BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

for

Lavangen kommune

2006 – 2010

Vedtatt: Lavangen kommunestyre 20.06.2007 sak 0036/07

LAVANGEN KOMMUNE
Rådmannen

Dato: 21.06.2007
Vår ref.: 06/00561-002755/07
Deres ref.:
Arkivkode: 613 F
Saksbeh.: Gun-Britt Johnsen, tlf.: 77 17 65 08
Telefax: 77 17 65 95
E-post: gun-britt.johnsen@lavangen.kommune.no

Teknisk etat

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

Lavangen kommunestyre behandlet ovennevnte sak i møte 20.06.07, sak 36/07. Følgende ble enstemmig vedtatt:

Lavangen kommunestyre vedtar den fremlagte boligsosiale Handlingsplan for Lavangen kommune for perioden 2006 – 2010.

Med hilsen

LAVANGEN KOMMUNE
RÅDMANNEN

Gun-Britt Johnsen
Gun-Britt Johnsen
førstesekretær

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING 3

1.1 PROSJEKTBESKRIVELSE 4
1.2 TYPE PLAN 5
1.3 STRATEGI FOR RULLERING OG OPPFØLGING AV PLANEN 5
1.4 SAMMENDRAG 5

2 SITUASJONSBESKRIVELSE OG VURDERING AV DAGENS SITUASJON 7

2.1 GENERELL BESKRIVELSE AV BEFOLKNINGSUTVIKLING OG BOLIGMASSE 7
2.2 KARTLEGGING AV BOLIGMARKEDET 8
2.2.1 Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet 8
2.2.2 Kartlegging av behovet for rekrutteringsboliger for næringslivet .....
2.3 DAGENS UTNYTTELSE AV HUSBANKENS VIRKEMIDLER 9
2.3.1 Oversikt og vurdering av bruken av økonomiske virkemidler 9
Boligtilskudd, grunnlån, etableringslån og startlån 10
Kommunens egne ordninger 11
Saksbehandlingsrutiner bostøtte 12
2.4 DEN KOMMUNALE BOLIGMASSEN 13
2.4.1 Oversikt over boliger som disponeres av vanskeligstilte grupper: 13
2.4.2 Oppfølging av kommunale leietakere: 13
2.5 IGANGSATTE BYGGEPROSJEKTER OG OVERSIKT OVER UTBYGGINGSMULIGHETER I LAVANGEN KOMMUNE 14
2.5.1 Oversikt over planlagte og igangsatte boligprosjekter 14
2.5.2 Utbyggings- og ombyggingsmuligheter i Lavangen kommune .....
2.6 ORGANISERING AV BOLIGOPPGAVENE I LAVANGEN KOMMUNE 15

3 HANDLINGSPLAN 2002- 2005 18

3.1 UTREDNING FOR MÅL, STRATEGIER OG TILTAK 18
3.2 MÅL, STRATEGI OG TILTAK 20

4 VEDLEGG: 26

1 INNLEDNING

Stortingsmeldingen om boligetablering for unge og vanskeligstilte (St.meld. nr. 49, 1998 –1999) oppfordrer alle kommuner til å utarbeide en tverrsektoriell handlingsplan. Ved å kartlegge de samlede boligbehovene og vurdere virkemidlene, vil kommunen få grunnlag for mål, strategier og tiltak for boligpolitikken.

I norsk boligpolitikk er det et overordnet mål at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. I henhold til lov om sosiale tjenester § 3-4 har sosialtjenesten, sammen med kommunens øvrige relevante tjenester ansvar for å tilby hensiktsmessige boliger til personer som ikke selv kan skaffe seg dette av økonomiske eller andre grunner.

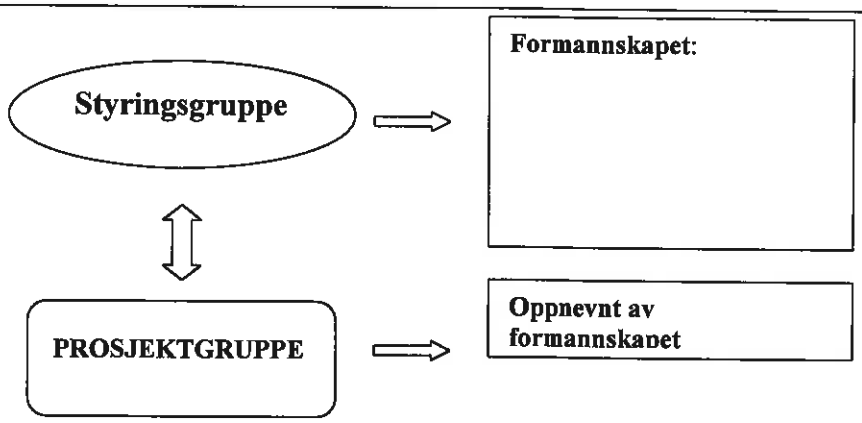
En rasjonell kommunal eiendomsforvaltning med vedlikehold og gode rutiner for å styre leieforholdet mv. er viktig å utvikle og bruke. I denne sammenheng kan innføring av riktige kostnadsdekkende husleier være et element for å sikre god økonomistyring og økonomisk grunnlag for gode vedlikeholdsrutiner mv. Slike tiltak bør ses i sammenheng med effektiv styring av subsidier til dem som trenger dette – for eksempel kommunale/statlige støtteordninger.

Kommunen oppfordres til å søke samarbeid med private boligeiere.
Kommunen kan i samarbeid med private boligeiere og ut fra sin egen målsetting legge til rette for et botilbud til alle grupper.

Kommunale reguleringsbestemmelser bør stille krav om fordeling av boligtyper, størrelse og egenhet for ulike brukergrupper.

Ved tildeling av lån og tilskudd vil kommuner som har utarbeidet boligsosial handlingsplan, bli prioritert av Husbanken. Under utarbeidelsen av denne planen har vi hatt god veiledning av Husbanken.

1.1 Prosjektbeskrivelse

Hovedprosjekt	Handlingsplan for boliger -
Beskrivelse:	Prosjektets hovedmål er å lage en tverrfaglig samlet plan for kommunens arbeid for at unge og vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en tilfredsstillende bolig og legge til rette for ny boligetablering i kommunen Et av kommunens overordnede mål er å prioritere et godt oppvekstmiljø og styrket omsorg for svake grupper.
Innhold:	I Lavangen formannskap den 12.03.2001ble det gjort vedtak om at det skulle utarbeides en boligsosial handlingsplan for kommunen. Det ble oppnevnt en prosjektgruppe bestående av Alex Norbakken og Heidi Røkenes som har utarbeidet en prosessplan for arbeidet. Som en del av ovennevnte vedtak ble det gitt følgende mandat: - Prosjektgruppen skal utarbeide utkast til en boligsosial handlingsplan som skal utrede boligbehov generelt i kommunen og spesielt for unge og vanskeligstilte. - Videre forutsettes det at planen skal skissere best mulig løsninger for at flest mulig skal få dekket sine boligbehov innenfor en økonomisk og trivselsmessig ramme. - **<u>Prosjektgruppa har satt seg som må å:</u>** - Gi en beskrivelse og vurdering av generelle befolknings- og boforhold i kommunen. - Utarbeide en oversikt over behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak til vanskeligstilte grupper på boligmarkedet og vurdere tiltak. - Utarbeide en oversikt over behovet for gjennomgangsboliger ved rekruttering til stillinger i det offentlige og private næringsliv og vurdere tiltak. - Kartlegge den kommunale boligmassen, og vurdere utnyttelsen av denne. - Gjennomgå og vurdere kommunens bruk av låne- og tilskuddsordninger. - Gjennomgå og vurdere kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet. - Lage samlet plan for framskaffelse av boliger, og behov for booppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet.
Økonomisk ramme:	Det er ikke bevilget økonomiske midler til gjennomføring av prosjektet.
Prosjekt-organisering:	
Prosjektgruppe:	• Alex Norbakken – prosjektleder • Heidi Røkenes - førstesekretær.
Framdrift:	Planen skal legges fram for kommunestyret innen utgangen av 2006
Vedtatt av:	

1.2 Type plan

Vedtaket i formannskapet den 12.03.2001 og senere kommunestyrevedtak høsten 2006 innebærer at:
"...Planen skal inngå i kommunens plansystem som kommunedelplan..."

Det vil si at plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-1 som omhandler kommuneplanlegging legges til grunn. Pbl. § 20-1 sier at reglene om saksbehandling for kommuneplaner i pbl. § 20-5 gjelder fullt ut også for kommunedelplaner. Det vil bl.a. si at planen har et fire års perspektiv og at det er krav til offentliggjøring.

1.3 Strategi for rullering og oppfølging av planen

Det ville vært naturlig at denne handlingsplanen ble innbakt i den langsiktige kommuneplanen. Lavangen kommune har ikke utarbeidet denne delen ennå og handlingsplanen vil derfor bli en selvstendig delplan.
I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 skal alle delplaner minst en gang i løpet av hver valgperiode vurderes av kommunestyret samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den.

1.4 Sammendrag

Med bakgrunn i den generelle befolkningsutvikingen, kartleggingen og hvordan tjenestene og prosjektgruppa kjenner Lavangen kommune, har prosjektgruppa kommet fram til mål, strategier og tiltak for boligarbeidet i kommunen.

Lavangen kommune ble, etter 13 år som felleskommune med Salangen, egen kommune igjen i 1977.
Kommunen er liten i Troms Fylkes med et folketall på litt over 1000 personer. Bosettingen er spredt langs fjorden med den største konsentrerte bosettingen på Tennevoll som er kommunens administrasjonssenter. Her finner vi også både post, bank, helsesenter, sykehjem, skole samt ulike butikker m.m. Også en del industrivirksomhet finnes her.

Mens bosettingen på nordre side av kommunen, samt Spansdalen og Fossbakken opplever stabilitet i befolkningen, er bosettingen i området på sørlige side nedadgående. I grenda Fossbakken som E6 går gjennom oppleves en viss økning av behovet for ny boligetablering ved at flere ønsker å bo der.
I hele grenden Spansdalen er befolkningen samiske, samt deler av befolkningen på Fossbakken. Dette har ført til at Lavangen skole har egne sameklasser som er plassert i eget bygg.

I kommunen opplever vi i dag at eldre bolighus, som er fraflyttet, kjøpes opp av utenbygds-boende og personer fra andre land som ønsker å nytte disse som fritidsboliger.

Som nevnt har Lavangen kommune opplevd en nedgang i befolkningsgrunnlaget. Det er ikke forventet noen vesentlig økning i bestemte aldersgrupper og alderssammensetningen forventes å bli relativt stabil i perioden.

Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet viser at flyktninger (personer som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag, og som kommunen har tatt imot) utgjør en liten gruppe. Det gis tilskudd fra Husbanken på inntil 30 % til den enkelte eller kommunen for bygging av boliger til denne gruppen. Det antas at en del flyktninger har økonomi til å kjøpe egne boliger, dersom det gis tilskudd fra Husbanken.

Videre viser kartleggingen at det er en lik fordeling av gruppene økonomisk vanskeligstilte (økonomien er hovedårsak til boproblemet), sosialt vanskeligstilte (personer med generelle boproblemer, kan for eksempel være personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av atferd eller utseende) og psykisk utviklingshemmede.

Av gruppen økonomisk vanskeligstilte antas det at det kan bygges boliger for salg til denne gruppen, dersom det gis tilskudd fra Husbanken. Husbankens ordninger gir i dag inntil 30 % tilskudd til den enkelte eller kommunen for bygging av boliger til denne gruppen.

Gruppen sosialt vanskeligstilte består i hovedsak av aldersgruppen 35-49 år og de fleste har bodd i kommunen i lengre tid. Denne gruppen må dekkes av kommunens boligmasse, da de trenger annen type hjelp før de eventuelt kan etablere seg i egen eid/leid bolig.

Av de psykisk utviklingshemmede utgjør de som fortsatt bor i foreldrehjemmet en viss andel. Disse trenger oppfølging i forbindelse med etablering i egen bolig. Behovet for boliger dekkes ikke av den eksisterende samlokaliserte boligmassen kommunen disponerer i dag.

Kartleggingen avdekket videre at behovet for rekrutteringsboliger er stort, men det er vanskelig å angi et bestemt antall. Kartleggingen viser også at det kan være et generelt behov for flere utleieboliger i sentrum. For å realisere muligheten for rekrutteringsboliger er det i denne sammenheng interessant å finne løsninger som både næringslivet, fylkeskommunen og kommunen kan akseptere.

Prosjektgruppa har vurdert ulike former for gjennomføring og finner at opprettelse av et eget kommunalt boligselskap ikke er det mest gunstigste løsningen. Dette har vi hatt tidligere, men selskapet er opphørt og kommunen har overtatt boligmassen. Vi anser det for mest hensiktsmessig at eventuelle nye boliger for denne gruppen eies og driftes av kommunen.

Uavhengig av boligetablering i kommunen, bør all utleieforvaltning samles til ett tjenesteområde. Det er viktig å utnytte boligmassen fleksibelt, og det er derfor viktig at det etableres et godt tverrfaglig miljø. Det er viktig at samarbeidet mellom de ulike etater fungerer tilfredsstillende slik at alle leietakere behandles likt og får god oppfølging fra administrasjonen.

Lavangen kommune er aktiv og nyttiggjør seg Husbankens virkemidler. Det kan med fordel ytes mer til etableringslån. Videre bør rutiner for behandling av lån/tilskudd oppdateres. Informasjon kan også gjøres mer tilgjengelig ved eventuell oppretting av et servicekontor.

Lavangen kommune dekker ikke selv alene behovet for boliger. Sosialtjenesten er aktiv i bruken av utleieboliger. Det er delt erfaring med hvordan dette fungerer. En del av utleieboligene er desverre i dårlig forfatning noe som gir lite stabile leieforhold. De kommunale boligene er nedslitte og de mangler vedlikehold. Erfaringsmessig slites boligene mer av visse grupper enn andre. Dette kan forbedres ved mer oppfølging og botrening.

De kommunale boligene som ikke er i tråd med dagens behov anbefales solgt. Det forutsettes at disse selges på det åpne markedet. Videre bør det vurderes salg av PU-boliger til leietakere, dette kan redusere kommunens lånegjeld .

2. SITUASJONSBESKRIVELSE OG VURDERING AV DAGENS SITUASJON

2.1 Generell beskrivelse av befolkningsutvikling og boligmasse

Folketallet i Lavangen kommune har dessverre blitt redusert de siste 20 årene.

Folketallet i Lavangen kommune var i 1980 1295 personer. Av nedenforstående figur fremgår det at utviklingen i folketallet har vært negativ i den aktuelle perioden. Folketallet var ved utgangen av 3. kvartal 2003 1075 personer.

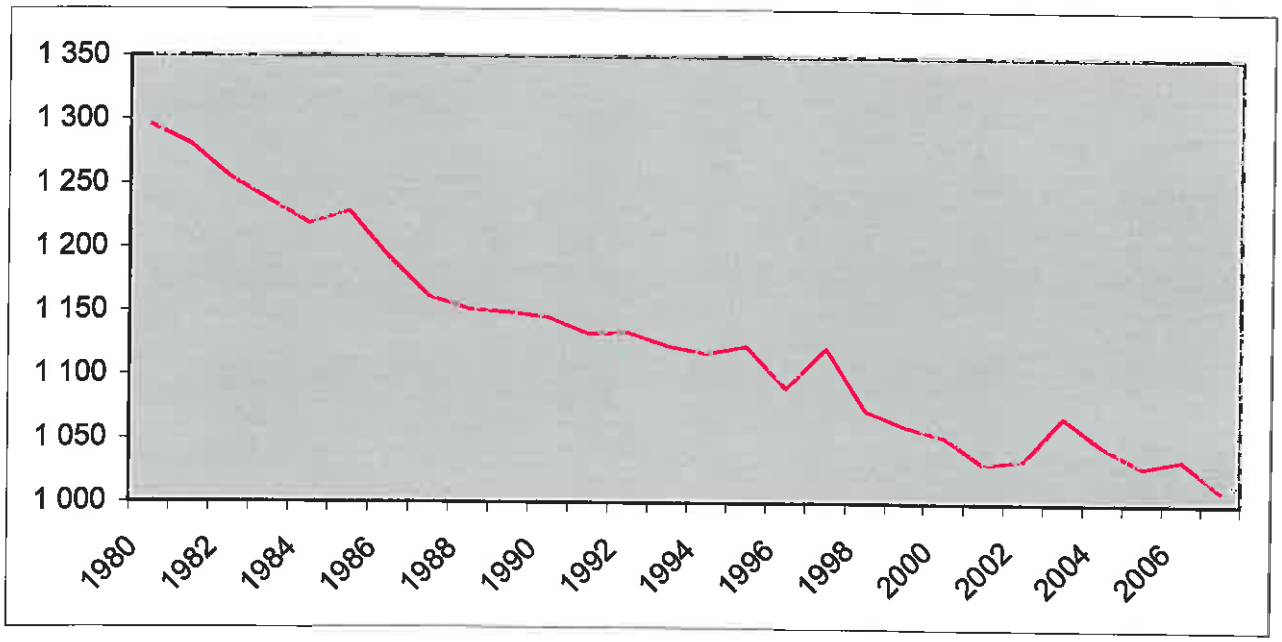
Årsaken til en liten økning i folketallet 1997-98 skyldes delvis mottak av flyktninger. Økningen i folketallet kommer i en periode der våre nabokommuner har en markant nedgang.

Mangel på arbeidsplasser i kommunen gjør at det er vanskelig å få spesielt unge til å etablere seg i kommunen. Imidlertid har vi de senere år opplevd at enkelte unge har tro på kommunens utvikling og har bygd seg egen bolig. Dette er positivt både generelt, men også spesielt innen skole og barnehage.

Hovedtyngden av boligmassen i Lavangen er eneboliger. Dette samsvarer bare delvis med familiesammensetningen. Trolig er det mange ektepar med voksne barn som sitter med store eneboliger. 77 % av befolkningen i Lavangen eier egen bolig. Statistikkene indikerer at vi trolig vil få behov for annen fordeling av boligtyper og størrelse, enn det som det til nå har vært bygget mest av.

Prismessig ligger både nye eneboliger og brukte boliger i Lavangen noe lavere enn både fylket og resten av landet forøvrig. Imidlertid ser vi at prisene på boligene har økt betydelig de senere år etter at flere og flere eiere benytter seg av eiendomsmeglere ved salg.

Utvikling i folketall fra 1980 – 2006



Fremskriving av folketall for perioden 2003 – 2007 (ssb)

	0-5	6-15	16-66	67-79	80-89	90-	Totalt
2003	60	136	645	135	64	16	1056
2004	64	129	649	126	64	12	1044
2005	63	135	653	127	65	10	1053
2006	65	133	648	131	63	11	1051
2007	64	134	645	124	66	7	1040
2008	67	129	630	128	60	9	1023
2009	65	131	622	124	64	11	1017
2010	65	124	624	122	67	10	1012

Statistisk Sentralbyrå har gjort en fremskriving av folketallet i samtlige kommuner med utgangspunkt i tall per utgangen av 2. kvartal 2002. Fremskrivingen gir et godt bilde av utviklingen i folketall i de enkelte aldersgruppene. Det er imidlertid viktig å merke seg at folketallet i Lavangen kommune ved utgangen av 3. kvartal 2003 var 1068 personer og ikke 1056.

Av tabellen fremgår det at utviklingen i aldersgruppen fra 0 – 5 år forventes å bli stabil i perioden. Det samme gjelder for gruppen mellom 6 og 15 år og gruppen mellom 16 og 66 år som også forventes å være stabil.

I aldersgruppen mellom 67 og 79 år forventes det en nedgang på 11 personer i perioden. Aldersgruppen mellom 80 og 89 år forventes få være stabil i 5 årsperioden. Antall personer i aldersgruppen over 90 år forventes å gå ned fra 16 i 2003 til 7 i 2007.

Totalt forventes det en nedgang på 16 personer i perioden.

2.2 Kartlegging av boligmarkedet

2.2.1 Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Lavangen kommune omfatter i alt om lag 70 % av kjent hushold. Kartleggingen gir et øyeblikksbilde av hvordan den egentlige situasjonen er på et gitt tidspunkt. Dette viser de som har et udekket boligbehov, og som har vært i kontakt med en av kommunens tjeneste de siste 6 måneder. Det antas at behovet er økende i forhold det øyeblikksbildet kartleggingen gav.

Hovedtyngden av de vanskeligstilte på boligmarkedet befinner seg i aldersgruppen 20 – 34 år. Familietypen enslige menn utgjør hovedtyngden, deretter kommer par med barn.

Av de vanskeligstilte er det 1. gangs etablerte i aldersgruppen 20 – 34 år som utgjør hovedtyngden. Videre er det lik fordeling av gruppene økonomisk vanskeligstilt, psykisk utviklingshemmet og sosialt vanskeligstilte. Økonomisk vanskeligstilt og psykisk utviklingshemmet har hovedtyngden i aldersgruppen 20 – 34 år. De sosialt vanskeligstilte har hovedtyngden i aldersgruppen 35 – 49 år.

Over halvparten av de registrerte husholdene bor i kommunal utleiebolig.

En del hushold står uten bolig. Disse bor fortsatt i foreldrehjemmet, midlertidig hos venner, familie etc. Av disse utgjør gruppen psykisk utviklingshemmede ca. halvparten.

Av de registrerte vanskeligstilte er det noen hushold som bor i en ikke egnet bolig. Hovedårsak til at de ikke er egnet, er at de er trangbodd (flere enn 2 personer pr. soverom) eller at boligen ikke er tilpasset den bevegelseshemmede.

Noen hushold vurderes å trenge en annen bolig på grunn av hensyn til bistands- eller oppfølgingsbehov. Over halvparten av disse er psykisk utviklingshemmede. Psykiatriske langtidspasienter utgjør også en del av denne gruppen.

Av de vanskeligstilte husholdene er det noen som kun mottar sosialhjelp, og de utgjør den største gruppen.
Det vil si at de har få ressurser til å klare seg selv på boligmarkedet, og at kommunen derfor må arbeide på andre områder for å sikre overgang fra kommunal utleiebolig. Videre viser det seg at en stor gruppe hushold er under grensen for bostøtte, noen hushold under grensen for boligtilskudd, og få hushold over grensen for boligtilskudd.

En viss antall hushold kan ha en ordinær bolig uten oppfølging, forutsatt at økonomien tillater dette.
Noen hushold kan ha en ordinær bolig med oppfølging fra tjenesteapparatet. Enkelte hushold kan ha samlokalisert enhet med bemanning dag/kveld, mens størsteparten av hushold kan ved tiltak fortsatt bli boende i egen bolig.

Omfanget av oppfølgingen er hovedsakelig delt mellom begrenset tilsyn og kontakt opptil 1 gang pr. uke og praktisk hjelp/miljøtiltak hver dag.

Kort sagt synes kartleggingen å tegne et bilde av følgende hovedutfordringer:

- Å få til overgangen til det ordinære boligmarkedet for flyktninger bosatt i kommunale utleieboliger.
- Å skaffe egnede boliger og oppfølgingstilbud for psykisk utviklingshemmede som trenger spesielt tilrettelagte tilbud.
- Å skaffe billige og gode boliger til gruppen økonomisk vanskeligstilte.
- Å skaffe egnede boliger til sosialt vanskeligstilte.

2.3 Dagens utnyttelse av Husbankens virkemidler

2.3.1 Oversikt og vurdering av bruken av økonomiske virkemidler

Lavangen kommune saksbehandler følgende ordninger:

1. Boligtilskudd (tilpasning og etablering).
2. Etableringslån.
3. Startlån
4. Oppfølging lån og kjøpslån.

./. Vedlegg 4.5 gir informasjon om regler ved bostøtte og etableringslån.

Boligtilskudd til tilpasning av brukt bolig

Boligtilskudd til tilpasning kan gis til funksjonshemmede, særlig vanskeligstilte på annen måte og eldre over 60 år som har lav inntekt og ingen/liten egenkapital og et særlig behov for delvis eller hel dekning av kostnader til nødvendig utbedring, fornyelse, vedlikehold eller spesialtilpasning av ny eller brukt bolig. Ordningen omfatter alle typer boliger. Tilskudd kan også gis til delvis eller hel dekning av kostnader ved nødvendig oppføring av garasje for funksjonshemmede. Maksimalt boligtilskudd er normalt Kr. 20.000.-. Kommunen kan i enkelte tilfeller gi høyere tilskudd. Ordningen er strengt behovsprøvd. Mer detaljerte opplysninger fremgår av egen veiledning og søknadsskjema for boligtilskudd til tilpasning som fås ved henvendelse til Sosialkontoret.

Grunnlån

Grunnlånet skal bidra til utforming og miljø i nye og eksisterende boliger, finansiere boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Grunnlånet kan benyttes til nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger.
En kan også søke om grunnlån til barnehager, studentboliger og andre lokale, som grendehus og felleslokale som er en naturlig del av bomiljøet.

Husbanken kan gi grunnlån på 80 % av prosjektkostnadene eller salsprisen dersom prosjektet tilfredsstiller kriteriene for utformingen og miljøet. Grunnlånet skal som hovedregel være sikret med 1. prioritets pant i eiendommen.

Etableringslån

Tilstrekkelige faste inntekter er en forutsetning for å få etableringslån. Etableringslån skal medvirke til at husstander med tilstrekkelige faste inntekter som har boligetablerings-problemer skal få muligheter til å skaffe seg nøktern bolig. Etableringslån er behovsprøvd.
Det vil si at etableringslån kun gis til boliger som har nøktern størrelse, standard og pris. Videre skal boligen dekke et nøkternt boligbehov. Lån gis kun etter en individuell vurdering av konkrete søknader. Lånets størrelse må være tilpasset personens/husstandens faste inntekter og øvrige utgifter. Det er ikke begrensninger i lånebeløpets størrelse. Etableringslån kan gis til full finansiering av boligens kjøpesum og omkostninger. For å få etableringslån forlanges det at De har faste inntekter som er tilstrekkelige til å tilbakebetale lånet med renter og avdrag .
I tillegg må De ha tilstrekkelige faste inntekter til å betale eventuell øvrig gjeld, andre faste utgifter og nødvendige utgifter til livsopphold. Etableringslån gis med løpetid på 20 år og som annuitetslån, dvs. med et fast terminbeløp hver måned. Lånets rente kan endres hvert kvartal.

Startlån

Startlån fra kommunene kan være løsningen for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet.
Startlån fra kommunene kan være løsningen for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Startlån kan da bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Personer som ikke får lån fra private banker eller som mangler egenkapital, som for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan da søke om startlån.
Boligen det gis lån til skal være nøktern, egnet og rimelig i forhold til antall beboere og lokalt prisnivå.

Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om startlån innvilges og hvor stort lånet blir. Lånets størrelse vil også være avhengig av betalingsevne og eventuell annen gjeld. Lånsøker må kunne klare å betjene løpende bo- og livsoppholdsutgifter over tid. Det kan være en fordel at søker har noe oppsparte midler.
Søknad om startlån kan i enkelte kommuner søkes elektronisk.

I perioden 2004-2005 ble det innvilget mindre i etableringslån til søker enn det HB bevilget til kommunen.

Hovedvekten av innvilgede søknader går til vanskeligstilte, deretter kommer ungdomsgruppen. Etableringslånet går i hovedsak til lån til ny bolig. Det er gruppen som tjener kr 250.000 eller mer som får innvilget flest søknader. I samme periode har prisen pr. m^2 ny bolig økt med om lag ca. 6 %. Prisen for brukte boliger har i perioden gått opp med ca. 2,5 %. Det er store forskjeller mellom kommunene i antall innvilgede søknader om etableringslån pr. innbygger. Det har vært en noenlunde stabil innvilgelse av antall søknader.

Generelt
I forhold til andre kommuner med tilnærmet samme befolkningstall nyttegjør Lavangen kommune seg i større grad av HB virkemidler.

Kommunen erfarer at i dag er det ikke tilstrekkelig med økonomiske midler til boligtilskudd, etablering.
Kommunen har heller ikke tilstrekkelige midler til å gå inn i større prosjekter. Vi får ikke prioritert de gruppene som det fra sentralt hold er sagt skal prioriteres. Til boligtilskudd, tilpasning, er det tilstrekkelig med midler i dag.

De unge i etableringsfasen skiller seg ut som søkergruppe. Denne gruppen faller også utenfor ordningene fordi det ikke er tilstrekkelig med midler. Det er ingen grupper som er prioritert i kommunen ut over det som er prioritert fra sentralt hold.

Klagebehandling
Det er kommunens klagenemnd som avgjør klage på vedtak om tildeling av HB virkemidler.

Kommunens egne ordninger
Lavangen kommunestyre etablerte i 1999 en ordning med stimuleringstiltak for unge i etableringsfasen. Her kan unge under 35 år søke om tilskudd til kjøp eller bygging av egen bolig, og gis et tilskudd på 10 % av kjøpesum begrenset oppad til kr. 50.000,-. Ordningens regler finnes på kommunens internettssider.

Kommunen har ingen egen ordning for tildeling av kommunal bostøtte. Beboere i kommunens eldreboliger, PU boliger og omsorgsboliger omfattes av ordningen hvor den enkelte kan det søke om statlig bostøtte. Bostøtte beregnes ut fra boutgifter og den enkelte beboers inntekt.
For kommunens egne boliger søkes det med bakgrunn i faktiske bokostnader.

Saksbehandlingsrutiner i kommunen

Bostøtte: Søknadsfrist er 10.02, 10.06 og 10.10 hvert år.
Behandlingstid er ca. 3 mnd (1 uke frist etter korrigert feil/mangler ved søknaden).

Lån/ tilskudd: Fortløpende vedtak
Saksbehandlingstid 1 – 4 uker.

Kommunen har egne retningslinjer for tildeling. Disse er gamle og det er behov for å se på disse på nytt.

Kommunen opplever at HB sine virkemidler fungerer delvis. Gruppen unge etablerere faller utenfor. Videre har HB "kampanjer" og offentliggjøring av nye regler før kommunene får skikkelig informasjon om dette. Dette gjør at brukerne kommer til kommunen og etterspør ordninger før kommunen selv vet noe.

Kommunen registrerer til enhver tid bruken av midlene. Saksbehandlere ved sosialkontoret og økonomiavdelingen har til enhver tid oversikt over brukte og resterende midler, og rapporterer til HB.

Vedtaksmyndigheten er delegert til helse og sosialsjef. Dette gir en rask og fortløpende saksbehandling. Det er saksbehandlere ved sosialkontoret som foretar all behandling. Dette er et system som fungerer bra.

Informasjon, kjennskap, opplæring og oppdatering

HB sine personrettede ordninger er godt kjent utad. Ordningene annonseres i alle landets aviser av HB før hver søknadsfrist. Videre skal det lages en link til Husbanken på kommunens egne hjemmesider. Sosialtjenesten og FEP (fysio-/ergoterapi og psyk. sykepleier) informeres også om endringer i ordninger etc., slik at tjenesteområdene som kommer i direkte kontakt med brukerne kan gi informasjon. Brosjyrer ligger tilgjengelig for publikum ved tjenestestedene. Disse oppdateres fortløpende av saksbehandlere ved sosialkontoret.

Kommunen kan sikkert nyttiggjøre seg andre muligheter for å spre informasjon. Det kan drives oppsøkende virksomhet til interesseorganisasjoner m.m. Det må da benyttes mer ressurser til dette.

Den økonomiske rådgivingstjenesten for Husbankens virkemidler er lokalisert til sosialkontoret. Søker fyller ut et skjema med alle inntekter og utgifter, som videre vurderes av saksbehandlere ved teknisk etat.

Ved søknad om lån/refinansiering er det sosialkontoret i samarbeid med teknisk etat som står for rådgivningen.

2.4 Den kommunale boligmassen

2.4.1 Oversikt over boliger som disponeres av vanskeligstilte grupper:

Lavangen kommune har følgende botilbud:

Kommunalt eide boliger

Type bolig	Antall leiligheter						
	Hybel	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom el. flere	Til sammen
Kommunale utleieboliger			12	8		1	21
Kommunale eldreboliger			8	6			14
PU- boliger			2				2
Omsorgsboliger			4	4			8
Psykiatriboliger			0				0
SUM	**0**		**26**	**18**		**1**	**45**

2.4.2 Oppfølging av kommunale leietakere:

Nedenfor er det vist en oversikt over oppfølging av kommunale leietakere:

Trygdeboliger: Ingen oppfølging utenom de leietakerne hvor hjemmebasert omsorg har ansvaret.

Omsorgsboliger: Beboerne har oppfølging av hjemmebasert omsorg.

PU-boliger: Beboerne har oppfølging av ansatte i PU tjenesten.

Utleieboliger: Rådmannskontoret og teknisk etat har oppfølging.

Rutiner ved innflytting i kommunal bolig

Ut over at det er utarbeidet eget informasjonsskriv som blir sendt ut sammen med kontrakten (eget informasjonsskriv på flere språk til flyktninger), er det ikke noen spesielle rutiner. Det er heller ikke noen rutine på at kommunen tar kontakt med leietakerne etter innflytting.

Klager på kommunale leietakere

For å klage på leietakere i kommunale utleieboliger, må den enkelte klager henvende seg til de som har ansvaret for leiekontrakten, henholdsvis teknisk etat, hjemmebasert omsorg eller sosialkontoret.

De siste årene har det vært noen klager i løpet av året. Praksis ved mottatt klage er at kommunen sender brev til/eller innkaller til møte med leietakeren hvor en påpeker forholdet (viser til paragraf i leiekontrakten). Ved gjentatte advarsler sendes brev med varsel om utkastelse.

De siste år har det ikke vært utkastelser som følge av fremmet klage. Trolig kunne eventuelle utkastelsene vært unngått med bedre oppfølging.

Samarbeid og informasjon for nærmiljøet

Kommunen driver ingen aktiv informasjon om sitt arbeid med å skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet.

2.5 Igangsatte byggeprosjekter og oversikt over utbyggingsmuligheter i Lavangen kommune

2.5.1 Oversikt over planlagte og igangsatte boligprosjekter

Det er ikke planlagt bygging av nye enheter i Lavangen kommune.

Regulering

Kommunen har nylig regulerer to områder til boligformål og ønsker at det skal være byggeklare/ ledige tomter i grendene og sentrum.

Områder regulert til boliger er nå dekket i lang tid framover, hvor variasjonen i tomtene er god. For øvrig vises det til kommuneplanens arealdel og reguleringsplanene.
I tillegg er det tilrettelagt for enda ett nytt boligfelt, men dette er enda ikke prioritert utbygget.

Byggeklare tomter

Det er i alt 23 ledige byggeklare kommunale tomter. 12 av disse er i Sneverbakkan, 8 på Åbrekka og 3 på Spansgårdstigningen.

En del private har også boligtomter klare for utbygging uten at kommunen har oversikt over disse.

Reguleringsbestemmelser og retningslinjer for boligområder

Reguleringsbestemmelsene for boligområdene er relativt romslige. Det er ikke utarbeidet noen generelle retningslinjer for boligbygging i kommuneplanens arealdel. Dette reguleres i hver enkelt reguleringsplan/bebyggelsesplan. Dette gjør at bolig områdene får relativt stor variasjon i hustyper.

Utforming av boligområder

Det finnes ingen områder i kommunen med ensartet befolkning. I alle boligfeltene er det åpnet adgang til at det kan bebygges med vanlig eneboliger av både barnefamilier og enslige.

Det er ingen områder som har et spesielt behov for opprusting. Det er likevel mulig å se hva som er kommunal bolig ut fra vedlikeholdet. Det er ingen områder i kommunen hvor tilgjengelighet eller boliger er spesielt dårlige.

Kommunen har ikke utarbeidet områdeplaner. Det har heller ikke vært igangsatt sosiale tiltak rettet mot ett område.

Kommunens tomtepolitikk

Kommunen bygger ut boligområder i utgangspunktet etter selvkostprinsippet men for å gjøre kommunen attraktiv til å bosette seg i blir ofte utbyggingen subsidiert av kommunen. Det er kommunens politikk at det skal være tilstrekkelig med byggeklare tomter både i sentrum og i grendene.

Kommunen har ikke praktisert utbyggingsavtaler verken på privat eller kommunal grunn.

Kommunen har ikke etablert samarbeid med private utbyggere da det er blandet erfaring med dette.

Kommunen benytter seg av Husbankens regeler ved bygging av boliger.

2.6 Organisering av boligoppgavene i Lavangen kommune

Antall og egnethet

Nedenfor er det en oversikt over årlige tildelinger de siste tre år:

Type bolig	**2003**	**2004**	**2005**
Kommunale utleieboliger/framleieboliger:	1	3	10
Trygdeboliger:	0	5	0
Omsorgsboliger:	1	2	1
PU- boliger:	0	0	0
Psykiatriboliger:	0	0	0

Vedlikehold av kommunale boliger
Kommunen har ikke egnet vedlikeholdsplan for de kommunale boligene, slik at det er lite planlagt vedlikehold. Vedlikeholdsbudsjettet blir derfor ofte benyttet til "brannslukking" (Hvor mye midler som skal til for å oppjustere dagens kommunale boligmasse til tilfredsstillende standard har ikke vært mulig å få oversikt over på grunn av tidspress).

Det er vanskelig med planlagt vedlikehold, da enkelte grupper av leietakere ikke overholder oppsigelsesfrister. De aller fleste kommunale boliger er tildelt på sosialt grunnlag/flyktninger, og vedlikeholdsbehovet har økt betydelig med bakgrunn i dette.
For hver boligtildeling kreves det alltid et depositum tilsvarende 1 mnd. leie.

Behov for oppfølging ved tildeling av boligene
Sosialkontoret/omsorgssektoren har oppfølging overfor eldre- og omsorgsboligene. PU og psykiatritjenesten har oppfølgingsansvar for sine beboere. Rådmannskontoret og teknisk etat for de øvrige. Oppfølgingen i løpet av leietiden kunne vært bedre.

Alle som bor i kommunale utleieboliger har husleiekontrakter med en gjensidig oppsigelsesfrist på 1 mnd. Samtlige har avtaler etter den nye husleieloven som styrker leietakers vern mot å bli oppsagt i leieforholdet. Kommunen må derfor som utleier være bevisst på hvilke regler som gjelder for de forskjellige leieforhold.

Husleien ble sist justeres normalt pr. 01.03. hvert år. Husleien er slik at ingen kan få utbetalt maksimal bostøtte, jf. "kommunens egne ordninger". Det er en "gjengs" husleie i alle boligene.

Tabellen nedenfor viser husleienivået for kommunale utleieboliger:

Type bolig	Antall rom	Pris kr/ mnd.
Utleieboliger	2 roms	Fra kr 2.400,- til kr 3.500,-
	3 roms	Fra kr 3.600,- til kr 3.800,-
	4 roms	Fra kr til kr
	5 roms eller større	kr 4.930 ,-
Trygdeboliger		kr 3.400,-
PU - boliger		kr 3.500,-
Omsorgsboliger		kr 3.700,-
Psykiatriboliger		kr

For kommunale utleieboliger er det ikke satt frist på utflytting.

Det private leiemarkedet
Husleienivået på det private leiemarkedet er undersøkt. Det viser seg at det er få ledige boliger og at det kan være vanskelig å skaffe både hus/leilighet eller hybel. Alle private utleiere som en har vært kontaktet melder om mye større etterspørsel enn det som tilbys.

Kommunens bruk av det private leiemarkedet
Både teknisk etat og helse- og sosialetaten benytter seg i liten grad av framleieboliger. Kommunen har ingen oversikt over framleieboliger.

Sosialtjenesten bruker ca. 2 t/ uke i gjennomsnitt til boligmøter, skrive søknader, vedtaksmøter, kontakt med utleier, skrive vedtak depositum.

Sosialtjenesten har delte erfaringer med bruk av det private leiemarkedet for vanskeligstilte, og det er mange som ikke får/kan leie private boliger.

Kommunen har ingen boligformidlingsordning.

Veiledningsansvar
Nedenfor er det inntatt en oversikt som viser hvilken etat som har veiledningsansvar til personer og familier som søker bolig:

Boligtype	**Veiledningsansvarlig**
Utleieboliger:	Teknisk etat / sosialkontoret
Trygdeboliger:	Sosialkontoret
Omsorgsboliger:	Sosialkontoret
PU- boliger:	PU-tjenesten
Psykiatriboliger:	Psykiatritjenesten

Det er de samme tjenestene som vurderer og prioriterer søkere for tildeling av boliger.

Ansvarlige for oppfølging
Oversikten nedenfor viser hvilke tjenesteområder som har ansvar for boligoppfølgingen:

Boligtype	**Ansvarlig tjeneste**
Utleieboliger:	Teknisk etat (som er ansvarlig for å følge opp leietakerne)
Trygdeboliger:	Sosialkontoret (de ha også med utleie)
Omsorgsboliger:	Hjemmebasert omsorg (de har også med utleie)
PU- boliger:	PU-tjenesten

Psykiatriboliger:	Psykiatritjenesten

Ansvarlige for budsjett, regnskap og husleieberegning

Oversikten nedenfor viser ansvarlig tjeneste for de ulike boligtypene:

Boligtype	**Ansvarlig tjeneste:**
Utleieboliger:	Vedlikeholdsbudsjett (teknisk) Husleieberegning (teknisk)
Trygdeboliger:	Vedlikeholdsbudsjett (teknisk) Husleieberegning (sosialkontoret)
Omsorgsboliger:	Vedlikeholdsbudsjett (teknisk) Husleieberegning (hjemmebasert omsorg)
PU-boliger:	Vedlikeholdsbudsjett (teknisk) Husleieberegning (sosialkontoret)
Psykiatriboliger	Husleieberegning (sosialkontoret) Vedlikeholdsbudsjett (teknisk)

Ansvarlige for opprettelse av leiekontrakter

Oversikten nedenfor viser hvem som er ansvarlig for opprettelse av leiekontrakter for de forskjellig boligene.

Boligtype	**Ansvarlig tjeneste:**
Kommunale utleieboliger:	Rådmannskontoret
Trygdeboliger:	Sosialkontoret
Omsorgsboliger:	Hjemmebasert omsorg
PU-boliger:	Sosialkontoret
Psykiatriboliger	Sosialkontoret

Økonomiavdelingen er ansvarlig for oppfølging av leiekontrakter i samarbeid med den enkelte tjeneste.

Kjøp og salg av boliger

Teknisk etat og politisk/administrativ ledelse er ansvarlige for kjøp og salg av kommunale boliger.
Teknisk etat er ansvarlig for planlegging og gjennomføring av nybygg, administrasjon av eiendomsregisteret og for vedlikeholdet av de kommunale boligene.

Vaktmestertjeneste, plassering og oppgaver

Oversikten nedenfor viser plassering av vaktmestere og hvilke oppgaver disse har:

Boligtype	**Plassering og oppgaver**
Kommunale utleieboliger:	Drifts- og vedlikeholdsavdelingen
Trygdeboliger:	Ambulerende vaktmester for eldre.
Omsorgsboliger:	Drifts- og vedlikeholdsavdelingen (avsatt forholdsvis liten ressurs)
PU –boliger:	Drifts- og vedlikeholdsavdelingen (avsatt forholdsvis liten ressurs)
Psykiatriboliger:	Drifts- og vedlikeholdsavdelingen (avsatt forholdsvis liten ressurs)

3 HANDLINGSPLAN 2006- 2010

3.1 Utredning for mål, strategier og tiltak

Mål, strategier og tiltak er Lavangen kommunens ambisjon for å imøtekomme boligbehovet i kommunen. Vi får her en oversikt over og en kostnadsberegning av de foreslåtte aktivitetene. Dette er viktig for å evaluere kommunens måloppnåelse, og kan benyttes i kommunens rapportering om gjennomføringen.

Plantallene baseres på:

- Generelle boligbehov i kommunen på grunnlag av befolkningsstruktur og boligsammensetning.
- Behov som kom fram gjennom kommunens kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet .
- Kommunens bruk av virkemidler.
- Politiske målsetninger.

Organisering

Prosjektgruppa har vurdert ulike måter å organisere drift og forvaltning på for å nå målet om en best mulig utnyttelse av den kommunale boligmassen. Foruten dagens driftsform har det vært vurdert å opprette et eget selskap organisert som stiftelse, aksjeselskap eller kommunalt foretak.

Det som er viktig i valg av selskapsform er hvordan skattereglene slår ut, og om en fortsatt kan nyttiggjøre seg av Husbankens virkemidler. Det er behov for å se nærmere på de ulike formene og avklare det praktiske omkring en slik opprettelse. Det er derfor behov for utrede dette nærmere. Det er i denne sammenhengen også interessant å se på muligheten for å samarbeide med andre kommuner om et boligselskap.

Fordelen ved å legge hele boligdriften til et selskap, er at en kan benytte leieinntektene til en oppgradering av dagens boligmasse og sette av midler til investering i nye boliger. Hoveddelen av kommunens boliger er oppført på 60 og 70 tallet. Dette medfører at boligene har en alder som betinger en betydelig opprusting hvis de skal tilfredsstille dagens standardkrav. Det settes årlig av ca. kr. 400 000 (7 000 pr. bolig) til vedlikehold. Av denne sum går 25 – 40 % til reparasjoner etter hard og feilaktig bruk. Dette gjelder f. eks frostskader, råteskader etter manglende lufting, hærverk og lignende. Med normal bruk burde et vedlikeholdsbudsjett på ca. kr. 0,5 mill. vært stort nok til å opprettholde boligenes standard. I dag har Lavangen kommune et vedlikeholdsmessig etterslep på anslagsvis kr 2 mill. før boligene har en tidsmessig standard.

Et ev. overskudd av boligdriften settes i fond. Konsekvenser for resten av kommunen er at det blir ca. 1 mill.kr mindre til den øvrige kommunale driften, siden overskuddet av boligforvaltningen i dag går rett inn i kommunens drift.

Hvis det ikke lar seg gjøre å etablere et kommunalt boligselskap, foreslår prosjektgruppa at arbeidet med driftsforvaltningen av de kommunale boligene samles i én etat, fortrinnsvis teknisk etat. Arbeidet med boligplanen har vist at det sannsynligvis ligger en rasjonaliseringsgevinst i å samle denne funksjonen.

For å få en bedre gjennomstrømning i de boligene som ikke leies ut på sosialt grunnlag foreslås det to alternativer.
Alt. 1 er å redusere botiden fra 5 til 3 år. Dette vil trolig frigjøre 3-4 boliger.
Alt. 2 er å beholde botid i 5 år, men å innføre en trinnvis økning i husleien etter tredje året.
Den kommunale boligmassen som ikke er i tråd med dagens boligbehov bør selges. Det forutsettes at disse selges på det åpne markedet.

Øvrig boligmasse anbefales beholdt. Dette skyldes at boligene i hovedsak benyttes til vanskeligstilte som kommunen har plikt til å skaffe bolig. Bruk av framleieboliger medfører økte kostnader og medfører et lite stabilt tilbud. Samtidig er det vanskelig å skaffe og beholde egnede framleieboliger. Med de tiltak som er foreslått vil botiden i de kommunale boligene gå ned og bruken av framleie vil bli redusert.

Det er god tilgang på sentrumsnære boområder og det er derfor viktig at en ved videre utbygging sikrer en høy utnyttelse.

Boliger til flyktninger
Det antas at det er en del flyktninger som i dag bor i kommunal bolig har økonomi og boevne til å eie/leie egen bolig. Problemet er at disse ofte blir diskriminert på leiemarkedet og har vanskelig for å få en leiebolig. Husbanken gir tilskudd til den enkelte eller kommunen med inntil 30 %, for bygging av boliger til denne gruppen. Tilskuddet gis enten til den enkelte eller kommunen. *Det er under vurdering om også tilskuddet kan gis til borettslag. Med et slikt tilskudd er det realistisk å bygge boliger til denne gruppen. Det er viktig at enhetene er store, min. 4 rom, og at de ligger sentrumsnært. Det er også viktig at det settes opp prospekt med regnestykker som viser låneform, tilskuddsordninger, månedlig utgift, slik at den enkelte tør satse på en slik bolig.*

For øvrig ønsker denne gruppen eldre, sentrumsnære oppussingsobjekter. Dette viser seg vanskelig å få tak i, og konkurransen på boligmarkedet gjør at de ikke klarer følge opp. Ved å benytte tilskudd fra Husbanken kan det være mulig for flere å bosette seg utenom de kommunale leieboligene.

Det er ønskelig å starte med 3 enheter for å se hvordan boligene blir mottatt. Behovet er mye større, men prosjektgruppa er usikker på formen og ønsker å teste dette først.

Samlokaliserte boliger
Dagens behov for samlokaliserte boliger for psykisk utviklingshemmede, personer med psykiske lidelser og fysisk funksjonshemmede er ikke dekket. Innenfor en fire års periode vil behovet øke ytterligere. Behovet kan ikke dekkes innenfor eksisterende eiendomsmasse.

Helt konkret burde det bygges nye samlokaliserte enheter, i form av 2 bygg med 4 leiligheter i hver. Kravet er at disse må være samlokaliserte med felles areal. En enhet må være tilrettelagt for multihandikappet. Videre er det ønskelig at det ene fellesarealet både kan være fellesareal, og gjøres om til en botreningsenhet. Det er viktig med en fleksibel boligmasse som kan utnyttes etter hvert som de ulike behovene oppstår.

Økonomisk vanskeligstilte
Av de som utgjør gruppen økonomisk vanskeligstilte, antas det at 5 husstander som i dag bor i kommunal bolig har økonomi som kan forsvare det å bo i egen bolig, dersom det gis 30 % tilskudd til etablering av boligen. Tilskuddet fra Husbanken gis til den enkelte eller kommunen. Det er under vurdering om tilskuddet også kan gis til borettslag. Den mest aktuelle boligtypen er 3 roms leiligheter. Dersom de økonomisk vanskeligstilte skal ha økonomi til å bo i en slik leilighet, er det meget viktig at leilighetene tilrettelegges slik at de ligger i nærheten av barnehage, jobb, butikker og offentlig kommunikasjon, slik at beboerne ikke blir avhengige av bil.

Boliger til sosialt vanskeligstilte o.a.
Kommunen har ansvar for å skaffe boliger til vanskeligsstilte som trenger det. Dette bør dekkes av den boligmassen kommunen disponerer, enten eide eller leide boliger. Erfaringsmessig er det vanskelig med framleieboliger til denne gruppen.

Rekrutteringsboliger
Det er ikke noe stort behov for attraktive rekrutteringsboliger og å finne modeller for framleien som gjør at arbeidsgiver slipper å drive boligforvaltning.

3.2 Mål, Strategi og tiltak

Hovedmålet i norsk boligpolitikk er at ***alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø***. Det er brukerne, det vil si kommunens innbyggere, som settes i fokus for denne målsettingen. I planarbeidet har kommunen samlet inn og dokumentert behov som avdekker lokale utfordringer, det vil si gap som eksisterer mellom situasjonen i dag og ønsket situasjon.

Når målene er definert, er det neste spørsmålet; Hva må til for å nå målene ? Det må foretas veivalg i forhold til de virkemidlene og samarbeidspartnere kommunen ønsker å satse på.

På bakgrunn av befolknings- og kartleggingsanalysen, sammen med hvert tjenestesteds generelle kjennskap, har prosjektgruppa kommet fram til følgende mål, strategier og tiltak for boligpolitikken:

Mål:

1 Organisere boligarbeidet og utnytte de kommunale boligene til det beste for kommunen og den enkelte bruker.

Strategi:

1.1 Samordne all drift og forvaltning av kommunens boliger

Tiltak:	Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
Det tas en gjennomgang av ordningen tverrsektoriell	Tekn.sjef	Ingen	Jan 07

1.2 Utnytte Husbankens virkemidler

Tiltak:	Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
1.2.1 Ta rutiner for behandling av lån/ tilskudd opp til ny behandling	Sos.ktr.	ingen	.1.kv-07

1.3 Gjøre informasjon om Husbankens virkemidler mer tilgjengelig

Tiltak:	Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
1.3.1 Flytte informasjon om Husbankens virkemidler til framtidig servicetorg.	Rådmann	Ingen	1.kv-07

Strategi:

1.4 Sikre en fleksibel utnyttelse av boligmassen.

Tiltak:	Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
1.4.1 Sikre en tverrfaglig vurdering ved tildeling av bolig. 1.4.2 Avskaffe begrepene trygdeboliger, PU- boliger etc. og kalle alt tilrettelagte boliger. 1.4.3	Teknisk etat og helse og sosialetaten	Ingen	1.kv-07

Strategi:

1.5 Effektivisere utleien av kommunens boliger.

Tiltak:	Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
1.5.1 Utleie av omsorgsboliger, PU-boliger, trygdeboliger og psykiatriboliger tildeles av helse- og sosial som i dag, men det praktiske overføres til teknisk etat 1.5.2 Redusere botiden i kommunale boliger for de som ikke har kommunal bolig på sosialt grunnlag. Alt. 1: Innstramning av leietiden i kommunale boliger fra 5 til 3 år. Alt. 2: Innføre trinnvis økt husleie i leieperioden fra tredje til femte leieår, for leietakere som ikke har sosialt grunnlag. 1.5.3 Selge kommunale boliger som er lite egnede etter dagens behov.	Teknisk etat i samarbeid med helse- og sosialetaten		

Strategi:

1.6 Redusere kommunens lånegjeld.

Tiltak:	Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
1.6.1. Vurdere å selge samlokaliserte boliger til psykisk utviklingshemmede leietakere og etablere egnede borettslag.	Teknisk etat i samarbeid med TFF	Driftskostnader	

Mål:

2 *Få flyktninger bosatt i kommunale boliger over på det ordinære boligmarkedet.*

Strategi:

2.1. Øke/ bedre samarbeidet med aetat.

Tiltak:	Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
2.1.1 Skaffe flere praksisplasser/språktrengingsplasser. 2.1.2 Sørge for at flyktninger registreres som arbeidssøkende. 2.1.3 Lavangen kommune må selv etablere flere praksisplasser/ språktreningsplasser.	Flyktning-konsulenten i samarbeid med voksenopplæringen	Driftsbudsjettet.	2007.

Strategi:

2.2 Utbygging av boliger til de flyktninger som har mulighet til finansiering.

Tiltak:	Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
2.2.1 Gi informasjon og rettledning og bistand 2.2.2 Gi motivasjon til flyktninger til selv å skaffe seg egen bolig	Sosial	Husbanken	2007

Mål:

3 *Redusere behovet for vedlikehold av kommunale boliger.*

Strategi:

3.1 Etablere "arbeid for sosial stønad".

Tiltak:		Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
3.1.1	Etablere arbeidslag som kan vedlikeholde kommunale boliger, drive med reparering av møbler til flyktninger etc.	Sosialkontoret i samarbeid med teknisk etat.	Flyktningfondet	2007
3.1.2	Økt boveiledning ved for eksempel bruk av informasjonsvideo, mer oppsøkende virksomhet etc.			

Mål:

4 Legge forholdene til rette for at personer med funksjonshemming så langt som mulig kan leve og bo selvstendig.

Strategi:

4.1 **Skaffe egnede boliger for psykisk utviklingshemmede og personer med psykiske lidelser som trenger spesielt tilrettelagte tilbud.**

Tiltak:		Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
4.1.1	Skaffe oversikt over behovet for slike boliger	Sosial og PU tjenesten	Husbanken Kommunen	2008
4.1.2	Skape motivasjon hos brukergruppen for slik etablering			
4.1.3	Bidra med praktisk og økonomisk bistand til gjennomføring			
4.1.4	Legge til rette for oppfølging			

Mål:

5 Skaffe billige og gode boliger til økonomisk vanskeligstilte.

Strategi:

5.1 Bygge boliger til de som kan finansiere en boligbygging.

Tiltak:		Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
5.1	Skape motivasjon til å skaffe seg egen bolig	Teknisk etat/ ev. kommunalt boligselskap i samarbeid med sosialkontoret	Husbanklån, tilskudd og innskudd.	2008.
5.2	Gi råd og veiledning om slik mulighet og økonomisk bistand			
5.3	Være behjelpelig til gjennomføring av slik boligbygging			

Mål:

6 Skaffe egnede boliger til sosialt vanskeligstilte og andre vanskeligstilte på boligmarkedet.

Strategi:

6.1 Boligbehovet må dekkes av den kommunale boligmassen

Tiltak:	Ansvarlig	Finansiering	Oppstart
6.1 Tilbud til denne gruppen om leie av kommunale boliger 6.2 Gruppen bør prioriteres ved boligtildeling	Sosialkontoret i samarbeid med det private leiemarkedet.	Sosialbudsjettet	2008.

Oversikt over boliger som kan bygges

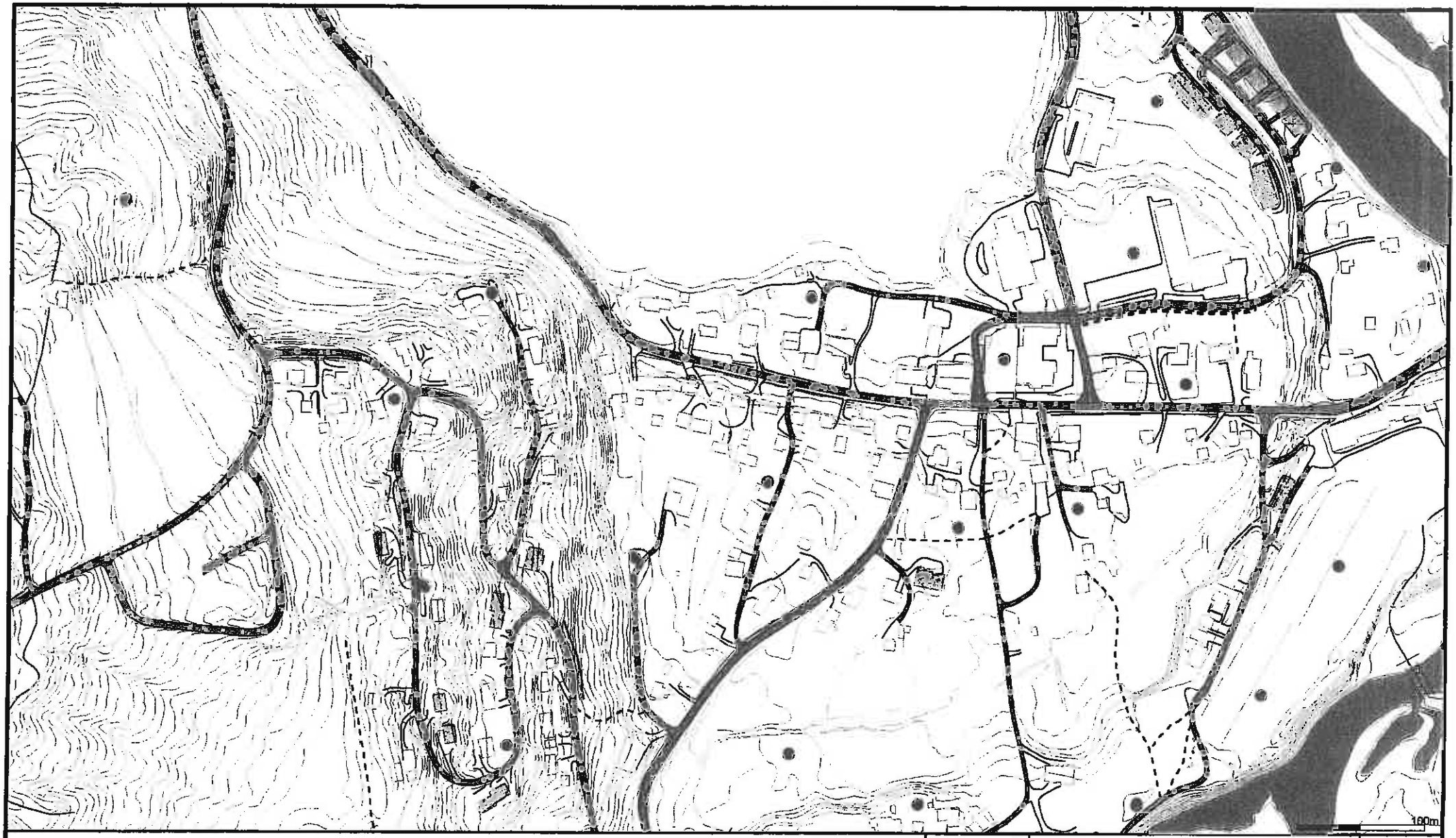
Tabellen nedenfor viser en skjematisk oversikt over hvor mange boliger det kan være aktuelt å bygge:

Målgruppe	Plantall		Boligsammensetning i nye boliger			
	Antall utbedringer/ tilpasning av selveide boliger	Antall nye boliger	1-roms	2-roms	3-roms	Større
Samlokaliserte boliger		2			2	
Flyktninger		2			2	
Økonomisk vanskeligstilte		3		3		
Rekrutteringsboliger		0		0	0	
Eldre		1		1		
Totalt		8		4	4	

Realisering av planene

Tabellen nedenfor viser hvor de nye boligene kan bygges og fordelingen mellom plantall, eierform og boligsammensetning.

Prosjekt	Plantall		Eierform			Boligsammensetning nye boliger				
	Før om-bygging	Antall nye boliger	Antall utleie-boliger	Antall selveier boliger	Antall boretts/ aksje-boliger	1-roms	2-roms	3-roms	Større	Samlokaliserte
Sneverbakkan		1						1		
Sneverbakkan Flyktning		2						2		
Sneverbakkan Øk.vanskel		2					2			
Åbrekka --- "-----		1			1		1			
Åbrekka eldrebolig		1					1			
Sum		7			1		4	3		
Totalt	7		1			7				



Plottet er produsert med Gemini Oppmåling.

LAVANGEN KOMMUNE

Teknisk Etat oppmålingskontoret

Vedlegg 4.2

Dato: 2006.11.06

Sign: Alex

Kommunale utleieboliger

N

Målestokk:

1:4000

Plottet er produsert med Gemini Oppmåling.

LAVANGEN KOMMUNE

Teknisk Etat oppmålingskontoret

Vedlegg 4.2

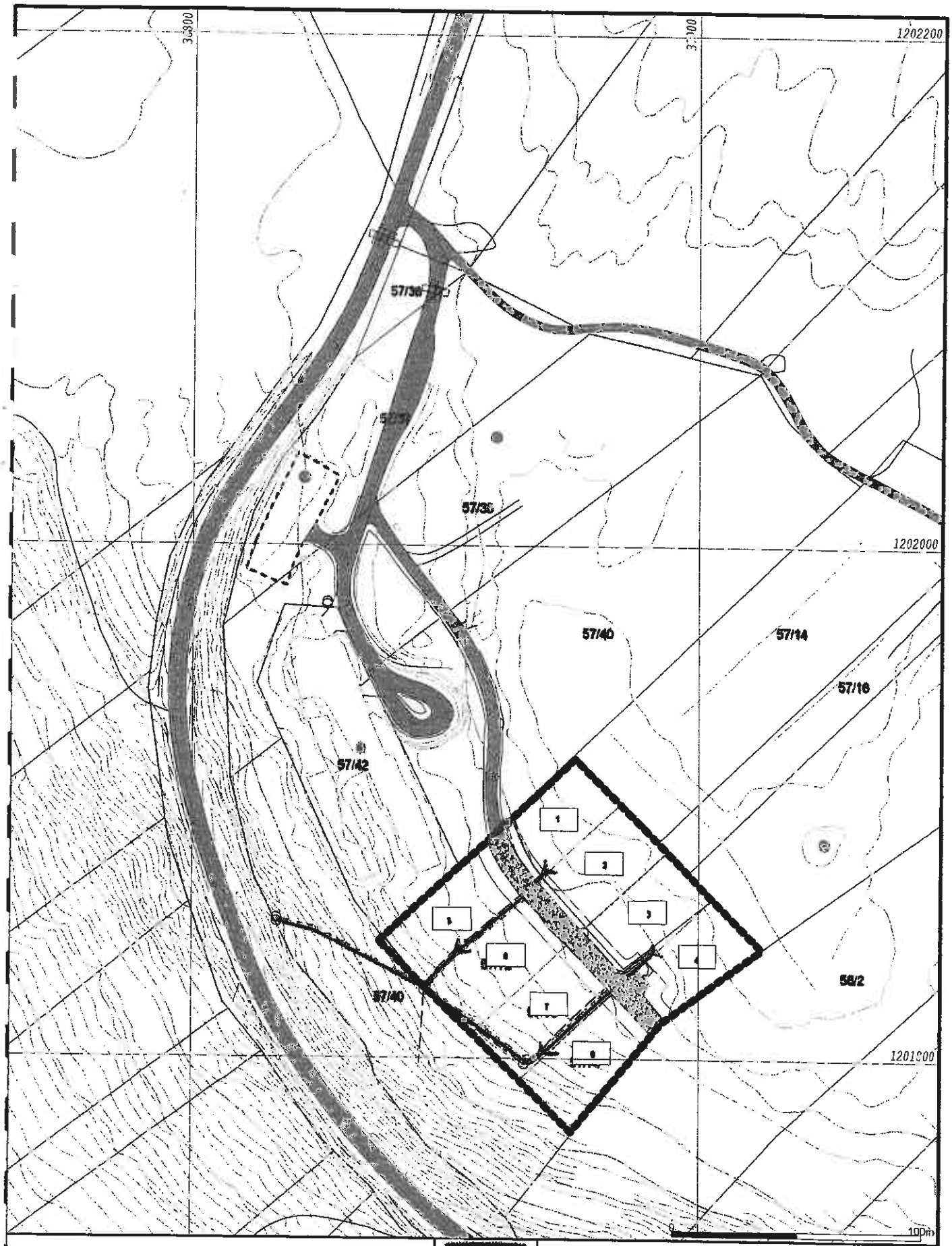
Dato: 2006.11.06

Sign: Alex

Kommunale utleieboliger

N

Målestokk: 1:1000



LAVANGEN KOMMUNE
Teknisk Etat oppmålingskontoret

Vedlegg 4.3

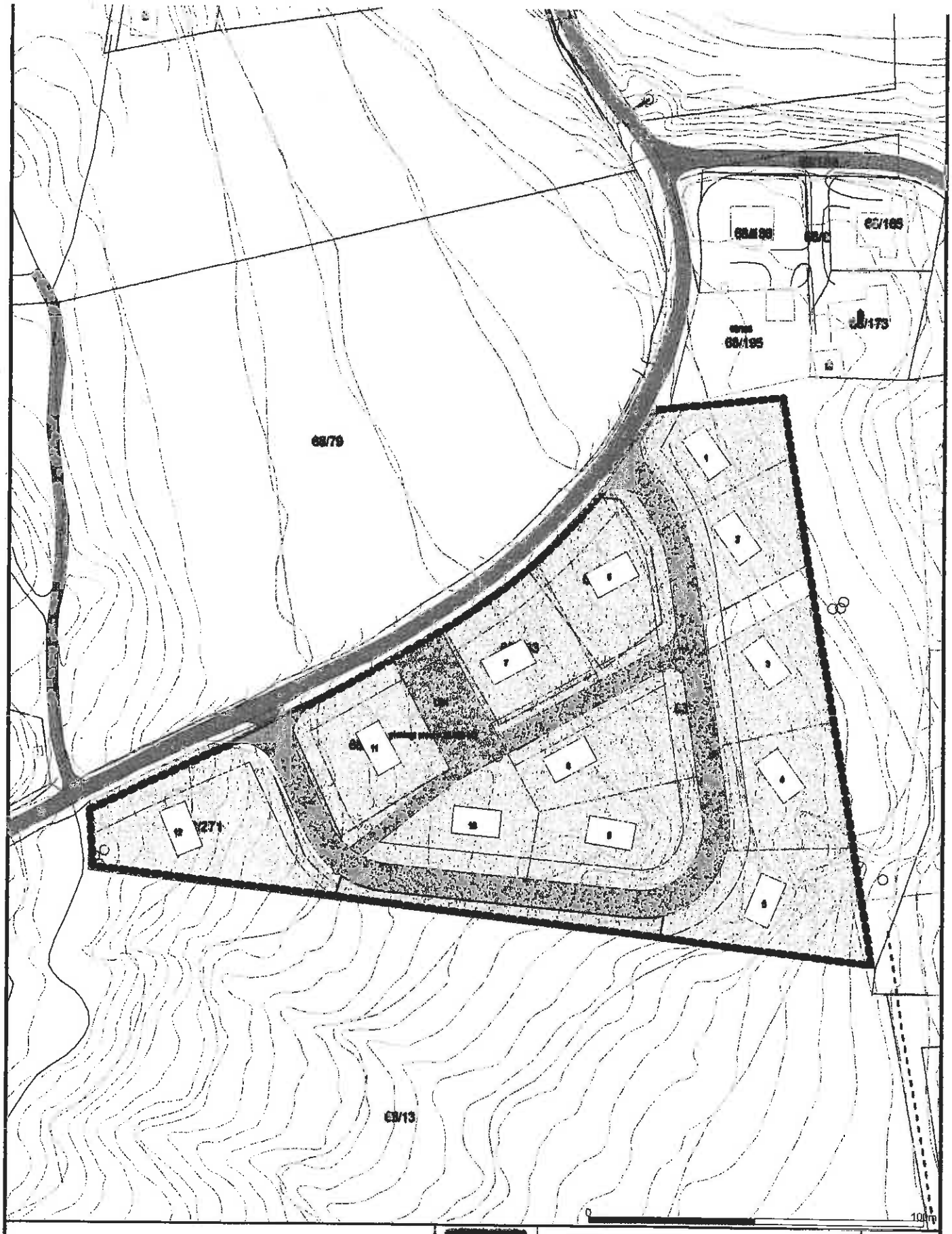
Dato: 2006.11.06
Sign: Ale

Aabrekka boligfelt

N

Målestokk
1:2000

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



LAVANGEN KOMMUNE

Teknisk Etat oppmålingskontoret

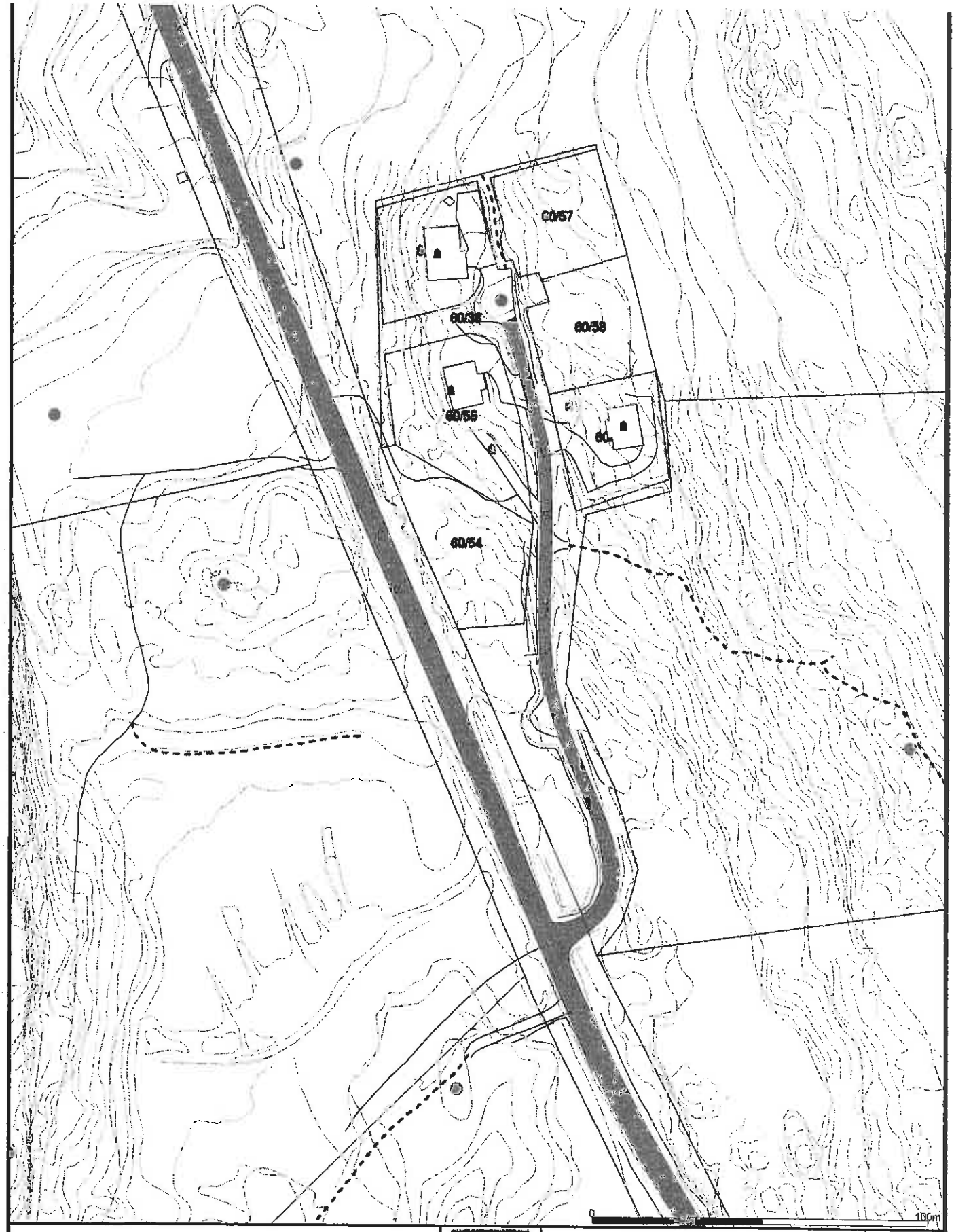
Vedlegg 4.3

Dato: 2006.11.06

Skavmodalen boligfelt

N

Målestokk 1:1500



LAVANGEN KOMMUNE

Teknisk Etat oppmålingskontoret

Vedlegg 4.3

Dato: 2006.11.06

Spansgårdstigningen boligfelt

N

Målestokk 1:1500