

Boligpolitisk handlingsplan

Vevelstad kommune



2013 -2023



Forord

Vevelstad kommunestyre vedtok i sin planstrategi for perioden 2012 – 2016 å utarbeide en boligpolitisk handlingsplan. Kommunen har ikke tidligere hatt en slik temaplan.

Planen inneholder også det boligsosiale aspektet, og tar for seg boliger til vanskeligstilte på markedet, i tillegg til andre som har behov for bolig i Vevelstad kommune.

Planen rulleres annet hvert år.

Styringsgruppa er medlemmene i formannskapet som har hatt to møter, og kommet med føringer for innholdet i planen. Administrativ plangruppe har bestått av Lena Antonsen (NAV/sosial), Wenche Johansen (Pleie-og omsorg), Bjørnar Aarstrand/ Kaj Kylen (Plan-og ressurs), Ronald Bjøru (rådmann), Ken Richard Hansen (ordfører) og Ingegjerd Arnes (konsulent). Sistnevnte har fungert som sekretær. Plangruppa har hatt tre møter, og det tverrfaglige samarbeidet har vært godt.

Vevelstad kommune ligger ved den vakre Helgelandskysten som etter hvert har blitt et yndet turistmål, og er sentralt plassert mellom oljebasebyene Brønnøysund og Sandnessjøen. Kommunen er tilknyttet fylkesvei 17 med ferjeforbindelse både i nord og sør. Det ligger an til økt aktivitet innen olje- og gassnæringen i området, og Vevelstad kommune har fått utarbeidet en rapport om muligheten for tunnelforbindelse til nabokommunen Brønnøy.

Primærnæringene står sterkt i Vevelstad. For det meste består næringslivet av enkeltarbeidsplasser, så som gardbrukere, fiskere m.v., mens oppdrettsnæringens Nova Sea - avd. her er den største arbeidsgiveren etter kommunen. I tillegg til kommunale tjenester finnes også dagligvare, frisør, overnatting og servering, verksted, byggfag, entreprenør, trevare, fiskemottak og notbøteri. En del av innbyggerne pendler daglig, både innad i kommunen, men også bl.a. til Brønnøy.

Kommunen har store friluftarealer og tilrettelagte anlegg for barn og ungdom, så som idrettsbane, ballbinge og lekepark. Det er stor bredde i frivillige lag og foreninger.

Vevelstad kommune ønsker å legge til rette for trygge og gode oppvekstvilkår, og til økt bosetting. Denne boligpolitiske handlingsplanen er et ledd i dette viktige arbeidet.

Vevelstad 12.06.2013

Ken-Richard Hansen Kari Anne B. Andreassen Aud Synnøve Utne Vistnes

John Arne Nilssen Ivar Vevelstad

Styringsgruppe for Boligpolitisk handlingsplan

Innholdsfortegnelse

1.0	Innledning	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Definering av begrep	6
2.0	Dagens boligsituasjon	7
2.1	Kommunale utleieboliger	8
3.0	Kartlegging	9
4.0	Befolkningsutvikling	10
5.0	Målsetting	11
5.1	Overordnet mål	12
5.2	Delmål	12
6.0	Utfordringer-kommunale boligtiltak-virkemidler	13
7.0	Oppsummering	15
8.0	Tiltaksplan	16
8.1	Modell for boligbygging	16
8.2	Nybygg	16
8.3	Oppgradering eksisterende boligmasse	16
8.4	Husleie/salg kommunale boliger	17
8.5	Revisjon av planen	17
9.0	Vedlegg	17

1.0 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Overordnet mål for norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse.

Innsatsen for å forebygge og bekjempe bostedsløshet og bistand til å mestre boforhold skal være høyt prioritert. Dette er tydelige politiske målsetninger som det synes å være enighet om. (Prop. 1 S (2010 – 2011); St.meld. nr. 23 (2003 – 2004); Innst. S. nr. 229 (2003 – 2004)).

Kommunen har flere oppgaver innen boligpolitikken. Ifølge den offisielle arbeidsdelingen i norsk boligpolitikk har kommunene hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet (NOU 2002 2:213).

Kommunenes ansvar hva gjelder boligpolitikk er regulert i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen:

§ 1. Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet.

Loven skal bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud.

Loven skal bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen stiller kun to generelle minstekrav til kommunene.

§ 15 Boliger til vanskeligstilte – «kommunene i arbeids- og velferdsforvaltningen [...] medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet».

Dette gjelder blant annet eldre, fysisk og psykisk funksjonshemmede, flyktninger, personer med psykiske lidelser, med rusmiddelmissbruk, enslige foreldre eller andre som er sosialt og økonomisk vanskeligstilte.

Denne lovparagrafen betyr ikke at innbyggerne kan kreve en bolig fra kommunen, men den gir dem rett til å klage på vedtak, for eksempel på vedtak om avslag på søknad om kommunal bolig.

§ 27 Midlertidig botilbud- slår på sin side fast at «kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv».

§ 12. Informasjon og generell forebyggende virksomhet - Kommunen skal gjøre seg kjent med innbyggernes levekår, vie spesiell oppmerksomhet til trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale problemer, og søke å finne tiltak som kan forebygge slike problemer.

Kommunen skal søke å legge forholdene til rette for å utvikle og styrke sosialt fellesskap og solidaritet i nærmiljøet.

Kommunen skal spre kunnskap om sosiale forhold og tjenester i kommunen.

Boligsituasjonen for de aller fleste er god. Noen grupper har mindre gode boforhold og større problemer med å skaffe bolig enn andre. Særlig gjelder dette med en kombinasjon av lave inntekter og behov for sosialfaglig eller annen oppfølging fra kommunen.

Egnede og nok boliger er en utfordring for mange kommuner, også for Vevelstad. Kommunale og private utleieboliger er nødvendig som første gangs boligtilbud bl.a. for unge og nytilsatte i kommunen. Kommunens boligstruktur har betydning for hvem som vil kunne etablere seg i kommunen.

Vevelstad kommune tilbyr i dag gratis tomt til boligbygging, både til kommunens innbyggere og til innflyttere. Kommunen har 15 utleieboliger i tillegg til 8 leiligheter i eldreboligen. De kommunale boligene har i stor grad vært utleid, og i stedet for korttidsleie og springbrett til egen bolig, har disse blitt brukt til langtidsutleie. Husleiene har de senere år vært regulert ihht husleieloven. Sannsynligvis ligger de fleste under en markedspris for området. I kommunen er det også noen private aktører på utleiesiden. Status har i lengre tid vist boligmangel, pr.oktober 2013 er det ingen ledige kommunale utleieleiligheter.



Slottvikåsen blå



Eldreboligen

Familiestrukturane er endret i løpet av de siste årene, og flere lever alene, noe som tilsier at behovet for mindre boliger er større.

Samhandlingsreformen har økt kravene til kommunens boligpolitikk idet det forventes at flere mennesker med helse- og omsorgsbehov skal kunne motta nødvendige tjenester i eget hjem, samtidig som eldrebølgen er på vei inn og vil gi et økt behov for tilrettelagte boliger for eldre med ulik grad av funksjons- og omsorgsnivå.

1.2 Definerings av begrep

Boligsosialt arbeid: Helse- og sosialfaglig arbeid som retter seg mot å øke enkeltindividens forutsetninger til selv å mestre sitt boforhold (Rundskriv U – 10/2002: Boligsosialt arbeid- bistand til å mestre et boforhold)
Dette arbeidet finner sted i svært mange enheter i Helse- og sosialsektoren, og det praktiske arbeidet på individnivå omfattes av mange ulike tilnærminger og metoder. Boligsosialt arbeid retter seg også mot tiltak på gruppenivå i forbindelse med blant annet bofellesskap og nabomiljøer. På systemnivå handler det boligsosiale arbeidet om å utvikle differensierte bolig- og tjenestetilbud til mennesker som er vanskeligstilte på boligmarkedet, slik at man kan motvirke bostedsløshet og legge til rette for at alle skal ha en god og trygg bosituasjon.

Boligpolitisk arbeid: All offentlig aktivitet som har til hensikt å sørge for at alle innbyggere har en egen bolig, leid eller eid. Boligpolitikk omfatter både utbyggingspolitiske og sosialpolitiske tiltak.

Vanskeligstilte på

boligmarkedet: Personer som er avhengig av hjelp og støtte for å etablere seg i og beholde egen bolig. Det kan være personer som i hovedsak bare har økonomiske vansker i forhold til boligmarkedet, eller det kan være personer som har behov for tett oppfølging for å anskaffe, klare å bo og beholde boligen.

Boligsosiale

virkemidler: *Individrettede:* Statlig finansiert startlån, tilskudd til kjøp eller utbedring av egen bolig og bostøtte. Kommunal bostøtte, sosialhjelp til boligformål, dekning av husleierestanser og lignende, utleieboliger, og oppfølgingstjenester.
Systemrettede: Statlige lån til kommunene til bygging av utleieboliger.

2.0 DAGENS BOLIGSITUASJON

Vevelstad kommune har 18 sykehjemsplasser for innbyggere som trenger hel-døgns omsorg. Sykehjemmet har 19 tilgjengelige rom, hvorav ett er satt av til observasjonsseng. I tillegg ytes hjemmetjenester til beboere i private hjem, det være seg leide eller eide.



Vevelstad sykehjem

Kommunen har 15 utleieboliger i tillegg til 8 omsorgsleiligheter i eldreboligen. De fire leilighetene i Flatabø skal fortrinnsvis leies ut til eldre. Dersom de blir stående ledig over tid kan de leies ut til øvrige søkere, men med forbehold om å måtte flytte/skifte bolig med en månedens varsel.

Eldre med boligbehov sender søknad til pleie- og omsorgssjefen. Andre boligtrengende sender søknad til plan- og ressursjefen. Leilighetene inspiseres ved inn- og utflytting, slik at feil og mangler kan rettes opp med en gang. Boligene skal ha god standard med markedstilpasset husleie som reguleres ved renovering.

”Flatabø nord” er kommunens beredskapsleilighet jf. § 27 Midlertidig botilbud. Leiligheten skal til en hver tid være møblert og klar til innflytting. Ved behov kan denne leies ut i kortere perioder, inntaksgruppa skal da ha et alternativ til beredskapsleilighet klart. Prosedyre for utleie er lagt ved (vedlegg 3).

Så godt som samtlige kommunale leiligheter har i lengre tid vært utleid, og det har vært ventelister.

Kommunens boligmasse er av ulik alder og med ulikt behov for restaurering/ vedlikehold. Flatabø-leilighetene, med unntak av beredskapsleiligheten ble pusset opp i 2008, Slottvikåsen rød i 2012, mens Slottvika ny ble oppført i 2011. Slottvikåsen gul ble vindtettet i 2011, men trenger likevel renovering /vedlikehold i likhet med Slottvikåsen blå, de tre Slottvikåsen nye, samt beredskapsleiligheten og eldreboligene.

På det private markedet har det de siste år blitt en merkbar forbedring i antall utleieboliger; spesielt kan nevnes kommunens gamle herredshus som gikk over til privat eie, og som ble gjort om til leiligheter. I tillegg har det vært en økning i bygging av private boliger.

2.1 Kommunale utleieboliger



Slottvikåsen nye



Slottvikåsen rød

Type bolig	Benevnelse	Antall boenheter	Merknader	Ansvarlig
Eldrebolig	Åsmyra - leiligheter	8		Pleie-omsorg
Kommunale utleieleiligheter	Flatabø : 1 toroms 2 treroms	3	Disponeres fortrinnsvis av PLO-sjef for utleie til eldre	Pleie-ogomsorg /Plan-og ressurs
Beredskapsleilighet	Flatabø : 1 toroms (nord)	1	Møblert og klar til innflytting	Plan-og ressurs
Kommunale utleieleiligheter	Slottvikåsen blå: 2 treroms Slottvikåsen gul: 2 fireroms Slottvikåsen rød: 2 fireroms Slottvikåsen nye: 3 treroms Slottvika ny: 2 femroms	11		Plan-og ressurs

3.0 Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet

Vevelstad er en oversiktlig kommune, kartleggingen er derfor basert på de opplysninger NAV/sosial og Pleie- og omsorg har om husstander med boligproblem. For å forhindre gjenkjenning oppgis ikke konkrete tall i kartleggingen.

Som vanskeligstilte menes her husstander som står uten egen bolig, som har bolig der leieforholdet står i fare for å opphøre, eller som har en lite egnet bolig. Dette kan være personer som er:

- Økonomisk vanskeligstilte
- Flyktninger
- Personer med ulike funksjonsnedsettelse
- Rusmiddelmissbrukere
- Personer med psykiske lidelser
- Sosialt vanskeligstilte
- Eldre
- Unge i etableringsfasen

Kommunen har per i dag ingen bostedsløse. Kommunen har med unntak av flyktninger personer i samtlige grupperinger. I de fleste tilfeller går grupperingene i hverandre og vi kan dermed ikke si at en person kun tilhører en av gruppene.

Kommunen har mottatt henvendelser fra personer som har behov for oppgradering av egen bolig. Oppgradering har hovedsakelig vært ønsket/nødvendig på grunn av gamle boliger med dårlig standard og/eller tilrettelegging for å kunne bli boende hjemme. De fleste som har henvendt seg i denne forbindelse er i aldersgruppen 50+.

Det har i løpet av de siste 2 – 3 årene vært en økning i henvendelser fra personer som ønsker informasjon om startlån. De fleste henvendelsene kommer fra unge i 20 – 30 årene som ikke klarer å finansiere kjøp eller oppføring av egen bolig ved hjelp av egenkapital og boliglån i egen bank. Det har vært henvendelser fra både enslige og personer med familie.

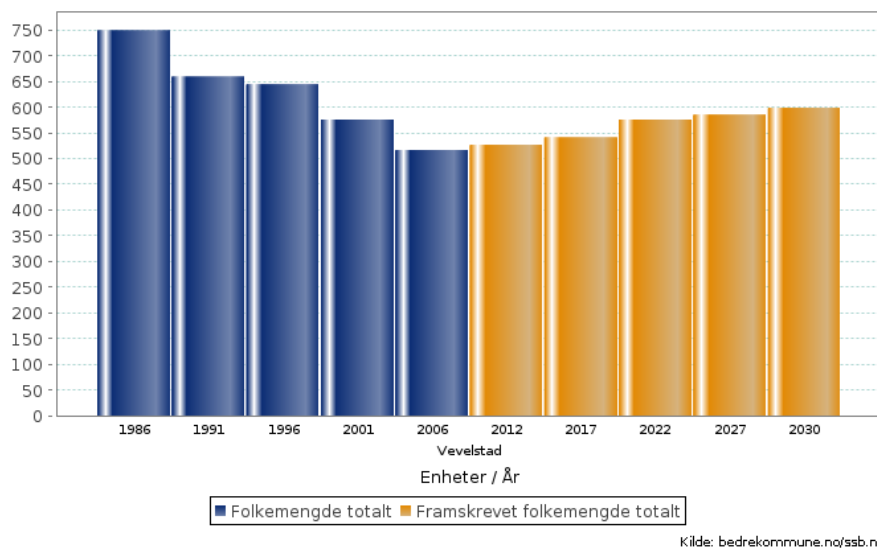
Kartleggingen viser at kommunen har innbyggere som har økonomiske vansker. Noen av disse vil kunne komme gunstigere ut ved å eie i stedet for å leie bolig. Dersom innbyggere likevel ikke klarer med sine økonomiske utgifter, og bostøtte ikke strekker til, får de lovpålagt veiledning og det kan gis økonomisk støtte.

4.0 BEFOLKNINGSUTVIKLING

Ved utgangen av 2012 hadde Vevelstad 502 innbyggere.

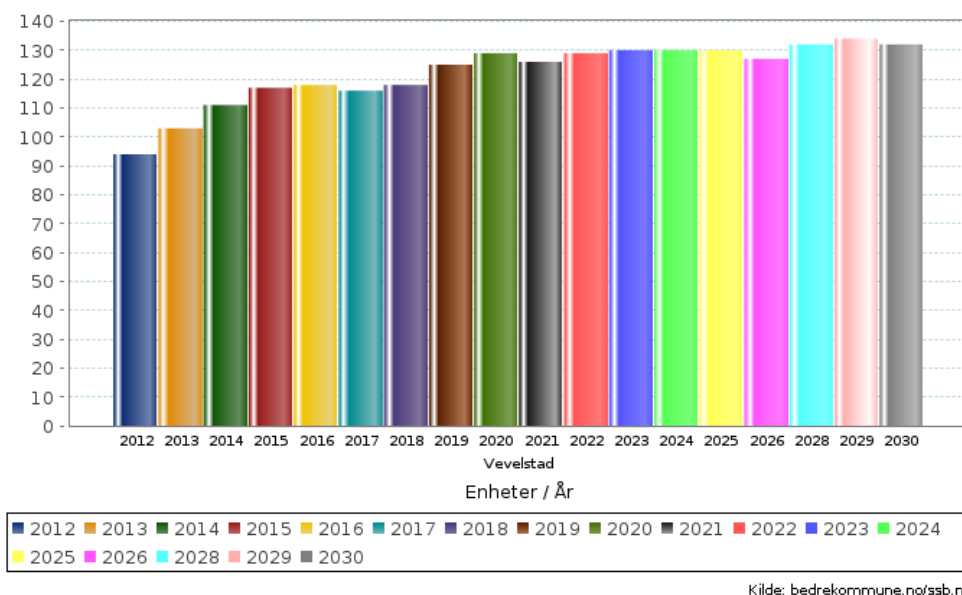
Det har de siste årene vært en positiv utvikling ved at unge Vevelstadværingar vender tilbake til heimkommunen og etablerer seg her med sin familie. Dette er godt nytt for Vevelstad, og det er viktig at man også i framtiden fokuserer på å legge til rette for at denne gruppen kan etablere seg i trygge og gode boområder.

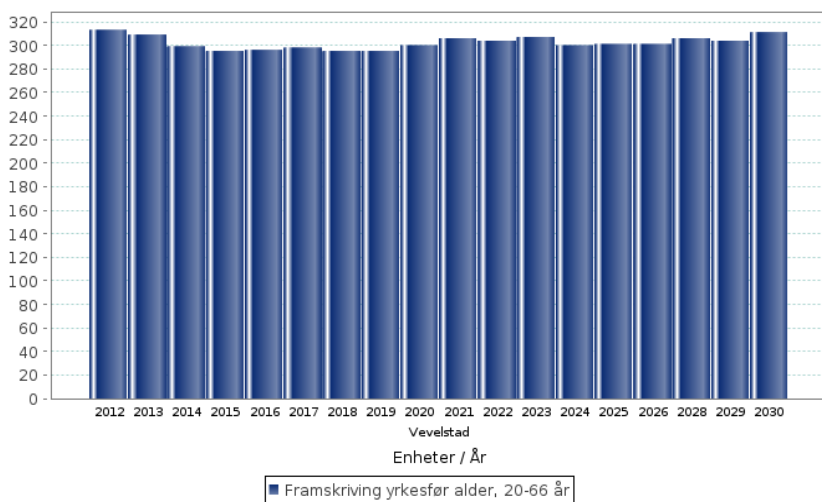
Fra å ha vært en kommune med synkende folketall har denne trenden nå snudd. Tallet har i løpet av de siste 60 år sunket med ca 50% - fra 1012 innbyggere i 1953, til 511 i 2012.



Fra 2008, da befolkningstallet viste 485, har vi hatt en svak stigning og prognosene fram mot 2030 viser samme tendens, altså en svak stigning (SSB). Gruppen i alderen 20 – 66 år vil være ganske stabil, mens gruppen eldre over 67 vil øke med ca 37%.

Framskrivning eldre, 67 år og eldre.





Kilde: bedrekommune.no/ssb.no

Tallene viser at behovet for boliger for eldre og for personer med tilrettelegging sannsynligvis vil stige noe, og at det for de øvrige aldersgrupper fortsatt vil være et stabilt behov for å kunne leie bolig. En kan se for seg et enda større behov for boliger dersom fastlandsforbindelse i form av tunnel til Horn blir aktuelt, likeså er det ikke utenkelig at oljearbeidere kan finne et godt bosted i Vevelstad.

5.0 MÅLSETTING

I henhold til plan- og bygningsloven skal kommunen ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål. Et viktig mål er å sikre tilstrekkelig boligutbygging i forhold til forventet behov.

Vevelstad skal være en levekraftig kommune der framtidige generasjoner skaper sin framtid ved å bygge på sine forgjengeres livsverk. Innbyggerne skal sikres gode offentlige servicetilbud som gir trygghet for sine eldre og de oppvoksende slektene. Aktiv tilrettelegging av ressurs- og arealbruk skal gi vilkår for verdiskapning, slik at nye generasjoner kan skape sin framtid i kommunen. (Overordnet mål i tekstdelen til kommuneplanens arealdel, vedtak i K-sak 027/2002).

I Vevelstad, som er en av landets beste kommuner å bo i, er det fokus på befolkningsvekst. Samtidig som det er et politisk ønske om å legge til rette for gode og egnede boliger til kommunens innbyggere, er god boligpolitikk et viktig virkemiddel for å ønske tilflyttere velkommen til Vevelstad.

Kommunale sektorplaner samordnes mot dette overordnede målet.

Overordnet mål og de økonomiske forutsetninger som legges til grunn i kommuneplanen vil være retningsgivende for politiske og administrative prioriteringer i planperioden.

For boligsosial handling vil det være viktig at det planlegges areal og kommunal infrastruktur for det antall nye boenheter som kartleggingen viser behov for, og at kommunale tjenester og service har fokus på de områdene som innbyggere i yrkesaktiv alder etterspør.

5.1 Overordnet mål

Vevelstads innbyggere skal kunne skaffe seg en egen egnet bolig i et godt og trygt boområde.

For å få til dette må kommunen

- disponere et visst antall boliger
- en dør inn ("boligkontor")
- ha ressurser til vedlikehold av kommunal boligmasse
- regulere boligområder i kommuneplanens arealdel som også ivaretar størrelsen til barn- og unges leke- og oppholdsarealer
- sørge for at nye boligfelt skal ha terrengmessig tilgjengelighet for alle
- og en universell utforming av nye boliger

5.2 Delmål

1. Tilbud om boliger til

- vanskeligstilte på boligmarkedet
- kommunalt ansatte, spesielt nyansatte
- unge og andre med behov for førstegangsbolig

2. Legge til rette for bygging av nye boliger og fornyelse av bomiljø

- regulere kommunale boområder
- gratis hustomt/ kommunalt tilskudd til private
- privat regulering av tomteområder
- statlige startlån
- korttidsutleie av kommunale boliger
- gang- og sykkelsti / lekeplasser

3. Samarbeide med

- private eller boligbyggerlag

6.0 UTFORDRINGER – KOMMUNALE BOLIGILTAK – VIRKEMIDLER

- Øke antall utleieboliger

Det kan være behov for flere mindre leiligheter til utleie. Etterspørselen er størst når det gjelder treromsboliger (to soverom).

Kommunale nybygg kan være aktuelt ved salg av eksisterende kommunale bygg. Det vil dermed være behov for ulike løsninger og størrelse på boliger. Modell for økt bygging kan være samarbeid om bygging. Kommunen kan samarbeide med entreprenør som står som utbygger av leiligheter for salg og utleie. Kommunen garanterer eksempelvis for kjøp av to leiligheter, og leier så ut disse etter ordinære kommunale retningslinjer.

- Salg av kommunale boliger – fra leie til eie

Leietakere som har bodd i kommunal bolig over tid, og som har problemer med å skaffe eid bolig, kan søke om å få kjøpe leid bolig.

Kommunestyret delegerer til formannskapet å vurdere salg til markedspris, etter takst. Kjøpere kan henvende seg til NAV/sosial for veiledning i økonomiske spørsmål knyttet til kjøp av leid bolig. NAV/sosial kan også være behjelpelig med å skrive søknad til formannskapet om kjøp av leid bolig.

- Behov for kommunale tjenester i tilrettelagt bolig

Sett i lys av samhandlingsreformen og eldrebølgen, kan det i tiden som kommer bli et økt behov for kommunale tjenester i eget hjem. Alle nybygg har krav om universell utforming, mens det i eksisterende bygg kan være behov for tilrettelegging. Tilretteleggingen vil ikke bare være viktig for den hjelpetrequende, men også for de som skal gi hjelpen.

Det utredes mulighet, kostnader og behov for å bygge på kommunens sykehjem ved å utvide til en 2. etg. på en del av det eksisterende bygget. Nybygget skal utformes til utleieleiligheter. Med universell utforming, heis og mulighet for kjøp av måltider vil dette være gunstige boligtilbud for kommunens eldre og hjelpetrequende.

- Kommunale virkemidler

Kommunen tilbyr i dag gratis boligtomt i regulert område. Boområdet er tilknyttet nærområder for offentlig service som barnehage, skole, helsestasjon samt lekeplasser. Disse forholdene er med på å legge til rette for sosial inkludering og gode levekår for barn og unge. Tilbudet om gratis tomt gjelder fram til alle tomtene i de nåværende regulerte områdene i Slottvikåsen er bebygd.

Ved å gi økonomisk tilskudd til kjøp av boligtomt ønsker Vevelstad kommune å gi en større valgfrihet fordi det da gis mulighet til å bygge andre steder enn i kommunalt regulert område. Dette vil også være gunstig for private som ønsker å regulere boområder.

Alle private som ønsker å bygge boliger i kommunen kan søke kommunalt tilskudd på kr. 150.000,-. Søknadsfristen settes til 1.mars. Arbeidet må være oppstartet innen ett år, og ferdig innen 3 år (jf kriteriene i plan- og bygningslov).

- Statlige virkemidler

For å unngå boligmangel i Vevelstad er det viktig at det bygges hus i kommunen. Kommunen må ha en viss boligmasse, men det er viktig at forholdene også ligger godt til rette for privat utbygging.

Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, skaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene.

Lånet kan benyttes til finansiering av nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger.

For å kunne få grunnlån skal prosjektene ha særlig fokus på universell utforming og miljø, og privatpersoner, utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner og stiftelser kan søke om grunnlån fra Husbanken.

Startlån er en låneordning for førstegangsetablerere, barnefamilier, flyktninger og andre vanskeligstilte husstander som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Personer uten norsk statsborgerskap kan også innvilges startlån. Vedlagt er Vevelstad kommunes retningslinjer for tildeling av startlån, som bygger på de nasjonale føringer for låneordningen. Søknad om startlån sendes kommunen.

Tilskudd til etablering og tilpasning skal bidra til flere egnede utleieboliger for ungdom og vanskeligstilte på boligmarkedet.

Husbanken kan gi tilskudd til kommuner, stiftelser og andre aktører som etablerer og utbedrer utleieboliger. Derved kan private som ønsker å bygge for utleie få statlig støtte hvis de inngår et samarbeid som innebærer at kommunen får kjøpe og eller leie utleieleiligheter som skal disponeres til vanskeligstilte. For utleieboliger som er eid av andre enn kommuner skal kommunen ha tildelingsrett i minst 20 år.

Det kan gis tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte ved:

- Oppføring av nye boliger
- Kjøp av boliger
- Utbedring av bolig særlig med hensyn til universell utforming/energi-miljø
- Etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett (i minst 20 år)

Bostøtte er en støtteordning som skal bidra til at eldre, uføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunne skaffe seg, og bli boende i en god og hensiktsmessig bolig. Søkeren må fylle visse vilkår knyttet til husstanden, boligforhold og økonomi for å få bostøtte.

7.0 OPPSUMMERING:

I boligpolitisk handlingsplan gjøres det forsøk på å lage tiltak som begrunnes ut fra

- Kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet
- Boligbehov basert på kommunens befolkningsstruktur og boligsammensetning
- Bruk av virkemidler
- Politiske målsetninger

En ser at andelen eldre vil øke i årene framover, og trenden synes å være at flere ønsker å bo hjemme lengst mulig. Dette kan utløse behov for flere boenheter med universell/tilrettelagt utforming. Beboere fra ytterkretsene som får behov for omfattende hjemmetjenester kan bli nødt til å flytte til kommunesenteret for at kommunen skal kunne gi lovpålagte tjenester.

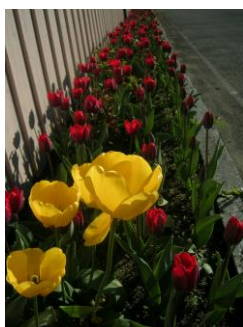
For vanskeligstilte vil det å få kjøpe leid bolig kunne være gunstig. For noen vil det være den beste og eneste muligheten til å få en bedret økonomi, og den hjelpen som trengs for å bli i stand til å mestre sitt boforhold. Andre vil ha vansker med å mestre sitt boforhold på egen hånd, til disse trengs utleieleiligheter, eventuelt med kommunal bistand.

Unge som ønsker å flytte for seg selv, eller som vender tilbake til hjemkommunen etter endt utdanning vil i første omgang ha behov for å kunne leie bolig til en gunstig pris. Det samme vil gjelde for tilflyttere, - en mulighet til å bo greit fram til kjøp eller bygging av egen bolig.

Endringer i familiestruktur tilsier at behovet for mindre boenheter er økende, treroms leiligheter vil derfor være det som etterspørres oftest, og som bør satses på ved utviding av boligmasse. Eventuell bygging av leiligheter på toppen av sykehjemmet vil frigi de mindre leilighetene på Flatabø, som i dag er forbeholdt eldre.

Informasjon, veiledning og bruk av husbankens støtte-, tilskudd- og låneordninger er viktige virkemidler for å kunne nå planens mål. Private som ønsker å bygge for utleie, kan ved å inngå en avtale om utleie med kommunen, få ta del i husbankens gunstige ordninger.

For å skape **bolyst** i Vevelstad vil en viktig kriterie være at det finnes ledige boliger. Kommunale og private leieboliger er nødvendig som første gangs boligtilbud bl.a. for unge og nytilsatte i kommunen. Kommunens boligstruktur har betydning for hvem som vil kunne etablere seg i kommunen. I tillegg vil det ha stor betydning at kommunale tjenester og service har fokus på de områdene som innbyggere i yrkesaktiv alder etterspør.



Vevelstad skal utmerke seg som en attraktiv kommune å bo i.

8.0 TILTAKSPLAN

8.1 Modell for boligbygging

Mål	Hva	Antall	Hvem	Når	Kostnad
Økt boligbygging uten at kommunen binder opp unødig kapital	Prøve ut en modell for samarbeid med entreprenør	1	Plan- og ressurs	2013/14?	

8.2 Nybygg

Målgruppe	Hva	Antall	Hvem	Når	Kostnad
Nyansatte tilflyttere, andre	Leiligheter Samarbeid med privat utbygger	?	Kommunen/ private?		
Ungdom, enslige vanskeligstilte	Leiligheter		Kommunen/ private?		
Eldre/funksjons-hemmede	Omsorgsleiligheter 2.etg sykehjemmet	6	Kommunen		

8.3 Oppgradering eksisterende boligmasse

Hvor	Status	Beskrivelse	Når	Kostnad
Flatabø : 2 toroms 2 treroms	Oppusset 3 leiligheter i 2008. (unntatt liten i Nord) Trenger reovering	Utvendig oppgradering nødvendig	2014?	300.000,-
		Brukbar standard. Ikke skiftet kjøkkeninnredning i liten nord (beredskapsleilighet)	2016?	200.000,-
Åsmyra eldrebolig leiligheter	Trenger noe reovering/ vedlikehold	Kjellerleiligheter må reoveres slik at de blir tilfredsstillende.	2014?	200.000,-
		Oppussing i leilighetene i 2 etg.	2014?	50.000,-
Slottvikåsen blå: 2 treroms	Trenger noe reovering/ vedlikehold	Brukbar standard. Ikke foretatt større oppussing etter ferdigstillelse på starten av 1990 tallet	2014?	300.000,-

Slottvikåsen gul: 2 fireroms	Trenger noe renovering/ vedlikehold (vindtetting 2011)	Brukbar standard. Ikke foretatt større oppussing etter ferdigstillelse på starten av 1990 tallet	2015?	300.000,-
Slottvikåsen nye: 3 treroms	Trenger litt renovering	God standard	2015?	150.000,-
Slottvikåsen rød: 2 fireroms	Oppusset i 2012 Moderat vedlikehold	God standard		
Slottvika ny: 2 femroms	Nybygg 2011 Moderat vedlikehold	God standard Skal legges ut for salg		

8.4 Husleie/salg kommunale boliger

Husleien for de kommunale utleieleilighetene har ikke vært markedsregulert, med unntak av Slottvika ny som har hatt husleie nært opp til markedets. Som et tiltak i det boligpolitiske arbeidet tilpasses husleie markedspris for kommunens gjennomgangsboliger.

Husleieinntekter benyttes til oppgradering og vedlikehold av eksisterende boligmasse.

Salg av kommunal bolig behandles politisk. Inntekter fra salg benyttes som egenkapital til nybygg.

8.5 Revisjon av planen

Planen gjennomgås av Plan- og ressursjefen. Ved rulleringen/revidering registreres ny status av kommunal boligmasse som så rapporteres sammen med evaluering av den førte politikken.

9.0 Vedlegg

- Kommunale retningslinjer for Startlån.
- Retningslinjer for kommunale utleieboliger.
- Prosedyre for utleie av leiligheter



Forslag til retningslinjer for tildeling av startlån

Vevelstad kommune har tidligere benyttet Husbankens retningslinjer for tildeling av startlån. I forbindelse med arbeidet med boligpolitisk plan er det fremkommet ønske om å se på om kommunen skal utarbeide egne retningslinjer.

Kommunen kan utarbeide egne retningslinjer for hvordan ordningen skal praktiseres, forutsatt at disse ivaretar formålet og hovedintensjonene for ordningen. Dersom kommunen vedtar egne retningslinjer skal disse sendes Husbanken til orientering.

Vedlagte forslag til retningslinjer for startlån tar utgangspunkt i retningslinjer som er utarbeidet av Vega kommune (2011) og Sømna kommune (2007) i tillegg til Husbankens egne retningslinjer. Retningslinjene fra Vega og Sømna er innholdsmessig stort sett like bortsett fra ett vesentlig punkt. Vega kommune har valgt å sette maks lånebeløp til en lånetaker på kr. 500 000,- (med mulighet for unntak i spesielle tilfeller). Sømna kommune har ikke tak på utlånsbeløp.

Det er i vedlagte forslag ikke foreslått et maksimalt utlånsbeløp da låneutmålingen blir vurdert for hver enkelt husstand ut fra innhentet dokumentasjon. Maksimalt utlånsbeløp kan fastsettes dersom det er ønske om det.

Retningslinjer for tildeling av startlån i Vevelstad kommune

Formål

Startlån skal medvirke til at husstander som av økonomiske årsaker har vanskeligheter med å etablere seg og bli boende i en nøktern bolig.

Husstander med etableringsproblemer er husstander som har behov for hel eller delvis finansiering fra kommunen. Finansieringen skal gi husstanden stabile boforhold.

Hvem kan få lån

Startlån er behovsprøvd og kan på gitte vilkår tilbys unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige, funksjonshemmede, flyktninger og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Målgrupper

Ungdom i etableringsfasen uten egenkapital.

Deler av kjøpesummen gis som startlån. Startlån gis som toppfinansiering under forutsetning av at søkers/søkeres bank gir resterende lån til grunnfinansiering.

Vanskeligstilte.

Vanskeligstilte husstander kan gis 100 % startlån. Finansiering i bank må være prøvd.

Startlånet reduseres i forhold til bankens tilbud om finansiering og i forhold til søkers/søkeres tilbakebetalingsevne.

Særlig vanskeligstilte.

Startlån kan brukes i kombinasjon med boligtilskudd til særlig vanskeligstilte husstander.

Boligtilskuddet reduseres dersom søker/søkere har egenkapital.

Vilkår

Lånsøkere må kunne dokumentere at husstandens framtidige inntekter og eventuelle stønader er tilstrekkelige til å betjene renter og avdrag på lån i tillegg til vanlige levekostnader.

Dokumentasjon skal gis i form av en egenvurdering av økonomien etter låneopptak.

Kommunen kan kreve ytterligere dokumentasjon.

Husstander med midlertidige inntektsforhold og mye usikret gjeld, eller for dårlig betalingsevne skal frarådes å ta opp lån. Kommunen kan innhente kredittopplysninger fra selskaper og offentlige organer.

Lånet skal ikke utløse behov for økonomisk sosialhjelp.

Ved mislighold kan saken oversendes til inkasso umiddelbart.

Før innvilgelse av lån skal alle utestående forhold med kommunen, som skatter og avgifter, være oppgjort.

Alle husstander med startlån forplikter seg til å søke bostøtte.

Søknaden avslås dersom kommunen mener lånesøker(e) ikke vil klare framtidige betalingsforpliktelser.

Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag bør normalt også være lånetakere.

Hva det kan gis lån til

Startlån benyttes til:

- Kjøp av bolig.
Startlån kan gis til kjøp av bolig, enten som topp- eller fullfinansiering.
- Oppføring av bolig
Startlån kan brukes til toppfinansiering sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.
- Utbedring av bolig.
Startlån kan brukes til utbedring av boligen.
- Refinansiering.
Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre boliglån i private finansieringsinstitusjoner dersom det bidrar til at husstanden får mulighet til å bli boende i boligen.
- Forhåndsgodkjenning.
Kommunen kan gi en skriftlig bekreftelse på at lånesøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig med kjøpesum innenfor et bestemt beløp.

Kommunen vil sammen med søker/søkere vurdere hvilket behov husstanden har, både med hensyn til boligstørrelse og finansiering. Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker/søkere klarer å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Rente og avdragsvilkår

Startlån tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår

Normalt gjelder følgende vilkår:

- Flytende rente.
- Inntil 30 års nedbetalingstid.
- Inntil 5 års avdragsfri periode.
- Månedlige terminer

Nedbetalingstid vil være avhengig av lånets størrelse og søkers/søkeres økonomiske forhold.

Husbankrenten påplusses 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader.

Sikkerhet for lånet

Startlånet skal normalt sikres med 2. prioritets pant. Dersom startlånet nyttes til hovedfinansiering kreves 1. prioritets pant.

Klageadgang

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån. Klagen må være skriftlig og sendes det kontoret i kommunen som har truffet vedtaket. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet frem. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den til kommunens klagenemnd.

REGLEMENT FOR UMLEIE AV KOMMUNALE BOLIGER/LEILIGHETER:

1. Kommunale boliger/leiligheter (med unntak av omsorgsboliger) skal i hovedsak utleies som gjennomgangsboliger til kommunale arbeidstakere. Iflg. Kommunestyrevedtak KS 64/02 skal leiligheter på Flatabø forbeholdes eldre.
2. Leieforholdets varighet for kommunale boliger/leiligheter er 3 år.(jfr § 9-3 i Husleieloven). I spesielle tilfeller, og der leietaker har blitt gjort kjent med grunnen til en kortere utleietid, kan leieforholdet forlenges med 1 år.(jfr § 9-3 b /§11-1). Leieforholdet kan for hver av partene sies opp med en frist på 3 måneder.
Dette gjelder ikke leilighetene på Flatabø, her er oppsigelsestiden 1 mnd.
3. Kommunale boliger/leiligheter skal i hovedsak utleies umøblert. Hvis leieobjektet skal ansees som møblert, skal det settes opp en inventarliste som legges ved kontrakten.
4. Det påhviler utleier å sørge for at helt eller delvis utleid bygning er i ordentlig stand. Utleier skal forsvarlig vedlikeholde utleid leilighet eller rom med dertil hørende ledninger og innretninger for avløp og forsyning av vann, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Fornyelse av tapet, maling og annen istandsettelse eller oppussing skal utleier foreta så ofte det sedvanemessig er påkrevd under hensyn til eiendommens, leilighetens eller rommets beskaffenhet.
5. Utleier skal til avtalt tid stille leieobjektet til leierens rådighet i ordentlig stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Før leier flytter inn skal det foretas befarng av leieobjektet hvor leier og leietaker deltar. Er leieobjektet ikke i den stand som leietaker kan kreve etter lov eller avtale, skal mangelen rettes innen 14 dager. Hvis mangelen ikke kunne oppdages ved alminnelig ettersyn, må klage framsettes innen 14 dager etter at leieren er blitt vitende om forholdet.
6. Leieren skal på egen bekostning innenfor leiligheten eller rommet vedlikeholde låser, nøkler, ruter, komfyrer, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer. Likeså påligger det leieren å vedlikeholde ledninger og innretninger som leieren har anbrakt. Leier skal vedlikeholde grøntområder som tilhører leieobjektet.
7. Når leieforholdet er slutt skal leieren overlevere leieobjektet til utleieren i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde, alminnelig slit og mangler der påhviler utleier å utbedre. Annen forringelse erstattes av leieren. Utleier må påberope mangler han vil gjøre gjeldende ovenfor leietaker innen 14 dager etter at leieforholdet er slutt. Rundvask i forbindelse med utflytting forestås av leier.
8. Husleien vedtas av kommunestyret i forbindelse med budsjettbehandlingen hvert år. Hvis så ikke blir gjort, reguleres husleien 1.februar hvert år i henhold til konsumpris-indeksen.(jfr § 4-2) Utgangspunktet for beregning er indeks den 1.1.2000. Regulering av husleien må varsles med en frist på 30 dager. Husleien gjøres da gjeldende for 1 år av gangen. Iberegnet i husleie skal være kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon og feiing). Disse følger kommunens gebyrregulativ for kommunale avgifter. Begge parter kan sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie.(jfr § 4-3) Slik justering kan bare skje hvert 3.år.
9. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Reglementet er vedtatt av Vevelstad kommunestyre den 27.07.2000, sak 73/00, samt tillegg vedtatt i 2002, sak 64/02.

Administrativt revidert mars 2014.



Prosedyre for utleie av kommunale boliger

Formål

Sikre gode rutiner ved utleie av kommunale boliger

Omfang

Sentralbordansatt, inntaksnemnda for boligutleie, pleie-og omsorgssjef.

Ansvar

Inntaksnemnda for utleieboliger, pleie-og omsorgssjef, sentralbordansatt.

Aktivitet/beskrivelse

Inntaksnemnda skal foreta tildeling av kommunale boliger.

Nemnda består av Plan-og ressursjef som er leder, personal konsulent, NAVveileder, og rådmannen. Inntaksnemnda har faste månedlige møter, eller oftere ved behov.

Søknadsskjema og oppsigelsesskjema utleveres i sentralbordet eller finnes på kommunens hjemmeside. Skjema ligger på felles/ utleieboliger.

Mottatte søknader /oppsigelser registreres i ePhorte og oversendes inntaksnemnda ved lederen, Plan- og ressursjef fortløpende. Akutte behov meldes umiddelbart.

Inntaksnemnda tildeler bolig etter en gjennomgang hvor det sees på personalets (kommunalt ansattes) behov/om det skal lyses ut stillinger med det første, boligsosiale behov og behov for vedlikehold/ oppgradering. Det ses på disponeringen av ledige boliger eller boliger som kan bli ledige. Det tas også hensyn til evt. politiske vedtak/signaler om salg av boliger.

Inntaksnemnda prioriterer søkerne og sender ut brev med tilbud om leie av bolig.

Søkere som tidligere har fått avslag, settes på venteliste og gis tilbud når bolig blir ledig.

Plan- og ressursetaten har ansvar for visning, utarbeiding av husleiekontrakt, følge opp utleievilkår som framgår av reglement, samt beskuelse av leilighet ved utflytting. Reglement og informasjon om SHMIL/sortering skal leveres sammen med utleiekontraktene.

Kopi av husleiekontrakt og oppsigelse av bolig sendes økonomiavdelingen.

Merk: Det er i KS-sak 64/02 vedtatt at boliger på Flatabø skal forbeholdes eldre. Flatabøleilighetene kan i samråd med Pleie og omsorgssjef disponeres til ordinær kommunal

boligbehov. Det skal framgå av kontraktene at dersom Pleie og omsorgsetaten har behov for boliger, skal dette prioriteres.

Liten leilighet Flatabø (nord), skal fungere som beredskapsleilighet. Denne skal være møblert. Ved behov kan denne leiligheten leies ut på samme vilkår som de øvrige Flatabø-leilighetene.

Merk: Det skal da være en annen leilighet som kan brukes ved akutte behov.

I særlige tilfeller med behov for bolig i et kortere tidsrom, til for eksempel vikarlege, kan beredskapsleiligheten brukes selv om denne er kommunens eneste ledige. Helse/NAV må da melde behovet og avklare saken med de øvrige i inntakskontoret.

(Administrativ prosedyre for utleie av kommunale boliger 2013)