



Porsanger kommune
Porsáŋggu gielda
Porsangin komuuni



Boligpolitisk plan med handlingsdel 2018-2028

Innhold

1. Innledning	3
1.1. Boligpolitisk plan med handlingsdel - prosjektet	4
2. Nasjonale, regionale og lokale føringer for boligpolitikken	6
2.1. Nasjonale målsetninger for boligpolitikken	6
2.2. Målgrupper for boligsosialt arbeid	6
2.3. Aktuelt lovverk.....	7
2.4. Plandokumenter i Porsanger kommune	8
2.5. Porsanger kommunes målsettinger for boligpolitikken	9
3. Målområde 1 – generell boligutvikling	10
3.1. Hovedtrekk ved boligmarkedet i Porsanger kommune	10
3.2. Boligutviklingen i Porsanger kommune	11
3.3. Boligbehov fremover.....	12
3.4. Fremskaffe og forvalte boliger i samarbeid med private.....	13
3.5. Virkemidler på boligområdet	14
3.6. Handlingsdel for målområde 1 – generell boligutvikling	15
4. Målområde 2 – boligsosiale forhold.....	17
4.1. Vanskeligstilte på boligmarkedet	17
4.2. Bruk av Husbankens virkemidler Porsanger kommune.....	20
4.3. Husbankens økonomiske virkemidler:	24
4.4. Handlingsdel for målområde 2: boligsosiale forhold	25
5. Målområde 3: organisering og boligforvaltning.....	27
5.1. Organisering og utføring av boligsosiale oppgaver	27
5.2. Utleieboliger forvaltet av Porsanger boligstiftelse.....	28
5.3. Utleieboliger forvaltet av Porsanger kommune	30
5.4. Handlingsdel for målområde 3: organisering og boligforvaltning	31
6. Kilder	32

1. Innledning

Kommunalt boligarbeid har i stor grad fulgt utviklingen i den statlige politikken, og er rettet mot de som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Når kommunene utarbeider boligplaner - enten det er boligsosiale- eller boligpolitiske handlingsplaner - inneholder de strategier for at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe og beholde en egnet bolig.

Få boliger i en kommune får konsekvenser for alle, men spesielt for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Det kan for eksempel være fordi de har for små økonomiske ressurser til å konkurrere på det private leiemarkedet. Forskning viser at familier som flytter ofte som regel flytter mellom leieboliger (Grødem og Sandbæk, Fafo-rapport 2013:45). Gjennom helhetlig boligplanlegging må kommunen legge til rette for produksjon av nok boliger av god kvalitet i gode bomiljø. Med en helhetlig boligplanlegging for alle vil kommunen også ivareta de som har behov for tjenester for å mestre det å bo.

Forskning viser at kommunen først og fremst ivaretar boligsosiale hensyn gjennom å tilby tilstrekkelig antall kommunalt disponerte boliger. Kommunene kartlegger behovene og framskaffer boliger ved å bygge selv, kjøpe via utbyggingsavtaler eller gjennom å leie langsiktig av private (Barlindhaug, Ruud og Skogheim, NIBR-rapport 2015:21). Kommunen kan sikre et boligtilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet gjennom

- å bruke kommunal eiendom strategisk
- å bruke plan- og bygningslovens virkemidler aktivt i regulering og utbyggingsavtaler
- å bruke Husbankens ordninger til nybygg, ombygginger og kjøp

Hva er boligsosialt arbeid :

Boligsosialt arbeid omfatter alle tiltak, virkemidler og tjenester som må til for å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.

«Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. De befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner: uten egen bolig, står i fare for å miste boligen sin og/eller bor i uegnet bolig eller bomiljø.» (Bolig for velferd, s. 8).

Boligpolitikk:

Bolig, helse og arbeid er tre grunnleggende elementer i velferdspolitikken. Boligpolitikk handler om å legge til rette for at også personer og husstander med svak økonomi og særskilte boligbehov skal ha et godt sted å bo. Hovedstrategien for boligpolitikken er å legge til rette for at boligmarkedet skal fungere best mulig.

En god boligpolitisk plan gir politikerne et redskap for å styre boligutvikling i kommunen.

Helhetlig boligplanlegging

Med helhetlig boligplanlegging forstår vi planlegging for det generelle boligmarkedet og for de som ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Kommunen må forholde seg til lover, regionale- og nasjonale føringer, i tillegg til kommunens egen planstrategi.

I tillegg til å planlegge for boligoppgavene som kommunen skal utføre på strategisk og operativt nivå, må det samtidig planlegges slik at de boligpolitiske og boligsosiale hensyn blir ivaretatt i den overordnede planleggingen i kommunen.

Herunder:

- Boligpolitiske mål i samfunnsdelen
- Boligpolitiske prioriteringer i arealdelen
- Tiltak som er integrert i økonomiplanen, med økonomiske ressurser
- Politisk og administrativ forankring og eierskap av planen
- Boligsosial kompetanse
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet

1.1. Boligpolitisk plan med handlingsdel - prosjektet

Porsanger kommune har sammen med Porsanger boligstiftelse vært en aktiv aktør på boligområdet. Kommunen som tilrettelegger, leietaker og pådriver. Porsanger Boligstiftelse som utbygger og eier av utleieboliger. Kommunen har frem til 2017 støttet seg til boligpolitisk plan 2010-2014.

Porsanger kommune har i 2012 fått innvilget kompetansetilskudd inntil kr. 50.000,- fra Husbanken for å utarbeide planen. Porsanger kommune har fått utsettelse til 1. mars 2018 til å levere anmodning om sluttutbetaling av tilskuddet, samt godkjent regskapsutdrag og sluttrapport med boligpolitisk plan.

Organisering av arbeidet og metode

Arbeidet med planen ble påbegynt i januar 2017, med målsetting om politisk behandling i kommunestyret i 1. halvdel av 2017. Arbeidet har vært mer tidkrevende enn antatt, og planen ferdigstilles 1. kvartal 2018

Arbeidet med planen har vært organisert som et prosjekt eid av formannskapet. Rådmann har vært prosjektansvarlig og Porsanger kommune har kjøpt prosjektleder- tjeneste fra Porsanger boligstiftelse.

En arbeidsgruppe har bistått prosjektleder med fagkompetanse og kjennskap til kommunens behov og utfordringer. Andre i kommunens organisasjon har ved behov bistått med innspill på sine respektive ansvarsområder.

PROSJEKTORGANISERING

Prosjekteier:	Politisk ledelse ved formannskapet
Prosjektansvarlig:	Bente Larssen, Rådmann
Styringsgruppe:	Formannskapet
Prosjektleder:	Henry Olsen, Porsanger boligstiftelse
Arbeidsgruppe:	Bente Moen, helse- og omsorgssjef, Porsanger kommune Siv Opdahl, nestleder NAV Porsanger Kine Helene Føhr, boligveileder, Porsanger kommune
Referansegruppe:	Husbanken

Planens innhold

Planen er delt inn i tre hoveddeler, som hver behandler spesifikke målområder innen boligpolitikken i Porsanger kommune. Hvert av disse kapitlene har en analysedel og en handlingsdel. Analysedelen består av en situasjonsbeskrivelse, utviklingstrekk, samt vurderinger av virkemidler og behov. I handlingsdelen presenteres kommunens målsettinger, strategier og tiltak for planperioden.

Rullering av planen

Boligpolitisk plan med handlingsdel gjelder for perioden 2018 - 2028

Tiltaksdelen rulleres hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen, og planen som helhet rulleres ved behov, minimum hvert 4. år.

Boligpolitisk plan skal fra implementeres i ny kommuneplan og det øvrige planverket i kommunen.

2. Nasjonale, regionale og lokale føringer for boligpolitikken

2.1. Nasjonale målsetninger for boligpolitikken

I Stortingsmelding nr. 17 2012-2013, blir de statlige målene for boligpolitikken definert slik:

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

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.

Bygningenes kvalitet, utforming og funksjonalitet regnes som en forutsetning for god kvalitet i kommunenes tjenestetilbud (NOU 2004:22).

Boligstandarden kan også ha betydning i et folkehelseperspektiv, slik Stortingsmelding nr. 17 (s. 41) påpeker:

«Helsa blir skapt der folk lever og bur. Det betyr at omsynet til bustaden,

bumiljøet, nærmiljøet og lokalsamfunnet må inkluderast i arbeidet for god folkehelse. Å ha ein god og trygg bustad er i seg sjølv bra for helsa. Bustadene må også vere utforma slik at dei kan førebyggje sjukdom og skadar, og slik at dei utgjør ei ramme for helsefremjande og førebyggjande arbeid.»

I NOU 2011:15 *Rom for alle*, understrekes kommunenes betydning og ansvar for gjennomføring av boligpolitikken. Det å lykkes med det boligpolitiske arbeidet er en forutsetning for å lykkes med å løse andre velferdsoppgaver. Utvalget identifiserer fem suksesskriterier for at kommunene skal lykkes:

- Samordning
- Politisk og administrativ forankring og eierskap av planen
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
- Boligsosial kompetanse
- Økonomiske ressurser

Disse kritiske faktorene må søkes oppnådd på en måte som er tilpasset den enkelte kommunes forutsetninger, både når det gjelder utfordringer, politiske målsetninger og rammebetingelser.

2.2. Målgrupper for boligsosialt arbeid

Overfor de følgende gruppene har kommunen et særskilt ansvar som tjenesteyter:

Vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder:

- Bostedsløse og de som står i fare for å miste bolig
- Flyktninger
- Personer med nedsatt funksjonsevne og utviklingshemmede
- Personer med utfordringer knyttet til rus eller psykiatri
- Eldre personer med særskilte behov
- Personer med svak økonomi

Utover dette er det ønskelig å ha fokus på følgende grupper, for å sikre en arbeidsfør befolkning:

- Unge i etableringsfasen
- Tilflyttere

2.3. **Aktuelt lovverk**

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

legger føringer for kommunens planarbeid og gir hjemmelsgrunn for å lage bestemmelser som gjelder den boligsosiale utbyggingspolitikken og større grad av sammenheng mellom utbygging og sosial infrastruktur (§17-3). Plan- og bygningsloven legger også til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet (§ 3-1 bokstav e). Den skal også fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller (§ 3-1 bokstav f).

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (helse- og omsorgstjenesteloven)

sier blant annet noe om kommunens rolle når det gjelder å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker (§ 3-7).

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven)

pålegger kommunen å finne midlertidig botilbud til dem som ikke klarer dette selv (§ 27), og sier at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet (§ 15). § 15 er nesten liklydende som § 3-7 i helse- og omsorgstjenesteloven. Forenklet kan man si at NAV arbeider med økonomisk og sosialt vanskeligstilte og bolig, mens helse- og omsorgstjenesten har hovedansvar der bolig og helse må ses i sammenheng. Dette er overlappende ansvarsområder, og viser behovet for et samordnet tjenesteapparat.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)

skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, noe som blant annet handler om å utjevne sosiale forskjeller. Folkehelseloven og plan- og bygningsloven møtes i et formål om å legge til rette for god helse. I henhold til folkehelseloven skal kommunene lage oversikt over positive og negative faktorer som påvirker helsen (§5). Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens

planstrategi (§ 6). En drøfting av kommunens folkehelseutfordringer bør inngå i strategien, jf. plan- og bygningsloven § 10-1.

I tillegg kommer:

- Nasjonale styringsdokumenter og planretningslinjer, blant andre "Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)".
- Overordnede regionale planer og føringer, for eksempel regional planstrategi.
- Kommunal planstrategi.

2.4. Plandokumenter i Porsanger kommune

Under følger en oversikt over de viktigste berøringspunktene mellom boligpolitisk plan og øvrige plandokumenter i Porsanger kommune:

Porsanger kommunes planstrategi for 2016-2019 der formålet med planstrategien er å klargjøre hvilke planarbeid Porsanger kommune bør starte opp og videreføre for å styre mot ønsket utvikling i kommunen. Dette er et sentralt styringsdokument som både direkte og indirekte berører flere sentrale spørsmål i en boligpolitisk plan.

5.1 Befolkningsutvikling og boligutbygging

Følgende momenter vurderes særlig vesentlig med hensyn til befolkningsutvikling og boligutbygging:

- Befolkningsnedgang de seneste årene med unntak av 2015
- Få tilgjengelige boliger og tomter for salg

Fag-, tema og handlingsplaner

Fag-, tema- og handlingsplaner følger opp spesifikke fagområder og tema innenfor rammene av overordnet strategiplaner. De ulike begrepene benyttes noe ulikt. Felles er at disse planene omfatter både lovpålagte planer og ikke lovpålagte planer. Planene konkretiserer og avklarer hovedmål og delmål og foreslår tiltak/aktiviteter. Planene kan også omfatte milepæler og fremdriftsplaner. Planer bør rulleres jevnlig. Behovet for rulling vurderes i forbindelse med planstrategien. Planer som omfatter fremdrift bør avklares mot handlingsdelen i kommuneplanens handlingsdel.

Boligsosial handlingsplan	Husbanken ga tidligere støtte og veiledning til utarbeiding av boligsosiale handlingsplaner. Støtteordningen er nå avviklet, men for å kunne motta tilskudd til utleieboliger må kommunen forankre tiltaket i et plandokument.
---------------------------	--

Porsanger kommune har ikke gjeldende helse- og omsorgsplan. Det er planlagt oppstart av ny plan høst 2017 med ferdigstilling 2018. **Dimensjonering av fremtidige helse- og omsorgstjenester** og anbefalingsnotat for prioriteringer innen helse- og omsorg er benyttet i arbeid for å kunne foreslå konkrete strategier for boligpolitisk plan med handlingsdel.

Parallelt med den foreliggende boligpolitiske handlingsplanen, har det pågått en prosess med utarbeiding av **kommuneplanens samfunnsdel for Porsanger kommune 2018-2031**. Denne planlegges ferdigstilt i slutten av 2018. Kommuneplanens samfunnsdel vil ha betydning for boligpolitiske prioriteringer ved fremtidige rullinger av planen.

I **rusmiddelpolitisk handlingsplan for 2016-2020** understrekes det at rusmiddelavhengige «hovedsakelig skaffes bolig der hvor de har et positivt og godt nettverk, enten familiært eller sosialt».

Porsanger kommune har vært, og skal være, en aktiv samfunnsutvikler. Det å ligge i forkant på boligområdet kan gi positive ringvirkninger for kommunen.

Blant annet gjelder dette kommunens evne til å tiltrekke seg nye innbyggere, bidra til trivsel og trygge bomiljø, sikre arbeidsplasser samt å skape utvikling gjennom investering i bolig, i offentlig og privat regi.

2.5. Porsanger kommunes målsettinger for boligpolitikken

For å oppnå en positiv utvikling på boligområdet som sikrer et variert og godt botilbud for alle boligsøkende, legges følgende hovedmål til grunn for Porsanger kommunes boligpolitikk i perioden 2018- 2028:

- **Målområde 1: Generell boligutvikling**

Boligutviklingen i Porsanger skal følge befolkningens boligbehov, med tanke på antall boliger, typer boliger og beliggenhet. Boligutviklingen skal bidra til gode bomiljø og underbygge et folkehelseperspektiv. Porsanger kommune skal, sammen med Porsanger boligstiftelse, ha en bolig- og utleiepolitikk som bidrar til et velfungerende boligmarked.

- **Målområde 2: Boligosiale forhold**

Porsanger kommune skal tilby bolig til personer som er vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet, samt i den grad det er mulig, stimulere til at flere som i dag leier kommunal bolig går fra å leie til å eie egen bolig. Det boligosiale arbeidet skal ha fokus på bomiljø og bokvalitet.

- **Målområde 3: Organisering og boligforvaltning**

Porsanger kommune skal ha en organisering av det boligpolitiske arbeidet som styrker kommunens rolle som premissgiver og tilrettelegger i boligutviklingen.

3. Målområde 1 – generell boligutvikling

3.1. Hovedtrekk ved boligmarkedet i Porsanger kommune

Sammensetning av boliger

Boligmassen i Porsanger har i stor grad bestått av eneboliger, fra små eneboliger fra 55 kvm til relativt store eneboliger på opp mot 350 kvm.

I de siste årene har dette endret seg noe, blant annet har Porsanger boligstiftelse bygget flere 2-mannboliger i rekke og på Bjerkland boligfelt er det bygget flere fire-mannsboliger, den seneste i 2015.

Det har de senere årene vist seg et større behov for mindre boenheter med 1-2 soverom.

Tendensen viser at flere boliger i distriktene i realiteten blir benyttet som fritidsboliger og er en faktor som vanskeliggjør at unge kan eller ønsker etablere seg i distriktene.

Prisnivå på salg av faste eiendommer

I 2017 selges de fleste eneboliger i Lakselv i priskategorien 1.5 - 2.5 millioner kroner, avhengig av størrelse og standard.

Region/Kommune	År	Boligpris (1000 kr)	Endring fra forrige år	
			1000 kr	Prosent
Porsanger	2016	1 676	442	35,8
Porsanger	2015	1 234	-208	-14,4
Porsanger	2014	1 443	94	7,0
Porsanger	2013	1 349	22	1,7
Porsanger	2012	1 327	59	4,7
Porsanger	2011	1 267	-21	-1,6
Porsanger	2010	1 288	-41	-3,1
Porsanger	2009	1 329	-54	-3,9
Porsanger	2008	1 383	453	48,7
Porsanger	2007	930	-207	-18,2
Porsanger	2006	1 137	350	44,5
Porsanger	2005	787	-77	-8,9
Porsanger	2004	864	226	35,3
Porsanger	2003	638	38	6,4
Porsanger	2002	600	-38	-5,9
Porsanger	2001	638	-3	-0,5
Porsanger	2000	641	0	0,0

Kilde: Statistisk sentralbyrå - SSB <-> Bearbeiding: KommuneProfilen

I distriktene blir eiendommene forsøkt solgt til samme pris som i Lakselv, men ender ofte opp med noe lavere pris.

I figur 1 vises gjennomsnittlig pris på boliger i Porsanger fra år 2000-2016

Gjennomsnittlig boligpris i hele kommunen i 2016 var på kr. 1.676.000,-

Husleienivå

Markedspris i Porsanger ligger fra kr. 5000,- for hybel til rundt 10-12.000,- for eneboliger. Tilbakemeldingene, særlig fra vanskeligstilte, er at utleieprisene i Porsanger er for høye. Nye kommunale utleieboliger bør utformes nøkternt slik at husleien blir overkommelig for

økonomisk vanskeligstilte. Det er imidlertid markedet som bestemmer prisen, flere boliger til salg og leie vil kunne trekke markedsprisen ned.

Kommunale boligtomter

Kommuneplanen med arealdel er under behandling og er planlagt ferdigstilt i slutten av 2018. I planens arealdel blir kommunale og andre boligtomter klarlagt jf. plan- og bygningslovens bestemmelser.

3.2. Boligutviklingen i Porsanger kommune

I figur 2 vises tall over nye boliger som er igangsatt og fullført i årene fra 2010-2016. Figuren viser også at i 2016 var gjennomsnittlig størrelse på boliger som ble bygget ca. 105kvm mot 135 kvm i 2010

Region/Kommune	År	Antall boliger:		Samlet bruksareal til bolig (m2)	
		Igangsatt	Fullført	Igangsatt	Fullført
Porsanger	2016	28	16	2 954	1 677
Porsanger	2015	2	9	314	1 222
Porsanger	2014	19	3	1 865	461
Porsanger	2013	48	21	2 927	2 487
Porsanger	2012	2	3	381	419
Porsanger	2011	17	3	2 203	364
Porsanger	2010	10	5	1 397	677

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Porsanger kommune har få ledige boligtomter til tildeling. Det er noen ledige kommunale boligtomter i boligfeltet i Indre Billefjord. Finnmarkseiendommen har enkelte ledige boligtomter i boligfeltet i Østerbotn.

Det er et fåtall byggeklare tomter hvor eiendommene er regulert av private aktører. Porsanger kommune har ikke oversikt eller tildelingsrett over disse eiendommene.

Kommunen disponerer arealer som ved fortetting kan være egnet for oppføring av boliger, men mangler per dags dato egnede arealer for nye boligfelt.

Privat boligutvikling

Porsanger kommune er kjent med at det per dags dato er to profesjonelle byggeaktører som planlegger utbygging av boliger i kommunen.

Det er igangsatt reguleringsprosess for boliger langs Kirkegårdsveien.

Det er vedtatt reguleringsplan for boliger i Peder Sivertsensvei, som planlegger i 1. fase utbygging av 30 enheter av ulike størrelser med 1-2 soverom.

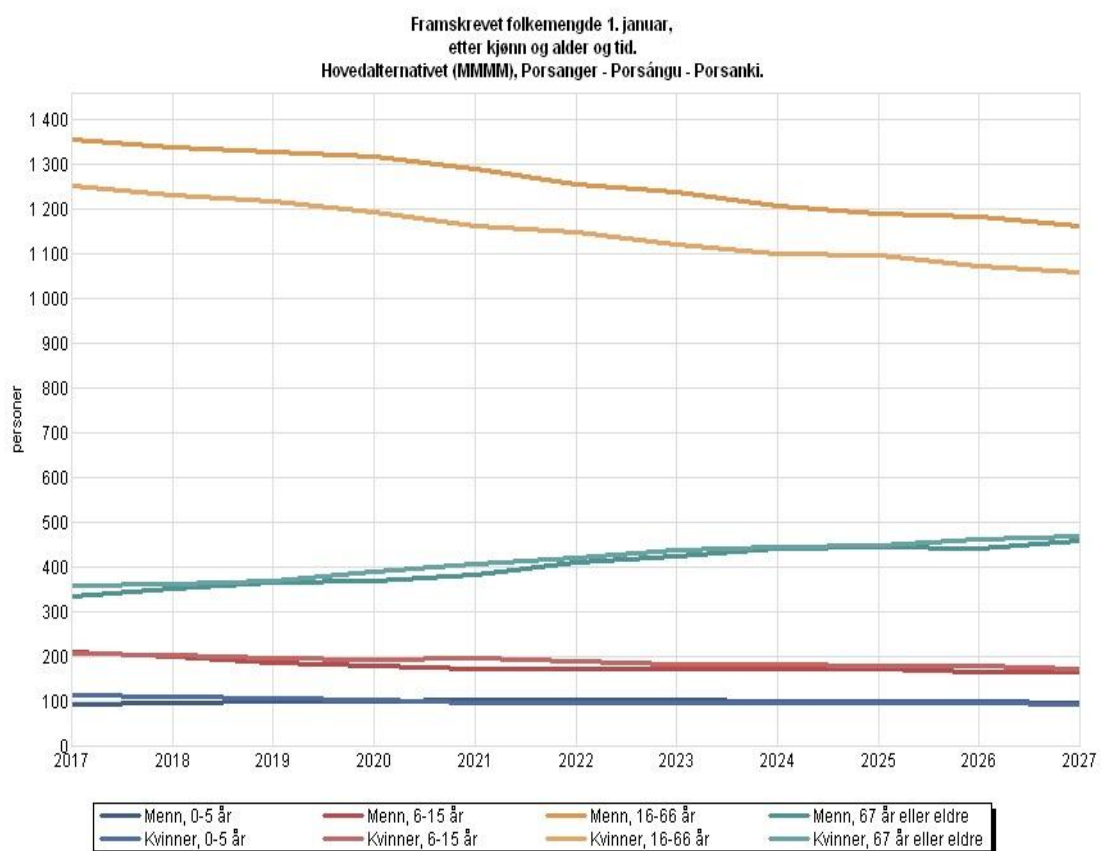
I tillegg er det noen private boligbyggere spredt rundt i Lakselv.

3.3. Boligbehov fremover

Ifølge SSB vil Porsanger oppleve en negativ utvikling i folketallet de neste 10-årene. For 2017 er folketallet 3924 mens det i 2027 er sunket med 246 personer, til 3679 innbyggere.

I tabellen og grafen figur 3 nedenfor viser hovedtrekkene i aldersfordelingen i perioden 2017-2027 hvor det blir:

- En økning av personer i alderen 67 år og eldre.
- Nedgang i arbeidsdyktige personer, alder 16-66 år.
- Innbyggere i alder 6-15 år synker
- Den laveste aldersgruppen, 0-5 år, er forholdsvis stabil.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

En eventuell vekst er avhengig av at kommunen faktisk legger til rette for det, blant annet gjennom boligpolitiske virkemidler. Dersom det ikke finnes tilgjengelige boliger eller boligtomter til de som ønsker å bosette seg i kommunen, risikerer kommunen at den *potensielle* veksten uteblir.

Det er kommunens oppfatning av at det er en positiv utvikling i næringslivet som kan generere nye arbeidsplasser og tilflytning til kommunen, som igjen øker behovet for boliger.

Behov for boliger ved rekruttering av arbeidskraft

Tilbakemeldingene fra aktører i næringslivet i kommunen viser at behovet for arbeidskraft er vedvarende, og at mangel på boliger kan være en utfordring.

Utfordringen er at næringslivet selv ikke disponerer tilfredsstillende boliger for potensielle nyansatte. Noen av bedriftene har egne boliger til formålet, men dette er ikke tilstrekkelig for å møte behovet. Det at kommunen kan være behjelpelig med bolig ansees som en stor fordel når det skal rekrutteres.

For å få ansatte til å bli i kommunen må det finnes boliger også for en videre utvikling og realisering av arbeidsplasser til og innad i kommunen.

I arbeidet med **tiltaksplan for flyktninger 2017 -2021** påpekes det at immigranter med et riktig integreringsarbeid vil være en arbeidsressurs på sikt, og satsing på 2. generasjon innvandrere gir en positiv vekst i arbeidslivet. Særlig kan dette være med på å løse mangelen på arbeidskraft.

Unge etablerere

Unge etablerere på boligmarkedet har sjelden opparbeidet seg egenkapital til anskaffelse av egen bolig. Dette gjør at inngangsbilletten på boligmarkedet for unge etablerere blir stadig høyere, som følge av prisoppgang og krav til betjeningsevne og gjeldsgrad i boliglånsforskriften fastsatt av Finansdepartementet. Oftest er det nødvendig med to inntekter for å kunne betjene lån og boutgifter. Unge etablerere er ikke i målgruppen for bruk av startlån, så kommunen bør ha andre tiltak for å stimulere til etablering. Unge i etableringsfasen er en viktig gruppe å rette tiltak mot for å realisere en potensiell befolkningsvekst i kommunen.

Kommunen bør stimulere aktørene i boligmarkedet til å tilby leiligheter for førstegangsetablerere med nøktern standard og størrelse basert på de muligheter for finansiering som Husbanken kan tilby.

3.4. Fremskaffe og forvalte boliger i samarbeid med private

Kommunen kan i samarbeid med private på ulike måter fremskaffe kommunalt disponerte utleieboliger. Ved at det knyttes klausuler til boligene, kan offentlige og private utbyggere innvilges tilskudd og lån fra Husbanken.

I kommunestyremøte 30.08.2017 vedtok Porsanger kommune forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, som er et effektivt virkemiddel for gjennomføring av arealplaner og utbygging av områder.

Tildelingsavtale

Ved en *tildelingsavtale* finansieres boligene med grunnlån fra Husbanken og i tillegg tilskudd til de utleieboligene som kommunen har rett til å tildele.

Avtale for tildeling av utleieboliger mellom utleier og kommunen. Alle boligene som finansieres med tilskudd fra Husbanken skal ledigstilles for kommunen i 20

år som en tinglyst rettighet. Boligene skal benyttes til vanskeligstilte på boligmarkedet. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med føringene for lån og tilskudd fra Husbanken. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett.

Tilvisningsrett

Gjennom en *tilvisningsavtale* finansieres boligene med grunnlån fra Husbanken.

For utleieboliger med tilvisningsavtale skal kommunen ha tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men kan allikevel bare tilvise inntil 40 prosent av boligene til enhver tid. (Gjelder prosjekt med mer enn fire boliger). De øvrige 60 prosent av boligene, som ikke disponeres av kommunen, kan leies ut på det private leiemarkedet. Dersom kommunen ikke benytter seg av en ledigstilt bolig, har utleier rett til å leie denne ut på det ordinære leiemarkedet. I perioder der kommunen har behov for færre boliger kan andelen være lavere enn 40 prosent. Dette gir fleksibilitet for kommunen og utleier over tid. Alle boligene som finansieres med lån fra Husbanken skal ledigstilles for kommunen i 20 år som en tinglyst rettighet. Avtalens lengde skal gjenspeile at utleier mottar et rimelig Husbanklån til hele prosjektet som kan nedbetales over inntil 50 år. I utleieboliger med tilvisningsavtale kombineres ordinære utleieboliger med kommunalt disponerte, og sikrer en miks av leietakere. Utleieboligene blir spredt i ordinære og gode bomiljøer.

Husbanken stiller krav om at kommunene må gjennomføre en utlysning før de inngår avtaler om tildeling- eller tilvisning av utleieboliger. Dette er en forutsetning for å få finansiering hos Husbanken.

For mer informasjon om ordningene vises det til www.husbanken.no

3.5. Virkemidler på boligområdet

Kommunen som planmyndighet

Planmyndigheten brukes blant annet til å styre sammensetningen av hva som bygges, og gir kommunen mulighet til å blande befolkningssammensetning i tråd med nasjonale føringer om integrering.

Kommunen som grunneier

Ved bruk av grunneierrollen kan det være mulig å oppnå mer enn som planmyndighet. Når kommunen eier grunnen kan den vurdere å stille betingelser til boligkvalitet, utsalgspris, leilighetsstørrelse, utforming, finansiering og kommunal forkjøpsrett.

Kommunal ressursbruk

Kommunen kan for eksempel planlegge arealbruken og bistå med infrastruktur, eller samarbeide med private om å framskaffe boliger til vanskeligstilte gjennom tilvisningsavtaler.

Målrettet planlegging og regulering

Kommuneplanens samfunnsdel skal si noe om hvordan kommunen ønsker å utvikle seg. Samfunnsdelen legger føringer for all annen kommunal planlegging, herunder også arealdel.

Gjennom arealplanen skal kommunen styre utviklingen på boligområdet. Her legges overordnede retningslinjer mht. hva de forskjellige arealene skal brukes til, slik at det blir enklere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder. Porsanger kommunes arealdel skal etter planen rulleres i slutten av 2018.

Målrettet bruk av kommunens virkemidler

Ved å innta en aktiv rolle overfor de utfordringene som kommunen og dens innbyggere står overfor, vil kommunen i større grad kunne styre utviklingen i den retning som kommuneplanens samfunnsdel og arealdel peker på.

Reguleringsprosesser tar ofte lang tid og er kostnadskrevenne før tomtene er byggeklare. Dersom Porsanger kommune skal kunne ta imot en potensiell befolkningsvekst, er det avgjørende at man har tomter klare for utbygging idet etterspørselen er der, enten kommunalt eller privat.

3.6. Handlingsdel for målområde 1 – generell boligutvikling

Målområde 1: Generell boligutvikling			
Tiltak	Hovedmål 1: Boligutviklingen i Porsanger kommune skal følge befolkningens boligbehov, med tanke på antall boliger, typer boliger og lokalisering. Boligutviklingen skal bidra til gode bomiljø og underbygge et folkehelseperspektiv. Porsanger kommune skal ha en bolig- og utleiepolitikk som bidrar til et velfungerende boligmarked.	Hovedansvar og samarbeidspartner	Behandling
Strategi 1.1: Stimulere det ordinære boligmarkedet gjennom, koordinering og tilrettelegging			
1.1.1	Dialog med private aktører som ønsker å utvikle private reguleringsplaner.	UA	
1.1.2	Avsette arealer til flermannsboliger i reguleringsplaner, for å stimulere til rimeligere boliger for bl.a førstegangsetablerere.	UA	
1.1.3	Ved regulering av nye boligområder øremerkes inntil 10% av boligtomtene til kommunale utleieboliger. Behovet vurderes som en del av reguleringen.	UA, BK	
Strategi 1.2: Tilby boligtomter for private som ønsker å bygge egen bolig			
1.2.1	Kommunen må til enhver tid ha byggeklare tomter, enten i kommunal eller privat regi.	UA	
1.2.2	Kartlegge muligheten for fortetting i eksisterende boligområder.	UA	
1.2.3	Det etableres en oversikt over alle byggeklare tomter i kommunen. Oversikten skal være tilgjengelig på kommunens nettside.	UA, BK	

Strategi 1.3: Legge til rette for nye etablerere som ønsker å bo i kommunen			
1.3.1	Det utarbeides informasjonspakke rettet mot boligetablering i Porsanger.	BK	
1.3.2	Utrede muligheter for å etablere flere boenheter med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse.	KT, UA, BK	
1.3.3	Vurdere tiltak for å hindre bruksendring av boliger i boligfelt til fritidsboliger.	UA	

Forklaring forkortelser			
P	Krever politisk vedtak	HO	Helse og omsorg
A	Administrativ behandling	OK	Oppvekt og kultur
RM	Rådmann	PIT	Porsanger integreringstjeneste
AA	Administrasjonsavdelingen	NK	NAV kommune
ØK	Økonomiavdelingen	PB	Porsanger Boligstiftelse
BK	Boligkontor	HB	Husbanken
UA	Utviklingsavdelingen	NH	NAV Hjelpemiddelsentralen
KT	Kommunalteknikk og beredskap	BG	Boliggruppa, tverrfaglig
		BV	Barnevernet

4. Målområde 2 – boligsosiale forhold

Hovedmål 2: Kommunen skal tilby bolig til personer som er vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet, samt stimulere til at flere som i dag leier kommunal bolig går fra å leie til å eie egen bolig. Det boligsosiale arbeidet skal ha fokus på bomiljø og bokvalitet.

4.1. Vanskeligstilte på boligmarkedet

Under følger en gjennomgang av behovet for kommunale boliger innenfor ulike målgrupper.

I utgangspunktet er det forhold knyttet til inntekt og bosituasjon som gjør at man regnes som vanskeligstilt i boligmarkedet. Dette er en svært heterogen gruppe, personer fra alle deler av samfunnet kan være vanskeligstilt i boligmarkedet.

Enkelte personer har større risiko for å falle inn under denne definisjonen, da de gjerne har en begrenset økonomi eller andre utfordringer som gjør det vanskelig å komme inn på det private markedet.

Porsanger kommune har det siste året sett en økning i søknader om bolig fra enslige forsørgere med behov for boliger med 2-3 soverom. For å sikre barn en oppvekst med stabil bosituasjon, og gi familien en reell mulighet til å på sikt finansiere eid bolig, bør tildelingen av bolig til familier med barn gjelde for minimum 5 år.

Kommunen har fem leiligheter som er beregnet for unge under 30 år og det er stor etterspørsel etter disse leilighetene. Mange blir boende hjemme eller de bor på hybel hos andre slektninger fordi de ikke finner egnet bosted som passer deres økonomiske situasjon. Flere har alvorlig psykiske vansker og lever i større eller mindre grad isolert fra samfunnet. Unge uten fast inntekt har vansker med å finne rimelig bosted og det trengs leiligheter som er rimeligere enn de som er til utleie i dag.

Noen vanskeligstilte vil ha behov for veiledning på det å bo for seg selv. En veileder vil både kunne bidra til at leietakerne får kompetanse i forhold til å bo for seg selv, man sikrer at leiligheten blir bedre ivaretatt og at bomiljøet for nabolaget ikke utsettes for unødig uro.

Unge som har vært under omsorg av barnevernet har rett på ettervern frem til fylte 23 år. Det er nødvendig med et tett samarbeid mellom barnevernet, boligkontoret og NAV i god tid før boligbehovet oppstår.

Bostedsløse

Som bostedsløse regnes personer som ikke disponerer eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente, personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen 2

måneder og ikke har bolig. Som bostedsløse regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt (NIBR-rapport 2013:5).

Porsanger kommune har årlig måtte tilby midlertidig bosted for bostedsløse. Dette løses vanligvis ved å leie hybel med felles kjøkken hos en av de profesjonelle utleierne i Lakselv. Noen ganger må hotell benyttes som midlertidig botilbud, men da kun for noen døgn. Samtidig som det er viktig å løse en akutt situasjon for de som er bostedsløse, bør fokus være på løsninger som gir mulighet for en mest mulig stabil og tilfredsstillende bosituasjon på lengre sikt.

Porsanger kommune ser at det er et behov for et kommunalt botilbud for bostedsløse, som ikke får leie i det private markedet.

Flyktninger

Porsanger kommune har drevet aktiv bosetting siden 2011 og har vedtatt ytterligere bosetting av 15 flyktninger i 2017, hvorav inntil tre mindreårige. Det er vedtatt ytterligere bosetting i 2018 og 2019, men fremtidig bosetting er avhengig av forespørsel fra IMDI.

Pr. 2017 er det 21 kommunale boliger, 8 private boliger og 1 kommunal omsorgsbolig som benyttes til bosetting av flyktninger. Det betyr at det er totalt 30 boenheter som i dag benyttes i bosetting eller er bebodd av flyktninger bosatt i Porsanger etter avtale med IMDI.

Det er langt flere enslige voksne flyktninger enn familier som venter på bosetting. Disse vil ha behov for bolig i bofellesskap. Det bør likevel tas høyde for at flere av de som bosettes i bofellesskap ved ankomst, vil ha behov for større bolig ved eventuell familiegjening.

NTNU Samfunnsforskning 06-2011 Kommunens fremskaffelse av boliger til flyktninger viser at det er kulturforskjeller blant flykninger som ønsker å eie egen bolig. Det er for mange lite ønskelig å ta opp lån og de har derfor ikke anledning til å kjøpe egen bolig.

Det er en positiv trend at flykningene som er ferdige med introduksjonsprogrammet og som velger å fortsatt bo i Porsanger på egen hånd skaffer bolig på det private leiemarked. Kommunen må arbeide aktivt med kartlegging av mulighet og ønske om å for å eie bolig, ved blant annet å tilby startlån og etableringstilskudd, i etterkant av bosetting.

Rus og psykiatri

Kommunene har etter bestemmelser i helse- og omsorgstjenesteloven et omfattende ansvar for tjenester til personer med rusvansker og psykiske lidelser. Tjenestene kan omfatte rådgivning og veiledning, støttetiltak, tildeling av bolig, oppfølging i bolig, oppsøkende arbeid, tiltak for sosial- og arbeidsrettet rehabilitering, arbeid med individuell plan samt oppfølging før, under og etter opphold i spesialisthelsetjeneste, fengsel mv.

Kommunen har en egen *Rusmiddelpolitisk handlingsplan*, sist vedtatt av kommunestyret i 2016. I planens pkt. 5.3.1. om tilrettelagt bolig fremkommer

at: «Porsanger kommune trenger boliger som er egnet i ulike faser av tilfriskningen for brukergrupper planen omhandler. I perioder vil det også være et stort behov for hjelp til å bo, særlig for pasienter som betegnes som ROP pasienter (rus og psykiske lidelser)»

Porsanger kommune har utfordringer med at vanskeligstilte med store rusproblemer bor tett inn på hverandre i enkelte områder. For å unngå dette trengs små boenheter med maks 2 leiligheter i samme område.

Det er behov for boliger tilpasset brukere som har lav boevne, og som på grunn av rusproblematikk påfører boligen stor slitasje. Alt fra materialvalg til planløsning og konstruksjoner velges ut fra formålet om å tåle hard bruk. Behovet for denne typen boliger ligger på rundt 2 enheter i kommunen som helhet.

Innbyggere med funksjonsnedsettelse

Porsanger kommune har pr. i dag ingen styringsredskap i form av en vedtatt strategiplan for helse og omsorg, som kan gi grunnlag for politiske og administrative prioriteringer som bør ligge til grunn for fremtidig boligplanlegging. Dette medfører at utvikling og endring innenfor sektoren nå gjøres forholdsvis fragmentert når behov oppstår eller faller bort. Med utgangspunkt i tilbakemeldinger fra enkelttjenester kan vi overordnet si noe om fremtidige behov.

Uten at det er foretatt en kvantitativ undersøkelse, er kommunens oppfattelse at eldre og personer med funksjonsnedsettelse ønsker å bo hjemme i egen bolig så lenge som mulig. Det er viktig å kunne bistå med faglig veiledning om muligheter for tilpasning av egen bolig og finansieringsmuligheter ovenfor disse.

Befolkningens levekår og helsevesenets utvikling fører til at folk lever lengere enn før, også de som har sykdommer og nedsatt funksjonsevne. Utviklingen gjelder derfor også pasienter som allerede er i institusjon, samt personer med tildelt omsorgsbolig der en opplever at beboere blir eldre og får et økende bistandsbehov.

Eventuelle nyetableringer av tilrettelagte boliger og omsorgsboliger beregnet for utleie til innbyggere med behov døgntjenester, bør lokaliserings med tanke på en mest mulig kostnadseffektiv tjeneste. Dette da behov for denne type boliger må sees i sammenheng med utfordringer i rekruttering av helsepersonell, slik at en sikrer en best mulig ressursutnyttelse av det helsepersonell en har tilgjengelig.

Det foreligger for tiden ingen konkrete planer for etablering av nye institusjonsplasser eller tilrettelagte boliger i kommunal regi. I tilbakemeldinger fra kommunale tjenester signaliseres behov for samlokaliserte boliger tilrettelagt for døgnbemanning, som over tid og i tråd med det til enhver tid faktiske behov i befolkningen kan benyttes fleksibelt og som ikke er spisset mot særlige behov. Herunder tilbud til personer med behov for botrening, eksempelvis personer med rus- og psykiatrivansker, unge voksne med avsluttende tilbud i barnevern, slagrammede og unge personer med utviklingshemming.

Det foreligger også et behov for denne type bolig i en mellomfase mellom egen bolig og institusjon for personer med demens, som ikke lenger kan bo i egen bolig men som likevel har et bistands- og tilsynsbehov på et nivå som likevel ikke tilsier langtidsopphold eller behov for skjermet omsorg.

Avlastning for hjemmeboende bør i et slikt perspektiv også hovedsakelig kunne lokaliseres til eksisterende tilpassede botilbud med døgnbemanning heller enn i institusjon.

Porsanger kommune anslår å ha behov for 8 boenheter samlokalisert, med fleksibelt bruk i forhold til brukergrupper.

Institusjonsomsorg skal i fremtiden forbeholdes personer som innfrir kommunalt satte kriterier for langtidsplass og personer med tidsbegrenset behov for særlig helsefaglig oppfølging i form av sykestueplass, kommunal ø-hjelpsplass, opptrening, rehabilitering og observasjon.

Porsanger kommune har utnevnt en boliggruppe bestående av representanter fra kommunens boligkontor og helse og omsorg. Målsetting for denne gruppen er å tilby veiledning slik at den enkeltes behov for tilrettelagt bolig eller institusjonsplass utsettes så lenge som mulig.

Utviklingshemmede

Porsanger kommune har per i dag et lavt antall innbyggere med utviklingshemming som har behov for tilrettelagt bolig med døgnbemanning. I årlig innrapportering til helsedirektoratet av antall innbyggere med utviklingshemming som er over 16 år og har kommunale tjenester, er det meldt inn 7 personer i 2016. Av disse har 5 personer et botilbud med døgnbemanning. Antall barn med utviklingshemming under 16 år og som ikke er mottaker av helse- og omsorgstjenester har ikke kommunen oversikt over.

I dag ivaretas dette boligbehovet i omsorgsboliger tilknyttet Trekløveret, der det tilbys heldøgns omsorg med fast bemanning.

Det foreligger et behov for tilrettelagte boliger med døgnbemanning for yngre personer hvor det kan gjennomføres botrening med målsetting om en fremtid på det ordinære boligmarkedet.

4.2. Bruk av Husbankens virkemidler Porsanger kommune

Virkemidler som Porsanger kommune forvalter:

Startlån og tilskudd til etablering

Startlån og tilskudd til etablering skal bidra til at husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer skal kunne skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

Porsanger kommune følger til enhver tid Husbankens «veileder for saksbehandling av startlån i kommunene» (HB 7.C.17) og Husbankens prioriteringer. Prioriterte grupper i 2017 er:

- Barnefamilier med behov for egnet og stabil bosituasjon skal utgjøre minst 50% av totalt
- antall husstander som mottar startlån og tilskudd til etablering.
- Personer som bor i kommunal bolig, spesielt flyktninger med (muligheter for) stabil inntekt.
- Personer som står i fare for å miste boligen og som klarer å beholde boligen ved refinansiering.
- Personer med lav men stabil og forutsigbar inntekt, som ikke har mulighet for å spare opp egenkapital.

For å vurdere søknad om startlån og tilskudd benytter kommunen SIFOs satser for livsopphold.

Kommunen har dialog med lokal bank og forsøker å oppnå samfinansiering med ordinære kredittinstitusjoner der det er mulig.

Administrasjonskostnadene dekkes ved et saksbehandlingsgebyr for innvilget startlån kr. 1900,- (2017), samt et rentepåslag på 0,25%

Refinansiering

Dersom husstanden på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk veiledning og støtte til refinansiering av gjeld.

En løsning kan være å søke om startlån og/eller tilskudd til refinansiering av boliggjeld og eventuell annen gjeld. Dette er særlig aktuelt der boligen er godt tilpasset et spesielt behov og hvor kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at den beste løsningen er at husstanden får fortsette å bo i boligen.

Det forutsettes at refinansieringen, eventuelt sammen med andre tiltak, bidrar til en varig løsning av de økonomiske problemene i forhold til bolig.

Kommunens saksbehandler vil kunne hjelpe til med å finne fram til de muligheter som f.eks. å gi informasjon om finansieringsmuligheter og andre støtteordninger som for eksempel bostøtte.

Tilskudd til etablering i egen bolig

Personer som ikke klarer å betjene et startlån som er stort nok til å finansiere en egnet bolig, kan få tilskudd til etablering.

Tilskudd til etablering gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Ordningen er behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Etterspørselen etter tilskudd er stor, og prioriteringen av søknadene vil variere.

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.

Startlån og tilskudd kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig og til refinansiering. Tilskudd til etablering blir vanligvis brukt som toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av husstandens økonomi og hvor stort startlån husstanden kan betjene.

Tilskudd til tilpasning

Tilskuddet skal bidra til at personer med behov for tilpasset bolig får finansiering til dette, samt øke tilgjengeligheten i boligen. Det skal legges vekt på at behovet for tilpasningen er hensiktsmessig og av varig karakter. Tilskuddet kan helt eller delvis dekke godkjente kostnader ved tilpasningen, og kan gis både til nye og eksisterende boliger. Porsanger kommune følger til enhver tid «veileder for tilskudd til tilpassing, for saksbehandlere i kommunen» (HB 8.B.27) og Husbankens prioriteringer.

Kommunene kan overføre tilskuddsmidler mellom rammene for tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning. Dette gir kommunene større handlingsrom og fleksibilitet.

Bostøtte

Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for de som har lav inntekt og høye bostøttegifter.

Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen. Husbanken fatter vedtak, men det er kommunen som behandler søknaden og har all kontakt med søker.

Bostøtten skal sikre husstander med lav inntekt og høye bostøttegifter en trygg og god bolig. Videre skal den sikre at disse husstandene kan bli boende i boligen, eller at de kan skaffe seg en bedre bolig.

Ordningen er behovsprøvd. Det stilles krav til husstanden og boligen. Bostøtte beregnes på bakgrunn av godkjente bostøttegifter, inntekter og antall personer i husstanden.

Statusrapport bostøtte**2016:**

Antall mottakere: 123 Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte: kr. 1883,-

Totalt utgjorde dette totalt kr. 2.148.760,- i bostøtte utbetalt til beboere i Porsanger kommune i 2016

Per termin 12 (desember) 2017:

På grunn av nytt regelverk fra 1.1.2017 er antallet mottakere av bostøtte betydelig redusert.

Antall mottakere: 71 Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte: kr. 2012,-

Inntektsgrenser 2018 – øvre grenseverdier:

Tabellen viser brutto inntekt per måned. Porsanger kommune er i kommunegruppe 4

Øvre inntektsgrense (per måned) 01/2018

For utføre i overgangsordningen gjelder inntektsgrensen etter at det er gjort ett trekk i inntekten. Les mer på husbanken.no

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer
	mnd	mnd	mnd	mnd	mnd
Komm.gruppe 1	19 575	22 230	25 058	27 958	30 909
Komm.gruppe 2	18 942	21 597	24 357	27 201	30 161
Komm.gruppe 3	18 437	21 116	23 824	26 734	29 663
Komm.gruppe 4	17 452	20 076	22 780	25 577	28 542

For husstander med ung ufør er inntektsgrensene noe høyere – se www.husbanken.no

Inntektsgrensene er slik at mange mottakere av offentlige ytelser, som ufør og AAP, ofte ikke er berettiget bostøtte fordi de tjener rett over inntektsgrensen.

Godkjente boutgifter:

Porsanger kommune ser at boutgifter som godkjennes ved beregning av bostøtte er mye lavere enn reell markedspris for å leie i kommunen. Andel av boutgifter over Husbankens tak for godkjente boutgifter var 58% i 2016

Tabellen viser at Husbankens tak for husleie ikke er i samsvar med reelle boutgifter i leiemarkedet.

Øvre boutgiftsgrense 01/2018

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer og flere
	mnd	mnd	mnd	mnd	mnd
Komm.gruppe 1	7 284	7 956	8 627	9 299	9 970
Komm.gruppe 2	6 689	7 361	8 032	8 704	9 375
Komm.gruppe 3	6 264	6 936	7 607	8 279	8 950
Komm.gruppe 4	5 414	6 086	6 757	7 429	8 100

4.3. Husbankens økonomiske virkemidler:

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikk. Tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) setter hvert år hovedmål og arbeidsmål for Husbankens virksomhet. I tillegg får Husbanken, gjennom egne tildelingsbrev, oppdrag fra andre departement knyttet til enkelte tilskuddsordninger.

Tilskudd til utredning og prosjektering

Dersom du har behov for tilpasning av boligen din i dag eller i fremtiden, for eksempel på grunn av nedsatt funksjonsevne hos deg eller annet husstandsmedlem, kan du søke om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp utført for eksempel av arkitekt.

Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter på inntil 20 000 kroner. Ved tilpassing av eksisterende boliger, kan det også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen på inntil 20 000 kroner. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd.

Tilskudd til utredning kan gis til enkle undersøkelser av eksisterende bolig og adkomst til bolig, beskrivelser av den tekniske tilstanden på boligen, arealbehov, muligheter og begrensninger og økonomisk overslag.

Tilskudd til prosjektering gis til personer med nedsatt funksjonsevne og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Du velger selv fagkyndig, men prosjektering av boligen og evt. utredning i forkant må skje i forståelse med ergoterapeut/ boligkonsulent i kommunen der du bor.

Tilskudd til utleieboliger

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken kan gi tilskudd til oppføring av nye boliger, kjøp av boliger, utbedring av bolig som bidrar til økt kvalitet. Dette gjelder særlig med hensyn til universell utforming og energi/miljø. Det gis ikke tilskudd til ordinært vedlikehold og rehabilitering av utleieboliger.

Grunnlån

Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljøeffektivitet og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse og skaffe boliger til vanskeligstilte. Kommuner kan søke om grunnlån til finansiering av utleieboliger - både til kjøp og bygging av nye boliger og oppgradering av eksisterende boliger. Lånet gis også til å dekke behovet for gode barnehager, som fremmer kvalitet i det fysiske inne- og utemiljøet.

Investeringstilskudd

Investeringstilskudd skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns

helse- og omsorgstjenester. Prinsippene om normalisering og integrering skal bli tatt hensyn til ved lokalisering og planlegging.

Tilskudd til heis og tilstandsvurdering

Tilskudd til heis og tilstandsvurdering skal bidra til å øke tilgjengeligheten i eksisterende boliger og bygg. Tilskuddet skal gå til tilstandsvurdering av borettslag, sameier og lignende, og prosjektering og installering av heis i eksisterende boligbygg. Tilskuddet kan også sees i sammenheng med grunnlån til utbedring.

For mer informasjon vedrørende Husbankens økonomiske virkemidler, se www.husbanken.no

4.4. Handlingsdel for målområde 2: boligsosiale forhold

Målområde 2: Boligsosiale forhold			
Tiltak	Hovedmål 2: Porsanger kommune skal ha botilbud til personer som av ulike årsaker har vansker med å komme inn på det ordinære boligmarkedet eller har behov for tilrettelagt bolig. Det boligsosiale arbeidet skal ha fokus på gode bomiljø og bokvalitet.	Hovedansvar og samarbeidsparter	Behandling
Strategi 2.1: Systematisering og gjennomgang av rutiner for boligtildeling.			
2.1.1	Gjennomgang av rutiner for tildeling av bolig.	PB, BK, NK	
2.1.2	Innarbeide rutiner på samarbeid mellom barnevernet, NAV kommunal del, Porsanger boligstiftelse og boligkontoret for å sikre botilbud for unge på ettervern i barnevernet.	BK, PB, NK, HO, BV	
Strategi 2.2: Jobbe for større gjennomstrømming i kommunale utleieboliger			
2.2.1	Utarbeide retningslinjer for å følge opp leietakere. Arbeide med informasjon om botid i kommunale boliger og oppfølging av leietakere der kontrakttidens utløp nærmer seg.	PB, BK, NK	
2.2.2	Vurdere differensiert botid etter behovsprøving.	PB, BK, NK	
Strategi 2.3: Kommunen fremskaffer egnet bolig for vanskeligstilte i boligmarked			
2.3.1	Ved nyetablering og rehabilitering av kommunale boliger skal geografisk lokalisering i lokalsamfunnet vurderes for en naturlig sammensetning av innbyggere.	PB, BK, NK, HO	
2.3.2	Tilby bistand til leie av boliger i det private markedet ved behov. Vurdere leietakers mulighet for å kjøpe egen bolig.	BK	
Strategi 2.4: Ha særskilt fokus på unges boligsituasjon			
2.4.1	Vurdere muligheter for å etablere et tilbud om veiledning på praktiske boferdigheter for vanskeligstilte unge som flytter for seg selv. Tilbudet skal være behovsprøvd.	NK, BK, HO	
2.4.2	Vurdere kommunal bostøtteordning for vanskeligstilte unge under 30 år som et alternativ til økonomisk bistand. Husleie bør ikke overstige husbankens tak på hvor mye som godkjennes som husleie i forhold til statlig bostøtte.	NK, BK	

2.4.3	Hvitevarer vurderes som fast inventar i kommunale ungdomsboliger.	NK	
Strategi 2.5: Bidra til å spre informasjon om – og bruk av – Husbankens og Hjelpemiddelsentralens virkemidler			
2.5.1	Det legges ut oppdatert informasjon om Porsanger kommune, Husbankens og NAV hjelpemiddelsentralens virkemidler og søknadsrutiner på kommunens nettsider.	BK	
2.5.2	Det utarbeides en digital informasjonspakke om husbankens virkemidler, ledige boligtomter og tilskuddsordninger ved boligetablering som overleveres ved innflytting i kommunal bolig.	BK	
Strategi 2.7: Bokvalitet for innbyggere med nedsatt funksjonsevne			
2.7.1	Porsanger kommune skal være aktiv med informasjonsarbeid om virkemidler og løsninger for tilrettelegging av egen bolig, med målsetting om at flere kan bo i egen bolig så lenge som mulig.	HO BK, BG	
2.7.2	Kartlegge det fremtidige behovet for tilpassede boliger og institusjonsplasser.	HO	
Strategi 2.8: Bokvalitet for innbyggere med behov for tilrettelagt bolig			
2.8.1	Ved nyetablering og rehabilitering av kommunale omsorgsboliger skal en ta hensyn til god bokvalitet og vurdere behov for fellesareal, fleksibilitet i forhold til brukergrupper, mestring og tilrettelegging for teknologiske løsninger utover plan- og bygningslovens krav.	HO, UA,KT, (BG)	

5. Målområde 3: organisering og boligforvaltning

5.1. Organisering og utføring av boligsosiale oppgaver

De viktigste oppgavene innen det boligsosiale arbeidet er:

- Overordnet planlegging
- Boligforvaltning
- Oversikt over generelle boligbehov
- Fremskaffelse av boliger
- Ivareta kommunens kompetanse innen boligområdet

Ansvar for boligsosiale oppgaver er i dag fordelt på forskjellige enheter i kommunen.

Det vurderes imidlertid som fordelaktig å kunne koordinere boligsosiale oppgaver fra et boligkontor. Det opprettes et boligkontor som vil være i drift fra 1.1.2018

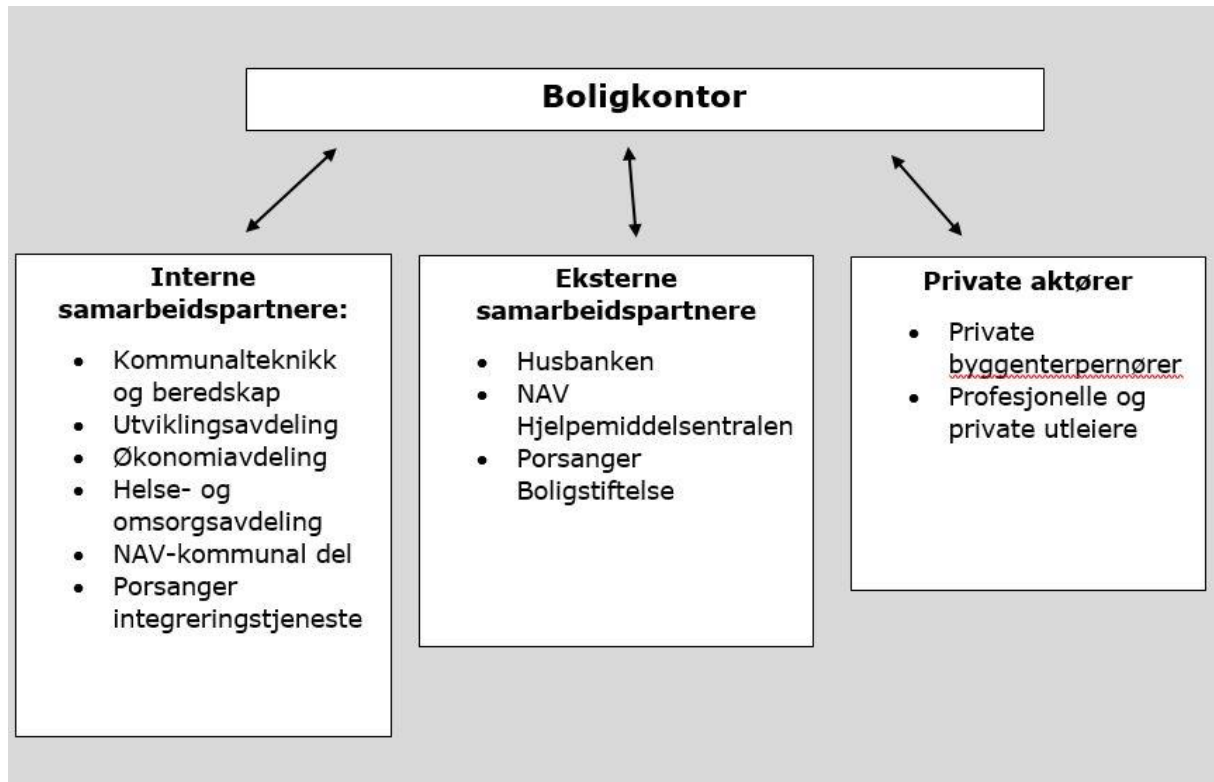
Gevinsten av å samle oppgavene er at tiltak koordineres bedre, oversikten over behov og prioriteringer forbedres, samt at kompetansen rundt de ulike virkemidlene på det boligsosiale

området blir styrket.

Det er grunn til å tro at kommunen vil kunne forbedre kontakten med leietakere, kjøpere og potensielle tilflyttere gjennom etableringen av et boligkontor. Ansvar for gjennomføring av en rekke av de øvrige tiltak som foreslås i boligpolitisk handlingsplan, vil naturlig kunne legges til boligkontoret.

Under følger en liste over aktuelle oppgaver og roller som kan legges til boligkontoret:

- være koordinator for tverrsektorielle oppgaver vedrørende bolig
- ha ansvar for råd og veiledning overfor publikum.
- ha ansvar for oppdatering av kommunens nettsider på områder som berører bolig og boligtomter.
- besitte kompetanse og være kontaktpunkt overfor eksterne samarbeidsparter, deriblant Husbanken og NAV hjelpemiddelsentral
- koordinere tverrfaglig team (boliggruppe) som jobber med tilpasning av bolig gjennom både Husbanken og NAV hjelpemiddelsentral, jf. herunder statens virkemiddel bruk.
- holde oversikt over boligbehov innen kommunens ulike ansvarsområder og koordinere de ulike boligsosiale virkemidlene.
- følge opp leietakere, leieavtaler, botid m.m. i samarbeid med NAV i forhold til boligtiltak.



5.2. Utleieboliger forvaltet av Porsanger boligstiftelse

Porsanger boligstiftelse ble opprettet ved kommunestyrevedtak i 1991 og drives som en selvstendig enhet med eget styre. Stiftelsen overtok kommunens boligmasse med tilhørende økonomiske forpliktelser.

Porsanger boligstiftelse har i oppgave og som formål å forvalte, drifte og vedlikeholde allerede eksisterende boliger, i tillegg oppføre nye bygg etter en bestilling fra kommunen.

Porsanger boligstiftelses boligmasse utgjør 8% av kommunens 1852 husstander (pr. 2016).

Stiftelsen administrerer totalt 137 boliger fordelt på

- 77 boliger hvor NAV har tildelingsrett
- 17 flyktningboliger hvor integreringstjenesten har tildelingsrett
- 5 ungdomsboliger hvor Porsanger boligstiftelse har tildelingsrett
- 38 tjenesteboliger hvor Porsanger boligstiftelse og Porsanger kommune i samarbeid har tildelingsrett

Størrelsene på boligene varierer fra 45 til 120 kvm. En oversikt viser at det har vært en økning i utleiepriser fra 2010 til 2017.

Prisutvikling		
HUSLEIELOVEN/MARKEDSPRIS		
Type bolig	år 2010	år 2017
	Pris per m ²	
59 % av boligene er mellom 60 og 62 m ² , 2-roms	76,-	109,-
11 % av boligene er 75 m ² , 3 roms		129,-
15 % er mindre en 60 m ² . 2-roms	68,-	98,-
13 % av boligene er mellom 80 og 90 m ² . 4-roms	63,-	95,-
2 % er større en 90 og med opptil 5-roms	55,-	91,-

Økningen av utleiepriser frem til 2017 er etter vanlig prisindeks.

Boligstiftelsen har startet renovering/oppgradering av både tjenesteboliger og sosialboliger. Gjennomsnittlig vedlikeholds intervall for disse leilighetene er på 5-10 år.

Porsanger boligstiftelse har i de senere årene solgt eneboliger som av ulike årsaker ikke tilfredsstillt krav til universell utforming. Overskudd av solgte boliger skal gå med til å oppgradere boliger til dagens krav.

Porsanger Boligstiftelse har i perioden 2014-2017 brukt kr. 8,6 mill. på vedlikehold av sine boliger. Vedlikeholdet er finansiert med lån fra Husbanken og bruk av drifts- og fondsmidler etter salg av boliger.

Porsanger kommune ved Porsanger Boligstiftelse har i perioden 2010-2015 bygget 20 leiligheter fordelt på 10 tomannsboliger. Hver leilighet er på 75 kvm og er oppført som boliger til flyktninger. Samtlige boliger er finansiert med lån og tilskudd fra Husbanken med klausul om at boligene må benyttes til flyktninger i 20 år.

Prisutviklingen for bygging av nye utleieboliger øker. For å holde husleiekostnadene for vanskeligstilte på et forsvarlig nivå er det viktig å få til finansiering fra Husbanken, herunder lån og tilstrekkelig tilskudd.

Botid og gjennomstrømming i kommunale boliger

I Porsanger boligstiftelse inngås det vanligvis leiekontrakter med en botid på 3 år, med mulighet for forlengelse til 5 år, ett år om gangen. For tjenesteboliger er det maks leietid 5 år. For andre typer boliger hvor NAV har tildelingsrett og plikt kan det forekomme at enkelte leietakere kan leie bolig på lengere tid.

Flere av de boligutfordringene som Porsanger boligstiftelse har kan trolig løses ved å øke gjennomstrømmingen i boligene. Da er det også anledning til å oppgradere boligen. Det gir også mulighet for å bistå nye leietakere i boligmarkedet, både vanskeligstilte, unge i etableringsfasen og nye innbyggere. Ved å øke gjennomstrømmingen, vil trolig behovet for nye boliger i kommunal sektor på sikt kunne reduseres noe.

5.3. Utleieboliger forvaltet av Porsanger kommune

Porsanger kommune ved helse- og omsorgstjenesten forvalter følgende boligmasse for utleie:

- 36 omsorgsboliger på Porstun.
- 16 omsorgsboliger på Trekløveren, hvorav 6 er øremerket psykiatri.
- 8 omsorgsboliger i Peder Sivertsensvei 2
- 5 hybler i kollektiv for turnuskandidater og vikarer.

Husleie for kommunale boliger fastsettes av kommunestyret. Husleien reguleres fra og med 01.01 i budsjettåret. Husbanken anbefaler å ta utgangspunkt i prinsippet om kostnadsdekkende husleie. Dette betyr at leien beregnes på bakgrunn av «drifts- og vedlikeholdskostnader og avkastningen boligkapitalen kunne ha fått ved annen anvendelse» (NOU 2011:15, 84).

20 av leilighetene på Porstun ble oppgradert i 2012-2014, finansiert via tilskudd fra Husbanken og lån fra kommunalbanken. Leilighetene med utbedringstilskudd fra Husbanken skal i 20 år etter oppføring benyttes av beboere med behov for omsorgsbolig jf. tilskuddsavtalen.

Porsanger kommune eier 31 hybler i blokk for elever ved Lakselv videregående skole. Elevhybelbygget ble tatt i bruk 2013. Finnmark Fylkeskommune har siden 2015 bevilget et årlig husleietilskudd for å holde utleieprisen for leietakerne lav. Det er videregående skole som tildeler, kommunestyret fastsetter husleien, som i 2017 er på kr. 4.000,-

5.4. Handlingsdel for målområde 3: organisering og boligforvaltning

Målområde 3: Organisering, boligforvaltning og arbeidsmetoder			
Tiltak	Hovedmål 3: Porsanger kommune skal ha en organisering av det boligpolitiske arbeidet som styrker kommunens rolle som premissgiver og tilrettelegger i boligutviklingen.	Hoved-ansvar og samarbeids-Parter	Behandling
Strategi 3.1: Tilpassing og dimensjonering av boligmassen ved planmessig styring.			
3.1.1	Planens handlingsdel rulleres ved behov, minimum hvert 4. år.	BK	
3.1.2	Det etableres rutiner for årlig vurdering av boligbehov innen de ulike målgruppene, og dette tas med i arbeidet med kommunens økonomiplan.	BK, HO, NK, PB	
Strategi 3.2: Etablere hensiktsmessig organisering og gjennomgå retningslinjer og rutiner.			
3.2.1	Vurdere innføring av FDVU-system for forvaltning av kommunens egne boliger.	KT	
3.2.2	Prinsipp om verdibevarende vedlikehold vurderes innført som gjeldende rettesnor for forvaltning av kommunens utleieboenheter.	KT, PB	
Strategi 3.3: Finansiære vedlikeholdsetterslep			
3.3.1	Plan for vedlikehold og finansiering av kommunale utleieboenheter.	KT	
3.3.2	Gjennomgå kostnader i forbindelse med utleie av kommunale boenheter iht. kostnadsdekkende husleie.	KT, BK	

6. Kilder

Lover:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (helse- og omsorgstjenesteloven)
Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven)
Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)
Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften)

Publikasjoner:

Bolig for velferd - nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)
Stortingsmelding nr. 17 2012-2013, Byggje - bu - leve
NOU 2011:15, Rom for alle - en sosial boligpolitikk for framtiden
NOU 2004:22, Velholdte bygninger gir mer til alle
NIBR - rapport 2013:5, Bostedsløse i Norge 2012 - en kartlegging
NIBR - rapport 2015:21, Helhetlig boligplanlegging - Hvilke elementer inngår
Fafu-rapport 2013:45, Helt bakerst i køen - barnefamilier med ustabile boforhold
NTNU Samfunnsforskning 06-2011, Det er litt sånn at veien blir til mens en går -
Kommunens fremskaffelse av boliger til flyktninger

Nettsider:

www.husbanken.no

<https://www.husbanken.no/boligpolitikk/mal-strategier-og-virkemidler-i-boligpolitikken/>

<https://www.husbanken.no/grunnlaan-kommune/krav-til-utlysning-av-tildeling-og-tilvisningsavtaler/>

<https://husbanken.no/om-husbanken/mal-og-strategier/>

<https://husbanken.no/bostotte/kommune/statistikk-bostotte/>

HB 7.C.17 Veileder for saksbehandling av startlån i kommunene

HB 8.B.27 Veileder for tilskudd til tilpassing, for saksbehandlere i kommunen

HB 9.B.6.1 Bostøtte - tabeller for øvre grenseverdier

www.veivisern.no

<https://www.veivisern.no/forstaa-helheten/helhetlig-boligplanlegging-hva-er-det/plansystemet-og-helhetlig-boligplanlegging>

<https://www.veivisern.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/samarbeid-med-private>

<https://www.veivisern.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/samarbeid-med-private/tildelingsavtaler-kommunalt-disponerte-utleieboliger>

<https://www.veivisern.no/forstaa-helheten/Ordlister#T>

<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/dep/fin/pressemeldinger/2016/fastsetter-ny-boliglansforskrift/narmere-om-ny-boliglansforskrift/id2523977/>

Kommunale saker:

2007/2871 Rullering av boligpolitisk handlingsplan
2013/2219 Revidering av boligpolitisk handlingsplan 2010-2014
2013/943 Hybelbygget, drift av anlegget
2015/1371 Samfunnsplan for Porsanger kommune 2016/2026
2015/1394 Tomtesøknad om detaljregulering for område Peder Sivertsensvei Nord i Lakselv sentrum. Sentrumsbolig AS
2015/1677 Rett til opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester – kriterier og ventelister
2016/1584 Kommunal planstrategi 2016-2019
2016/1778 Bosetting av flyktninger 2017
2016/230 Dimensjonering av fremtidige helse og omsorgstjenester
2016/478 Rusmiddelpolitisk handlingsplan for Porsanger kommune 2016-2020
2017/1669 Tiltaksplan for integrering og opplæring 2017/2018
2017/365 Utbyggingsavtaler i Porsanger kommune
2017/956 Overføring av hybelbygget fra Porsanger kommune til Porsangerfjord idrettspark