



Gratangen kommune
- et sted å bli glad i

BOLIGPOLITISK OG BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN.

2022-2026



Vedtatt i KOM, 03.02.2022, Sak 1/22

FORORD.

Gratangen kommune vedtok i sak 14/21planstrategien 2021-2025 å revidere Boligsosial handlingsplan (2013-2017)

Vedtak i formannskapet lyder som følger:

1.Forslag til gjennomføring av rullering av den Boligsosiale handlingsplanen vedtas.

Prosjektgruppen består av:

Økonomileder ved Ted Okstad

Hjemmetjenesten ved nestleder Marit Mikkelsen

Boligstiftelsen ved Steinar Hytjanstorp

Kommunalt råd for eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse ved Liv Sissel Øvergård.

Kyrre Kalseth

Prosjektleder Rita H. Roaldsen.

Fremdriftsplan. Boligsosial handlingsplan.

Uke 44	45	46	47	48	49	50	51	52
Nedsette arbeidsgruppe, Arbeidsgruppemøter	08.11			29.11	07.12	13.12		
Innhenting av data	x	x	x					
Møte husbanken, evt andre aktører					x			
Høringsutkast plan					x			
Høring						x	x	x
Politisk behandling	Formannskapet	Kommunestyret						
Møte næringslivet m/flere		15.11	x					
Møte formannskapet					x			

INNHOLDSFORTEGNELSE.

INNHOLD

Innholdsfortegnelse	3
1 Innledning	4
1.1 Hva er en boligsosial handlingsplan.....	6
1.2 Lov/Regelverk	7
1.3 Statlige føringer.	8
Nasjonale strategier for den sosiale boligpolitikken 2021-2024.....	10
Boligpolitiske mål på individnivå	11
2. Vanskeligstilte på boligmarkedet	12
2.1 Hvilke utfordringer har Gratangen kommune.....	12
2.2 Forventet befolkningsutvikling i boligpolitisk sammenheng	13
3. Boliger, tjenester og virkemidler.....	15
3.1 Boligstiftelsens Utleie enheter.....	15
3.2 Boliganalyse med kartlegging av boligbehov utarbeidet i 2018	16
3.3 Boligpolitiske Virkemidler	18
3.4 Prisfastsetting og husleienivå	18
3.5 Universell utforming, tilgjengelighet for alle	19
3.6 Kommunale / Private regulerte tomter.	19
4. Tjenester og virkemidler.	21
4.1 Tildeling av boliger.....	21
4.2 HUSBANKENS STØTTEORDNINGER, LÅN, tilskudd, bostøtte	22
4.3 Utvikling av boevne/miljøvaktmester.....	25
4.4 Sosialtjenesten- økonomisk hjelp	25
5. De vanskeligstilte gruppene	26
5.1 Økonomisk vanskeligstilte	26
5.2 Flyktninger	26
5.3 Fysisk funksjonshemmede	26
5.4 utviklingshemmede	26
5.5 Personer med RUS/psykisk lidelse	26
5.6 Sosialt vanskeligstilte	27
5.7 Eldre	27
5.8 Unge/tilflyttere	27
6. Samhandling og kompetanse	27
6.1 Samarbeid innad i kommunen.....	27
6.2 Samarbeid med andre linjetjenesten	28

6.3 Samarbeid med private boligaktører	28
6.4 Samarbeid om bo-oppfølging.	29
6.5 Samarbeid med frivillig sektor.	29
7. Gjennomføring av planen- Mål, strategier, tiltak	29
7.1 Mål	29
A. Utbyggingspolitiske mål	29
B. Utbyggingsstrategi	30
C. Utbyggingstiltak:	30
7.2 Boligsosiale mål/strategier/tiltak.	31
A. Boligsosiale mål:	31
B. Boligsosial strategi:	32
C. Boligsosiale tiltak/samordning /informasjon.	32

1 INNLEDNING

Gratangen kommune vedtok i sak 14/21planstrategien 2021-2025 å revidere Boligsosial handlingsplan (2013-2017)

Boligsosial handlingsplan er en temaplan/handlingsplan etter Plan og bygningslovens § 11.1. Den er et strategisk styrende dokument for kommunens boligarbeid. Planen kan inngå som en del av samfunnsplanen i kommuneplanen. Planen bygger på vedtatte mål og tiltak i andre planer som kommuneplanens samfunnsplan, arealplan, rusmiddelpolitisk handlingsplan og andre planer. Tiltak i planen skal følges opp i økonomiplanarbeidet i kommunen

Boligpolitikk defineres som all offentlig aktivitet som har til hensikt å sørge for at alle innbyggerne har egen bolig, leid eller eid. Boligpolitikken omfatter både utbyggingspolitiske og sosialpolitiske tiltak.

Bolig er et basisgode, og dens funksjon er langt mer enn å ha "tak over hodet". For individet er det å ha bolig en av forutsetningene for å kunne fungere på andre arenaer i samfunnet som skolegang, arbeidsmarkedet, sosial omgang med videre.

På samfunnsnivå for Gratangen kommune er boligpolitikken en viktig faktor for å øke tilflytting og redusere fraflytting. Et godt nærmiljø, gode boforhold og nærhet til familie er viktige grunner for etablering i kommunen.

Mandat og prosjektplan for utarbeidelse av boligsosial handlingsplan i Gratangen kommune.

Prosjektgruppen skal:

1. Gi en beskrivelse og vurdering av generell befolknings- og boforhold i kommunen
2. Utarbeide en oversikt over behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak til vanskeligstilte grupper.
3. Kartlegge den kommunale boligmassen og Boligstiftelsens boligmasse, og vurdere utnyttelsen av denne.
4. Vurdere generell utbygging og arealutnyttelse i kommunen.
5. Gjennomgå og vurdere kommunens bruk av låne- og tilskuddsordninger i Husbanken.
6. Gjennomgå og vurdere kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet.
7. Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger, og behov for bo- oppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet.
8. Vurdere hvilke tiltak som kommunen kan iverksette for å stimulere til utbedring av kommunale boliger /boligstiftelsens boligmasse for på å høyne boligstandard og tilrettelegge for hjemmebasert omsorg, blant annet ved bo- oppfølging.
9. Vurdere universell utforming i boligmassen i kommunen, og tiltak som bedrer tilgjengeligheten.
10. Vurdere hvilken rolle kommunen bør ha i utviklingen av gode bomiljøer, og utarbeide bomiljøtiltak.
11. Vurdere tiltak som bidrar til at estetiske hensyn ivaretas ved utbygging i kommunen.
12. Vurdere bosituasjonen for eldre og utskrivningsklare pasienter fra spesialisthelsetjenesten.

1.1 HVA ER EN BOLIGPOLITISK- OG BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN.

En boligsosial handlingsplan er en plan som blant annet omhandler boliger og botiltak for grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hand.

En bolig politisk handlingsplan handler i tillegg om å se på boligbehov for hele befolkningen i Gratangen kommune.

Bakgrunnen for å lage en handlingsplan er å få en gjennomgang av boligpolitikken i Gratangen kommune. Dette vil kunne resultere i større oversikt over eksisterende boligmasse, tilstandsvurdering, behov for rehabilitering/nybygg. Kartlegging av behov hos ulike vanskeligstilte grupper. Gjennomgangen vil resultere i bedre samordning og koordinering av boligpolitikken i Gratangen kommune. En aktiv boligpolitikk er viktig for å kunne rekruttere arbeidstakere til næringslivet i Gratangen og øke tilflytting til kommunen. Planarbeidet skal også bidra til å øke kunnskapen om statlige virkemidler i boligpolitikken og gjøre kommunen i stand til å kunne nyttiggjøre seg av statlige virkemidler.

Gratangen kommune er en distriktskommune med utfordringer i forhold til nedgang i folketallet. Det er spesielt unge mennesker som flytter, mens den eldre delen av befolkningen blir igjen. Det er derfor viktig i planarbeidet å vurdere hvorvidt boligpolitikken og tilrettelegging for boligbygging kan medvirke til at flere unge ønsker å etablere seg i kommunen. Flere eldre i egne boliger spredt rundt i kommunen medfører også utfordring i forhold til omsorg og kommunale tjenester.

Målgrupper for planarbeidet:

- Økonomisk vanskeligstilte.
- Flyktninger
- Fysisk funksjonshemmede
- Utviklingshemmede
- Personer med rus-psykisk lidelse.
- Sosialt vanskeligstilte
- Eldre
- Unge /tilflyttere, nyetablerere.

Kommunen ansvar for vanskeligstilte er regulert blant annet i følgende lovverk:

A. "Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester."

§3-1. Kommunens ansvar omfatter alle pasient- og brukergrupper, herunder personer med somatisk eller psykisk sykdom, skade eller lidelse, rusmiddelproblem, sosiale problemer eller nedsatt funksjonsevne

§ 3-2 a. Kommunens ansvar for tilbud om opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester

Kommunen skal tilby opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester dersom dette etter en helse- og omsorgsfaglig vurdering er det eneste tilbudet som kan sikre pasienten eller brukeren nødvendige og forsvarlige helse- og omsorgstjenester.

§ 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

B. Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen

Lovens formål

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

.

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

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

§ 15.BOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE

Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 27.MIDLERTIDIG BOTILBUD

Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

C. Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

§1. Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapt funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes.

§9 Offentlige virksomheter skal arbeide aktivt og målrettet for å fremme universell utforming innenfor virksomheten. Tilsvarende gjelder for privat virksomhet rettet mot allmennheten.

1.3 STATLIGE FØRINGER.

Regjeringen utarbeidet en nasjonal strategi for sosial boligbygging i stortingsmeldingen Bolig for velferd (2014-2020).

Seks departementer stod bak strategien, som skulle samordne og målrette den offentlige innsatsen, for at flere kan få mulighet til å bo godt og trygt.

Bolig for velferd hadde tre hovedmål:

- alle skal ha et trygt sted å bo
- alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet
- den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Disse målene satte det boligsosiale arbeidet på dagsorden i stat, kommune og hos samarbeidspartnere. Seks departementer var ansvarlige for strategien, og seks direktorater gjennomførte den. Husbanken var pådriver og koordinator i strategiarbeidet.

Ansvar for det boligsosiale arbeidet er fordelt på ulike aktører innen flere sektorer og forvaltningsnivåer. Det boligsosiale området kjennetegnes ved å være tverrsektorielt, tverretatlig og tverrfaglig. Tydelig ansvar, klare rammer og oppgaver, og anerkjente forventninger har vært en forutsetning for et godt samarbeid på dette området.

Direktoratene fikk i oppdrag å utarbeide årlige tiltaksplaner og å rapportere på måloppnåelse, samt eventuelle hindringer for effektiv gjennomføring. Direktoratene samarbeidet med kommunesektoren om å utvikle indikatorer og sette resultatmål for det boligsosiale området. Det ble satt målsetninger og styringsindikatorer knyttet til hovedmålene, innsatsområdene og den særlige innsatsen rettet mot barnefamilier og unge. Styringsinformasjonen ga et bredt sett av informasjon for å vurdere om målene med strategien ble nådd.

Direktoratene fikk også i oppdrag å utvikle en boligsosial tverrfaglig veileder. Den kjenner vi i dag som [Veiviseren](#). Husbanken fikk i tillegg i oppdrag å samarbeide med Statsforvalteren om å etablere regionale arenaer for å arbeide med strategien.

For å prioritere arbeidet mot målgruppene og kommunens tjenester, spisset direktoratene tiltaksplanen 2018-2020 til to prioriterte nasjonale tiltak.

1. Etablere arbeidsprosesser for helhetlig tilbud til personer med rus og psykiske lidelser, som mangler, eller kan miste, bolig.
2. Legge til rette for at flere vanskeligstilte barnefamilier kunne bo i egnet bolig.

Tiltaksplanen, med tilhørende handlingsplan, ga kommuner og regionale aktører felles problemforståelse og kunnskapsgrunnlag, forslag til tilnærminger og forventning om måloppnåelse. Tiltakene forutsatte samordning mellom nasjonale aktører, mellom regionale aktører og internt i kommunene, i tillegg til mellom forvaltningsnivåene.

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken ble så fulgt opp med en Nasjonal strategi for den sosial boligpolitikken i meldingen : [Alle trenger et trygt hjem \(2021-2024\)](#). Denne inneholder fortsatte og tydelige styringssignaler på det boligsosiale området. Innsatsen fremover skal bygge på erfaringer, strukturer og kunnskap som er utviklet under Bolig for velferd.

Tiltak som fungerer godt, skal forsterkes og videreutvikles. Det pågår og innledes samarbeid med kommuner om innsats rettet mot vanskeligstilte barnefamilier og personer med rus- og psykiske problemer, helt etter tiltaksplanens siktemål. Behovet for felles og samlet innsats består, selv om Bolig for velferd er avsluttet.

Veiviseren er en informasjons- og veiledningsressurs for kommunene og skal fortsatt forvaltes og videreutvikles av direktoratene i Bolig for velferd.

 veiviseren.no



[Les mer om evalueringen av Bolig for velferd på veiviseren.no. Her finner du to evalueringer, tiltaksplaner, resultatrapporter m.m.](#)

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. De fleste i Norge bor godt. Eierlinjen står sterkt, og så mange som åtte av ti eier sin egen bolig. Samtidig er om lag 179 000 personer vanskeligstilte på boligmarkedet - 78 000 av disse er barn og unge under 20 år. Strategien bygger videre på de erfaringene, tiltakene og samarbeidsstrukturene som ble utviklet under Bolig for velferd (2014-2020). Flere skal kunne eie sin egen bolig og leie skal være et trygt alternativ. Strategien varsler følgende prioriterte innsatsområder:

- Ingen skal være bostedsløse.
- Barn og unge skal ha gode boforhold.
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

- Flere skal kunne eie egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Andre forslag til tiltak for å øke sosial boligbygging:

1. Vurderer å gi kommunene handlingsrom til å oppløse dagens kommunale boligstiftelser.

Det er i dag 123 kommunale boligstiftelser som har en kommune som eneste oppretter. Mange av disse ble etablert på 1980- og 90-tallet. I den perioden ble det gitt økonomisk støtte fra Husbanken til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i stiftelser. Støtteordningene fra denne perioden er i dag borte. Stiftelsesretten er også strengere enn regelverket var da disse stiftelsene ble opprettet. Etter gjeldende stiftelseslov av 2001 skal det være et klart skille mellom oppretter og stiftelsen, og stiftelsen kan ikke dele ut midler til oppretter. Dette har langt på vei ført til at boligstiftelsene i dag ikke bidrar i kommunens boligpolitikk på den måten som var forutsatt da de ble etablert. Kommunale boligstiftelser fører i mange tilfeller til dobbelt forvaltning, ekstra byråkrati og dermed dårligere måloppnåelse enn forutsatt da stiftelsene ble opprettet. Flere kommuner ønsker å tilbakeføre den aktuelle boligmassen til kommunen. Regjeringen har derfor sendt på høring et forslag om hjemmel i stiftelsesloven for å avvikle stiftelsene, slik at formuesmassen kan tilbakeføres til kommunen og drives som en del av kommunen selv. Tinglysing av hjemmelsovergang fra stiftelsen til kommunen utløser i dag dokumentavgift. For at ikke dokumentavgiften skal være et hinder for at kommuner skal kunne oppløse kommunale stiftelser, foreslår regjeringen i statsbudsjettet for 2021 å innføre et midlertidig fritak i

dokumentavgiften for tilbakeføring av eiendom fra kommunale boligstiftelser til oppretterkommunen.

2. Tilbyr finansiering av boliger i distriktene.

Lav boligbygging i distriktene gir lite fornyelse av den eksisterende boligmassen. Tilgang på egnede boliger kan være avgjørende for om folk etablerer seg eller blir boende på et sted. Et lite og ensidig boligtilbud kan være til hinder for rekruttering av arbeidskraft i distriktene. Ett av formålene med Husbankens låneordning er å støtte opp under boligbygging i distriktene. Private banker finansierer i ulik grad nye boliger i distriktene. Dette markedet dekkes primært av lokale sparebanker og i mindre grad av forretningsbanker. **Husbanken kan lempe på krav om belåningsgrad i områder der private banker i liten grad finansierer nybygging. Dette er fordi markedsprisene på brukte boliger i distriktsområder ofte er lavere enn bygge kostnadene.** Kommunene kan også fravike kravet om at mottakere av startlån må ha langvarige finansieringsproblemer, dersom boligsituasjonen hindrer utvikling av det lokale næringslivet. Kommunene har et særskilt ansvar for boligsosiale tiltak, men de er også en bolig politisk aktør i videre forstand. Kommuner må kunne se sammenhenger mellom boligsosiale tiltak og ordinær boligforsyning, og også bruk av virkemidler og samarbeid på tvers av sektorgrenser. Det vil bidra til et mer fleksibelt og variert boligtilbud i distriktene. **Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil be Husbanken om å sørge for at adgangen til å ta distriktpolitiske hensyn i långivningen blir bedre kjent, og styrke kunnskapen om hvordan ordningene praktiseres.** Distriktssenteret jobber også for å styrke kommunene sin evne til å utvikle attraktive og vekstkraftige lokalsamfunn, og har bolig og bomiljø som ett av sine fagområder.

BOLIGPOLITISKE MÅL PÅ INDIVIDNIVÅ:

- Å bo er et grunnleggende behov og viktig for å fungere på andre områder i livet
- Bolig og oppfølging skal tilpasses slik at den enkelte kan bo.

For å oppnå dette må det fokuseres på følgende:

- Det må stimuleres til flere og bedre utleieboliger for vanskeligstilte grupper
- Det må sikres et godt tilbud til de som ikke ønsker eller har mulighet til å eie bolig.
- Vi må ha mer kunnskap om hvordan markedet fungerer og samspillet mellom markedet og offentlige inngrep.

For å oppnå dette må følgende tiltak må iverksettes:

- Bostøtten må bedres ytterligere, særlig for barnefamilier.
- Justering av bostøtten etter bolig og leieprisutviklingen
- Lik dekningsgrad i bostøtten
- Styrke tilskudd til tilpasning.
- Samordnet innsats i forhold til bostedsløse
- Eierlinja må styrkes slik at flere kan eie sin bolig.
- Bedre startlånet med risikodempende tiltak
- Boligtilskudd som rente og avdragsfritt lån.

For å styrke det boligsosiale arbeidet i kommunene må følgende tiltak iverksettes:

- Det må etableres flere boliger innen rus/psykiatri
- Bedre veiledning i kommunal boligforvaltning
- Statlige krav til utleieboliger i forhold til vedlikeholds krav, lengre avskrivning, økt fleksibilitet.

For å bedre det boligsosiale arbeidet i kommunene er det viktig å satse på følgende suksessfaktorer:

- Samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet.
- Boligsosial kompetanse
- Økonomiske ressurser

2. VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET.

2.1 HVILKE UTFORDRINGER HAR GRATANGEN KOMMUNE.

Utdrag fra planstrategien:

Befolkningsutvikling.

Alder/år	2020	2030	2040	2050	Endring
0-5	56	48	48	48	-8
6-15	106	104	97	97	-9
16-19	60	39	40	40	-20
20-66	616	605	561	553	-93
67-79	164	200	235	208	40
80+	89	106	142	185	96

Totalt	1091	1102	1123	1131	40

Kilde: SSB

Tabell og diagram viser at:

- Barnehagegruppen minker.
- Det blir færre barn i skoleplikt alder.
- Det blir færre i yrkesaktiv alder (de bakenforliggende tall viser at reduksjonen er størst i alderskategorien 20 – 40 år).
- Aldersgruppen 67 – 79 år øker mye frem mot 2050. Økningen er relativt stor allerede i 2030.
- Aldersgruppen over 80 år øker betydelig og står for den aller største veksten i det samlede folketallet.

Bosetting og sysselsetting Gratangen består av flere «tettsteder» som innbyggerne har tette forhold til. Kommunesenteret Årstein har viktige samfunnsfunksjoner som rådhus, lege og helsesenter. Det er mange som pendler både inn og ut av kommunen. Innpendlingen i 2019 var 120 personer. Utpendlingen var om lag 175 personer. Både inn- og utpendling har økt de siste årene, men innpendlingen har økt desidert mest. Gratangen har i de senere årene vært blant tredjedelen med høyest arbeidsledighet av kommunene i Troms.

Boligbygging:

Bygging av nye boliger har stagnert. Tilgjengelige tomter avsatt til boligformål oppfattes i liten grad som attraktive. Mange bruktboliger ligger lenge på markedet før de selges til nye eiere, og brukte boliger omsettes til lave priser sammenlignet med kostnadene for å bygge bolig. Bankene er lite villig til å finansiere boligbygging i distriktskommunene, noe som gjør at man må ha svært høy egenkapital eller få finansiering gjennom Husbankens startlånsordning.

2.2 FORVENTET BEFOLKNINGSUTVIKLING I BOLIGPOLITISK SAMMENHENG.

Det vi ser av statistikker for befolkningsutviklingen i Gratangen kommune er at andelen eldre i befolkningen opprettholdes selv om folketallet går ned. Dette skyldes at de eldre lever lenger og at en del eldre flyttet tilbake til kommunen etter oppnådd pensjonistalder. Økt alder i befolkningen medfører også økt sykkelighet. Befolkningsutviklinger tilsier derfor at vi

vil få flere utskrivningsklare pasienter fra spesialisthelsetjeneste og flere pleietrengende eldre.

Folkehelsebarometret for Gratangen kommune viser følgende:

- Antall uføretrygdede i Gratangen ligger over landsgjennomsnittet. Andel uføretrygdede er på 19.7% av befolkningen, mens gjennomsnittet for Troms er på 11.8%.
- Andel sosialstønadsmottakere er på 8.8%, mens snittet for Troms er på 3.8%.
- Antall barn i familier som mottok sosialhjelp har økt fra 19 i 2019 til 43 i 2021. Det er en fordobling de siste årene.
- Lønns gjennomsnittet er lavt, noe som betyr at kommunen har mange i lavinntektsgruppen.

Boligsosialt barometer fra Husbanken:

	2017	2018	2019	2020
Barn i husholdninger med lav inntekt	40	38	30	32
Uføre som leier	19	24	26	32
Bostedsløse	0	0	0	0
Barnefamilier med lav inntekt	19	17	19	15

Disse indikatorene betyr at det vil være et stort behov for boligsosial tiltak i Gratangen kommune for å bedre bosituasjonen for ulike grupper.

Gratangen kommune har flere næringsaktører med behov for arbeidskraft. Dette gjelder spesielt Astafjord slakteri og Nord-Norsk Fartøyvernssenter. Begge bedriftene har rekruttert en stor del av arbeids styrken gjennom arbeidsinnvandring og tilflytting. For å rekruttere tilstrekkelig med arbeidstakere har det vist seg at tilgang på attraktive boliger og tomter er viktig, og at mangel på dette ofte er et hinder i forhold til økt bosetting.

Bedre kommunikasjon til Narvik med Hålogalandsbrua gir mulighet for økt boligetablering i Gratangen. Kommunen ligger i pendleravstand til Narvik med kort reisetid. Ved å tilby attraktive boliger og tomter vil kommunen kunne oppnå økt tilflytting.

Trygge oppvekstvilkår med gode barnehager, skole og fritidstilbud, vil gjøre kommunen attraktiv som bostedskommune. Undersøkelser viser at befolkningsutviklingen er styrt av boligtilgang og gode oppvekstmiljø i tillegg til arbeidsmarked.

3. BOLIGER, TJENESTER OG VIRKEMIDLER.

Gratangen kommune har valgt å overføre forvaltningen og drift av kommunens boliger fra den kommunale forvaltningen til Gratangen Boligstiftelse. Boligstiftelsen har solgt ut boliger og har dermed redusert omfanget av utleievirksomheten. Det er ikke bygd nye boliger gjennom stiftelsen siden år 2004. Flere av boligene er av eldre standard med behov for rehabilitering.

3.1 BOLIGSTIFTELSENS UMLEIE ENHETER



Sted	Adresse	leilighet	Hus	Antall
Årstein	Nergårdsveien	12		
Årstein	Orrhågveien	5		
Kalmeryggen	Kalmeryggen	3		
Tannlegeboligen	Mølneveien	2		

Foldvik	Holtberget	2		
				Til sammen 24
Årstein	Nergårdsveien		1	
	Orrhågveien		1	
Gratangbotn	Einhågen 6		1	
Årstein vertikaldelt	Orrhågveien		3	
Foldvik Verikaldelt	Foldvikveien		2	
Miljøtjenesten	Årstein	Orrhågveien 43		

3.2 BOLIGANALYSE MED KARTLEGGING AV BOLIGBEHOV UTARBEIDET I 2018

Boliganalysen som ble gjennomført i 2018 var utarbeidet for å lage et grunnlag for revidering av arealplanen.

Det ble innhentet en rekke data i fra SSB i forhold til fremtidige behov for boliger og boligareal knyttet til befolkningsutvikling i ulike deler av kommunen. Det rapporten konkluderte med var at boligbehovet fremover i størst grad er knyttet til tre områder i kommunen som er følgende:

1. Foldvik. Her er det etablert mange nye arbeidsplasser innen blå sektor i oppdrettsnæringen med smoltproduksjon, slakteri og kassefabrikk. Det er ca 100 ansatte som har behov for boliger både for leie i kortere perioder og for å eie. Det er behov både for familieboliger og mindre leiligheter.
2. Årstein. Administrasjonssenter og helsesenter med sykehjem, omsorgsboliger, legekantor m.m. Flere boliger for vanskeligstilte grupper med omsorgsbehov
3. Gratangbotn. Kort pendlevei til Narvik kommune og har skole og tilrettelagt fritidsområde med idrettshall og idrettsanlegg.

I boliganalysen ble det fastslått et estimert boligbehov på 25 boenheter i tillegg til dagens boligmasse.

Kommunen har i kommuneplanens samfunnsdel satt seg mål om at kommunen skal være en god bokommune og legge til rette for bosetting og arbeidsplasser i kommunen. Det innebærer i praksis at kommunen må jobbe målrettet etter strategiene i kommuneplanens samfunnsdel:

- Legge til rette for at Gratangen blir en attraktiv bokommune for arbeidstakere i egen og omkringliggende kommuner, med fokus på nærhet til E6

- Utvikle boligtilbud tilpasset innbyggernes behov
- Attraktive områder skal prioriteres til helårsboliger
- Åpne for boligbygging utenfor regulerte områder.

I dette perspektivet vil det bli relevant å legge til rette for smarte og rimelige boligløsninger som vil kunne tiltrekke seg nye innbyggere, og kanskje spesielt ungdom i etableringsfasen som vil ha utfordringer knyttet til finansiering av første bolig.

For å oppnå dette har boliganalysen spilt inn følgende muligheter:

Antall boliger og arealbehov:

Det er stipulert et boligbehov på ca. 25 enheter, offentlig og privat. Kommunen har ut fra arealplan og beregningene utført i boliganalysen god arealdekning for et antatt boligbehov. Fra en undersøkelse utført av NIBR 2014 (Norsk institutt for by- og regionforskning), så fremkommer det at folk flytter mellom kommunene mest grunnet familie, de andre årsakene er bolig og arbeid.

Boligpriser:

Vi kan også se fra undersøkelsen at kvadratmeterpris per bolig i gjennomsnitt for byer er beregnet til kr.17.100, og for resten av Norge kr.13.700. Kvadratmeterprisen i Gratangen var i snitt kr. 5.226 per 2014 (162 % lavere enn resten av Norge). Vurderer vi kvadratpris per 2017, så utgjør forskjellen ca. 45 %. Den viser også til en endret boligfrekvens for eldre, hvor de i større grad flytter fra hus til leilighet. Vi ser av analysen at det vil bli flere eldre i kommunen. Disse vil trenge andre typer boliger enn eneboliger.

Følgende tiltak foreslås i boliganalysen:

1. Vi foreslår en boligstørrelser fra 30-150 m² og hvor disse tilpasses brukerbehovene.
2. Vi foreslår at kommunen prioriterer en økning i antall rekkehus, noe som vil frigi eneboliger til barnefamilier, og på den måten kunne bidra til god sirkulasjon i boligmarkedet.
3. Med bakgrunn i åpningen av Hålogalandsbruen og økt nærhet til Narvik kommune, så kan vi kanskje forvente økt interesse. Dette forutsetter at kommunen gjør seg attraktiv, ved fortsatt å tilby lave tomtekostnader og bostøtte. Lav kvadratmeterpris per bolig, er også positivt. Kartleggingen viser også en forsiktig tilflytting av familier med økt grad av utpendling. Disse vil være avhengig av barnehageplass og skoletilbud.
4. Vi anbefaler å studere flyttebevegelsene ved å studere bo- og flyttemotiver.
5. Vi bemerker at kommunen har disponible tomter som må gjøres attraktiv for markedet.

6. Vi mener en strategisk plassering av nye kommunale boliger for eldre, bør etableres nærheten av eksisterende kommunale tjenester.
7. Boligene bør bygges enkle og smarte med formål å redusere bygge kostnader og risiko. Konseptboliger hvor leverandør tar prosjektering, sikrer stabil og lav leiekostnad, er å foretrekke.

3.3 BOLIGPOLITISKE VIRKEMIDLER

1. Gratis boligtomt i etablerte kommunale boligfelt. Tilknytningsavgift og tinglysningsgebyr dekkes av søkerne.

3.4 PRISFASTSETTING OG HUSLEIENIVÅ

Gratangen kommune har lave utleiepriser på boliger i forhold til markedspris, landsgjennomsnitt og bygge kostnader. Lave boligpriser gjør det vanskelig å vedlikeholde eksisterende boligmasse og investere i ny boligmasse. Boligstandarden går ned uten vedlikehold og resulterer i enda lavere boligpriser. Det gir også lite rom for å oppdatere boligmassen med universell utforming slik at boligene blir tilgjengelige for alle.

Gratangen kommune ligger lavt på bruk av bostøtte i forhold til sammenlignbare kommuner. En husleie med markedspris kan føre til at uttak av berettiget statlig bostøtte økes og boligstiftelsen blir tilført økte midler uten at beboerne får betydelig økt betalingsbelastning. Økt husleie kan også medføre at flere ønsker å bygge egen bolig eller leie på det private markedet. Ved at flere bygger selv eller leier på det private markedet vil boligstiftelsens boliger kunne brukes til de som trenger dem mest.

En annen konsekvens av lave boligpriser kan være lav boligbyggingsaktivitet blant private utbyggere. Lav leie på boligstiftelsens boliger kan medføre at private utbyggere ikke bygger boliger til utleie da de nye boligene vil koste mer å leie ut. Private utbyggere klarer derfor ikke klare å konkurrere med boligstiftelsen i forhold til utleiepris.

Lave boligpriser rekrutterer også en del vanskeligstilte på boligmarkedet fra andre kommune

3.5 UNIVERSELL UTFORMING, TILGJENGELIGHET FOR ALLE.

Universell utforming defineres som:

” Universell utforming er utforming av boliger og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.”

For å sikre universell utforming i boligsammenheng er det fremmet to lover. Den ene er Diskriminerings og tilgjengelighetsloven og ny plandel i Plan og bygningsloven. Lovverket skal sikre at universell utforming blir fulgt innen alle nye utbyggingsprosjekt.

Det er svært få av boligene til boligstiftelsen som er bygget etter Plan og bygningslov av 2008 og dermed oppfyller nye tilgjengelighetskrav. Der er dermed behov for oppgradering og tilpasning av boligene ved restaurering og behov.

3.6 KOMMUNALE / PRIVATE REGULERTE TOMTER.

Gratangen kommune har vedtatt arealdelen av kommuneplanen i kommunestyret den 22.04.2010, sak 10/25. Arealplanen er under revidering.

Kommunen har følgende regulerte boligområder:

Navn	Lokalisering	Antall	Bebygd	Ledige
Hans-Olai haugen boligfelt	Løvdal	16	3	13
Myrlandshaugen industriområde	Myrlandshaugen	6	0	6 (ikke opparbeidet)
Storhaugen	Myrlandshaugen	10	1	9 (ikke opparbeidet)
Elvenes serviceområde	Elvenes	6	4	2 (uegnet)
Fjordbotn Boligfelt	Fjordbotn	10	5	1(uegnet)
Kalmeryggen boligfelt	Kalmeryggen	9	9	0(en tomt utenfor reg.område)

Vikarselvveien	Årstein	23	11	4-5 tilrettelagte
Årstein boligområde	Årstein	27	27	0
Sortebekk Boligområde	Sortebekk	29	11	18 (delvis opparbeidet)
Hilleshamn Boligområde	Hilleshamn	6	2	3 (ikke tilrettelagt)

Opparbeidelse av de regulerte områdene varierer, noen er stort sett klar for bygging, mens andre ikke er tilrettelagt med vei, vann og avløp og grunnen er privat eid. Videre utvikling av områdene bør først og fremst konsentreres om de områdene som har tilrettelagt vei, vann og avløp. Gratangen kommune har ikke utarbeidet retningslinjer for tildeling av tomter. Utarbeidelse av retningslinjer kan medføre en raskere saksbehandling og klarere tildelingsrutiner.

For å øke boligbyggingen i kommunen må det etableres byggeklare attraktive boligområder. En del tomter i etablerte boligfelt virker å fremstå som lite attraktive da de ikke har vært forespørsel etter tomtene. Det må derfor prioriteres å etablere attraktive områder for boligbygging i kommune som er klare for utbygging. Foreslåtte områder i arealplanen må derfor ferdigstilles.

I arealplanen er følgende områder foreslått regulert til boligområder:

Merking	Navn	Lokalisering	antall	status
B1	Hesjeberg Strandhågen	Langs og øst for FV på Hesjeberg		Ikke igangsatt
B3	Årstein, mellom FV 141 og sjøen	Vest for kommunehuset	7	igangsatt
B4	Årstein utv. Vikarselvveien	Vest for eks. boligfelt øverst på Årstein		Ikke igangsatt
B5	Årstein utv. Vikarselvveien øst	I forlengelse av eksisterende boligfelt		Ikke igangsatt
B6	Fjordbotn	Nord for eks.bebyggelse i Fjordbotn, i forlengelse av eks.boligfelt i Fjordbotn		Ikke igangsatt
B7	Kalmeryggen	Inntil eks.boligfelt på motsatt side av FV 142		Ikke igangsatt
B9	Eliborg	Ligger ovenfor Eliborg kulturhus	9	Igangsatt-ikke egnet på grunn av grunnforhold

B10	Elvenes- Elveneshaugen	Ligger langs fremtidig vei til fra kommunal vei ved Dines Jakobsen til Elveneshaugen		Ikke igangsatt, mulig tomtefradeling
B11	Foldvikøya	Ligger langs kommunal vei i Foldvikøya		Ikke igangsatt
B12	Foldvik	Mellom RV 851 og kommunal vei.		Ikke igangsatt
	Elvenes	Reguleringsendring, næringsområde ved bedehus	4	Godkjent

4. TJENESTER OG VIRKEMIDLER.

4.1 TILDELING AV BOLIGER.

Boligstiftelsen tildeler /leier ut de fleste av sine boliger til ulike leietakere.

Gratangen kommune har 8 omsorgsleiligheter og 2 avlastningsleiligheter på helsebygget. På Veksthuset disponerer Gratangen kommune 6 leiligheter. Helse og omsorgstjenesten tildeler omsorgs- og avlastningsleiligheter

Veksthuset:



Ved tildeling av boliger er det også viktig å ivareta barns og barnefamiliers behov for leieboliig.

4.2 HUSBANKENS STØTTEORDNINGER, LÅN, TILSKUDD, BOSTØTTE

Husbandens støtteordninger.

Husbanden skal arbeide for et velfungerende boligmarked og øke bosettingen av vanskeligstilte på boligmarkedet.

Bostøtte:

Bostøtten skal bidra til å redusere boutgifter for husstander med lav inntekt. Alle med lav inntekt i forhold til boutgifter kan søke bostøtte. Søker må være over 18 år. Studenter uten barn kan ikke søke. Bostøtte er en rettighetsbasert ytelse basert på økonomisk behovsprøving. Det er en øvre inntektsgrense for å kunne motta bostøtte, samtidig som boutgifter over bestemte grenser ikke godtas som grunnlag for beregning av bostøtte. Kommunene saksbehandler og har all kontakt med søkere. Søkere på økonomisk sosialhjelp og flyktninger på kvalifiseringsprogrammet henvises til å søke bostøtte.

TILTAK:

- NAV/Sosialkontoret har rutiner på at alle mottakere av økonomisk sosialhjelp skal søke bostøtte
- Flyktningetjenesten sørger for at alle på introduksjonsordning søker bostøtte
- Ved boligtildeling oppfordres brukere til å søke bostøtte.
- Info om bostøtte på kommunens hjemmeside.
- Service torget gir råd/veiledning og saksbehandler bostøtte.

Investeringsstilskudd:

Investeringsstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger.

- Øke kapasitet av sykehjems plasser og omsorgsboliger
- Ombygging og utbedring av eksisterende bygningsmasse
- Fellesareal i eksisterende omsorgsboliger og sykehjem.

Tilskuddsatsene justeres årlig.

Andre tilskudds ordninger:

- Tilskudd til etablering og tilpasning
- Tilskudd til utleieboliger
- Kompetansetilskudd
- Tilskudd til tilstandsvurdering, heis, bomiljøutvikling, studentboliger,
- Rentekompensasjonsordninger til skoleanlegg, kirkebygg.

Låneordninger:

Startlån.

Startlånet for vanskeligstilte forvaltes av kommunen. Tildeles kommunene for videre utlån. Lånet kan tildeles alle vanskeligstilte som har problemer med å få privat finansiering til egnet bolig og for å kunne beholde boligen. Dette gjelder spesielt:

-Førstegangsetablerere, barnefamilier, flyktninger, enslige forsørgere, personer med nedsatt funksjonsevne, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre vanskeligstilte

Gratangen kommune har i år 2021 vedtatt å søke Husbanken om 7 millioner kroner til startlån for videre utlån. Gratangen kommune har de siste årene hatt varierende etterspørsel etter startlån. Det er størst etterspørsel etter lån til kjøp av eldre boliger. Lån til videre utlån har delt tapsrisiko mellom Husbanken og kommunen, henholdsvis 75% til Husbanken og 25% til kommunen. Rente og avdragsvilkår er regulert i forskrift av 25.mai 2011. Kommunen har anledning til å påplusse husbankrenten med inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader, eller tilby lempelige vilkår uten at dette får virkning for lånevilkårene mellom kommunen og Husbanken. Risikoen for kommunen er svært lav i forhold til hva økt boligetablering betyr.

Gratangen kommune kan i større grad bruke ordningen med startlån for å få flere til å bygge egen bolig i kommune. Ved at flere bygger egen bolig vil en oppnå en større gjennomstrømming i leieboligene.

Grunnlån.

Kan brukes til å fremme viktige boligkvaliteter som universell utforming og miljø i eksisterende bebyggelse. Fremskaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Grunnlånet kan også brukes til å finansiere barnehager, studentboliger, grendehus og felleslokaler som en del av et bomiljø. Søkere kan være privatpersoner, utbyggere, boligbyggerlag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og stiftelser.

LÅN TIL Utleieboliger til vanskeligstilte

Mål: Flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet

Lån gis til: • Kommunen og private gjennom tilvisningsavtaler og tildelingsavtale

Tilvisningsavtale:

- Noen av utleieboligene er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Kommunen har tilvisningsrett til 40 prosent av boligene i prosjektet så lenge avtalen gjelder (20 år).
- De øvrige boligene kan leies ut på det åpne boligmarkedet.
- Husbanken kan gi inntil 85 prosent lån fra Husbanken til prosjektet.

Tildelingsavtale:

- Alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Kommunen har tildelingsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder (30 år).
- Dette er særlig aktuelt der beboere trenger oppfølgingstjenester fra kommunen.
- Husbanken kan gi en kombinasjon av lån fra Husbanken og tilskudd inntil 85 prosent til prosjektet.

Stimulere private utbyggere:

Husbanken kan strekke seg lengere for utbyggere og privatpersoner i distriktene

1. Lån til boligkvalitet tilbys ved:

- ✓ Oppføring av miljøvennlige boliger
- ✓ Oppføring av livsløpboliger
- ✓ Oppgradering av eksisterende boliger

2. I distriktskommuner kan lån til boligkvalitet være høyere enn panteverdien på boligen

3. Avgjørende at søker har betjeningsevne

STARTLÅN – FRA LEIE TIL EIE

- Prioritere barnefamilier og utviklingshemmede
- Ikke kvalifiserer til startlån (i dag), men har eierpotensial på sikt
- Har rett til kommunal bolig
- Trenger stabilitet og trygghet i sin boligsituasjon

- «Prøvebo» i kommunen

LEIE TIL EIE

- Utvelgelse av husstand – kartlegge fremtidig boligbehov
- Inngår leie til eie – kontrakt med opsjon på kjøp etter tre /fem år til kjøpesum i år null.
- Kommunen fremskaffer egnet bolig
- Finansiering kommune: lån og evt. tilskudd til utleieboliger, fast rente + avdragsfritt

LEIE TIL EIE – «UNGSATSING»

- Ungdom mellom 18 -34 år – Min.12 personer
- Sliter med egenkapital, men kan betjene et lån
- Ikke kandidater for startlånet
- Kommunen og ungdom finner boligen ilag
- Kommunen kjøper boligen
- Inngås leiekontrakt på 5 år med opsjon til å kjøpe boligen til år 0 inkludert avgifter. Kjøp er frivillig.
- Egenkapital ved kjøp: nedbetalt lån + prisøkning på bolig
- Kommunen skal ikke tjene på det

4.3 UTVIKLING AV BOEVNE/MILJØVAKTMESTER.

Boligstiftelsen har ansatt vaktmester som sørger for at boligene er i tilfredsstillende stand. Brukere med behov og etter vedtak får hjemmetjenester i boligen. Det er behov for hjelp til å mestre egen bosituasjonen. Dette området kan styrkes ved å tilsette en miljøvaktmester.

4.4 SOSIALTJENESTEN- ØKONOMISK HJELP

Gratangen kommune har høy andel sosialstønadsmottakere i befolkningen. Sosialstønadsmottakere er på 8.8%, mens snittet i Troms er på 3,3%. Det betyr at en stor

andel av befolkningen er i en vanskelig økonomisk situasjon i forhold til å klare sine boutgifter.

5. DE VANSKELIGSTILTE GRUPPENE

5.1 ØKONOMISK VANSKELIGSTILTE

Økonomisk vanskeligstilte er de som av økonomiske årsaker ikke klarer sine boutgifter uten økonomisk støtte. Dette er de som ikke kommer inn under andre grupper av vanskeligstilte.

I denne gruppen finner vi også barnefamilier som har behov for egnet bolig.

5.2 FLYKTNINGER

Det er ikke vedtatt å bosette nye flyktninger i kommunen. Flyktninger i bofellesskap vil ha behov for egne boliger til leie eller eie.

5.3 FYSISK FUNKSJONSHEMMEDE

Fysisk funksjonshemmede er personer med blant annet bevegelsehemning, og som må ha tilrettelegging for å kunne mestre bosituasjonen. Boligstiftelsen tilpasser boligene der det er behov i forhold til ev. bruk av rullestol.

5.4 UTVIKLINGSHEMMEDE

Blant vanskeligstilte på boligmarkedet er også personer med utviklingshemming som har behov for oppfølging i egen bolig. Boligstiftelsen eier et bofellesskap med fire boenheter for personer med utviklingshemming. Andre bor i egne boliger. Til sammen får 7 voksne personer med utviklingshemminger dekket tjenester etter behov. Etablering av egne boliger for utviklingshemmede bør vurderes



5.5 PERSONER MED RUS/PSYKISK LIDELSE

Under denne gruppen kommer personer med langvarig rus- psykisk lidelse som har diagnose fra lege eller spesialisthelsetjenesten, og som har hatt diagnosen i over to år. Gruppen er kartlagt sammen med sosialt/økonomisk vanskeligstilte. Sammensatt gruppe med stort hjelpebehov på mange områder.

5.6 SOSIALT VANSKELIGSTILTE

Sosialt vanskeligstilte kan være personer som ikke kommer inn under andre kategorier, men som har problemer med å komme inn på det private boligmarkedet. I denne gruppen finnes også barnefamilier i lavinntektsgruppen, fraskilte og eneforsørgere. Blant fattige i Norge er mange i denne gruppen. Familier med barn må få gode boliger i bo- miljø hvor barn blir ivaretatt og kan føle trygghet og sikkerhet i sin oppvekst. Gratangen kommune må ha tilstrekkelig med boliger som kan brukes av barnefamilier.

5.7 ELDRE

Gratangen kommune har en stor andel eldre i befolkningen. Sykehjemmet har 21 plasser med heldøgns omsorg og pleie. Gratangen kommune har 8 omsorgsleiligheter og 2 avlastningsleiligheter på helsebygget. På Veksthuset disponerer Gratangen kommune 6 leiligheter. Helse og omsorgstjenesten tildeler omsorgs- og avlastningsleiligheter

Alle sykehjemsplasser og omsorgsboliger er utleid.

Gratangen kommune har i forbindelse med samhandlingsreformen vedtatt at sykehjemmet skal ta imot utskrivningsklare pasienter fra spesialisthelsetjenesten.

5.8 UNGE/TILFLYTTERE.

Boligstiftelsen disponerer leiligheter som kan leies ut til unge og tilflyttere. Det er behov for nye, moderne utleieboliger/leiligheter for tilflyttere.

6.SAMHANDLING OG KOMPETANSE

6.1. SAMARBEID INNAD I KOMMUNEN.

Gratangen kommune har overført drift og utleie av tidligere kommunal boligmasse til Boligstiftelsen.

For å få en målrettet og god boligpolitikk i kommunen er det viktig med felles samarbeidsarenaer mellom kommunen og Boligstiftelsen.

På individnivå er det viktig med samarbeid for å koordinere tjenester til ulike grupper av vanskeligstilte. Bruk av individuell plan i denne sammenhengen må styrkes.

For å styrke samarbeidet innad i kommunen etableres et boligsosialt utvalg. Utvalget består av teknisk etat, boligstiftelsen, hjemmetjenesten/ rus-psykiaritjenesten, flyktningetjenesten og NAV.

6.2 SAMARBEID MED ANDRELINJETJENESTEN

Helseforetaket Nord-Norge/UNN er en viktig samarbeidsaktør. Spesialisthelsetjenesten yter helsehjelp i forhold til somatikk og rus- psykisk helse. Ferdigbehandlede pasienter skal ha tilbud innen kommunal helsetjeneste etter at de er utskrevet fra spesialisthelsetjenesten. Gratangen kommune har undertegnet samarbeidsavtale med Helseforetaket i forhold til utskrivningsklare pasienter. Dialog og samarbeid er viktig for å gi pasientene en best mulig tilpasset behandling. Gode botilbud er et viktig tiltak i kommunene for å kunne gi brukere innen rus og psykiatri et godt behandlingstilbud etter behandling innen spesialisthelsetjenesten.

6.3 SAMARBEID MED PRIVATE BOLIGAKTØRER

BO I GRATANGEN

Bo I Gratangen har i dag fire utleieboliger. Bygging av boligene var et samarbeidsprosjekt mellom private aktører, husbanken og Gratangen kommune. Prosjektet har vært vellykket og boligene har vært utleid kontinuerlig siden ferdigstillelse. Tre boliger er lokalisert i Foldvikøya og en bolig ligger på Årstein. Boligene er egnet for unge i etableringsfasen og tilflyttere. Det er behov for flere tilsvarende boliger.



Gratangen kommune har lav boligbygging blant private utbyggere. Det bygges ca 1-2 nye hus pr. år. En av årsakene kan være at markedspris ligger under byggepris. Få private utbyggingsaktører er derfor interessert i å iverksette boligprosjekter av økonomisk årsaker. Det er billigere å kjøpe eldre bolig enn å bygge selv. Det er derfor viktig at kommunen stimulerer til økt bygging av private boliger. Dette kan blant annet gjøres ved å lage samarbeidsprosjekter med private utbyggere. Dette gjøres i stor grad i byene hvor en bygger leiligheter. Voksne personer investerer i nye lettstelte leiligheter og selger gamle hus som trenger restaurering og vedlikehold. Dette frigjør etablert boligmasse for salgs.

6.4 SAMARBEID OM BO-OPPFØLGING.

Bo oppfølging handler om individuelt tilpasset tiltak som gjør det mulig for en enkelte å ta ansvar for sitt boforhold. Bo oppfølging kan være hjelp til kontrakts skrivning, innflytting, dagligdagse gjøremål opplæring og ferdighetstrening i forhold til å bo. Bo oppfølging er en del av flyktningetjenesten og NAV`s generelle oppgaver knyttet til råd og veiledning. Bo oppfølging kan også gis gjennom enkeltvedtak i henhold til lov om kommunale helse og omsorgstjenester.

6.5 SAMARBEID MED FRIVILLIG SEKTOR.

Gratangen kommune har etablert en frivillighetsentral som koordinerer frivillig arbeid med lag og foreninger. De gjennomfører en del bomiljøtiltak for eldre med levering av strøsand på vinteren.

7. GJENNOMFØRING AV PLANEN- MÅL, STRATEGIER, TILTAK.

7.1 MÅL

A.UTBYGGINGSPOLITISKE MÅL

1. Gratangen kommune skal legge til rette for å øke boligbyggingen. Kommunen inngår samarbeid med Husbanken og private utbyggere for å øke boligbyggingen.

2. Alle som ønsker tomt skal få tilbud om regulert tomt, eller hjelp til fradeling av tomt utenfor boligfelt. Gratangen kommune ferdigstiller byggeklare tomter der etterspørselen er størst. Det prioriteres å regulere Foldvikøya til boligbygging.

3. Gratangen kommune skal ha tilstrekkelig med boliger for å rekruttere unge i etableringsfasen.

4. Gratangen kommune skal sikre et bolig og tomte behov som ivaretar barns behov, trygghet og sikkerhet.

5. Gratangen kommune skal øke utnyttelsen av Husbankens virkemiddelordninger.

6. Gratangen kommune skal ha botilbud for personer med behov etter institusjonsopphold som somatisk sykehusopphold, psykiatri, rus og kriminalomsorg.

B. UTBYGGINGSSTRATEGI.

1. Gratangen kommune skal samarbeide med Boligstiftelsen og private utbyggere for å øke boligbyggingen.

2. Gratangen kommune skal ha regulerte og byggeklare attraktive tomter.

3. Gratangen kommune skal prioritere saksbehandling på bygge og tomtesøknader.

4. Gratangen kommune skal ha en integrerende boligpolitikk.

C. UTBYGGINGSTILTAK:

TILTAK	Antall	Beskrivelse	Ansvarlig	Tid
Utbygging av omsorgsboliger for eldre og vanskeligstilte	5	Årstein	Gratangen Kommuen/ Boligstiftelsen/ Private utbyggere	2022-25
Utbygging av utleieboliger	10	Foldvikøya	Private utbyggere.	2022-25. Legges inn i

for økt tilflytting			Gratangen kommune regulerer og ferdigstiller området til boligbygging	økonomiplanen for 2023
Utbygging av utleieboliger for økt tilflytting	4	Fjordbotn	Privat initiativ	
Utbygging av utleieboliger for økt tilflytting	6	Elvenes/Kalmeryggen	Privat utbygger Gratangen kommune ferdigstiller tomter slik at de er byggeklare i 2023	
Ferdigstille byggeklare tomter	7	Årstein Mellom FV 141 og sjøen	Gratangen kommune regulerer og ferdigstiller området for utbygging i økonomiplanen for 2023	2023
Ferdigstille byggeklare tomter	7	Gratangsbotn Fjordbotn/	Gratangen Kommune	2023
Ferdigstille byggeklare tomter	15	Foldvik Mellom RV 851 og kommunal vei	Gratangen Kommune ferdigstiller tomtene slik at de er byggeklar i 2024	2024

7.2 BOLIGSOSIALE MÅL/STRATEGIER/TILTAK.

A. BOLIGSOSIALE MÅL:

1. Alle som trenger det skal få hjelp til et egnet botilbud
2. Alle som ønsker det skal få mulighet til å etablere seg i egen bolig
3. Gratangen kommune skal styrke samordning og samarbeid innen boligsosialt arbeid og boligtildeling.
4. Gratangen kommune skal styrke informasjon om boligpolitiske tiltak

B. BOLIGSOSIAL STRATEGI:

1. Gratangen kommune skal ha sentrumsnære tilgjengelige boliger for vanskeligstilte grupper.
2. Gratangen kommune skal legge til rette for boveiledning.
3. Gratangen kommune skal ha god informasjon om boligpolitiske virkemidler.
4. Gratangen kommune skal etablere samarbeidsprosjekt med husbanken og private aktører for å øke antall utleieboliger

C. BOLIGSOSIALE TILTAK/SAMORDNING /INFORMASJON.

Tiltak		Beskrivelse	Ansvarlig	Tid
Iverksettelse av utbygging i kommunen		Work-shop. Næringslivet- Husbanken, Kommunen, Boligstiftelsen Bostøtte, Startlån, Andre tilskuddsordninger	Gratangen kommune,	Mars-mai 2022

			Næringskonsulent.	
Ferdigstille regulering av byggeklare tomter		Foldvikøya Gratangsbotn Årstein	Teknisk etat-inn i ny arealplan.	Januar-februar 2022
Rekruttere flere unge i etableringsfasen.		Prosjekt Leie til Eie	Gratangen kommune/ Private utbyggere.	2022
Utvikle gode bomiljøer med møteplasser Sentrumsplan		Planlegge lekeplasser/utemiljø Følge opp sentrumsplanen.	Gratangen kommune	2022