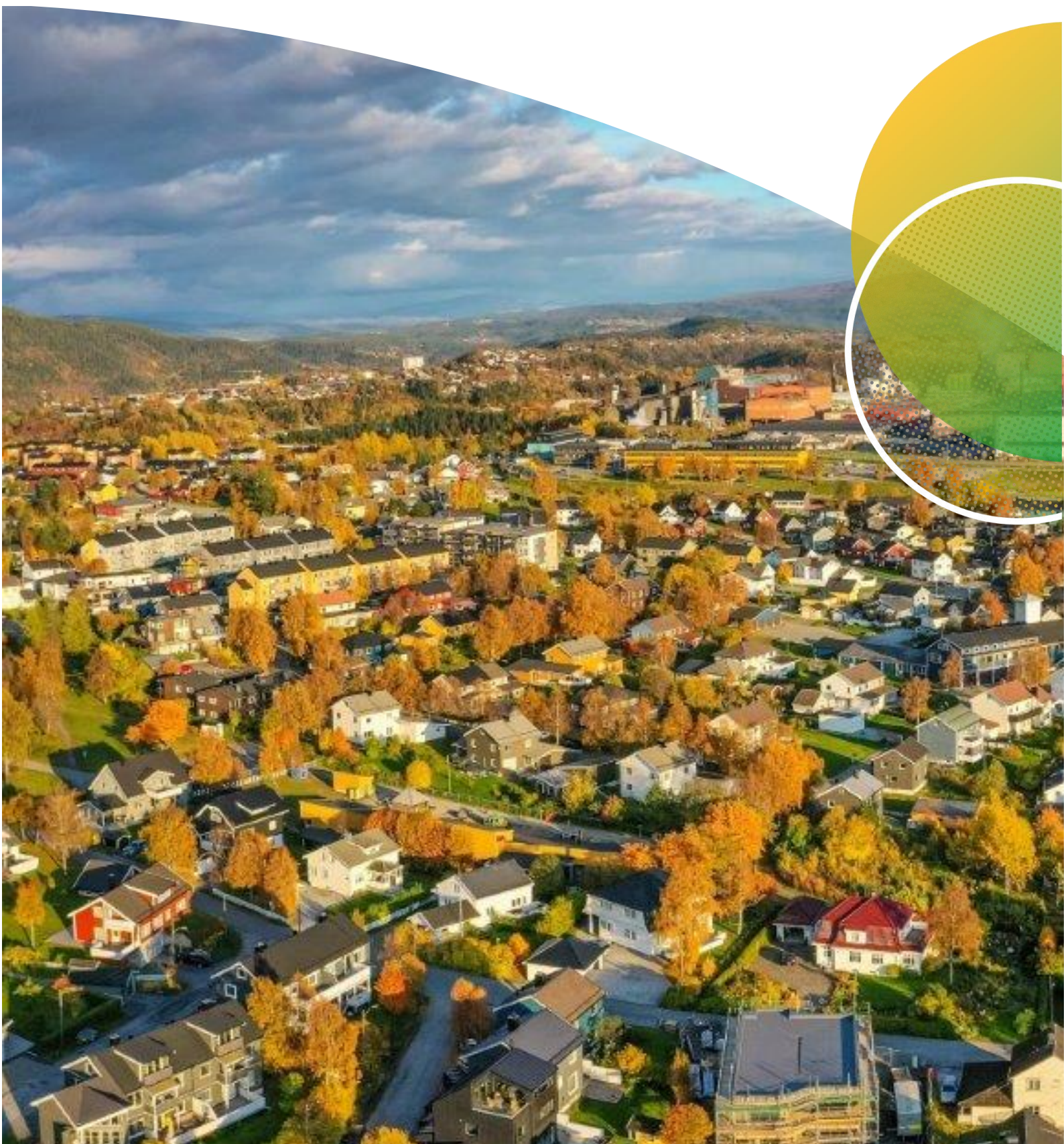


Boligstrategi 2022-2025

Rana kommune



Innholdsfortegnelse

Innledning og formål	3
Kommunens rolle i et tjenesteperspektiv	3
Kommunens rolle i et vekstperspektiv	4
Utfordringsbildet	5
Hovedmål og prioriterte strategier	6

Innledning og formål

«Boligstrategi 2022-2025 Rana kommune» viderefører kommunens boligpolitiske handlingsplan, som ble vedtatt i 2012 og revidert i 2018. Ny boligstrategi for kommunen skal bidra til å følge opp Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)¹ «Alle trenger et trygt hjem» og Meld. St. 15 (2017–2018) «Leve hele livet — En kvalitetsreform for eldre»².

«Boligstrategi 2022-2025 Rana kommune» bidrar også til å følge opp satsingsområder og bærekraftsmål i Kommuneplan 2017-2027;

- Vekstkraft og attraktivitet
- Livskvalitet og mestring
- Bærekraftsmål nr. 3 – God helse
- Bærekraftsmål nr. 10 – Mindre ulikhet
- Bærekraftsmål nr. 11 - Bærekraftige byer og samfunn
- Bærekraftsmål nr. 17 – Samarbeid for å nå målene

Ny boligstrategi har først og fremst som formål å sikre vanskeligstilte gode og trygge boliger, og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Barn, unge og personer med nedsatt funksjonsevne skal særlig prioriteres.

I et vekstperspektiv har ny boligstrategi som formål å ivareta kommunens tilretteleggerrolle. God informasjon om bolig til alle, rask og god saksbehandling, og godt samarbeid mellom kommunen og utbyggere vektlegges.

Kommunens rolle i et tjenesteperspektiv

Å ha en bolig er en grunnleggende forutsetning for livskvalitet, velferd og samfunnsdeltakelse. Selv om de fleste i Norge har et trygt sted å bo, er det mange grupper som kan ha utfordringer med å skaffe sin egen bolig. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Det gjelder både personer og familier som er uten egen bolig, som står i fare for å miste boligen, eller bor i uegnet bolig eller bomiljø.

¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdater-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

² <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-15-20172018/id2599850/?ch=1>

Det kommunale ansvaret overfor disse gruppene handler om å gi råd og veiledning, medvirke til å skaffe egnede boliger, tildele økonomiske virkemidler, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. Samtidig har kommunen generelt et særlig ansvar for å fremme gode boforhold for barn.

Regjeringen har i Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) fastsatt følgende mål for å forsterke innsatsen i årene som kommer:

- 1. Flere skal kunne eie egen bolig**
- 2. Leie skal være et trygt alternativ**
- 3. Sosial bærekraft i boligpolitikken**
- 4. Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse**

Det norske boligmarkedet er i stor grad lagt opp til at man skal eie sin egen bolig, men prisveksten i seg selv har for mange gjort det vanskelig å kjøpe bolig. Mange, både unge, voksne og eldre står på vent i boligmarkedet. Samtidig venter Rana kommune befolkningsvekst årene fremover. De fleste tilflyttere fra utlandet ønsker ikke å kjøpe bolig med det første. Dermed har Rana også behov for ulike typer utleieboliger, og for tilflyttere fra utlandet må det være enklere å orientere seg i krav og muligheter på boligmarkedet.

Kommunens rolle i et vekstperspektiv

Boligmarkedet er en viktig nøkkel for vellykket etablering av nye arbeidsplasser. Forventet vekst i Rana betyr økt etterspørsel av flere typer boliger. Boligpolitikk er mer enn boligbygging, og kommunen må ha en aktiv strategisk rolle i boligpolitikken dersom utviklingen skal gå i ønsket og bærekraftig retning. Boligpolitikken skal også bidra til å redusere geografiske levekårsforskjeller. Vi må ha nok boliger, variasjon i boligtypene, og boliger og nærmiljø av høy kvalitet.

I Kommuneplan 2017-2027 har kommunestyret vedtatt arealstrategier som skal legges til grunn for all arealplanlegging kommunen. Kommunens arealstrategier gir blant annet føringer for uteområder og bomiljø, bokvalitet og urbanitet. Det er viktig med arenaer og møteplasser i nærmiljøet som fremmer tilhørighet og sosial bærekraft.

Flere private eiendomsaktører har posisjonert seg for å øke byggetakten, og kommunens rolle som tilrettelegger i et vekstperspektiv må først og fremst ivaretas gjennom raskere plan- og byggesaksbehandling. Dialog og samarbeid mellom kommune og utbyggere, god informasjon til tilflyttere og etablering av innbyggertorg vil være viktig.

Utfordringsbildet

Mange må spille på lag for å lykkes – både med sosial boligpolitikk og med boligstrategier knyttet til vekst og omstilling. I prosessen med ny boligstrategi har ulike aktører fra kommunal og privat sektor sammen bidratt til en felles forståelse av hva som er de viktigste utfordringene.

Utfordringsbildet i et tjenesteperspektiv:

- Høye utleiepriser og mangel på boliger for vanskeligstilte.
- Samarbeid mellom boligsosiale tjenester.
- Mange boliger for vanskeligstilte er mangelfulle og har lav standard.
- Flere av Husbankens virkemidler må tas i bruk.
- Krav til utforming og standard bidrar til økte driftskostnader og økt husleie ved bygging av boliger for vanskeligstilte.
- Lav startlånramme gir lang ventetid på startlån.
- For få tilpassede boliger, med og uten bemanning for enkelte grupper
- Bomiljø oppleves som utfordrende der mange boenheter for vanskeligstilte er samlet.

Utfordringsbildet i et vekstperspektiv:

- Mangel på boliger, særlig utleieboliger i en tilflytting- og vekstfase.
- Behov for økt byggetakt for å imøtekomme økt boliggetterspørsel.
- Kapasitet til å følge opp arealplan- og byggesaker.
- Det er generelt vanskelig å kjøpe seg inn i boligmarkedet.
- For tilflyttere fra utlandet er det vanskelig å orientere seg om krav og muligheter på boligområdet.
- Langsiktighet og bærekraft versus behov for rask utbygging av utleieboliger.

Hovedmål og prioriterte strategier

Boligstrategi 2022-2025 for Rana kommune har tre hovedmål:

1. Rana kommune har varierte boliger tilpasset behov.
2. Alle innbyggere skal kunne etablere seg i boligmarkedet.
3. Kommunens boligarbeid skal samordnes for å nå prioriterte mål.

De tre hovedmålene med tilhørende strategier og tiltak i tabellen under er valgt for å imøtekomme boligbehovet for vanskeligstilte og forventet befolkningsvekst, og skal bidra til å møte de viktigste utfordringene.

Hovedmål 1. Rana kommune har varierte boliger tilpasset behov.

Strategi	Tiltak
1.1. Aktiv bruk av plan- og bygningslovens virkemidler.	1.1.1 Tilrettelegge for etablering av varierte og aldersvennlige boliger og bomiljø. 1.1.2 Bruk av utbyggingsavtaler som virkemiddel i større boligprosjekt for å sikre økt tilgang på boliger for vanskeligstilte. 1.1.3. Tydelige krav til sikkerhet og bokvalitet, og tilsyn hos private aktører i utleiemarkedet.
1.2. Strategisk og bærekraftig utvikling av kommunal eiendom	1.2.1 Etablere kommunens formålsbygg med hensiktsmessige løsninger for organisering, drift, og nærmiljø. 1.2.2. Kommunens boligportefølje (eide og leide bygg) skal settes sammen slik at kommunens mål og strategier nås. 1.2.3. Kommunal eiendom skal vedlikeholdes for å ivareta bærekraft og miljøkrav.
1.3. Boligbygging som tilrettelegger for ønsket utvikling og vekst.	1.3.1 Sette av tilstrekkelig og egnede arealer til boligbygging innen kommunale kjernetjenester. 1.3.2. Løpende dialog mellom kommune og utbyggere for å sikre tilstrekkelig boligareal og boliger fremover.

	1.3.3. Samskaping med utbyggere og innbyggere for å fremme gode bomiljø. 1.3.4. Ha tilstrekkelig kapasitet på areal- og byggesaker for å tilrettelegge for forventet vekst. 1.3.5 Sikre at det bygges hensiktsmessige boliger for førstegangsetablerere og lavinntektsgrupper på rett sted. 1.3.6. Sikre at alle innbyggere har tilgang til attraktive leke- og grøntarealer i sitt boligmiljø.
--	---

Hovedmål 2. Alle innbyggere skal kunne etablere seg i boligmarkedet.

Strategi	Tiltak
2.1 Innbyggerne skal kunne bo og leve selvstendig i eget hjem hele livet.	2.1.1 Avklare og kommunisere tydelig forventninger til hva kommune kan bidra med av tjenester. 2.1.2. Stille krav til livsløpsstandard – universell utforming. 2.1.3. Velferdsteknologi 2.1.4. Tilrettelegge for bo veiledning/ bo oppfølging.
2.2 Enklere inngangsbillett til boligmarkedet	2.2.1. Helhetlig bruk av Husbanken og kommunens virkemidler. 2.2.2. Utforme modeller som kan bidra til at det blir lettere å komme inn på boligmarkedet i samarbeid med private utbyggere (leie til eie, prismodeller). 2.2.3. Bruk av tilvisningsavtaler. 2.2.4. Avhende kommunale boliger gjennom salg til vanskeligstilte. 2.2.4 Videreutvikle Foyer-konseptet.

Hovedmål 3. Kommunens boligarbeid skal samordnes for å nå prioriterte mål.

Strategi	Tiltak
3.1. Godt samarbeid mellom tjenestene.	3.1.1 Kommunens innsats innenfor boligarbeidet samordnes med felles forståelse av mål, ansvar, verktøy, metoder og tiltak. 3.1.2. Utarbeide strategi for kommunens eiendomsforvaltning. 3.1.3. Utvikle samarbeidsmodeller.
3.2. God informasjon og tilgjengelige tjenester.	3.2.1. Samordne informasjon og veiledning om bolig og boligjenester. 3.2.2. Brukermedvirkning og brukerdiallog for å utvikle tjenestetilbudet. 3.2.3. Innbyggertorg med informasjon om boligtilbud på flere språk.
3.3. Oversikt over boligbehov og boligmarkedet.	3.3.1. Løpende dialog med utbyggere og innbyggere om boligbehov. 3.3.2. Bruk av styringsindikatorer for å sikre ønsket og bærekraftig utvikling (befolkning, boligmarked og levekårssoner).

Kunnskapsgrunnlag

Boligstrategi 2022-2025



Innholdsfortegnelse

Innledning.....	3
Boligbehov knyttet til Freyrs etablering.....	3
Nasjonale føringer for den sosiale boligpolitikken	4
Kommunens roller i lokal boligpolitikk.....	7
Lovkrav boligsosialt arbeid.....	7
Kommunale virkemidler	9
Plan og bygningsloven – lokalt verktøy i boligpolitikken	9
Kommunale eiendommer – kommunal boligpolitikk	10
Økonomi, bistand og tilrettelegging	11
Husbankens virkemidler.....	12
Startlån	12
Bostøtte	13
Lån og tilskuddsmidler	13
Tilvisningsavtaler	14
Tapsdeling	14
Boliger og boformer	15
Boformer for eldre	15
Borettslagsmodellen	15
Leie til eie	15
Det private markedet	16
Målgrupper og boliger.....	16
Boliger med kommunal tilvisningsrett	17
Oppsummering innspill utfordringsbildet.....	18

Innledning

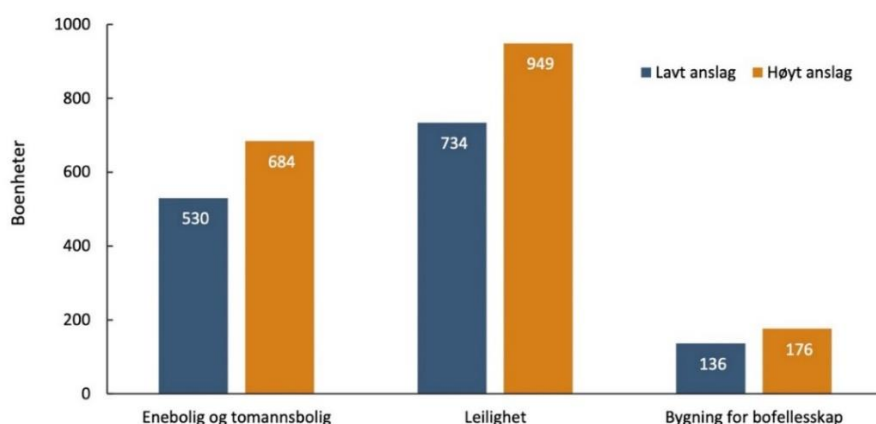
Dette kunnskapsgrunnlaget vil sammen med «Perspektivanalyse 2022-2025» og «Levekår i Rana – geografisk fordeling» legge grunnlag for prioritering av mål og strategier i ny «Boligstrategi 2022-2025» for Rana kommune.

Dokumentet gir først en oversikt over boligbehov knyttet til Freyrs etablering i Rana. Videre gis det en oversikt over nasjonale føringer for den sosiale boligpolitikken, og kommunens roller og virkemidler. Deretter en oversikt over Husbankens virkemidler, boliger og boformer, og kommunens målgrupper knyttet til boligsosialt arbeid. Til slutt oppsummeres innspill fra ulike aktører om hva som er de viktigste utfordringene knyttet til boliger - både i et boligsosialt tjenesteperspektiv og i et samfunns/vekstperspektiv.

Boligbehov knyttet til Freyrs etablering

Rapporten «Ringvirkninger og samfunnseffekter av Freyrs etablering», utarbeidet av Menon Economics i 2021, viser at Freyrs etablering i Rana kan gi en befolkningsvekst på opp mot 5 000 innbyggere på sikt. Rapporten viser til at boligmarkedet er en nøkkel for vellykket etablering av Freyr. For å kunne tiltrekke seg arbeidstakere utenfor regionen, er det viktig at disse får et sted å bo. Vi står overfor en vekst og en utvikling som vil bidra til økt etterspørsel etter boliger, og flere forskjellige typer boliger.

Menon-rapporten anslår at boligbehovet vil øke med 1 800-2 150 boliger frem mot 2030. Størst behov vil være knyttet til nye leiligheter og et høyt antall utleieleiligheter. Per nå er leiemarkedet i Mo i Rana svært lite.



Forventet økning i boligbehov i 2027, fordelt på boligtype. Kilde: Menon Economics

En kartlegging av tomter, både ferdig regulerte og tomter som er under regulering for boligformål, viser at det mulighet for å bygge anslagsvis 2 000 boliger. Menon rapporten viser at det er mulig å håndtere utfordringene på boligmarkedet, men det krever endring og økt takt. For å lykkes med økt boligbygging, må kommunen sikre kapasitet til å følge opp plan- og byggesaker raskere og dermed bidra til kortere byggeprosesser.

Nasjonale føringer for den sosiale boligpolitikken

Nasjonale føringer og strategier for den sosiale boligpolitikken kommer frem i strategidokumentet «Alle trenger et trygt hjem».¹ Regjeringens mål er at *alle skal bo trygt og godt. Ingen skal være bostedsløse.*

De prioriterte satsingsområdene er *at barn og unge skal ha gode boforhold, og at personer med nedsatt funksjonsevne, på lik linje med andre, skal kunne velge hvor og hvordan de skal bo.* Dette er grupper som er særlig sårbare for en dårlig bosituasjon.

Husbankens boligsosiale monitor² viser at Rana kommune i oktober 2021 har 108 barn som bor i husholdninger med lav inntekt, bor trangt eller leier. 127 uføre bor sammen med foreldre.

Regjeringen har fastsatt følgende mål for å forsterke innsatsen i årene som kommer:

1. Flere skal kunne eie egen bolig
2. Leie skal være et trygt alternativ
3. Sosial bærekraft i boligpolitikken
4. Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

¹ **Regjeringen** Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2021: «Alle trenger et trygt hjem» Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)
<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

² Husbankens boligsosiale monitor <https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/1833/Rana>

Regjeringens tiltak

1. Eie	2. Leie	3. Sosial bærekraft	4. Roller, kunnskap og kompetanse
Prioritere startlån som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie	Utvider Husleietvistutvalgets virkeområde til hele landet	Vurderer om kommunene trenger større handlingsrom og flere verktøy for å ta boligsosiale hensyn i planleggingen	Foreslår en ny boligsosial lov som klargjør kommunenes ansvar
Prioritere startlån til barnefamilier	Vurderer lengre minstetid på husleiekontrakter	Bidrar til flere egnede boliger for eldre	Styrker Statsforvalteren samordningsrolle og boligsosiale fagmiljø
Hjelper flere med utviklingshemming fra leie til eie	Styrker bostøtte for barnefamilier og andre med lave inntekter og høye boutgifter	Tilbyr finansiering av boliger i distriktene	Utvikler en kompetanseplan til nytte for alle kommuner
Etablere et erfaringsnettverk med private utbyggere om kjøpsmodeller, leie-til-eie-modeller og samarbeidsmodeller med kommuner.	Setter ned en ekspertgruppe som skal foreslå en bedre og enklere bostøtte.		Utvikler flere digitale løsninger
	Fremmer godt bomiljø gjennom brukermedvirkning		Satser på langsiktig forskning om bolig og velferd
Målrettet boligsparing for ungdom (BSU) til personer som ikke eier egen bolig	Styrker bolig- og tjenestetilbudet til personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP)		Skafter mer kunnskap om bosituasjonen for utviklingshemmede

	Utarbeider hyppigere oversikter over bostedsløshet		Oppretter et nasjonalt brukerråd for den sosiale boligpolitikken
	Utvikler digitale løsninger for å søke, tildele og forvalte kommunale boliger		
	Gir flere lån fra Husbanken til private utbyggere av utleieboliger		
	Vurderer å gi kommunene handlingsrom til å oppløse dagens kommunale boligstiftelser		
	Skaffer mer kunnskap for å forstå leiemarkedet bedre		

Suksessfaktorer for godt boligsosialt arbeid³

Det er et boligpolitisk mål at den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Det boligsosiale arbeidet kan oppleves som komplekst for involverte parter. Til tross for at kommuner organiserer lokal boligsosial virksomhet forskjellig, og har ulike størrelser og utfordringer, viser både forskning og praksis at det finnes måter å samarbeide og organisere arbeidet på, som kan bidra til økt boligsosial handlingskapasitet og bedre resultatoppnåelse for den enkelte.

Følgende seks suksessfaktorene er grunnleggende for å få god måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet, både for det helhetlige arbeidet i kommunen og på tiltaksnivå.

- Organisering og samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi

³ <https://www.veviseren.no/forstaa-helheten/suksessfaktorer-for-godt-boligsosialt-arbeid>

- Kompetanse
- Økonomiske ressurser
- Brukermedvirkning

Kommunens roller i lokal boligpolitikk

Kommunen har ulike roller i den lokale boligpolitikken:

Samfunnsutvikler: Som samfunnsutvikler styrer og påvirker kommunen utviklingen. Virkemidlene er bl.a. plan- og bygningsloven hvor kommunen tilrettelegger for boligutvikling i kommunen. Folkehelseloven er et annet viktig virkemiddel som skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og utjevner sosiale forskjeller. I Kommuneplan 2017-2027 har kommunestyret vedtatt arealstrategier som skal legges til grunn for all arealplanlegging i kommunen. Kommunens arealstrategier gir også føringer for uteområder og bomiljø, bokvalitet og urbanitet.

Myndighetsorgan: Som myndighet har kommunen ansvar for å forvalte lover og regler på vegne av staten. Som planmyndighet har kommunen myndighet til å regulere arealer til boligformål og gi byggetillatelse mv. En sentral del av denne rollen, er å legge til rette for medvirkning, involvering og dialog med både innbyggere og utbyggere. Innen helse og velferd har kommunen myndighet til, og også hovedansvaret for, å bistå vanskeligstilte innbyggere som ikke selv kan ivareta egne interesser på boligmarkedet.

Tjenesteytelse: I rollen som tjenesteyter, yter kommunen tjenester i tråd med myndighet delegert gjennom ulike lovverk. Tjenester i denne sammenheng kan være drift og vedlikehold av kommunale utleieboliger, utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner og behandling av byggesøknader. Gi råd, veilede og medvirke i prosessen med å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Eiendomsforvaltning: Som eiendomsforvalter, forvalter og utvikler kommunen grunneiendom, administrative bygg, formålsbygg og kommunale utleieboliger.

Lovkrav boligsosialt arbeid

Målet om trygge og gode boforhold er forankret i flere internasjonale konvensjoner, der den mest sentrale er FNs konvensjon om økonomisk, sosial og kulturelle rettigheter.

Staten har gjennom sosialtjenesteloven, helse- og omsorgstjenesteloven, bostøtteloven, gitt kommunene noen lovpålagte oppgaver på det boligsosiale feltet. Lovforankringen er svakere på andre velferdsområder som skole, utdanning og arbeid.

Kommunen skal sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendig helse - og omsorgstjenester. Ansvarer omfatter alle pasient- og brukergrupper, herunder personer med somatiske eller psykisk sykdom, skade eller lidelse, rusmiddelproblem, sosiale problemer eller nedsatt funksjonsevne.

Fra Lov om sosiale tjenester i arbeids – og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven):

§ 27 Midlertidige botilbud

Kommunen er forpliktet til å finne midlertidige botilbud for dem som ikke klarer seg selv.

§ 27.1 Om bestemmelsen

Bestemmelsen regulerer den enkeltes rett til å få et midlertidig botilbud. Ansvarer for tjenesten ligger i NAV -kontoret.

Midlertidig botilbud skal avhjelpe akutt bostedsløshet og er ikke ment å vare over tid. Med akutt bostedsløshet menes at tjenestemottaker ikke har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet. Bestemmelsene innebærer en plikt til å gi en naturalytelse, noe som innebærer at NAV-kontoret må fremskaffe et konkret og tilgjengelig botilbud til den som ikke klarer det selv.

Fra Lov om kommunale helse – og omsorgstjenester m.m. (helse – og sosialtjenesteloven):

§3.7. Boliger til vanskeligstilte

Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Hvilke forpliktelser kommunen samlet sett har på feltet er lite tydelig, både for det offentlige og brukerne. Regjeringen vil derfor sende på høring et forslag om en ny lov som klargjør kommunens ansvar på det boligsosiale området. Et klarere regelverk vil bidra til at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp. Forslaget skal også bidra til mer likeverdig tjenesteyting i kommunene. Lovforslaget vil ikke gi individuell rett til bolig, men presisere at kommunene plikter å gi individuelt tilpasset bistand til dem som er vanskeligstilte på boligmarkedet

Kommunale virkemidler

Plan og bygningsloven – lokalt verktøy i boligpolitikken

Arealplan og reguleringsplaner

Arealplanlegging er et sentralt virkemiddel for å styre boligutviklingen. Plan og bygningsloven gir føringer for bygging av framtidige boliger i Rana kommune; hvor de skal ligge, antall, størrelse, utforming og bomiljø (uteareal, universell utforming, barn og unge). Styringsredskapene er kommuneplan og reguleringsplan med bestemmelser, samt utbyggingsavtaler. Kommunestyret har anledning til å legge inn krav i reguleringsbestemmelsene som sikrer en viss kvalitet på boliger og uteoppholdsarealer.

Boligtyper og sammensetning

Gjennom reguleringsplanen kan kommunen påvirke hvilke boligtyper som skal bygges for å sikre boliger for ønskede målgrupper og påvirke demografisk sammensetning. Slik oppnås variasjon i boligsammensetning og det unngås opphopning og segregering. Regulering av boligsammensetning vil også være viktig for å kunne sikre en andel rimelige boliger.

Boligmarkedet styres i første rekke av aktørene i boligmarkedet.

Utnyttelse av areal og boligmiljø

Antall boliger per dekar, har stor betydning for å sikre effektiv arealbruk og kompakt utbygging rundt sentrum og knutepunkter. En samordnet areal- og transportplanlegging krever effektiv arealutnyttelse.

Kommunen kan i reguleringsbestemmelsene legge føringer som påvirker utvikling av boligmiljøet i et planområde. Bestemmelsene som er aktuelle i denne sammenhengen er:

- Leke og uteoppholdsareal (§ 1.6)
- Universell utforming (§ 1.8)
- Trygge gangveger
- Estetikk (§ 1.7)

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er definerte i plan- og bygningsloven § 17- 1 som *«en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.»*

Utbyggingsavtaler kan brukes for å etablere en fordeling av kostnader og fastsette hvem som innfrir rekkefølgekrav som opparbeidelse av infrastruktur, veier, lekeplasser, parker og torg m.v. Det er spesielt aktuelt i sentrumsområder og større områdeutviklingsprosjekt, hvor det er tunge rekkefølgekrav og flere grunneiere/utbyggere.

I denne sammenheng er det spesielt interessant at utbyggingsavtaler kan brukes for å sikre boligsosiale hensyn i et prosjekt. Det kan for eksempel avtales at en andel av boligene skal opparbeides med en spesiell standard og legges til rette for en del av befolkningen. Det kan og avtales rettighet som sikrer at kommunen får kjøpe en andel boliger til markedspris.

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale, og kommunen kan ikke kreve at utbygger inngår avtale. Det er derfor viktig at krav til boligtype og opparbeidelse av nødvendig infrastruktur fastsettes i reguleringsplanen.

Kommunale eiendommer – kommunal boligpolitikk

Grunneiendommer

På grunn i kommunalt eie kan kommunen som grunneier gå lengre for å nå mål for boligpolitikken. Ved salg av tomtegrunn kan det legges inn klausuler knyttet til ulike målsettinger eksempelvis boligkvalitet, utsalgspris på boligene, leilighetsstørrelse og utforming, finansiering fra Husbanken (grunnlån) og kommunal forkjøpsrett for en nærmere bestemt andel av boligene. På kommunale tomter kan det også være aktuelt å etablere leie til eie ordninger og samarbeide med private utleieaktører.

Kommunale eiendommer gir dermed kommunen en styrket forhandlingsposisjon, for eksempel når utbyggingsavtalene skal forhandles, eller når det skal forhandles om kostnadsfordeling med øvrige eiendomsbesittere.

- Strategisk kjøp av eiendom
- Klausulering ved salg av kommunal eiendom
- Egenutvikling av egen eiendom

Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte.

Kommunale boliger, med og uten bemanning, er viktig for å sikre et variert og differensiert boligtilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet. En kommunal utleiebolig er ikke et permanent eller langvarig botilbud, og leies derfor ut med tidsbestemte kontrakter. KF bygg forvalter de kommunale utleieboligene. Boligbehov for innbyggere som er vanskeligstilte på

boligmarkedet, vurderes av tjenesteområdene som løpende er i kontakt med innbyggere. Husleieavtalene følger vilkårene i Husleieloven, og særregelen i lovens kapittel 11 – Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Økonomi, bistand og tilrettelegging

Sosialhjelp

Bidrag til husleie: Etter Lov om sosiale tjenester i NAV skal de som ikke har egne midler til å dekke løpende utgifter til blant annet bolig, få dekket dette av kommunen. Sosialhjelp til dekning av husleie, strøm og innboforsikring er en behovsprøvd ytelse som innvilges av NAV.

Garanti for depositum

NAV kan også etter særskilt vurdering innvilge depositum til de som ikke selv har midler, eller på annen måte, ikke har mulighet til å skaffe tilveie depositum.

Økonomisk rådgivning

Råd, veiledning og praktisk bistand til privatpersoner som har problemer med egen økonomi. Viktig virkemiddel i arbeidet med å motvirke gjelds- og betalingsproblemer blant private hushold.

Akutt bolig

NAV har ansvar for å bistå i forbindelse med behov for akutt bolig. NAV har ingen egne boliger og søker å finne løsninger innad i kommunen, hos private tilbydere eller hotell/camping for overnatting. I samarbeid med kommunen søker vi å finne varige løsninger.

Bo-oppfølgning, veiledning.

Bo oppfølging innebærer at den enkelte gjennom individuelt tilpassede tiltak kan få bistand og hjelp til å mestre boforholdet, og bli boende. Å etablere og mestre et boforhold forutsetter bl.a. praktiske, sosiale og kulturelle ferdigheter. Bistanden har et langsiktig perspektiv og skal gjøre den enkelte mest mulig i stand til selv å ta ansvar i sitt boforhold. Eksempler på tjenester som kan gi bo oppfølging er: FACT-team, Housing first og Oppsøkende team.

Familieoppfølging

Nav tilbyr ekstra tett oppfølging til familier med lav inntekt. Oppfølgingen gis på viktige

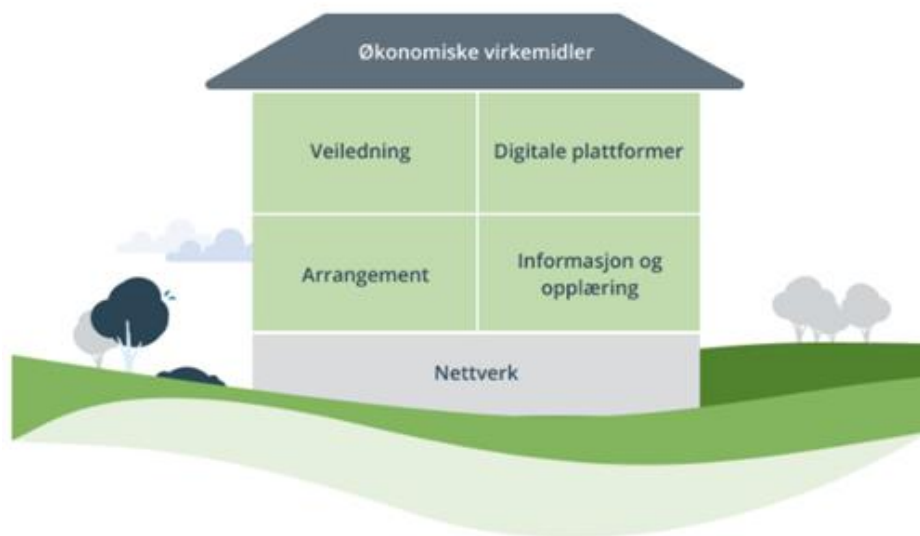
områder i hverdagslivet, så som barnas situasjon, arbeidsliv, bolig og økonomi. Målet er å bistå til selvhjelp (HOLF).

Velferdsteknologi

Teknologi for økt livskvalitet, trygghet, sikkerhet og selvhjulpenhet.

Husbankens virkemidler

Husbanken har mange økonomiske virkemidler til ulike formål som retter seg mot ulike aktører som kommune, privatpersoner, utbyggere og andre.



Startlån

Husbanken gir startlån til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån skal hjelpe de som har langvarige problemer med å få lån i vanlig bank. Startlån er for personer som skal kjøpe bolig, utbedre eller tilpasse bolig, bygge ny bolig eller refinansiere dyre lån, dersom dette bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. Søknader om startlån og tilskudd fra privatpersoner registreres og behandles i det digitale saksbehandlingsverktøyet Startskudd.

Opptak av startlånmidler til videre utlån skal vedtas i kommunestyret og bevilges i kommunens investeringsbudsjett. Det er krav i kommunelovens § 14-14 om at kommunen før låneopptak må dokumentere overfor långiver at låneopptaket er lagt inn i investeringsbudsjettet.

Bostøtte

Bostøtten skal sikre husstander med lav inntekt og høye boutgifter en trygg og god bolig⁴ ⁵. 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 boutgifter, inntekter og antall personer i husstanden.

Lån og tilskuddsmidler

Kommuner kan søke lån og tilskudd fra Husbanken til å bygge utleieboliger til vanskeligstilte, sykehjem og omsorgsboliger samt søke startlån til videretildeling.

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer som har behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet.

Tilskudd til utleieboliger skal hjelpe kommuner med å etablere flere utleieboliger for personer som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold.

Kommunen kan kjøpe, bygge nytt eller bygge om eiendomsmasse. Det kan kommunen gjøre i egen regi, eller ved å inngå avtaler med private aktører, der kommunen får rett til å tildele bostedene til sine leietakere.

Lån til utleieboliger skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Boligene skal ha god standard, funksjonalitet og lokalisering skal passe til beboernes behov.

Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har.

Tilskudd til boligsosiale tiltak skal stimulere til kunnskapsutvikling, innovasjon og nytenking om boligsosialt arbeid og boligsosial politikk. Tilskuddet skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilt på boligmarkedet, og bidra til at de kan skaffe seg og beholde en egen bolig.

⁴ Lov om bostøtte <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2012-08-24-64>

⁵ Forskrift om bostøtte <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2012-11-29-1283?q=forskrift%20bost%C3%B8tte>

Husbanken prioriterer prosjekt og tiltak som utvikler nye metoder, konsept og løsninger som kan tas i bruk av flere.

I 2021 vil Husbanken særlig vurdere søknader som viser forsøk med nye boligtilbud for bostedsløse samordning på bosteder- og tjenesteområder nye konsept for bostedsrådgivning som fører til at flere vanskeligstilte får eget bosted nye former for brukermedvirkning i utviklinga av bosted- og tjenesteområdet.

Lån og tilskudd fra Husbanken for bransjeaktører til å bygge eller oppgradere boliger, studentboliger og til å skaffe utleieboliger til vanskeligstilte. Med bransjeaktører mener vi profesjonelle boligvirksomheter som utbyggere, borettslag, boligbyggelag, studentsamskipnader og boligstiftelser

Tilvisningsavtaler

I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 prosent) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter.

I prosjekt med færre enn fem boliger får kommunen tilvisningsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. For beboere som er tilvist fra kommunen skal leiekontrakten ha en varighet på minimum tre år i henhold til husleieloven.

Avtalen er fleksibel for utleier og kommunen. Kommunen har ingen plikt til å benytte tilvisningsretten. Dersom kommunen ikke benytte sin tilvisningsrett når boliger ledigstilles, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet iht. til oppgitte frister i tilvisningsavtalen.

Tapsdeling

Tapsdeling innebærer at Husbanken og kommunen deler tap på startlån (75/25). Kommunene sikres mot tap på forsvarlige utlån. Formålet er å stimulere til best mulig bruk av startlån. Kommunene har tapsrisikoen for de første 25 prosentene av gjestående lånebeløp uten renter og omkostninger, samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pantet. Forsinkelsesrenter tas ikke med i tapsdelingen. Husbanken har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp utover 25 prosent etter realisering av pantet. Kommunens tap dekkes av vårt tapsefond. Det er i dag lite tap på startlån. I de fleste tilfeller inngås det betalingsavtaler på restansen og lån blir friskmeldt ved innfrielse av restanse.

Boliger og boformer

Boformer for eldre

Mange eldre ønsker å bo lengst mulig i eget hjem. Dette er også et mål for kommunen. Boligens utforming og omkringliggende bomiljø vil ha stor betydning for at eldre skal kunne opprettholde livskvaliteten og egenmestringen lengst mulig.

Utgangspunktet for kvalitetsreformen Leve hele livet er å skape et aldersvennlig samfunn der eldre kan leve gode, aktive liv, og delta i felleskapet. Gjennom å tilrettelegge for selvstendighet og aktive liv kan en bidra til å redusere behovet for omsorgstjenester. For å utvikle nye løsninger et det avgjørende å samarbeide med utbyggere, eiendomsutviklere, innbyggere og andre aktører. Velferdsteknologi er også et viktig virkemiddel.

Kommunen har i dag tre ulike bolig tilbudsordninger for eldre som tildeles fra tildelingskontoret:

- Sentrumsgården - privat eid med kommunal tilvisningsrett i 34 leiligheter.
- 50 kommunalt eide utleieboliger, fordelt på tre bygg.
- 184 leiligheter i Eldres borettslag (flere bygg) med kommunal tilvisningsrett.

Borettslagsmodellen

Borettslagsmodell med valgfrihet eie eller leie er et godt alternativt når det er ønske om at den enkelte eier sin egen bolig. Eierpotensialet må avklares på forhånd, fordi borettslagsformen krever at minst 70 prosent av boligene eiers av andre enn kommunen, jfr. § 4-2 og § 4-3- i borettslagsloven. Eierskap gjennom låneopptak for den enkelte forutsetter at lånetaker har tilstrekkelig betalingsevne.

Leie til eie

I Rana kommune er det per i dag ingen former for leie til eie.

I de siste årene har det vært økt fokus på leie-til-eie som en metode innenfor det boligsosiale arbeidet i Norge. Flere av de boligsosiale virkemidlene er innrettet mot å hjelpe vanskeligstilte med å kjøpe egen bolig. I tillegg til at eie av bolig er gunstig økonomisk, gir det for de fleste større stabilitet og trygghet. Erfaring med eierlinjen viser også at bomiljøer der

mange eier egen bolig gir et bedre og mer stabilt bomiljø enn der det er stor andel leieboliger.

Husbankens modell for leie-til-eie innebærer at kommunen anskaffer en bolig tilpasset en bestemt husstands behov. Boligen finansieres med grunnlån og tilskudd fra Husbanken. Det inngås avtale om leie med sparing i inntil fem år for deretter kjøp av boligen. Ved kjøp settes salgssummen til boligkost i år null. I disse fem årene betales det kun renter på grunnlånet slik at leietaker får mulighet til å spare på grunn av gunstig husleie. Ved kjøp finansieres dette med startlån og eventuelt tilskudd.

Det vil også være mulig å etablere andre modeller for leie til eie i samarbeid med private utbyggere/aktører. Kommunen kan også etablere leie til eie ordninger med salg av kommunens eide boliger til vanskeligstilte. Dette kan bidra til økt omløp av kommunalt eide boliger samtidig som kommunens boligsosiale mål nås.

Det private markedet

Det er viktig med et velfungerende leiemarked for å bidra til et fleksibelt boligmarked og næringsliv. Et profesjonalisert utleiemarked kan videreutvikle utleiemarkedet og bidra til å skape gode utleieforhold og gode utleieboliger.

Tilførsel av flere utleieboliger forvaltet av profesjonelle utleiefirma vil kunne sørge for en bedre regulering av boligmarkedet. Et velfungerende utleiemarked vil også bidra til å redusere presset på de kommunale utleieboligene.

Målgrupper og boliger

Forskrift om tildeling av kommunale boliger i Rana fra 2015 ⁶ beskriver ulike målgrupper. Målgruppen for omsorgsboliger er personer som ikke selv eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig og/eller personer som på grunn av alder, helse, funksjonsnedsettelse m.v. har et omfattende behov for en tilrettelagt bolig med hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester i, eller i nær tilknytning til boligen, og som er avhengig av praktisk eller personlig hjelp for å greie dagliglivets gjøremål. Boligene kan være frittstående eller inneha fellesskapsløsninger, og kan ha tilknyttet/tilgang på bemanning hele døgnet.

Målgruppen for gjennomgangsboliger for vanskeligstilte er personer som ikke selv, eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand, greier å skaffe seg egnet bolig. Dette vil vanligvis gjelde personer som på grunn av helse, funksjonshemming, økonomiske eller sosiale årsaker har

⁶ <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2015-02-10-147?q=kommunal%20bolig%20rana>

behov for midlertidig bolig, og som etter en konkret faglig vurdering anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg alternativ bolig selv.

Flyktninger som førstegangs bosettes av Rana kommune etter bosettingsvedtak fattet av kommunestyret tildeles kommunal bolig eller annen bolighjelp, så framtidig de ikke anses å ha mulighet til å skaffe bolig på egen hånd.

I tillegg tildeles boliger i rekrutteringsøyemed for nytilsatte tilflyttere. Disse tildeles ikke etter forskriften, men etter kommunale retningslinjer.

Boligstiftelsen tildeler boliger for tidsbegrenset utleie etter stiftelsens vedtekter til unge under 40 år. Boligene kan leies ut til unge, enslige og andre som har vanskeligheter med å skaffe seg egen bolig.

Boliger med kommunal tilvisningsrett

KF byggdrift forvalter i dag 514 boenheter, 280 av disse eier kommunen selv. Eldres borettslag eier 184 boliger. Kommunen disponerer i dag tre ulike boformer for eldre;

- Sentrumsgården som er privat utleier med kommunal tilvisningsrett i 34 leiligheter
- Kommunen eier 50 kommunale utleieboliger for eldre, fordelt på tre bygg (Ytteren bosenter, Utskarpen bosenter og Talvikparken bosenter).
- 184 leiligheter i Eldres borettslag med kommunal tilvisningsrett

Eldre og personer med funksjonsnedsettelser

Gruben omsorgsbolig 20 leiligheter
Ytteren omsorgsbolig 24 leiligheter
Selfors omsorgsbolig 32 leiligheter
Mo bo og Servicesenter omsorgsbolig 24 leiligheter
Mjølan omsorgsbolig 24 leiligheter
Hauknes omsorgsbolig 27 leiligheter
Vasaveien/Brennåsveien 20 leiligheter
Jernvegen 4 leiligheter
Fingerdalsveien 4 leiligheter
Vinkelen 5 leiligheter
Sentrumsgården omsorgsbolig 34 leiligheter (privat eid)
Ytteren bosenter 20 leiligheter
Utskarpen bosenter 10 leiligheter
Talvikparken bosenter 20 leiligheter

Markus Thranes gate 7 leiligheter (kun 2. etasje)

Per Persavei bofellesskap (6)

Johannesburg bofellesskap (6)

Vinkelen bofellesskap (5)

Heimengveien bofellesskap (5)

Gardsbakken bofellesskap (7)

Sagbakken bofellesskap (8)

Nygaardsvoldsgate store (6) og lille basen (5)

Ranheimgata bofellesskap (7)

Marcus Thranes gate sokkel (5) og 1. etg. (9)

Toranesgata bofellesskap (6)

Rus og psykiatri

Enga bofellesskap (3)

Liengbakken bofellesskap (12)

Høgda bofellesskap (15)

Vokterveien leiligheter (3)

Unge

Foyer Ung leiligheter Skellefteåsveien (14)

Foyer Familie Båsmo (2) Under planlegging

Foyer Barn Båsmo (2-4) Under planlegging

Gruben bofellesskap (3)

Stiftelsesboliger, Skårveien (12) Sagbakken (8), Olderveien (16), Fairbanksveien (3)

Oppsummering innspill utfordringsbildet

- Mangel på boliger til vanskeligstilte.
- For høye utleiepriser på kommunale boliger til vanskeligstilte.
- Behovet for en strategi knyttet til anskaffelse og rekruttering av boliger til vanskeligstilte forsterkes med etablering av batterifabrikk og flyplass.
- Samarbeid boligsosialt arbeid.
- Kommunale boliger for vanskeligstilte er mangelfulle, særlig innenfor psykiatri- og rusområdet, miljøterapeutisk avdeling, og for eldre.
- Manglende oversikt over standard/kvalitet på den kommunale boligmassen.

- Husbankens virkemidler kan utnyttes bedre.
- For liten startlånramme og for lang ventetid på startlån - opptil 1 år.
- Krav til utforming og standard bidrar til økte driftskostnader og økt husleie ved bygging av boliger for vanskeligstilte.
- For få bemannede boliger for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Mangel på ressurser til å følge opp brukere som ikke har boevne.
- Bomiljø oppleves som utfordrende der mange boenheter for vanskeligstilte er samlet. Samtidig er det større enheter som kan senke kvadratmeterprisen og husleie.
- Mangel på boliger, særlig utleie- og midlertidige boliger i en tilflytting- og vekstfase.
- Utfordrende, særlig for unge og vanskeligstilte å komme inn på boligmarkedet.
- Kapasitet arealplan- og byggesaker.
- Utfordrende, særlig for tilflyttere fra utlandet å orientere seg om krav og muligheter på boligområdet.
- Langsiktighet og bærekraft versus behovet for rask utbygging av utleie/midlertidige boliger.
- **Utfordringer strategisk ledergruppe i kommunen ser**
 - Antall boliger – for få boliger og særlig mindre boliger og leieboliger
 - Inngangsbilletten for ungdom – vanskelig for unge å komme inn på boligmarkedet
 - Vekst og høye priser medfører endring i ønskede boliger – yngre, tilflyttere og vanskeligstilte har ulike behov
 - Utfordrende for folk å forstå hvordan man skal orientere seg på boligmarkedet og kommunens boligsosiale tjenester.
 - For dyre kommunale boliger.
 - Formålsbygg innenfor enkelte grupper er mangelfullt.

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT- SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING				OVERSIKT OVER BEHOV		BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN	
INNSATS- OMRÅDER	Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte				Fra leie til eie	Beholde og tilpasse bolig		Omsorgsbygg
STRATEGI	Kommunen kjøper boliger	Kommunen bygger nye boliger	Samarbeide med private aktører	Formidle bolig i det private utleie-markedet	Bistå vanskeligstilte med å kjøpe bolig	Bistå personer til å bli boende i eid eller leid bolig	Tilpasse eksisterende boliger og bygge tilgjengelige boliger	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån Tilskudd til utleieboliger	Lån Tilskudd til utleieboliger	Lån Tilskudd til utleieboliger <i>(gis til utbygger)</i>	Bostøtte	Startlån Tilskudd til etablering Tilskudd til tilpasning Bostøtte Investeringsstilskudd	Startlån (eid bolig) Tilskudd til etablering Bostøtte	Startlån (eid bolig) Lån Tilskudd til tilpass. Tilskudd til heis Tilskudd til prosj. og utredning	Investeringsstilskudd Bostøtte
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser BRL-loven Utbyggingsavtaler	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler	Tilvisningsavtale Tildelingsavtale Innleie	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølging Depositum Øk. sosialhjelp Kommunal bostøtte	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Salg/kjøp av tomt Opprette BRL	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølging Tjenester Øk. sosialhjelp	Øk. rådgivning Byggteknisk rådgivning	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler