Private tomtefelt:

Privat boligbygging skjer i stor grad utenfor de regulerte boligområdene i Arealplanen, både gjeldende byggeprosjekter gjennomført av privatpersoner og av næringsaktører. For tiden foreligger det utbyggingsplaner både på Eidet, Straume, Steine/Vinje og i Steinsvika, utenfor vedtatte byggefelt. Med unntak av byggeplaner som er fremlagt for kommunen, finnes det ingen konkret avsatte private byggefelt.

8. BOLIGPOLITISKE UTFORDRINGER FOR BØ KOMMUNE

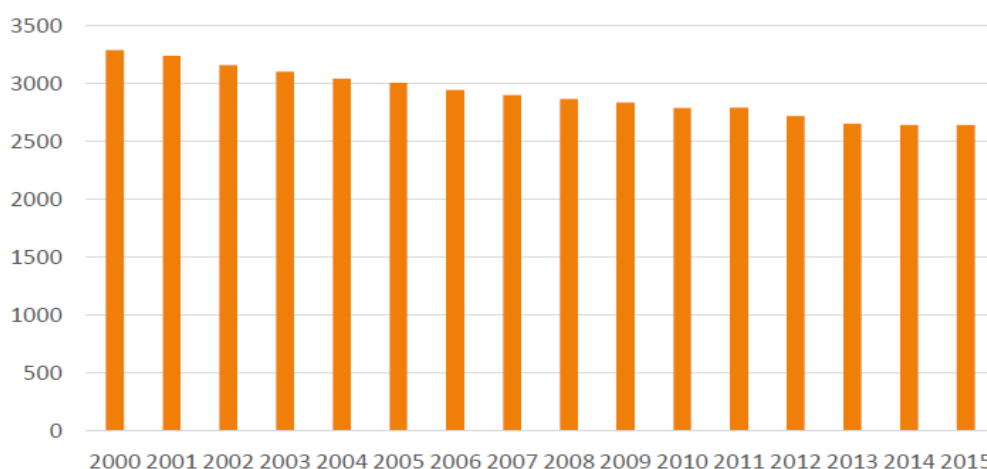
Ut fra foreliggende opplysninger vedr. boligsituasjonen i Bø, samt gjeldende strategi og forutsetninger for befolkningsutvikling, er det flere klare utfordringer for boligutvikling i Bø. Usikkerhet med faktisk etterspørsel fra bedrifter etter boliger, prisnivået i boligmarkedet, og generell samfunnsutvikling, gir en svært uklar anvisning for behov fremover. En del forutsetninger vil imidlertid være avgjørende for dimensjonering og løsning.

8.1. Behov for tilflytting

Sentral befolkningsframskriving viser videre nedgang i innbyggerantall i Bø kommune. Ut fra dette kunne en trekke slutninger om at en over tid vil få overskudd på boliger i Bø. Dette er også konklusjoner som er trukket innenfor de årlige «Indeks Nordland».

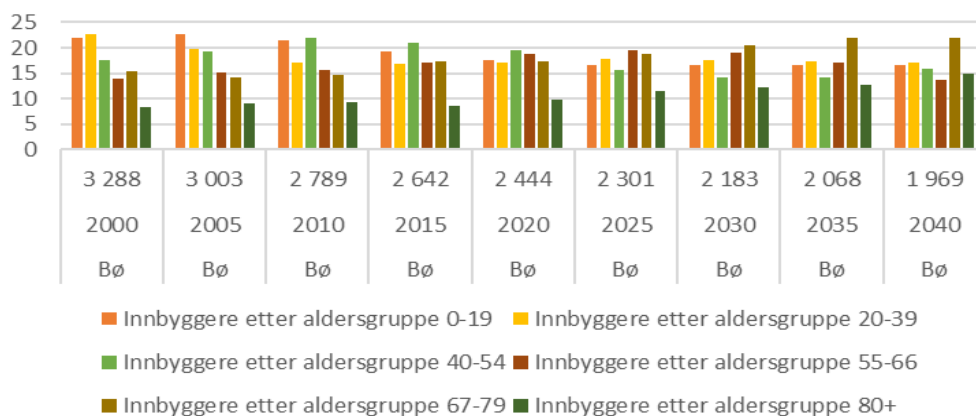
BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Folkemengde 2000-2015

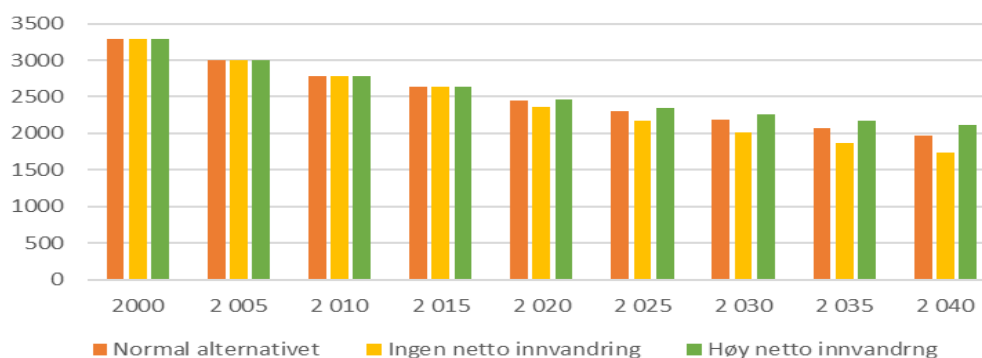


Sentrale beregninger av befolkningsutvikling frem til 2040 (beregning fra 2010).

Diagrammet viser normal utvikling, dvs. ingen særlige tiltak iverksettes



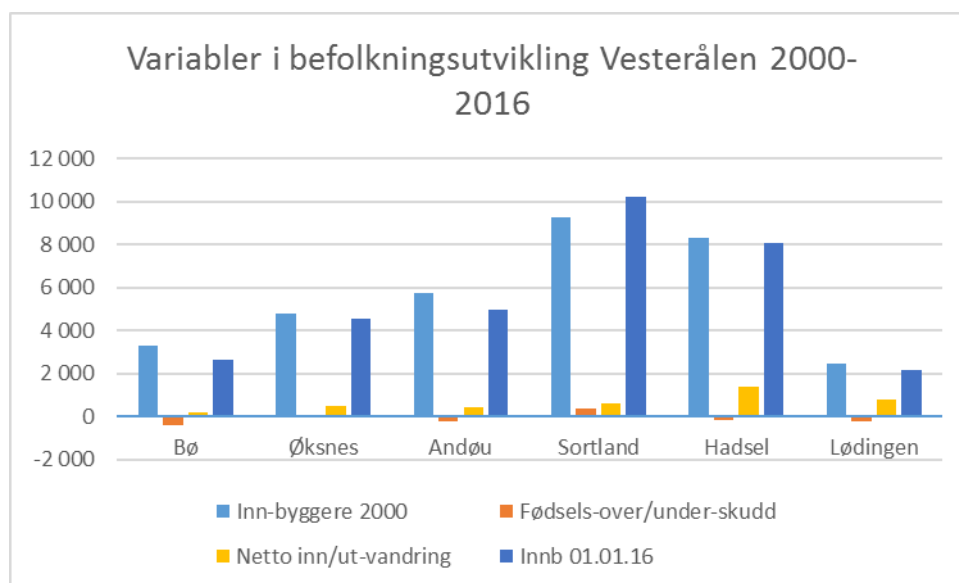
Diagrammet viser befolkningsnedgang selv med høy innvandring



BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Sentrale framskrivninger viser befolkningsnedgang for Bø, selv med positive eksterne påvirkninger. Ut fra dette kunne en forvente at boligsituasjonen ville «ordne seg selv» over tid.

Bø kommunes befolkningsutvikling skyldes i stor grad fødselsunderskudd. Dette har over flere tiår vært en betydelig årsak til for stor nedgang i befolkningen.



For Bø fremkommer det tydelig at det er fødselsunderskudd som har vært den sterkeste faktoren i befolkningsnedgangen.

Generelt er det derfor behov for tilflytting for at antall innbyggere i kommunen ikke skal fortsette å synke. Tilflytting kan skje på to områder, økt etterspørsel etter arbeidskraft, og innvandring/ flyktningmottak. Begge disse faktorene vil ha en øyeblikkelig virkning, men vil også ha en langsiktig virkning med høyere fødselstall, noe som allerede viste seg med en markant økning i 2015.

Kommuneplanenes samfunnsdel har lagt inn forutsetning om at befolkningsnedgangen på kort sikt skal stoppe, og har forventninger om økning over litt tid. Målet om stopp i befolkningsnedgangen kan kun skje ved tilflytting, ref. fødselsunderskudd. Ved at det ikke er en vesentlig mengde ledige boliger i kommunen, tilsier dette et behov for nye boliger.

Tilflytting vil dermed være det som kan endre befolkningsutviklingen, og dermed gi fortsatt behov for flere boliger. For lite tilgang på boliger vil kunne være en bremse på tilflytting til Bø. Nye arbeidstakere kan, på tross av noe krevende pendlerforhold, velge å bo utenfor Bø, og dermed ikke bidra til ønsket befolkningstilvekst. En klar og offensiv Boligpolitisk plan, med konkrete tiltak, kan bidra til å hindre en slik uønsket utvikling.

8.2. Bedriftenes behov for boliger

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Næringslivet i Bø er, som i andre samfunn, i omstilling. Rammebetingelser for primærnæringene har vært betydelig endret de senere år og tiår. Dagens bedrifter tilpasser seg dette løpende. Dette medfører bortfall av mange tradisjonelle arbeidsplasser, men også etterspørsel etter arbeidskraft med ny kompetanse. I tillegg skjer det etablering av helt nye bedrifter og næringer, som også etterhvert etterspør kompetent arbeidskraft.

Bare en begrenset del av denne arbeidskraften vil kunne rekrutteres fra dagens innbyggere i Bø. Dermed vil bedrifter etterspørre boliger for nye ansatte. Omfanget av denne etterspørselen er ikke mulig å fastslå eksakt, men følgende opplysninger fra noen sentrale bedrifter gir en klar behovspåvisning:

Selv om det er en del arbeidsmessig pendling inn og ut av kommunen, kan ikke Bø defineres å være del av en velfungerende bo- og arbeidsregion. Avstander og kommunikasjon til andre arbeidsområder gjør pendling til lite ønsket situasjon. Dermed vil det være ekstra viktig med tilgjengelige boliger for økt antall arbeidstakere i Bø.

Flere bedrifter melder på forespørsel at de vil ha behov for nye arbeidstakere i den nærmeste fremtid, og at rekruttering trolig vil måtte skje utenfor Bø. Dermed påviser de et behov for nye boliger til ansatte, uten at det fremkommer noen stipulering av antall boliger. Bedriftenes tilbakemeldinger bygger opp om forutsetningene i Kommuneplanens samfunnsdel om stopp i befolkningsnedgang og senere økning i innbyggertall.

Tilbakemeldingen fra næringslivet er imidlertid ikke så konkrete at det kan estimeres behov for et bestemt antall boliger.

8.3. Mottak av flyktninger

Bø kommune skal i de kommende år fortsette med å bosette flyktninger, selv om omfanget av dette ikke er mulig å beregne nå. Mange av disse tilflyttingene vil være midlertidige og vil flytte etter kortere eller lengre opphold. I den tiden disse er bosatt i Bø vil det imidlertid være behov for midlertidige boliger. Noen av flyktningene vil trolig bosette seg permanent, noe som dermed vil kreve varige boliger.

Det er gjort vedtak om å ta mot 25 flyktninger i 2016. Situasjonen for tilstrømming av flyktninger til Norge er så uoversiktlig at en kan ikke sette opp noen klare forutsetninger. Det må imidlertid forventes et langvarig behov for egnede boliger for flyktninger.

Bø kommune benytter både kommunalt og privat eide boliger for denne gruppen. I stor grad er behovet dekket gjennom innleie fra private aktører. Men markedet er nå veldig stramt, og Integreringstjenesten har ikke noe «reserve» på boliger. Det vil derfor være et klart behov for nye boliger til mottak og bosetting fremover. Uten nye boliger vil dette medføre en enda strammere situasjon i leiemarkedet i Bø.

8.4. Økonomisk/sosialt vanskeligstilte

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Bø kommune har løpende behov for tilgang på boliger for personer/familier som ikke selv klarer å skaffe seg egnet bolig, for korte eller lengre perioder. Dette gjelder i hovedsak personer som kommer inn under kommunens ansvar etter Lov om sosiale tjenester.

Dagens situasjon er at det er akseptabel dekning for slike boliger. Kommunen benytter her både privat og kommunalt eide boliger. Bø kommune har ingen bostedsløse, noe som bekrefter at faktisk behov er dekket. Men standard på boliger varierer sterkt, og er i alle fall for en del kommunale boliger preget av behov for vedlikehold.

Ordningen med kommunal garanti for depositum for noen boliger er utfordrende. I 2014 hadde kommunen bekreftet 26 garantier, i 2015 15. I for mange tilfeller kommer garantien til utbetaling ved opphør av leieforhold. «Reglement for kommunale boliger» har bestemmelser om at det skal foretas befaring «ved inn- og utflytting». Denne bestemmelsen er ikke kommet i system, slik at det er vanskelig å påvise faktisk forringelse i en leieperiode.

8.5. Etterspørsel etter ferie/fritidsboliger

I de senere år har det vært stor etterspørsel etter ferie/fritidsboliger i Bø. Dette har medført at flere boliger er «tatt ut av» ordinært boligmarked. Dette vises ikke i generelle statistikker; antall tilgjengelige boliger fremkommer derfor betydelig høyere enn faktisk situasjon.

8.6. Organisering og samarbeid med private aktører

Kommunen har ansvar for at det er tilgang på boliger basert på sosiale behov. Tilsvarende ansvar følger av løpende mottak av flyktninger. Dette betyr ikke at kommunen må være eier av boligene. I dag dekkes en betydelig del av dette behovet gjennom leie fra private aktører.

Øvrig boligtilgang er i utgangspunktet ikke et kommunalt ansvar. Kommunens funksjon som samfunnsplanlegger medfører imidlertid også at boligplanlegging generelt er et element i kommunal virksomhet. Et godt samarbeid med private aktører er her helt avgjørende for en god løsning av samlet behov.

Svært mange kommuner har ikke boligforvaltning som en generell del av kommunens virksomhet. Som regel løses boligbehovet ved et samarbeid med private aktører, eventuelt kommunalt eid boligselskap, felles boligselskap med private aktører, samt ofte noen boliger i kommunalt eie.

Boligforvaltning medfører en viss økonomisk risiko. Generelt gjelder at kommunen i minst mulig grad bør påta seg slik risiko, som i verste fall kan innvirke negativt på løsning av ordinære kommunale oppgaver. Gode avtaler og samarbeid med private aktører regnes som beste løsning. Men også privat boligaktivitet er avhengig av akseptable økonomiske rammer. Enhver investering i boligmarkedet må være basert på en viss grad av lønnsomhet, i alle fall kostnadsdekning. Her er det derfor et klart behov for felles strategi mellom kommunen og private for å bedre økonomien i boligmarkedet.

Ved vurdering av samarbeidsløsninger med private aktører er det viktig å avklare:

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

- Hvordan sikre boliger til særlige grupper?
- Skal kommunen ha egne boliger tilgjengelig for ansatte? I tilfelle, skal disse prises lavere enn øvrig boligmarked? Dersom en veler dette må det defineres som et tiltak, med en beregnet kostnad.
- Skal lave leiepriser være et «tilflyttingstiltak»? I tilfelle, må dette defineres som et tiltak med beregnet kostnad. Det må også vurderes hvordan dette virker inn på øvrig leienivå i Bø. .

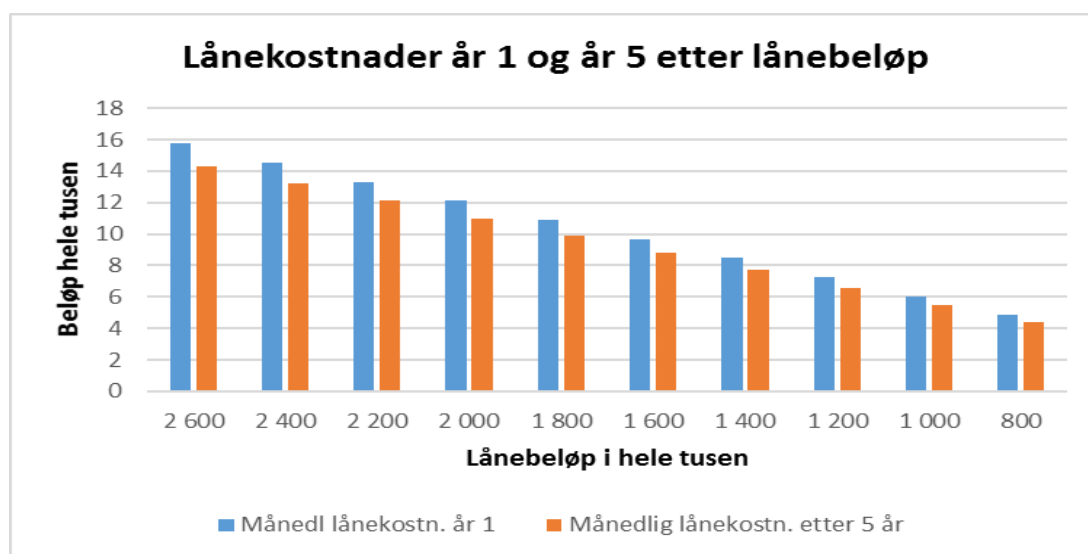
8.7. Økonomi i boligbygging og boligutleie

Boligmarkedet i Bø har hatt uheldige økonomisk forutsetninger. Omsetningsverdien for boliger har generelt vært lav, dvs. betydelig under kostpris. Samtidig har leiepriser ligget lavere enn i mange andre kommuner, og har dermed ikke gitt økonomisk grunnlag for bygging av nye utleieboliger, og for kommunen ikke gitt rom for godt vedlikehold. Disse to negative forutsetningene bekreftes av aktører i boligmarkedet i Bø. For omsetningsmarkedet har det i den senere tid vært en viss stigning, men fremdeles er snitt omsetningspris kunstig lavt. Med unntak av kanskje noe lavere tomtepriser enn andre steder, er kostnadene ved boligbygging de samme som i andre kommuner.

Med dagens byggekostnader er det svært vanskelig å bygge eneboliger i Bø beregnet for salg til privatpersoner. Prisnivået i 2-håndsmarkedet er enda så lavt at det innvirker på folks forventninger til prisnivå generelt.

Også for leiemarkedet ligger prisnivået relativt lavt. De økonomiske forutsetningene for bygging av slike boliger er dermed svært stramme. Selv med maksimalt tilskudd fra Husbanken går utbygger i beste fall i null på slike prosjekt.

Diagrammet nedenfor viser direkte lånekostnader for bygging av en boenhet, til varierende lånebeløp:



BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Diagram utarbeidet til planen.

Tabellen ovenfor synliggjør at dagens husleienivå ikke gir økonomi ved utleie dersom boenheten koster vesentlig over 1 mill. kr. Fra samtaler med utleiere/utbyggere fremkommer det at en med gode ordninger fra Husbanken, lån og tilskudd, maksimalt kan dekke byggekostnader på opp mot 1,4 mill.kr med dagens husleienivå. . Det er imidlertid ikke uvanlig at ordinær kostpris for en leilighet overstiger 1.6 til 1.8 mill. kr.

Alle driftsutgifter kommer da i tillegg til lånekostnadene. Det fremkommer tydelig at dagens husleie i Bø generelt ligger på et lavt nivå i forhold til faktisk kostnad for utbygger. Økonomien gir heller ikke rom for avsetning av noe kapital til nye investeringer. Dette hindrer klart bygging av nye boenheter.

Ved utarbeidelse av Boligpolitisk plan er det fire kjente planer for byggeprosjekt i Bø med flere boenheter. Ett på Eidet, ett på Straume, ett på Steine/Vinje og ett i Steinsvika. For Eidet og Straume er det planlagt utleieenheter, for de to andre er det forutsetning om salg av leiligheter. Totalt betyr dette tilgang på ca. 20 boenheter, og vil være en vesentlig forbedring av situasjonen i Bø. Det er også positivt at byggingen er planlagt i alle tre tettstedene i Bø.

Gjennomføring av de planlagte prosjektene avhenger imidlertid av at markedet viser vilje til å akseptere nødvendige kjøps/leiekostnader for disse boenhetene

8.8. Variasjon i nødvendig boligmasse

Boligmarkedet i Bø er i stor grad preget av enheter for familier. Dette er en klar utfordring på flere områder. Fra Integreringsjenseten meldes det at:

«Har selvfølgelig vært bedre å ha mulighet til bosetting i mindre separate boliger, både for vår og deres del. Men blir da vanskelig å bosette så mange siden det mest er enslige i mottak. Boligene vi bruker til bofelleskap er i utgangspunktet egnet for familier»

Leie av boliger i Integreringstjenesten blir i noen tilfeller uforholdsmessig høy, ved at det kan bli få beboere pr. boenhet. Leieprisen pr person varierer dermed fra lavest kr 1.063 pr person, til høyest kr 3.850 pr person. Selv om leienivået generelt er noe lavt i Bø, medfører dette i enkelttilfeller høy leie.

For tilflytting generelt vil det også være god boligpolitikk å ha tilgang på enkle og mindre boliger for leie i en kortere eller lengre periode. Dette vil også være en god løsning for å etablere førstegangsbolig for unge i Bø. Prisnivået på slike boliger vil kunne være på et akseptabelt nivå, samtidig som kostnadene for utbygger/utleier begrenses. Dette vil være en god startløsning for unge enslige og unge barnløse par. Alternativ bruk av slike boliger vil også kunne være til voksne og eldre enslige.

Det er viktig for befolkningsutviklingen å legge forholdene godt til rette både for å beholde unge i kommunen, og å tiltrekke seg unge i etableringsfase. Boligmassen i Bø er i hovedsak ikke tilpasset dette behovet.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Dette området anbefales prioritert i videre boligplanlegging. Det innarbeides et konkret tiltak for å bedre situasjonen for mindre boenheter.

9. BEHOV, BEGRENSNINGER OG MULIGHETER

Tabellen under pkt. 4.2. viser relativt lav boligbygging i Bø. Selv om en tar hensyn til fortsatt befolkningsnedgang i perioden, gir endringer i familiesammensetninger, faktisk tilflytting og flyktningmottak en klar anvisning på at boligmarkedet er stramt. Gitt kommunens forutsetning i kommuneplanen om stopp i befolkningsnedgangen, og økning over tid, fremkommer et klart behov for nye boligenheter. Omfanget av dette behovet er imidlertid vanskelig å estimere. Omfanget er avhengig av flere utviklingsområder:

- Faktisk flyktningmottak i kommende år
- Kommunens organisering av tjenester, samarbeid med private aktører m.v.
- Bedriftenes faktiske etterspørsel av boliger
- Fortsatt etterspørsel etter ferie/fritidsboliger
- Faktisk befolkningsutvikling
- Eventuelle regionale endringer i offentlige tjenester, samarbeidsområder eller kommunesammenslåinger

Alle disse momentene har innebygget stor grad av usikkerhet. Det er derfor ikke mulig å estimere behov for et bestemt antall boenheter. Planen må derfor skissere løsninger for å dekke behov, innenfor økonomiske forutsetninger og organisering av konkrete modeller for å dekke behovet løpende.

For å svare på anvisningene i Kommuneplanens samfunnsdel er det behov for 341 nye innbyggere for å dekke opp for statistisk beregnet befolkningsnedgang frem til 2025. De senere års tilflytting, samt høyere fødselstall, demper dette behovet noe. Videre mottak av flyktninger vil også bidra positivt. Det forventes at en del av tilflyttingens boligbehov dekkes gjennom boliger som blir ledige ved fødselsunderskudd og noe fraflytting. Men boligbehovet for en del av denne tilflyttingen vil ikke kunne dekkes med tilgjengelige boliger. Omfanget av dette udekkede behovet er ikke mulig å fastsette. Men det forutsettes at en med en aktiv boligpolitikk og boligforvaltning vil kunne møte behovet etter hvert. Avgjørende her er å ha tilfredsstillende økonomiske forutsetninger for etablering av nye boliger.

Om en estimerer behovet på basis av tilflytting i perioden på ca. 150 personer, og regner snitt 3 personer pr boenhet, vil behovet være 50 nye boliger. Det er kjente planer for bygging av ca 20 boenheter. Udekket behov fremkommer dermed til 30 nye boenheter. Dette utgjør 3 nye boliger pr år over 10 år.

Både planlagte boliger, og ekstra bygging av boliger, forutsetter finansiering og marked som muliggjør realisering. Kommunens tilrettelegging, med tomteområder og fleksibilitet i forhold til å muliggjøre Husbankens virkemidler er da vesentlig. Det er også viktig at kommunen bidrar til å justere det generelle leieprisnivået for å gi økonomi i utleievirksomhet.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Planen vil i det følgende omtale mål, strategier og tiltak for:

- Avgrensning av kommunens egen boligforvaltning, herunder i hvor stor grad kommunen skal eie og drive boliger
- Samarbeidsløsninger med private aktører
- Arbeid med samordning av husleiepriser til «gjengs leie» for å gi økonomiske muligheter for nye utleieboliger
- Kommunens rolle i forhold til Husbanken og eventuelt andre finansieringsløsninger
- Kommunens øvrige rolle i boligmarkedet

10. MÅL / STRATEGIER / TILTAK I BOLIGPOLITISK PLAN

Mål og strategier for Bøs boligpolitikk må knyttes til faktiske forhold og avklart behov. Tiltak fremsettes i «handlingsplan», og beskriver konkrete aktiviteter for å oppnå resultater innenfor de enkelte områder.

Det er noen grunnleggende forutsetninger som er avgjørende en velfungerende boligpolitikk:

- Relativt samsvar mellom tilbud og etterspørsel
- Akseptable økonomisk forutsetninger både for utbygger og kjøper/leier
- Standard på boenheter må være i rimelig forhold til prisnivå
- Boliger må ligge i attraktive områder med rimelig avstand til offentlige og samfunnsmessige tilbud

Generelt er det slik at de økonomiske forhold i boligmarkedet også innvirker på flere deler av næringslivet. Stram økonomi i boligmarkedet kan medføre liten aktivitet på vedlikehold og oppussing, og dermed lav etterspørsel etter byggevarer, tilbehør og byggetjenester. Indirekte vil dette innvirke negativt på disse bedriftenes mulighet til å bidra til en god boligsituasjon.

Samlet er økonomien i boligmarkedet helt avgjørende for et velfungerende boligmarked, med tilstrekkelig tilgang på boliger med akseptabel standard. Prisenivået både på det kommunale og på det private boligmarkedet er derfor helt avgjørende.

Strategier for boligutvikling må basere seg på alle disse forutsetningene. Dersom økonomien i boligmarkedet ikke gir grunnlag for investeringer er det tvilsomt om en kan etablere en aktiv og behovstilpasset boligpolitikk. Det må også utarbeides klare planer for hvilke områder som kan utvikles til attraktive boområder. Boligplanene må så langt mulig tilpasses regelverk for offentlige støtteordninger. For utbygging av leieboliger bør det søkes løsninger med kombinasjon av ordinære boliger og boliger til definerte gruppe som kan gi grunnlag for tilskudd fra Husbanken.

Kommunens rolle i samlet boligforvaltning er vesentlig, men bør begrenses i forhold til hvor betydelig boligaktør kommunen skal være. Kommunens organisasjon på boligforvaltning må dimensjoneres i forhold til dette. Samtidig vil det være gunstig å samordne så langt mulig alle

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

tjenester knyttet til fysisk boligforvaltning innenfor en enhet. Disponering av boligene til sosiale formål kan allikevel deles innenfor flere berørte enheter.

Standard på boliger i Bø er varierende, fra nye boenheter til eldre med betydelig slitasje. Det er derfor vanskelig å vurdere leiepris i forhold til standard. Særlig for kommunale boliger krever dette en grundig gjennomgang av boligmassen.

10.1. Mål

Det er et overordnet mål i norsk boligpolitikk at alle skal kunne bo trygt og godt. Dette er også en av bærebjelkene i den norske velferdspolitikken. I Stortingsmelding nr. 17 2012-2013, blir de statlige målene for boligpolitikken definert slik:

➤ NASJONALE MÅL I BOLIGPOLITIKKEN:

- Mål 1. Bustader for alle i gode bumiljø
- Mål 2. Trygg etablering i eigd og leigd bustad
- Mål 3. Buforhold som fremjar velferd og deltaking
- Mål 4. Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg
- Mål 5. Betre og meir effektive byggjeprosesser

Med bakgrunn i nasjonale mål, tilpasset våre lokale forhold og betingelser, settes hovedmålet i Bø kommunes boligstrategi til:

10.2. Bø kommunes mål, strategier og handlingsprogram i boligpolitikken

Utfordringene i boligmarkedet er beskrevet foran. Mål, strategier og tiltak må tydelig og målrettet innrettes mot å bedre disse. Ut fra dette settes det opp klare mål i boligforvaltning og for boligmarkedet i Bø. Målene fremgår nedenfor, mens strategier og tiltak fremgår av handlingsprogram. Det vurderes som viktig å ikke sette opp for mange mål, strategier og tiltak, slik at målsettingene ikke blir uoverkommelig. Nye prioriteringer kan innarbeides i planen ved rullering.

MÅL 1.

**Bø kommune skal legge forholdene til rette for et velfungerende boligmarked
Kommunens boligforvaltning skal bare være et supplement til samlet boligmarked,
som samordnes med privat boligmarked. Det er en målsetting av flest mulig fast
bosatte i Bø skal bo i og eie egen bolig.**

MÅL 2.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Prisnivå i boligmarkedet, både leiepriser og omsetningspriser, må påvirkes hevet til et nivå som gir økonomiske forutsetninger for bygging av både utleieboliger og privat eide boliger. Kommunen skal være aktiv pådriver for å utnytte finansieringsløsninger gjennom Husbanken.

MÅL 3.

Boligaktørene i Bø skal gis forutsigbare og tilrettelagte kommunale bestemmelser og virkemidler for en aktiv videre utbygging av boliger i Bø. Det skal være fleksibelt regelverk for å utnytte attraktive tomter/tomteområder i hele kommunen. Boligfelt med opparbeidelse av infrastruktur prioriteres i de tre sentrumsområdene.

MÅL 4.

Boligmarkedet i Bø skal ha nødvendig variasjon i type boliger, tilpasset behovene for de ulike grupper av boligsøkende.

11. HANDLINGSPROGRAM 2016-2017

For alle strategier og tiltak gjelder et ansvar lagt på kommunens administrasjon, etter anvisning av rådmannen. Områder som krever politisk beslutning eller rapportering legges frem til behandling etter vurdert løpende behov.

MÅL 1:

Bø kommune skal legge forholdene til rette for et velfungerende boligmarked. Kommunens boligforvaltning skal bare være et supplement til samlet boligmarked, som samordnes med privat boligmarked. Det er en målsetting av flest mulig fast bosatte i Bø skal bo i og eie egen bolig.

STRATEGIER	TILTAK
<p><u>STRATEGI 1, MÅL 1:</u></p> <p>Bø kommune må avklare sine roller i boligforvaltningen, ref figurene under pkt.2. Det må avklares i hvor stor grad kommunen skal være egen aktør i boligmarkedet, være eier og driver, være bare eier, eller delta i felles eierskap med næringsaktører i utskilt virksomhet. Det må utarbeides konkrete planer for området, med vurdering av behov og drift med økonomi.</p>	<p><u>TILTAK 1 STRATEGI 1:</u></p> <p>Det gjennomføres en administrativ vurdering av organisering og drift av kommunens boligmasse, samordnet med samtaler med private aktører i boligmarkedet. Konseptet «Leie til eie» vurderes innenfor samlet vurdering.</p> <p>I denne vurderingen gjøres det særlige vurderinger på:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hvordan sikre boliger til særlige grupper?- Skal kommunen ha egne boliger tilgjengelig for ansatte? I tilfelle, skal disse prises lavere enn øvrig boligmarked? Dersom en veler dette må det defineres som et tiltak, med en beregnet kostnad.- Skal lave leiepriser være et «tilflyttingstiltak»? I tilfelle, må dette defineres som et tiltak med beregnet kostnad. Det må også vurderes hvordan dette virker inn på øvrig leienivå i Bø. <p>Løsning med å etablere felles selskap for boligforvaltning vurderes og drøftes med aktørene. Ved tilstrekkelig interesse, skal kommunen vurdere å gå inn som deleier i et boligbyggerselskap sammen med private (OPS-offentlig, privat selskap).</p> <p>Sak for dette tiltaket legges fram til politisk behandling innen utgangen av 1. kv. 2017.</p>
<p><u>STRATEGI 2, MÅL 1</u></p> <p>Kommunen skal ta initiativ til samtaler med private aktører om koordinering/ justering av leiepriser i Bø, samt drøfte med private aktører hvordan en kan påvirke nivå på omsetningspriser for boliger i Bø. Aktører i boligfinansiering, som private banker og Husbanken bør trekkes inn i dette arbeidet. Målsetting må være å skape et boligmarked som fungerer økonomisk, og dermed kan dekke behovet for utleieboliger og andre nye boliger.</p>	<p><u>TILTAK 1 STRATEGI 2:</u></p> <p>Denne aktiviteten samordnes med tiltak under Strategi 1 ovenfor.</p> <p>Tiltaket igangsettes så tidlig som mulig.</p>

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

MÅL 2

Prisnivå i boligmarkedet, både leiepriser og omsetningspriser, må påvirkes hevet til et nivå som gir økonomiske forutsetninger for bygging av både utleieboliger og privat eide boliger. Kommunen skal være aktiv pådriver for å utnytte finansieringsløsninger gjennom Husbanken.

STRATEGIER	TILTAK
<p><u>STRATEGI 1, MÅL 2:</u></p> <p>Leiepriser for kommunens boligmasse vurderes og tilpasses et nivå som gir rom for aktivt vedlikehold og fornyelse.</p>	<p><u>TILTAK 1 STRATEGI 1:</u></p> <p>Det utarbeides tilstandsrapport for alle kommunale boliger. I henhold til vedtatt «Reglement for kommunale boliger» utarbeides det en samlet tilstandsrapport med plan for vedlikehold/oppgradering av alle kommunalt eide boliger.</p> <p>Med grunnlag i statusrapport gjøres det en konkret gjennomgang av utleiepriser, med hensikt å regulere priser til å gi rom for løpende vedlikehold. Det settes en standard leiepris pr m²/mnd, som justeres i forhold til konstatert status på vedlikehold. Prisnivået tilpasses gjengs leie innenfor Vesterålen, men reguleres innenfor Husleielovens begrensninger..</p> <p>Under plan for vedlikehold/oppgradering ses dette tiltaket i sammenheng med tiltak under mål 1, og innarbeides eventuelt i ny løsning for organisering av boligforvaltningen.</p> <p>Vedlikeholdsplan skal ha beregning og løsning for arbeidsmessige ressurser og finansiering.</p> <p>Tiltaket skal være gjennomført til budsjettarbeid 2018.</p>
<p><u>STRATEGI 2, MÅL 2:</u></p> <p>Bø kommune skal være aktiv på bruk av husbankens virkemidler, boligtilskudd, bostøtte, investeringstilskudd og lån, i forbindelse med oppføring og restaurering av boliger. Kommunen skal bistå private utbygger i kontakt med Husbanken i finansierings spørsmål. Det skal være lav terskel for at kommunen inngår avtaler med utbyggere for tildelingsrett for nye boliger. Faste leieavtaler inngås etter vurdert behov.</p>	<p><u>TILTAK 1 STRATEGI 2:</u></p> <p>Kommunen skal arbeide aktivt for at nye boligprosjekt tilpasses til å etterkomme Husbankens krav i forbindelse med lån og tilskudd.</p> <p>Kommunens boligjeneste skal etter behov bistå konkret i søkeprosesser, og knytte kontakt mellom utbygger og Husbanken. Ved behov deltar kommunen i eventuelle møter med Husbanken.</p> <p>Tiltaket innarbeides i kommunes tjeneste så snart som mulig.</p>

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

MÅL 3

Boligaktørene i Bø skal gis forutsigbare og tilrettelagte kommunale bestemmelser og virkemidler for en aktiv videre utbygging av boliger i Bø. Det skal være fleksibelt regelverk for å utnytte attraktive tomter/tomteområder i hele kommunen. Boligfelt med opparbeidelse av infrastruktur prioriteres i de tre sentrumsområdene.

STRATEGI 1, MÅL 3:

Reguleringsplaner for kommunens boligfelt skal være oppdatert og tilpasset faktisk behov i Bø behov i Bø. Regelverk for boligetablering utenfor sentrumsområdene skal være tilpasset en aktiv og fleksibel boligpolitikk.

Nb: Strategien her er under forutsetning av tilpasninger i Kommuneplanens arealdel.

TILTAK 1 STRATEGI 1:

Gjeldende reguleringsplaner for vedtatte boligfelt rulleres og tilpasses forventet behov og god utnyttelse. Private aktører trekkes inn i denne rulleringen, for å få samordning av planer og muligheter.

Det skal tillates å etablere boliger utenom regulerte områder der ikke sentrale sektorinteresser blir vesentlig berørt og at vei, vatn og avløp kan etableres. Kommunale avgifter i slike byggesaker samordnes med avgifts/kostnadsnivå som gjelder for tomter i regulerte boligområder.

Det skal være lav terskel for omgjøring av fritids-bolig til bolig i sentrumsområdene, så lenge kravet til veg, vann og kloakk fylles og bygningstekniske krav er innfridd. Det skal være en restriktiv holdning til å få omgjort boliger til fritidshus.

Tiltaket forutsettes innarbeidet i rullering av Arealplan og startes så snart praktisk mulig.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

MÅL 4

Boligmarkedet i Bø skal ha nødvendig variasjon i type boliger, tilpasset behovene for de ulike grupper av boligsøkende.

STRATEGI 1, MÅL 4:

Bø kommune skal samarbeide tett med private boligaktører for å sikre et samlet boligtilbud som dekker løpende etterspørsel. Boligmassen skal være tilpasset behovet for de ulike grupper av boligsøkere.

TILTAK 1 STRATEGI 1:

Bø kommune inviterer boligaktørene til årlig strategisamling for utvikling av helhetlig boligtilbud i Bø. Strategisamlingen skal drøfte og utarbeide tilfredsstillende løsninger for aktiv boligbygging, gjeldende type bolig og finansieringsløsninger.

Tiltaket startes så snart praktisk mulig.

STRATEGI 2, MÅL 4

Bø kommune skal bidra til at det etableres et antall boenheter for enslige, unge i etableringsfasen og tilflyttere uten flere husstandsmedlemmer.

TILTAK 1 STRATEGI 2:

Kommune tar initiativ til drøftinger med private boligaktører for å finne løsninger på boliger med lav investeringskostnad, og dermed mulighet for lav leiepris.

Tiltaket planlegges og startes høsten 2016

12. KILDER TIL PLANEN

- Begrepsoversikt
- Faktagrunnlag, kilder/strategiske dokumenter
- Sentrale lover/forskrifter
- Statistikker

12.1. Begrepsoversikt

Noen av begrepene her er benyttet i planforslaget. Andre er begrep som benyttes i andre sammenhenger ved omtale av boligbygging og boligforvaltning.er

➤ **BOLIGTILSKUDD**

Husbanken gir tilskudd til ulike formål og målgrupper. Disse tilskuddene er rettet mot privatpersoner:

Har du behov for å tilpasse boligen din? Da kan du søke om finansiering til små eller store ombygginger og tilpasninger. Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig. Kommunen forvalter tilskuddet som gis til privatpersoner. Dersom du på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi deg økonomisk veiledning og støtte til refinansiering av boliggjeld. Det kan også gis tilskudd til utredning og prosjektering dersom du har behov for spesialtilpasning av boligen din.

➤ **BOSTØTTE**

Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for deg som har lav inntekt og høye bostøtte. Alle over 18 år kan søke bostøtte, unntatt studenter og personer i førstegangstjeneste. Du kan likevel søke hvis du er student med barn, er student uten barn og studiet er et ledd i et offentlig arbeidsrettet tiltak, er under 18 år og har egne barn. Bostøtten avhenger av inntekt og formue til deg og de du bor med. Hvis dette overstiger en øvre grense, har du ikke rett på bostøtte. Det stilles også krav til boligen. Du kan søke bostøtte elektronisk eller på papirskjema. Søknadsfristen er 14. hver måned, og du får svar innen 10. neste måned. Får du bostøtte, overføres søknaden din automatisk til neste måned. Har du spørsmål eller trenger hjelp, må du henvende deg til kommunen.

➤ **EGEN BOLIG**

Bolig som er eid og bebodd av eier på helårs basis (bopel).

➤ **FERDIGSTILT BOLIG**

Bolig med ferdigattest fra kommunen.

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

➤ FUNKSJONSNEDESETTELSE/-HEMMING

Funksjonsnedsettelse eller handicap er vanlige betegnelser for nedsatt arbeids- eller funksjonsevne på grunn av psykiske, fysiske eller sosiale årsaker (skader, ulemper, mangler) hos et individ eller i omgivelsene.

Funksjonsvanskene kan ha sin årsak i individets forutsetninger (individnivå) og kalles da gjerne funksjonsnedsettelse, eller omgivelsenes manglende evne eller vilje til tilpasning (samfunnsnivå) og kalles da funksjonshemming.

➤ GJENGS LEIE

§ 4-3. Tilpassing til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

➤ LEIE TIL EIE

Denne modellen er ment for husstander som ikke har eierpotensiale i dag, men som kommunen ser har potensiale på lengre sikt.

Dette er en modell som gir muligheter for å øke eieretableringen blant husstander som har et eierpotensiale. Det er et mål i seg selv at en slik modell skal være så enkel og forutsigbar som mulig for både husstanden og kommunen.

Den bygger utelukkende på eksisterende virkemidler, og er en ny måte å tenke boligsosialt arbeid på innenfor eksisterende lover og forskrifter. Denne tilnærmingen vil øke etableringseffekten av startlånet. Muligheter ved bruk av tilskudd og avdragsfri grunnlansfinansiering legger til rette for lav leie og utnyttelse av et sparepotensiale.

Metoden er mer arbeidskrevende enn der husstanden kjøper bolig med en gang. Det forutsettes derfor at alle som kan kjøpe med en gang ved hjelp av startlån gjør det. Modellen kan være aktuell overfor en liten gruppe som vurderes å ha eierpotensial på sikt, men som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne til startlån i dag.

➤ LIVSLØPSSTANDARD

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Begrepet ble lansert av Norges Handikapforbund i 1981 som en kvalitetsnorm for generelt gode boliger som kan brukes i alle perioder av livet, også ved nedsatt bevegelighet og bruk av rullestol og andre hjelpemidler. Det

var et mål at livsløpsboliger skulle bli den normale standarden for boligbygging.

➤ OMSORGSBOLIG

Omsorgsboliger skal være utformet slik at de egner seg for eldre, funksjonshemmede og andre med behov for pleie og omsorg. Dette innebærer at boligen skal være brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede samt fysisk tilrettelagt slik at beboeren skal kunne motta heldøgns pleie og omsorg. Boligene skal utformes som selvstendige boliger, bofellesskap og bokollektiv. Selvstendige omsorgsboliger skal tilfredsstillе Husbankens minstestandard og livsløpsstandard. Omsorgsboligene skal ha en nøktern standard og rimelige kostnader.

➤ OPS – OFFENTLIG-PRIVAT SAMARBEID

En ordning for å finansiere bygging av offentlige bygninger og veier.

➤ ORDINÆRE BOLIGER OG SPESIELT TILRETTELAGTE BOLIGER

Kommunen har et spesielt ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til husstander med behov for særlige tilpasninger eller til personer som selv ikke kan skaffe seg en hensiktsmessig bolig. Dette er imidlertid ikke en ensartet gruppe. Behovene kan derfor ikke dekkes av en egen type bolig. Det omfatter for eksempel eldre, funksjonshemmede mennesker, personer med psykiske problemer og personer med sosiale og økonomiske utfordringer. Boligbehovene er varierende, fra ordinære boliger uten livsløpsstandard til boliger med livsløpsstandard i den ordinære boligmassen, til boliger som er spesielt tilrettelagt ut over livsløpsstandard.

➤ STARTLÅN

For noen kan det være vanskelig å etablere seg på boligmarkedet. Startlån kan være en inngangsmulighet til boligmarkedet for husstander som ikke får vanlig boliglån eller som har vanskeligheter med å bli boende i boligen sin. Startlån er en låneordning som behandles i kommunene. Husbanken finansierer ordningen, men kommunene har utarbeidet egne retningslinjer for hvordan startlånsordningen skal brukes. Ta derfor kontakt med kommunen for råd og veiledning om du har tenkt å kjøpe bolig. Har du lav inntekt kan startlånet kombineres med tilskudd og/eller bostøtte.

➤ TILGJENGELIGHETSKRAV

Brukes i denne sammenheng om fysisk tilgjengelighet i bygninger, uteområder og andre anlegg, slik at de kan brukes på like vilkår av en stor del av befolkningen.

➤ TILDELINGSRETT

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

➤ **UNIVERSELL UTFORMING**

Innebærer at de fysiske omgivelsene, eksempelvis bygninger, uteområder og andre anlegg utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke de samme løsningene i størst mulig grad og på en likestilt måte. Dette inkluderer mennesker med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer.

➤ **UTBYGGINGSAVTALER**

Begrepet utbyggingsavtaler dekker et vidt spekter av avtaletyper som inngås mellom kommuner og utbyggere eller grunneiere, og som regulerer mange forskjellige forhold.

➤ **VELFERDSTEKNOLOGI**

Teknologisk assistanse som bidrar til økt trygghet, sikkerhet, sosial deltakelse, mobilitet og fysisk og kulturell aktivitet, og styrker den enkeltes evne til å klare seg selv i hverdagen til tross for sykdom og sosial, psykisk eller fysisk nedsatt funksjonsevne. Velferdsteknologi kan også fungere som teknologisk støtte til pårørende og ellers bidra til å forbedre tilgjengelighet, ressursutnyttelse og kvalitet på tjenestetilbudet. Velferdsteknologiske løsninger kan i mange tilfeller forebygge behov for tjenester eller innleggelse i institusjon.

12.2. Faktagrunnlag, kilder/strategiske dokumenter

Kommunale planer og dokument:

Kommuneplan for Bø kommune, Arealdel og Samfunnsdel

Fagrappporter og artikler:

NIBR rapport 2002:5 *Kommunal boligpolitikk, fragmentert og reaktiv.*

NIBR (By- og regionforskningsinstituttet) -rapport 2014: « Boligpreferanser i distriktene».

NOU Norges offentlige utredninger 2011: 15: «Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden»

12.3. Sentrale lover/forskrifter

Lover som regulerer boligforvaltning i kommunene:

- Plan og bygningsloven
- Lov om sosiale tjenester
- Helse og omsorgstjenesteloven

12.4. Statistikker

BOLIGPOLITISK PLAN FOR BØ KOMMUNE 2016-2025

Tallmessige faktaopplysninger bygger på diverse statistikker fra:

Statistisk Sentralbyrå

Kommuneprofilen.no

Kommunale oversikter