



**HAMMERFEST
KOMMUNE**

Boligpolitisk handlingsplan



2018 - 2021



Innholdsfortegnelse

Innledning	4
Hva er en boligpolitisk handlingsplan?	
Planverket i Hammerfest kommune	
Medvirkning	
Nasjonale boligpolitiske mål	
Generell boligutvikling	8
Befolkningsutvikling	
Bo – og nærmiljø	
Boligmarkedet i Hammerfest	
Boligbehov – hvor skal det bygges	
Kommune med drivkraft	
Handlingsplan Generell boligutvikling	
Boligsosiale forhold	17
Boligsosialt arbeid	
Differensiert boligbehov	
Handlingsplan boligsosiale forhold	
Organisering og forvaltning	23
Brukervennlig boligforvaltning	
Oppfølging i bolig	
Boligøkonomiske virkemidler	
Samarbeid	
Handlingsplan organisering og forvaltning	
Investeringsplan 2018-2021.....	27

Bilder: Ivan Brody

Layout og design: Reklamehuset Nord

Trykk: Typonor

Forord

I forbindelse med Boligpolitisk handlingsplan for 2018 – 2021 ønsker Hammerfest kommune å gjøre innholdet så tilgjengelig som mulig. Vi har derfor valgt å lage brosjyre som både skal benyttes av innbyggere og ikke minst politikere som ut fra vedtatte mål og strategier skal følge opp planen.

Planen skal være et styrende dokument for Hammerfest kommunes boligpolitiske arbeid. Målet er at Hammerfest kommune skal være en aktiv tilrettelegger og premissgiver for boligutviklingen i kommunen.

Vi må ha en boligpolitikk som strekker seg fra de yngste til de eldste på boligmarkedet. Så er det slik at kommunens aktive innsats må konsentrere seg om utsatte grupper som har utfordringer på boligmarkedet. Målet er at flest mulig skal få mulighet til et selvstendig liv på egne premisser.

Jeg håper brosjyren kan være med på å gjøre innholdet i Boligpolitisk handlingsplan 2018-2021 tilgjengelig for alle på en enkel måte.

Med vennlig hilsen

Alf E. Jakobsen
Ordfører

Innledning

I mars 2015 ble boligpolitisk notat vedtatt i Hammerfest kommunestyre. Dette notatet var kommunens første boligpolitiske dokument og skulle gi en kort oversikt og analyse av kommunens generelle boligsituasjon og komme med forslag til boligpolitiske mål og virkemidler. Hovedformålet med notatet var å utarbeide boligrelaterte innspill til det pågående arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027. Notatet skulle også danne grunnlag for utarbeidelse av planstrategi 2016-2019 og fremtidig boligpolitisk handlingsplan. Notatet fokuserte på den generelle boligsituasjonen. Den boligsosiale delen av problemstillingen ble behandlet gjennom Boligsosial handlingsplan for perioden 2013-2018 og ble fulgt opp gjennom denne. For å sikre en helhetlig boligpolitikk er denne videreført som boligpolitisk handlingsplan 2017-2021.

For at Hammerfest skal håndtere byveksten på en god og bærekraftig måte er det behov for en mer styrt generell boligpolitikk. Hammerfest har et boligmarked med svingninger som gir kommunen utfordringer med tilbudet av boliger og tjenester til vanskeligstilte. Det er behov for forutsigbarhet for innbyggere, utbyggere samt næringsliv og det er derfor behov for en mer langsiktig og strategisk tenkning for fremskaffelse av boliger samt behov for bedre samordning rundt det boligsosiale- og boligpolitiske arbeidet i kommunen.

Hva er en boligpolitisk handlingsplan?

Boligpolitisk handlingsplan strekker seg fra de yngste og til de eldste på boligmarkedet. Men konsentrerer seg om utsatte grupper som har vanskeligheter på boligmarkedet og som må få muligheten til et selvstendig liv på egne premisser. Boligpolitisk handlingsplan favner bredere enn dagens boligsosiale handlingsplan. Planen skal gi føringer på en helhetlig tenkning, strategier og prioriterte tiltak innenfor boligområdet. Målet er å skaffe alle innbyggere et boligtilbud og løse utfordringer for de mest vanskeligstilte på en god måte. Dette har betydning for vekst og sysselsetting, og for tjenestene i kommunen. Sykehjemsplasser er ikke en del av denne planen. Disse vil bli ivaretatt i den kommende helse- og omsorgsplanen.

Boligpolitisk handlingsplan beskriver strategier og tiltak innenfor 3 ulike målområder; generell boligutvikling, boligsosiale forhold og organisering og forvaltning. Det fremkommer hvilken avdeling som er ansvarlig for gjennomføringen av tiltakene ihht tidsplan i planperioden 2018-2021. Tiltak som forutsetter økonomisk bevilgning er avhengig av at de er innarbeidet i kommunens økonomiplan før iverksettelse.

Følgende mandat ble politisk vedtatt januar 2017: *Hammerfest kommune ønsker å arbeide tverrfaglig og målrettet på det boligpolitiske området. Kommunen skal utarbeide en ny boligpolitisk handlingsplan for perioden 2017-2021. Denne skal beskrive kommunens utfordringer og hvordan disse prioriteres løst. Handlingsplanen skal inneholde mål, strategier og tiltak knyttet opp mot boligutvikling, sosial boligpolitikk og boligforvaltning. Folkehelseperspektivet skal ivaretas. Mål, strategier og tiltak forutsettes implementert som elementer i kommunens overordnede planverk.*

Planverket i Hammerfest kommune

Hammerfest kommune har utviklet helhetlige planer via planstrategiarbeidet, samt gode areal- og økonomiplaner. Dermed gjenstår det å systematisere og koordinere de boligsosiale oppgavene, blant annet ved å sikre tjenester i boligen til de som trenger det. Dette gjøres gjennom en temaplan, knyttet til samfunnsdelen. **En helhetlig boligpolitisk plan forstås som en temaplan og et styringsverktøy som angir mål, strategier, tiltak og prioriteringer for kommunens boligpolitiske og boligsosiale arbeid – herunder forholdet mellom boliger og tjenester for de som har behov for det.**

Gjennom kommunal planstrategi for 2016-2019 er det vedtatt at Hammerfest kommune skal utarbeide en boligpolitisk handlingsplan. Samfunnsdelen gir retning og føringer for kommunens utvikling i et langsiktig perspektiv. Boligpolitisk handlingsplan som temaplan skal forsøke å virkeliggjøre kommuneplanens mål på boligområdet i et 4-årig perspektiv. Den må sees i sammenheng med samfunnsdel og arealdel da den vanskelig vil la seg realisere uten at boligpolitikken blir en del av samfunnsutviklingen.

I kommuneplanens samfunnsdel for 2015-2027 fremkommer følgende satsingsområder

- Livskvalitet og folkehelse
- Kunnskap og kompetanse
- Verdiskapning og næringsutvikling
- Klima, energi og miljø
- Tjenester og demokrati

Alle disse satsingsområdene har betydning for boligpolitikken. Under satsingsområde **Livskvalitet og folkehelse** er følgende vedtatt:

Tilpasset bolig til alle er et annet sentralt mål som må realiseres i årene fremover. Alle skal ha et godt sted å bo, der en varig og egnet bolig i et bomiljø er viktige elementer.

Mål: Slik vil vi ha det	Strategier: Slik vil vi gjøre det
1. Alle innbyggere opplever trygghet, mestrer hverdagen, og har flere aktive leveår med god helse	<p>A. Tilrettelegge tjenestene slik at innbyggerne kan ha ansvar for eget liv, være aktive i eget liv med iboende ressurser og lengt mulig i eget hjem.</p> <p>B. Legge til rette for hverdagsmestring og velferdsteknologi som ivaretar den enkeltes behov gjennom alle livsfaser</p>
4. Riktig bolig til alle, trygge bomiljø og nødvendig infrastruktur	<p>A. Planlegge og tilrettelegge for en boligstruktur for alle, tilstrekkelig antall boliger og differensierte botilbud som er i samsvar med innbyggernes behov</p> <p>D. Støtte oppunder livskraftige bygder med tilgjengelige basistjenester, god infrastruktur som kommunikasjoner og digitale tjenester.</p> <p>E. Gjennom boligpolitisk handlingsplan avklare; kommunenes ansvar og rolle, målgrupper, støtteordninger, samt behov for ungdomsboliger, rekrutteringsboliger og utleieboliger.</p>

Under satsingsområde **Tjenester og demokrati** er følgende vedtatt:

Gode tjenester til befolkningen er en forutsetning for trivsel og livskvalitet i ethvert lokalsamfunn. Den

kommunale tjenesteproduksjonen omfatter de fleste samfunnsfunksjoner og griper inn i alle livsfaser og miljø.

Mål: Slik vil vi ha det	Strategier: Slik vil vi gjøre det
18. Tjenestene vi leverer har en kvalitet og et resultat som gir Hammerfest et godt omdømme.	<p>A. Vi skal ta i bruk nye metoder, teknologi og hjelpemidler som bidrar til effektivisert tjenesteproduksjon og bedre tjenester for brukeren.</p> <p>B. Kommunale tjenester skal tilpasses endrede behov og mangfoldet i befolkningen.</p>

Medvirkning

Det er viktig at medvirkning skjer på en hensiktsmessig måte for de involverte. Det er tilrettelagt for medvirkning av dem som er berørt av det som planen skal dekke. Brukermedvirkning på systemnivå handler om at brukere inngår i et likeverdig samarbeid med tjenesteapparatet og er aktivt deltakende i planleggings- og beslutningsprosesser fra start til mål. Boligpolitisk handlingsplan favner bredt og flere interessegrupper blir berørt.

Det har vært både en intern og ekstern involvering i arbeidet med planen. Det er Hammerfest kommune som organisasjon som har hatt en direkte innflytelse på planen. Arbeidet ble organisert med en styringsgruppe, prosjektleder, prosjektgruppe og tre ressursgrupper tverrfaglig sammensatt, samt referansegruppe. Det har vært avviklet 2 verksteder i perioden november 2016 – juni 2017 med tema Bolig for velferd der målet var å arbeide frem strategier og tiltak i en boligpolitisk handlingsplan.

Representanter fra bruker – og pårørendeorganisasjoner har vært valgt inn i ressursgruppene som har bidratt med sin kunnskap til administrasjonen i planleggingen og utforming av boligpolitisk handlingsplan. Ressursgruppene for generell boligutvikling, boligsosiale forhold samt organisering og forvaltning ble nedsatt administrativt. Følgende eksterne representanter var delaktige i ressursgruppene; en representant fra Rusmisbrukernes interesseorganisasjon (RIO), en pårørende fra Tjenesten for funksjonshemmede (TFF), en representant fra Ungdomsrådet samt en representant fra BONORD. Hammerfest ungdomsråd utarbeidet i 2014 en erklæring som viser hvilke verdier ungdom er opptatt av, hvilke



forventninger de har og hva de mener er viktig for Hammerfest kommende 12 år.

«VI ØNSKER at ungdom skal bli hørt når det kommer til byutvikling. Vår stemme må få større oppmerksomhet og vi vil tas med i planlegging og avgjørelser for hvordan hjemstedet vårt skal se ut. Vi er fremtiden og det er vi som skal bruke byen».

Ungdommens stemme har vært viktig å ta med og derfor ble det arrangert en «Boligkveld for unge» på ungdomsklubben Bootleg. Ungdommen er opptatt av hvordan dem kan komme seg ut i boligmarkedet samt ønsker om bolyst tiltak. Det fremkom flere innspill; lekeplasser, benker utplassert, sykkelbane, større skatepark, uteplass med vindskjermer, tuftepark/parkour ol. Når det gjelder fremtidige boligbehov så er ungdommen opptatt av billige boliger til førstegangsetablerere og studenter.

Nasjonale boligpolitiske mål

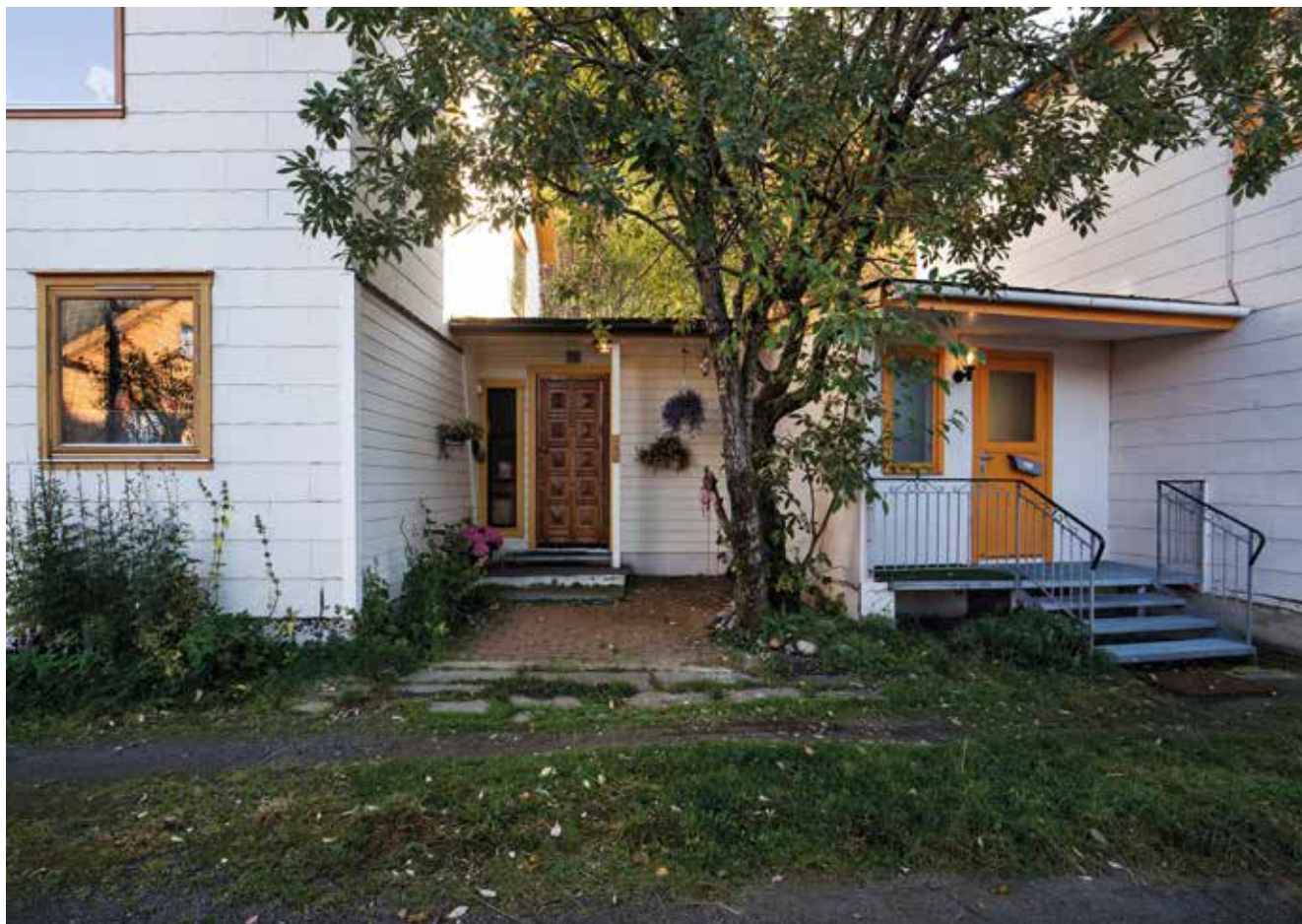
Kommunen har en samarbeidsavtale med Husbanken for perioden 2016 – 2020. «Bolig for velferd» (2014-2020) er en nasjonal strategi for hvordan ulike velferdsaktører skal arbeide målrettet og samarbeide om boligsosialt arbeid og boligplanlegging. Husbankens kommuneprogram er en operasjonalisering av «Bolig for velferd».

Sentrale mål og innsatsområder i programavtalen:

Mål	Prioriterte innsatsområder
1. Alle skal ha et godt sted å bo	<ul style="list-style-type: none"> Hjelp fra midlertidig til varig bolig Hjelp til å skaffe egnet bolig
2. Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet	<ul style="list-style-type: none"> Forhindre utkastelser Gi oppfølging og tjenester i hjemmet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	<ul style="list-style-type: none"> Sikre god styring og målretting av arbeidet Stimulere til nytenkning og sosial innovasjon Planlegge for gode bomiljøer

Innsatsområder	Målsetning
Hjelp fra midlertidig til varig bolig	<ol style="list-style-type: none"> Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig Ingen skal bo i midlertidige botilbud i mer enn tre måneder Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig botilbud Rask bosetting av flyktninger i kommunene
Hjelp til å skaffe egnet bolig	<ol style="list-style-type: none"> Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø Vanskeligstilte får veiledning om det private leie-markedet Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig Vanskeligstilte som bor i en eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon
Forhindre utkastelser	<ol style="list-style-type: none"> Kommunene har internkontrollsystemer for husstander som står i fare for å bli kastet ut av boligen
Gi oppfølging og tjenester i hjemmet	<ol style="list-style-type: none"> Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.
Sikre god styring og målretting av arbeidet	<ol style="list-style-type: none"> Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne
Stimulere til nytenking og sosial innovasjon	<ol style="list-style-type: none"> Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid og samhandling mellom ulike involverte aktører.
Planlegge for gode bomiljø	<ol style="list-style-type: none"> Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Kommunene planlegger for mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet





Generell boligutvikling

Boligpolitisk handlingsplan er inndelt i 3 målområder:

Generell boligutvikling

Handler om hvordan kommunen skal bidra til boligutvikling gjennom å legge til rette for utvikling av tomter og utbygging for å møte behov.

Boligsosiale forhold

Handler om å beskrive kommunens boligsosiale rolle. Gjennom en boligsosial analyse beskrive situasjonen for boligsøkere samt bruken av ressurser og virkemidler. De kommunale boligene skal forbeholdes de vanskeligstilte.

Organisering og forvaltning

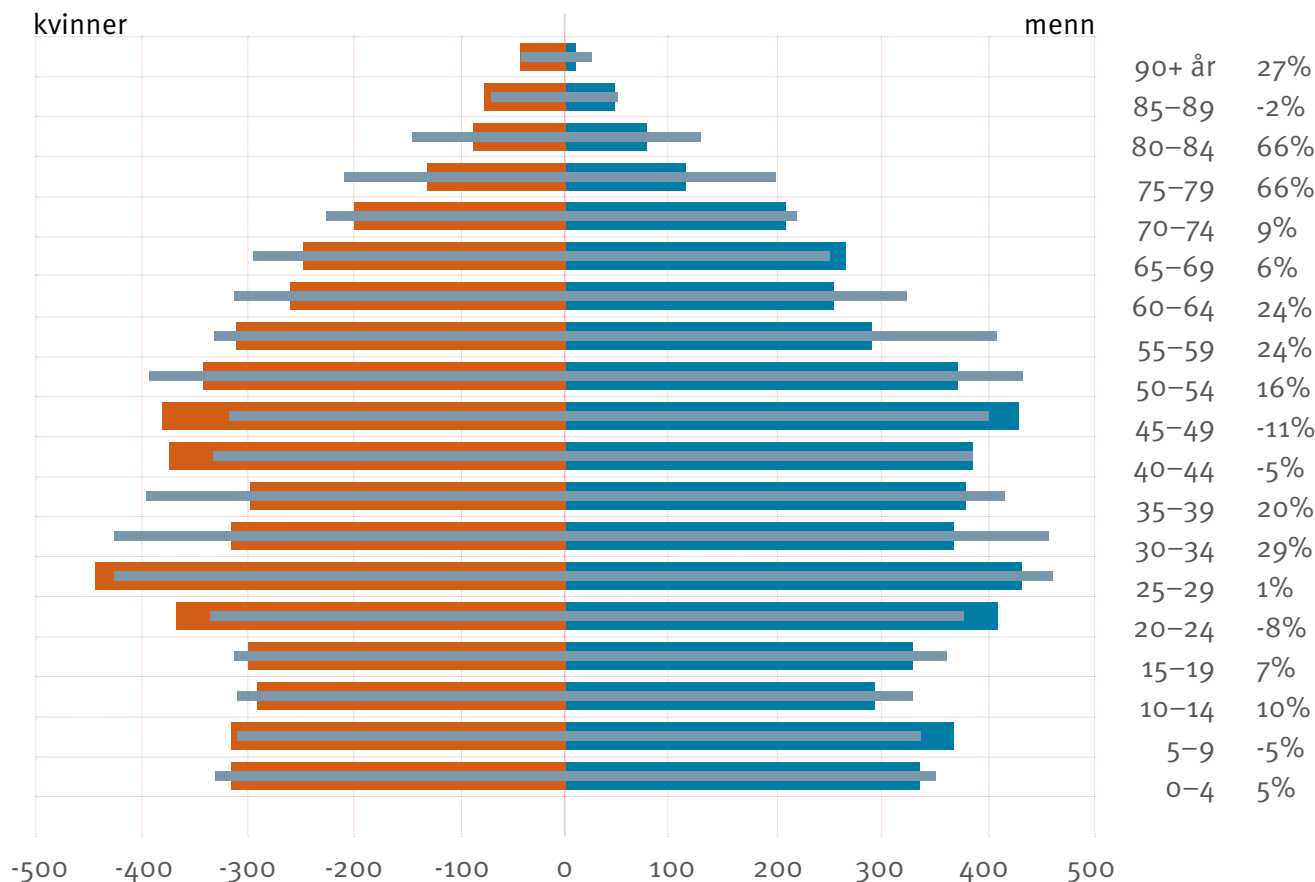
Tar for seg kommunens boligoppgaver og rolle som eier og forvalter. Videre beskrive hvordan en kan profesjonalisere utleievirksomheten og styrke samarbeid og tverrfaglig samhandling.

Kommunen skal bidra til boligutvikling gjennom å legge til rette for utvikling av tomter og utbygging for å møte behov.

Befolkningsutvikling

Hammerfest har hatt en markant økning i folketallet de siste ti årene på grunn av fødselsoverskudd og nettoinnflytting. Ved å sammenligne befolkningen fra 1. januar 2006 med befolkningsstruktur fra 1. januar 2016 i Hammerfest kommune fremkommer det at kommunen har hatt en befolkningsøkning på 12 % i disse årene. Det vil si at kommunen har økt antall innbyggere med ca. 1.094 personer, og i samme perioden har antall innvandrere økt med ca. 1.169 personer. Dette betyr at befolkningsveksten i Hammerfest i denne perioden skyldes innvandring. Pr. 31.12.2016 var det 10.527 innbyggere i Hammerfest kommune.

Folkemengde per alder og kjønn, 1. januar 2016 og framskrevet pyramide for 2025



I årene fremover vil det være i aldersgruppen over 75 år den største veksten vil være. Frem mot år 2025 vil det bli en økning på 66 % i aldersgruppen 75 - 84 år og 27 % flere innbyggere som er 90 år eller eldre. Antall barn mellom 5 år og 9 år vil bli redusert med ca. 5 % i løpet av de neste årene. Den kraftige veksten blant eldre skyldes hovedsakelig at levealderen øker.

Befolkningsframskrivningen for perioden 2001-2030 viser at Hammerfest kommune vil få mellom 800 – 2000 nye innbyggere i løpet av de neste 15 årene. Når en tar hensyn til kommunesammenslåingen med Kvalsund kommune viser befolkningsframskrivningen 2001-2040 at Hammerfest kommune vil få opp mot 2.500 nye innbyggere mens Kvalsund kommune derimot vil få en nedgang i sin befolkningsutvikling med ca. 220 færre innbyggere i samme periode.

Bo – og nærmiljø

Helse skapes der folk lever og bor. Utvikling av helsefremmende bo- og nærmiljø er derfor en viktig del av et tverrsektorielt folkehelsearbeid. Det er viktig å ivareta både bolyst og trivsel i de forskjellige boområdene i Hammerfest kommune. Flere eldre medfører et endret sykdomsbilde og omsorgsmengde. Det å bygge boliger på en mer samordnet måte slik at boligene dekker de boligsosiale behovene – særlig tilrettelagt og variert – og at tjenestekonseptet er tilpasset den enkelte beboer, vil styrke boområdet som et enda mer attraktivt bomiljø.

Antall barn i lavinntektshusholdninger i Hammerfest er økende. Fra 2013 til 2015 har det vært en økning på nær 25 % (156 til 210 barn 0-17 år) i husholdninger med lavinntekt siste år. I tillegg kan nevnes at det er rundt 70 nasjonaliteter bosatt og antall familier med

minoritetsbakgrunn i forhold til folketall er høyt. Øket innvandring gir utfordringer i forhold til integrering, spesielt for flyktninger.

Tilrettelegging for et godt sosialt miljø og et godt fysisk miljø gjennom å skape møteplasser understøtter samhandling.

For å kunne tilrettelegge for et godt sosialt og fysisk miljø er det viktig at kommunen har ansvaret for å koordinere /bidra til å samordne utbygging, uterom, boligtype og infrastruktur. Egnede boliger er den viktigste forutsetningen for trivsel, men også andre forhold som grøntområder/lekeplasser, turmuligheter, tilgang til bilfrie gangforbindelser og aktiviteter i nærområdet har stor betydning for trivsel der man bor. Det er per i dag forskjell på disse kvalitetene fra bydel til bydel. Det er størst forskjell mellom Prærien og bydelene Baksalen, Storvannet og Sentrum. Det må derfor settes fokus på å fordele ressursene slik at man oppnår like god bokvalitet i alle bydeler.

Boligmarkedet i Hammerfest

Antall husholdninger med 1 og 2 personer har økt i Hammerfest de siste årene. De andre familietyperne er enten redusert i antall eller har holdt seg noenlunde stabile disse årene.

Befolkningen i Hammerfest bor i mindre boliger noe den høye andelen av boligblokker og småhus som tabellen nedenfor gjenspeiler. Det er mange enslige personer (ca. 45 %) som bor alene og dette viser at boligmarkedet har tilpasset seg dette ved å øke andelen av små boenheter.

Omsetningsutviklingen i antall boliger i Hammerfest Kommune fra 2012-2016 viser at det omsettes flest lei-

ligheter i Hammerfest, dernest er det eneboliger, mens rekkehus og tomannsboliger omsettes det relativt få av sett i forhold til leiligheter og eneboliger.

For Hammerfest har prisveksten fra 2012-2016 vært på 15 %, dvs. 4 % høyere enn Finnmark for øvrig.

Gapet mellom prisen på nybygg og brukte boliger blir større. Det skaper ett classeskille i markedet som blir stadig større. Førstegangsetablerer og de med lavere inntekt havner ofte i de samme områdene. For eksempel i Hammerfest er området Baksalen, Storvannet, og Sætergamdalen områder hvor prisene er lav. Fuglenesområdet ligger midt i sjiktet, mens sentrum er svært kostbart.

Når det gjelder kjøpsmønsteret ifht leiligheter i blokk og rekkehus ser en at de siste to årene har pensjonistene i hovedsak kjøpt boliger i sentrum, noen på Fuglenes og rundt Storvannet. Førstegangsetablererne fordeler seg imidlertid ganske jevnt utover alle bydelene.

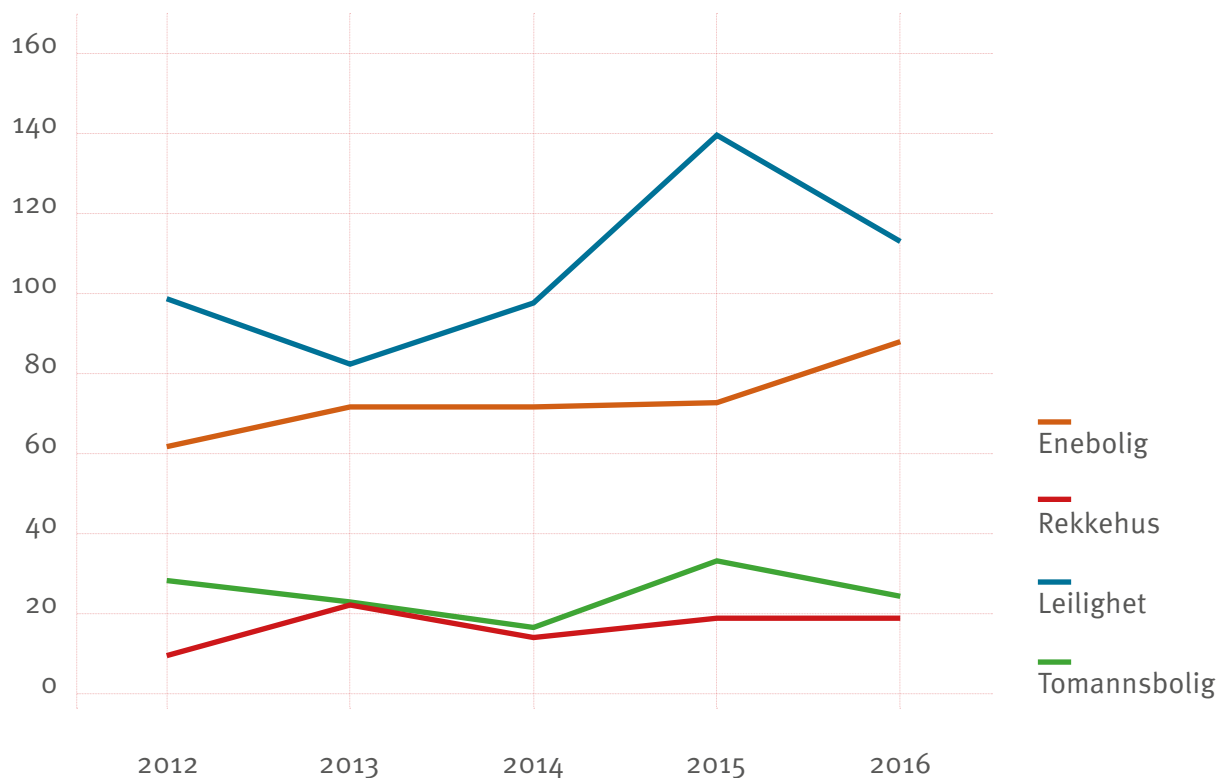
Eierstatus på boliger for 2015 viser at det er en stor andel av innvandrerne som eier sin egen bolig (96,3 %) mens 83,8 % av etnisk norske eier sin egen bolig.



Fordeling av boligtyper (2016)

Type bolig	Antall boliger	Prosent
Enebolig	2186	39
2-mannsbolig	664	12
Småhus	986	18
Boligblokk	963	17
Bofellesskap	368	7
Andre bygningstyper	370	7
Totalt	5537	100

Familietype	2006	2008	2010	2012	2014	2016
En personfamilie	1801	1961	2135	2083	2310	2285
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	433	459	487	481	513	518
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	502	480	476	470	473	487
Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)	107	116	113	119	110	108
Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)	263	253	259	223	221	219
Par uten barn	801	818	856	918	994	1039
Par med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	273	241	235	257	211	225
Mor/far med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	136	139	150	178	184	165



Boligbehov – hvor skal det bygges

For Hammerfest kommune er det viktig at utviklingen i boligmarkedet samsvarer med innbyggernes behov. Kommunen står overfor utfordringer med innbyggere som har ulike boligbehov der noen bor i feil type boliger samt bostedsløse som ikke har noen bolig. I løpet av de neste åtte årene vil eldrebølgen begynne å slå inn for fullt, og det vil skje gradvis. Dette kan medføre et ytterligere behov for utbygging av flere eldreboliger og tilrettelegging av allerede eksisterende boligmasse. Dette vil skape behov for flere omsorgsboliger, sykehjems plasser og helsetjenester. Dette vil også skape behov for flere tjenester i kommunen og kan påvirke barnehage- og skolesystemet i kommunen.

Det er derfor viktig at riktige boliger bygges. Å få «rett leietaker i rett bolig» og sørge for nok antall boliger prioriteres i årene fremover. I løpet av de neste

fire årene vil det bli økt boligbygging i flere av bydelene i kommunen. Det er 67 ledige tomter tilgjengelig for bygging i Hammerfest pr.juni 2017. 96 % av befolkningen i Hammerfest bor sentrumsnært og tett. Byutviklingen bør styres gjennom å planlegge boligtomter utenfor sentrumskjernen.

Kommune med drivkraft Reguleringsprogram

Hammerfest kommune har under utarbeidelse et reguleringsprogram for 2017-2027 for fremtidige boligområder. Reguleringsprogrammet viser reguleringer i privat og offentlig regi og ser kun på boligbehov.

Det er vedtatt at Hammerfest kommune skal regulere 1 boligområde per år i egen regi i perioden 2016-2019. Noen områder kan tildeles private for regulering for

Tomter	Forsøl	Mellomvannet	Tyvenlia	Bekkei	Sum
Ledige tomter	16	1		13	30
Tildelte tomter – ikke bebygd	8	13	6	10	37
Totalt antall kommunale tomter tilgjengelig for bygging pr. 02.06.2017					67



å dekke årlig boligbehov. Det er generelt ønskelig at tilrettelegging av nye boligområder fordeles mellom kommunen og private aktører. Rekkefølgen for regulering (og på sikt utbygging) bør ta hensyn til følgende forhold, jmf KDP, Reguleringsplaner-viktige plantema pkt 2.2:

- Skolekapasitet
- Eksterne rekkefølgekrav knyttet til regulering/utbygging
- Variasjon i boligtyper og beliggenhet

Utbyggingsprogram for boligarealer

Hammerfest kommune skal utarbeide en oversikt over hvilke boligområder som skal tilrettelegges og bygges ut i planperioden. Vi lever i en annen tid, og byen trenger kanskje å oppfylle andre kriterier enn de har gjort tidligere. Det må lages bomiljøer hvor folk kan leve livene sine effektivt og med god livskvalitet. Det kan ligge et stort arbeid i det å tenke annerledes når det gjelder hvordan vi kan bo tettere på bedre måter.

Det totale potensialet for nye boliger i Hammerfest er større enn det som fremgår av forslaget til reguleringsprogram. Det ligger et betydelig uforløst boligpotensial i fortetting av allerede eksisterende boligfelt. Det er også betydelige muligheter for boliger innenfor sentrumsplanen. Boligpotensialet som ligger i byggeklare

og fremtidige boligområder er betydelig og Hammerfest kommune har alle muligheter til å dekke boligbehov i perioden 2015-2027. Det forutsetter at det reguleres nye boligområder hvert år slik at det til enhver tid skal finnes byggeklare boligområder som kan bygges ut på kort sikt. Det bør reguleres mellom 56 og 70 boenheter årlig for å dekke boligbehovet men noe variasjon fra år til år kan forekomme.

Sentrumsplan

Sentrumsplanen ivaretar boligbygging, kollektivutbygging og fremtidig utvikling av sentrum. Den er kommunens styringsverktøy for å sikre at sentrum utvikles på en god måte og at man møter samfunnsplanens krav om at Hammerfest skal ha et tydelig og sterkt sentrum. Reguleringsplanen vil legge til rette for en betydelig økt boligmasse innenfor plangrensene, men skal samtidig gi mulighet for å opparbeide gode nærmiljø/byrom med utemiljø preget av grønne fellesareal i sentrum og i ulike bydeler.

Kommunen som tilrettelegger for en variert eiendomsmasse

Det er behov for nye tiltak for å imøtekomme boligbehovet hos vanskeligstilte og sørge for egnede boliger da det er en viktig forutsetning for trivsel og vellykket integrering

i lokalsamfunnet. Det er derfor viktig at det bygges riktige typer boliger for forskjellige befolkningsgrupper. Kommunen har økt antall kommunalt disponerte boliger de siste fem årene ved å ha realisert omsorgsboliger og boliger til flyktninger.

Gjennom virkemidlet tilvisningsavtaler, vil kommunen i samarbeid med privat utbyggere og Husbanken tilrettelegge for boligprosjekt med varierte boligtyper i ulike prissegment. En tilvisningsavtale innebærer en avtale mellom utleier og kommunen hvor kommunen gis rett til å henvise sine boligsøkere til boliger omfattet av tilvisningsavtalen, men hvor selve leieavtalen inngås mellom utleier og den tilviste boligsøker. Kommunen har ingen forpliktelser i forhold til selve leieforholdet. Kommunen har tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet i 20 år, men vil til enhver tid bare kunne tilvise inntil 40 prosent av boligene. De øvrige 60 prosent eller mer av boligene er ordinære utleieboliger. Det planlegges å inngå avtaler med flere utbyggere som skal etablere flere leiligheter der kommunen vil få disposisjonsrett på inntil 25 boenheter. Flere utleieboliger vil bidra til å stimulere det private boligmarkedet med hensyn på pris og tilgang. En økning i tilbudet av mindre og rimeligere boliger vil også kunne åpne for flere unge førstegangskjøpere.

Kommunen skal utarbeide en plan med formål å sikre boliger til prioriterte grupper. Dette ønskes gjort gjennom ombygging eventuelt salg av de utleieboligene som er dårlig tilpasset kommunens behov. I tillegg vil leietakere i kommunale utleieboliger få tilbud om å kjøpe boligen de bor i som et tiltak for å øke gjennomstrømmingen i boligene og få flere etablert i eid bolig.

Kommunen tar et spesielt ansvar for å sørge for boliger til særskilte brukergrupper ved å anskaffe 27 omsorgsboliger til brukere i Tjenesten for funksjonshemmede. I tillegg etableres et nytt tilbud med 5 omsorgsboliger og 1 treningsbolig for kortvarige opphold til Rus og psykiatri pasienter. Enheten inneholder også et dagsenter. Ved å ta i bruk eksisterende omsorgsboliger og etablere bemanning i disse anskaffer en mer egnede boliger tilpasset brukere med behov for oppfølging og tjenester i boligene. Til sist vil kommunen anskaffe 4-6 småhus for vanskeligstilte boligsøkere med utfordringer knyttet til rus- og psykiatri eller personer som returnerer fra rusbehandling/ rehabilitering eller fengsel.



Handlingsplan Generell boligutvikling

BE: Bolig- og eiendomsavdelingen
PU: Plan og utviklingsavdelingen
PA: Prosjektavdelingen

FF: Fag og forvaltningsenhet
KS: Sektor kultur og samfunn
HO: Sektor Helse- og omsorg

Satsnings- områder i kommunens samfunnsdel	Tiltak – dette vil vi gjøre	Ansvarlig	Tid				Finansering				Avtale Husbanken Målsetting 1–15
			2018	2019	2020	2021	Daglig drift	Eksist. midler i øk. plan	Nye midler i øk. plan	Ekstern finansiering	
Strategi 1.1: Øke tilgangen på riktige boliger											5, 6, 15
1 A, 4 A, 4 E	Tiltak 1.1.1: Utarbeide et reguleringsprogram som gir oversikt over reguleringer av boligområder i privat og offentlig regi.	PU	x				x				5, 6,15
1 A, 4 A, 4 E	Tiltak 1.1.2: Regulere inn ulike tomter i reguleringsprogrammet som sikrer mangfold i målgrupper og i bomiljø der krav til boligtype, boligsammensetning og utnyttelse fastsettes. En andel av disse tomtene avsettes i hvert boligområde. Hensikten er å fremme integrering av vanskeligstilte. (Jmf: Kommunedelplan, Bestemmelser og retningslinjer, pkt 1.22 og pkt. 2.2.11 og retningslinjene pkt.3.3.3.)	PU	x	x	x	x	x				5, 6,15
1 A, 4 A, 4 E	Tiltak 1.1.3: Hammerfest kommune skal regulere for 1 boligområde pr år i egen regi i områdene; Høyden, Jansvannet, Dalveien nord og Breidablikk. Jfr. Forslag til reguleringsprogram 2018 – 2027.	PU	x	x	x	x	x				5, 6,15
Strategi 1.2: Etablere et utbyggingsprogram for boligarealer											5, 6, 15
1 A, 4 A, 4 E, 18 B	Tiltak 1.2.1: Utarbeide en oversikt over hvilke bolig- områder som skal tilrettelegges og bygges ut i planperioden, til hvilket tidspunkt og med hvilket volum. Denne rulleres årlig.	PU	x	x	x	x	x				5, 6,15
1 A, 4 A	Tiltak 1.2.2: Tilrettelegge for å omforme og fornye boligområder både rundt eksisterende og nye boliger samt formålsbygg.	PU				x	x				5, 6,15
Strategi 1.3: Fortsette å bosette i distriktene											15
4 D, 18 A, 18 B	Tiltak 1.3.1: Løfte den kommunikasjonsmessige infrastrukturen ved å øke tilgjengeligheten til offentlig transport samt tilrettelegge for gang/sykkelveier og bredbånd. (Jmf: Kommunedelplan, Bestemmelser og retningslinjer pkt. 2.2.2 og 2.2.6. b og c. Plan for sammenhengende sykkelvegnett i Hammerfest kommune og Kollektivplan)	PU				x	x				15
1 A, 4 A, 4 D, 18 B	Tiltak 1.3.2: Bygge nytt eller bygge om kommunale boliger i distriktet til mer fleksible boligtyper med en eller to boenheter. (spesielt egnet for overgangsboliger og midlertidige boliger, men også for permanente boformer hvis nødvendig).	KS			x		x				15
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 1.3.3: Revidere «Retningslinjer for tilskudd til bygging av boliger» slik at flere motiveres til å bygge bolig i distriktet. Disse ble revidert og vedtatt i kommunestyret i november 2017	PU	x				x				5,15

Satsnings- områder i kommunens samfunnsdel	Tiltak – dette vil vi gjøre	Ansvarlig	Tid				Finansering				Avtale Husbanken Målsetting 1–15
			2018	2019	2020	2021	Daglig drift	Eksist. idler i øk. plan	Nye midler i øk. plan	Ekstern finansiering	
Strategi 1.4: Legge til rette for en moderne byutvikling											5, 6, 15
1 A, 4 A	Tiltak 1.4.1: Utarbeide en sentrumsplan som ivaretar boligbygging, kollektivutbygging og sentrumsplanlegging. Dette vil bidra til bedre fysisk infrastruktur og møteplasser, tilgjengelighet til sentrum og sentrumsfunksjoner.	PU	x				x				5, 6, 15
4 A, 18 B	Tiltak 1.4.2: Tilrettelegge for boligprosjekt med varierte boligtyper i ulike prissegment i sentrum. I samarbeid med utbyggere og ved bruk av tilvisningsavtaler.	BE			x		x				5, 6, 15
4 A, 18 B	Tiltak 1.4.3: Tilrettelegge for gode nærmiljø/byrom. Der utemiljøet er preget av grønne fellesareal i sentrum og i ulike bydeler.	PU			x		x				5, 6, 15
Strategi 1.5: Etablere en strategi for en variert eiendomsmasse											5, 6, 8, 9
4 A, 18 B	Tiltak 1.5.1: Inngå avtale med utbyggere om å skaffe inntil 25 utleieboliger ved bruk av tilvisningsavtaler. For vanskeligstilte på boligmarkedet.	BE	x				x				5
4 A, 18 B	Tiltak 1.5.2: Utarbeide en rutine for salg av boliger som er dårlig tilpasset kommunenes behov. Formålet er å sikre riktige boliger til prioriterte grupper.	BE	x				x				9
4 A, 4 E, 18 B	Tiltak 1.5.3: Leietakere i kommunale boliger får tilbud om å kjøpe boligen de bor i etter en ordning der leietakerne får anledning til å kjøpe boligen de leier til takstpris minus kr 50.000,-. Målgruppe; - Lavinntektsgrupper og førstegangs-etablerere - Leietakere i kommunale boliger i borettslag - Leietakere i boliger med tids ubestemte kontrakter	BE	x	x	x	x	x				8,9
4 A, 4 E, 18 B	Tiltak 1.5.4: Utarbeide en plan for ombygging av boliger som ikke skal selges, men som er dårlig tilpasset kommunens behov.	BE		x							6
4 E	Tiltak 1.5.5: Kartlegge og definere bruken av hybelbygget bestående av 32 boenheter. For å justere bruken av hyblene der det er nødvendig for å sikre at hybler tildeles rett målgruppe.	BE	x								5

Satsnings-områder i kommunens samfunnsdel	Tiltak – dette vil vi gjøre	Ansvarlig	Tid				Finansering				Avtale Husbanken Målsetting 1-15
			2018	2019	2020	2021	Daglig drift	Eksist. midler i øk. plan	Nye midler i øk. plan	Ekstern finansiering	
Strategi 1.6: Boliger for særskilte brukergrupper											11, 12, 13
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 1.6.1: Anskaffe 6 boliger tilpasset multifunksjons-hemmede i Vegaveien, Prærien.	HO	x				x	x			11, 12, 13
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 1.6.2: Anskaffe 21 heldøgns omsorgsboliger for utviklingshemmede på Mellomvannet, Prærien	HO		x			x	x			11, 12, 13
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 1.6.3: Anskaffe 5 omsorgsboliger og 1 treningsbolig for kortvarige opphold til Rus og psykiatri pasienter (ROP) i Montenegro, Idrettsveien. Inkluderer et dagsenter.	HO	x				x	x			11, 12, 13
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 1.6.4: Etablere 4-6 småhus for vanskeligsstilte boligsøkere med utfordringer knyttet til rus/psykiatri eller personer som returnerer fra rusbehandling/rehabilitering eller fengsel. Ved å bygge om omsorgsboligene i Finnmarksveien og dele bygget opp slik at 4 av boenhetene plasseres på egne tomter kan en bruke allerede eksisterende boligmasse til dette formålet.	BE		x					x		11
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 1.6.5: Ombygge og etablere drift og bemanning i allerede eksisterende omsorgsboliger (tot.15 stk) i Tyvenlia/ Krøkebærveien.	HO		x	x	x			x		11
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 1.6.6: Avd. Melkøya i Kirkeparken omsorgssenter. Øke fra delvis bemannet til heldøgns bemannede omsorgsboliger (10 stk). Hovedsaklig til eldre personer.	HO		x	x				x		11
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 1.6.7: Etablere 12 omsorgsboliger i et bosenter for personer med behov for heldøgnsomsorgsbolig ved Alderspensionstet, Rypefjord	HO		x	x	x			x		11
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 1.6.8: Etablere bemanning i 15 omsorgsboliger i Sørøygata, Hammerfest	HO		x	x	x			x		11
Strategi 1.7: Øremerke personalboliger											5, 6
4 E	Tiltak 1.7.1: Sette av kommunale boliger til personalboliger. Ett virkemiddel i rekrutteringsøyemed for å tiltrekke seg spesiell arbeidskraft.	BE				x	x				5,6



Boligsosiale forhold

De kommunale boligene skal forbeholdes de vanskeligstilte.

Boligsosialt arbeid

handler om å skaffe de vanskeligstilte i samfunnet egen bolig, hjelp til å mestre sin bosituasjon og til å finne sin plass i nærmiljøet. Eksempler på boligsosialt arbeid er råd og veiledning, gi oppfølging og tjenester i hjemmet, tilby utleiebolig, veiledning og bistand til kjøp av egen bolig samt lånefinansiering. Det er viktig for kommunen å lykkes med samhandling ved å definere hvilke mål en skal arbeide for å oppnå, hvem som har ansvaret for målene og godt samspill mellom ulike faggrupper for å oppnå målene. Respekt for hverandres fagfelt og at fagfeltene virker sammen for å gi den beste løsningen for brukeren er nødvendig for at de vanskeligstilte skal ha et trygt og godt bosted.

Riktig bolig til rett person er en viktig forutsetning for et verdig liv for de vanskeligstilte. Bolig er en forutsetning for å kunne ta utdanning, danne familie, ha en stabil tilknytning til arbeidslivet og kunne ta vare på helsen. Den er rammen for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. Helse blir skapt der folk lever og bor. Det betyr at hensynet til boligen, bomiljøet, nærmiljøet og lokalsamfunnet må inkluderes i arbeidet med god folkehelse.

Boligen og nærmiljøet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Det å vokse opp i familier med lav inntekt kan ha negative konsekvenser for barns velferd på kort og lang sikt. Gode og trygge oppvekst vilkår er viktig for trivsel, trygghet og utvikling. Å bo dårlig eller være bostedsløs kan ha store negative konsekvenser for livskvaliteten. En utrygg bosituasjon gjør det vanskeligere å dra nytte av helse- og omsorgs- og velferdstjenester og kan gi psykiske vansker og økte rusproblemer.

Som programkommune skal Hammerfest satse på kunnskapsutvikling og erfaringsdeling. Gjennom avtaleperioden skal Hammerfest kommune fokusere på de 15 nasjonale målsettingene i strategien «Bolig for velferd».





Differensiert boligbehov

Tildelingen av kommunale boliger varierer fra år til år. 32 færre husstander fikk tildelt bolig fra 2015 til 2016, en nedgang på 57 %. Det er flest søkere til trygdeboliger og omsorgsboliger med 57 % mot 43 % av søknadene til gjennomgangsboliger. Det var gruppene flyktninger, de med behov for tilrettelagte boliger samt de med andre problemer som ble tildelt boliger i 2016.

Ventelisten til kommunale gjennomgangsboligene var pr 1.mai 2017 på et middels nivå med 14 søkere som ventet på ledig bolig. Når det gjelder søkere på trygdebolig og omsorgsbolig så var det 64 søkere, inkludert de unge med bistandsbehov, som ventet på ledig bolig. Totalt i alle kategorier var det 78 søkere med et udekket behov for bolig. Saksbehandlingstiden er kort, under 3 uker, da det er innarbeidet en praksis på å behandle

alle søknader innen 3 uker fra den er mottatt. Når det gjelder tildelingen av trygde- og omsorgsboliger er det tidvis noe lengre saksbehandling på grunn av tiden det tar for hjemmetjenesten å kartlegge i hjemmene eller tiden det tar å innhente flere opplysninger.

Bostedsløse

Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller bekjente, personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og ikke har bolig. Som bostedsløs regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt» (NIBR-rapport 2017:33)

Pr. november 2016 var det registrert 30 bostedsløse i Hammerfest, dvs ca. 3 bostedsløse pr. 1000 innbyggere. Av 148 brukere/ pasienter i rus- og psykiatritjenesten er det 54 brukere som ikke har en tilfredsstillende bosituasjon eller er bostedsløs.

Det har også vært en firedobling i antall husstander med behov for midlertidig bolig de siste tre årene. Gjennom prosjektet «Bolig- et utgangspunkt for utvikling og mestring» fremkommer det et behov for nød boliger til personer som er under behandling eller ikke har fast bopel. En utrygg bosituasjon kan vanskeliggjøre integrering, og veien til rus- og psykiatriske problemer samt kriminalitet kan bli kort. For å forhindre at bostedsløsheten øker er det viktig å tenke forebyggende og langsiktig og starte med oppfølging i boligene som tildeles bostedsløse.

Lavinntektshusholdninger

Fattigdomsbegrepet brukes for å betegne en situasjon der noen har så lite økonomiske ressurser at det er vanskelig eller umulig å delta i samfunnet på lik linje med andre. Barn som er spesielt utsatt for å rammes av inntektsfattigdom er barn i familier der ingen av foreldrene er i arbeid, barn i familier med mange barn, barn av enslige foreldre, barn i familier med innvandrerbakgrunn og unge på 18 år som er under etablering i voksenlivet.

Antall barn i lavinntektshusholdninger i Hammerfest er økende. Lavinntektshusholdninger defineres som

husholdninger som har mindre enn 60 % av medianinntekten i netto inntekt. Denne deles hovedsaklig opp i to kategorier; vedvarende lavinntektshusholdninger (over en tre-års periode) og husholdninger med lavinntekt siste år. I Hammerfest var det pr. 2015, 6,8 % barn og unge som bodde i en husholdning med vedvarende lav inntekt. Fra 2013 til 2015 har det vært en økning på nær 25 % (156 til 210) i husholdninger med lavinntekt siste år. Folkehelseprofilen (for 2016 og 2017) viser at 7,9 % av alle 0-17 åringer bodde i lavinntektsfamilier i 2016 og 9,8 % i 2017.

Det å vokse opp i familier med lav inntekt kan ha negative konsekvenser for barns velferd på kort og lang sikt. Gode og trygge oppvekstkår er viktig for trivsel, trygghet og utvikling. Barn og unge som berøres av fattigdomsproblemer opplever i større grad utestenging fra felles arenaer og kan oftere oppleve vansker senere i livet for eksempel på skole og i arbeidslivet.

I arbeidet videre er det viktig å iverksette tiltak for å bidra til et inkluderende oppvekstmiljø samt forebygge og redusere barnefattigdom. Dette gjøres i dag ved å prioritere lavinntektsfamilier i tildelingen av kommunale boliger samt bidra med økonomisk veiledning for disse vanskeligstilte med et mål om å bosette dem i egen eid bolig slik at dem kan har mulighet til å etablere egen boligformue på sikt.

Flyktninger

Hammerfest kommune bosetter flyktninger etter anmodning fra Integrerings- og mangfoldighetsdirektoratet (IMDI). I 2016 var 52 % av bosettingen av flyktninger i privatmarkedet, mens 48 % var bosatt i kommunal bolig. I perioden 1.januar – 1.juni 2017 var 67 % av flyktningene bosatt i privatmarkedet mens 33 % var bosatt i kommunale boliger. Hammerfest kommune har vedtak for 2017 på tilsammen 31 personer. På grunn av lav asylankomst foreligger det vedtakstall for 2018 på 23 personer. Basert på tall fra 2016 og 2017 er det ingen familiegjenforente bosatt i ordinære kommunale leiligheter.

Alle flyktninger som bosettes i kommunen vurderes til å ha behov for kommunal bolig de første 2 årene mens de er deltakere på introduksjonsprogrammet. Når deltakerne er kommet ut av tiltak, er det deres eget ansvar å skaffe seg egen bolig.

Bolig- og omsorgstilbud for eldre

De eldre i dag har mer økonomiske resurser enn tidligere der mange har boligformue og pensjon og eier sin egen bolig. Utviklingen i boligmarkedet de siste årene viser at de eldre hovedsakelig kjøper leiligheter i sentrum for på denne måten å tilrettelegge for sin alderdom i egen bolig. Dette stemmer godt med NIBR-rapport 2005:17 «Slik vil eldre bo» som viser at hver tredje eldre senior vil foretrekke å bo i eget hjem, til tross for alderdomsvekket helse og hjelpebehov. Dette vil kreve økt behov for tjenester i hjemmet og påvirke etterspørselen etter tilrettelagte boliger for eldre. Kommunens egen strategi Hverdagsmestring er et godt supplement til dette da den bidrar til at den enkelte kan bli boende i eget hjem så lenge som det er forsvarlig og mulig. Ved behov for å gi tilbud og tjenester skal fagtjenestene bruke omsorgstrappen for å gi tilbud på riktig nivå. Innføring og bruk av velferdsteknologi skal ikke erstatte tjenester men være et supplement for å skape trygghet og gi en mulighet til å mestre eget liv bedre.

Ifølge Demensplanen vil antall personer med demens forventes å stige fra 180 i dag til 250 i 2030. Det betyr et økt behov for 40 omsorgsboliger med heldøgnsbemanning i 2030 jfr Devold-rapporten. Når kommunen fremover skal planlegge flere omsorgsboliger er det gjennom å utvide allerede eksisterende omsorgsboliger (15 stk) med base for bemanning og på denne måten anskaffe mer egnede boliger tilpasset brukere med behov for oppfølging og tjenester i boligene. I tillegg vil en anskaffe 25 nye omsorgsboliger der gode medvirkningsprosesser er viktig for å sikre at brukernes behov dekkes.

Fra leie til eie

Det er et mål i Norge at så mange som mulig skal eie sin egen bolig (St. melding nr 23). I Norge er det mer enn syv av ti boliger som eies av privatpersoner. I Hammerfest blir det viktig i tiden fremover å fortsette satsningen med å hjelpe vanskeligstilte til å eie sin egen bolig. Derfor skal arbeidet med økonomisk rådgivning rettes spesielt mot boligsøkere som har fått avslag på

kommunal bolig og andre leietakere som kan bosettes i egen eid bolig. Ved å bruke økonomiske virkemidler som startlån, tilskudd til etablering samt oppspart egenkapital kan dette la seg gjøre. I noen tilfeller kan løsningen være salg av kommunal bolig til leietaker. Effekten vil være å bedre boliggjennomstrømmingen fordi tidsubestemte kontrakter uten mulighet til oppsigelse binder leietakere til boligene. Dette vil utløse et behov for å øke startlånrammen for en periode på 2-3 år for å ha tilstrekkelig med midler for å gjennomføre dette.

Nye boligløsninger

Når kommunen fremover skal planlegge for nye boligformer er det viktig at beslutninger er fattet på godt nok grunnlag. Ved å innføre metodikken BrukerPlan i tjenestene vil en sørge for en god kartlegging, kvalitetssikring, utvikling og planlegging av tjenester. Kartleggingen dokumenterer tjenestene som brukere får per dags dato og forventet etterspørsel av tjenester i årene som kommer. Dette kan gi grunnlag til å prioritere mellom grupper og typer av tjenestetilbud. Ved gjentatt kartlegging over noen år, synliggjøres utviklingstrekk i tjenestetilbudet og utfordringsbildet som ellers ville vært vanskelige å fange opp. I Regjeringens Opptrappingsplan for rusfeltet 2016-2020 anbefales kommunene til å benytte BrukerPlan.

I kommunen har rus- og psykiatritjenesten etablert bruk av BrukerPlan. Dermed gir dette et godt grunnlag for å utvikle et boligprogram for rus- og psykisk helse da bolig for disse brukerne er spesielt viktig å anskaffe. Basert på kartleggingen i BrukerPlan gjort av tjenesten er det avdekket at 38 % av brukere/pasienter i rus- og psykiatritjenesten ikke har en tilfredsstillende bosituasjon eller er bostedsløs.

Det er også viktig å etablere en biveiledning for vanskeligstilte der en kartlegger økonomi, helse samt ønsker og behov for på denne måten å bidra i prosessen med å finne egnet bolig, enten i en kommunal bolig eller på det private boligmarkedet.



Handlingsplan boligsosiale forhold

BE: Bolig- og eiendomsavdelingen
PU: Plan og utviklingsavdelingen
PA: Prosjektavdelingen

FF: Fag og forvaltningsenhet
KS: Sektor kultur og samfunn
HO: Sektor Helse- og omsorg

Satsnings- områder i kommunens samfunnsdel	Tiltak – dette vil vi gjøre	Ansvarlig	Tid				Finansering				Avtale Husbanken Målsetting 1–15
			2018	2019	2020	2021	Daglig drift	Eksist. midler i øk. plan	Nye midler i øk. plan	Ekstern finan- siering	
Strategi 2.1: Omdisponere kommunale boliger											5, 6, 13
4 A, 4 E, 18 B	Tiltak 2.1.1: Basert på tilstandsrapport om boligmassen avklare hvilke boliger som ikke er hensiktsmessig lenger, som ikke dekker kommunens behov og som bør omdisponeres eller selges.	BE KS	x	x	x	x	x				5
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 2.1.2: Etablere ett midlertidig botilbud behovsprøvd med kort botid i Lakseveien 28. Skal fungere som en nødbolig ved akutt boligmangel.	BE NAV	x				x				5, 6
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 2.1.3: Etablere en bolig for beredskap med skjermede tiltak til barnevern/barn med psykiske lidelser.	HO			x				x		5, 6
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 2.1.4: Etablere boliger med oppfølging til bostedsløse.	BE			x				x		5, 6,13
Strategi 2.2: Øke boligjennomstrømmingen											10, 12
1 A, 18 A	Tiltak 2.2.1: Revidere retningslinjer og effektivisere systemet for saksbehandling av søknader om kommunale boliger.	BE	x				x				12
1 A, 4 A, 18 B	Tiltak 2.2.2: Etablere en boligtrapp som synliggjør beboernes bygging av boligkarriere mot egen leid eller eid bolig. Trappen er en skisse som viser botrening og rutine for jevnlig oppfølging av leieboere. Dette vil utløse eierskapspotensialet	BE	x				x				10
1 A, 4 A, 18 A	Tiltak 2.2.3: Gjennomgå de tidsbestemte kontraktene hos dem som ikke lenger oppfyller kriteriene for kommunal bolig	BE	x				x				10
Strategi 2.3: Fra leie til eie for de vanskeligstilte											7, 8, 9
1 A, 18 B	Tiltak 2.3.1: Fortsette arbeidet med økonomisk rådgivning for de vanskeligstilte for å bosette dem i egen eid bolig. Målgruppe; - boligsøkere med avslag på kommunal bolig - andre leietakere som med bruk av økonomiske virkemidler kan bosettes i egen eid bolig	BE	x	x	x	x	x				7, 8, 9
4 A	Tiltak 2.3.2: Vurdere å søke om økt startlånramme fra 50 mill. kr til 60 mill. kr pr år.	BE		x	x	x		x	x		7, 8, 9



Satsnings- områder i kommunens samfunnsdel	Tiltak – dette vil vi gjøre	Ansvarlig	Tid				Finansering				Avtale Husbanken Målsetting 1–15
			2018	2019	2020	2021	Daglig drift	Eksist. midler i øk. plan	Nye midler i øk. plan	Ekstern finansiering	
Strategi 2.4: Oppfølging og tjenester gis i hjemmet											8, 9, 11, 12, 13
1 A, 18 A	Tiltak 2.4.1: Bruke omsorgstrappen som utgangspunkt for å gi riktig tilbud og tjenester på riktig nivå.	HO	x	x	x	x	x				11, 12, 13
1 A, 1 B, 18 A	Tiltak 2.4.2: Fortsette å bruke metoden «Hverdagsmestring» i sektor Helse og omsorg. Målet er at hver enkelt skal være lengst mulig i eget liv og i eget hjem.	HO	x	x	x	x	x				11, 12, 13
1 A, 1 B, 18 A	Tiltak 2.4.3: Gjennom fellesprosjekt innen velferdsteknologi, implementere teknologiske løsninger for å gi brukere mulighet til å bo lengst mulig hjemme med god livskvalitet.	HO	x	x	x	x	x				11, 12, 13
4 A, 18 A	Tiltak 2.4.4: Utvikle en praksis for bruken av «Tilskudd til etablering» og «Tilskudd til tilpasning»	HO	x	x	x	x	x				8, 9, 11
Strategi 2.5: Utvikle nye fremtidige boligløsninger											5, 11, 12, 13, 14
1 A, 4 A, 18 A	Tiltak 2.5.1: Innføre bruk av systemet «Brukerplan» for å kartlegge behovet for tjenester og bolig på lengre sikt.	HO		x	x	x	x		x	x	11, 12, 13, 14
1 A, 4 A, 18 A	Tiltak 2.5.2: Etablere en boligveiledning der en kartlegger økonomi, helse, ønsker og behov for en egnet bolig. Dermed bidrar en i prosessen med å finne en bolig på det private markedet som er tilpasset behovet til hver enkelt fremfor bruk av trygdeboliger.	BE		x			x				14
1 A, 4 A, 4 E, 18 A	Tiltak 2.5.3: Utvikle et boligprogram for rus og psykisk helse. Boligprogrammet «Si ega stue nu!» er et redskap for å håndtere veien fra plan til handling. Dette vil synliggjøre konkrete løsninger og framgangsmåter for ånska boliger og tjenestekonsept for denne gruppen. Boligprogrammet danner grunnlaget for boligetablering til målgruppen det gjelder.	BE HO		x			x				5, 11, 12, 14



Organisering og forvaltning

Profesjonalisere utleievirksomheten og styrke samarbeid og tverrfaglig samhandling

Brukervennlig boligforvaltning

Planlegging og utbygging av kommunale boliger bør tuftes på den overordnede strategien som kommunen nå utarbeider gjennom Boligpolitisk handlingsplan 2018-2021. Den vil være et godt styringsverktøy som må følges opp slik at strategiene og tiltakene blir iverksatt. Det er viktig å anskaffe gode prognoser for fremtidig behov for utleieboliger fordelt på ulike beboergrupper. På denne måten sikre en at kommunen har tilstrekkelig antall boliger av ulike typer, tilpasset de grupper man forventer å ha, og som er tilpasset formålet med de kommunale utleieboligene.

For å få tjenester som henger sammen på tvers av kommunens interne organisasjon er en mulighet å digitalisere enkelte tjenester. Digitalisering handler ikke bare om å ta i bruk ny teknologi, men like mye om hvordan teknologien endrer måten vi jobber på og hvordan organisasjonen må endre seg for å utnytte teknologien. Det er flere fordeler med å digitalisere, som innbygger får en raskere svar og innsyn i egen saksgang. I tillegg tilgang på informasjon og tjenester som danner grunnlag for selvhjelp, mestring og hjelp til å gjøre gode valg. Ansatte får en enklere hverdag, får bedre verktøy for samarbeid med kollegaer og får frigjort tid til mer kompetansekrevene arbeidsoppgaver.

Det skal utarbeides en boligperm for førstegangsetablerere ved inngåelse av leiekontrakt. Dette vil være en hjelp i arbeidet med å øke bevisstheten om de forpliktelser som foreligger for utleier og leietaker i botiden. Kontraktene bør inkludere oppfølging i boligene for sjekk av boligens tilstand og sikkerhet, inngåelse av frivillige trekk, der det er nødvendig, for å forebygge bostedsløshet utløst av restanse på for eksempel husleie.

Oppfølging i bolig

Oppfølging av beboere er en del av internkontrollen og bør iverksettes hos førstegangsbeboere og da spesielt hos de med lav boevne. Slike tilsyn kan med fordel avtales

ved inngåelse av leiekontrakt og boenheten overtas av beboer. Oppfølgingen bør fokusere på beboernes trivsel og tilfredshet med boligen og gjennomføres jevnlig. Dette kan redusere risikoen for brann og andre bygningsskader, da en har mulighet til å oppdage og utbedre skadetilløp før det tar helt overhånd og til slutt vil kreve totalreovering av boenheten. Hvor mye oppfølging vil lønne seg er avhengig av behov og hvilken tilstandsgrad boenhetene har.

Basert på tilstandsrapport for boligmassen skal det utarbeides en 4-årig vedlikeholdsplan for boligene. På sikt kan det også bli aktuelt med en etablering av egne vedlikeholdsteam for boliger.

Boligøkonomiske virkemidler

Hammerfest kommune er opptatt av å se helhetlig på bruken av de økonomiske virkemidlene. Dette for å sikre en hensiktsmessig bruk av midlene for at flest mulig boligsøkere kan få kjøpt egen bolig. I 2016 utbetalte Hammerfest kommune 48,5 mill kr i startlån og vurderer å søke Husbanken om en økning til 60 mill kr årlig til videretildeling. Kommunen opplever at flere søker om fullfinansiering med bruk av startlån til boligkjøp.

Tilskudd til etablering er et tilskudd som gis til husstander med lav inntekt som ikke er i stand til å betjene et fullt lån. Tilskuddet gis i sammenheng med startlån og nedskrives med 5 % hvert år i 20 år. Ved eventuelt salg av bolig før 20 år er gått omgjøres tilskuddet til et lån som må innfris. I 2016 ble Hammerfest kommune tildelt kr 1.650.000,- i tilskudd til etablering for videretildeling. Dette året var det 13 av 31 husstander som fikk startlån i kombinasjon med tilskudd.

Samarbeid

Gjennom arbeidet med boligpolitisk handlingsplan har det fremkommet behov for å se på organiseringen av boligtildelingen og koordinere innsatsen overfor søkere til kommunal bolig. En er avhengig av fagkunnskap for å iverksette effektive tiltak, og det kan være en utfordring å samarbeide på tvers av virksomheter på grunn



av beboers personvern og virksomheters taushetsplikt. Målet er å få til et godt samarbeid for å trygge person- sikkerhet til beboere og naboer, ikke å blottlegge den enkeltes feil eller mangler.

De private aktørene som bolig, bank- og byggenæringen spiller en viktig rolle i byutviklingen

av Hammerfest. Et godt samarbeid på tvers av aktører og fagdisipliner for å styrke innsikten i behov og muligheter for en ønsket byutvikling er nødvendig i årene fremover. Her er Husbanken en viktig medspiller både som kompetansebank og pådriver i prosesser for anskaffelse av boliger i offentlig og privat regi.

Handlingsplan organisering og forvaltning

BE: Bolig- og eiendomsavdelingen
 PU: Plan og utviklingsavdelingen
 PA: Prosjektavdelingen

FF: Fag og forvaltningsenhet
 KS: Sektor kultur og samfunn
 HO: Sektor Helse- og omsorg

Satsnings- områder i kommunens samfunnsdel	Tiltak – dette vil vi gjøre	Ansvarlig	Tid				Finansering				Avtale Husbanken Målsetting 1–15
			2018	2019	2020	2021	Daglig drift	Eksist. midler i øk. plan	Nye midler i øk. plan	Ekstern finan- siering	
Strategi 3.1: Brukervennlig boligforvaltning											10, 11, 12, 14
18 A	Tiltak 3.1.1: Videreutvikle rutiner for rapportering på tiltak i BPHP	BE					x	x			10, 11, 12, 14
1 A, 18 A	Tiltak 3.1.2: Digitalisere tjenestene ved å innføre elektroniske skjemaer for boligsøknader, husleiekontrakter og for søknad om tjenester i boligene	BE		x			x				10, 11, 12, 14
1 A, 18 A	Tiltak 3.1.3: Videreutvikle internkontrollsystemene IK-Bbygg og Facilit i boligforvaltningen.	KS BE		x			x				10, 11, 12, 14
1 A, 18 A	Tiltak 3.1.4: Utarbeide et bolighefte med forpliktelser for utleier og leietaker, for førstegangsbeboere i kommunale boliger	BE	x				x				10, 11, 12, 14
1 A, 18 A	Tiltak 3.1.5: Fortsette med den frivillige ordningen med fast trekk av arbeidsavklaringspenger og uførepensjon til husleie. For å forebygge bostedsløshet utløst av restanse på husleie.	BE NAV	x				x				10
1 A, 18 A	Tiltak 3.1.6: Innføre automatisk trekk av bostøtte på kommunal husleie som er forfalt til betaling. Dette for å forebygge opparbeidelse av restanse på husleie.	BE	x				x				10
Strategi 3.2: Oppfølging i boliger											9, 10, 11, 12
1 A, 1 B, 18 B	Tiltak 3.2.1: Kartlegge og initiere tilpasning av boliger fysisk hos dem som får funksjonsnedsettelse slik at leietakere i kommunale boliger forblir boende i sine hjem.	HO BV	x	x	x	x	x				9, 10, 11, 12
1 A, 1 B, 18 A	Tiltak 3.2.2: Utarbeide rutiner for boligbefaring, underveis i leieforholdet, for førstegangsbeboere i kommunale boliger. Dette for å avdekke vedlikeholdsbehov eller behov for oppfølging i boligen.	KS BE	x				x				9, 10, 11, 12



Satsnings- områder i kommunens samfunnsdel	Tiltak – dette vil vi gjøre	Ansvarlig	Tid				Finansering				Avtale Husbanken Målsetting 1–15
			2018	2019	2020	2021	Daglig drift	Eksist. midler i øk. plan	Nye midler i øk. plan	Ekstern finansiering	
Strategi 3.3: Bedre vedlikeholdssystem og rutiner											6, 13
18 A	Tiltak 3.3.1: Basert på tilstandsvurderingen av boligmassen, utarbeide en 4-årig vedlikeholdsplan for boliger.	KS	x			x	x				6, 13
18 A	Tiltak 3.3.2: Etablere 2 vedlikeholdsteam for boliger, bestående av en snekker, en maler og rørlegger i hvert team, for å redusere tiden boligene står uten leietager.	KS	x				x		x		6, 13
18 A	Tiltak 3.3.3: Etablere praksis for kartlegging, bestilling og utførelse av vedlikehold i boliger. Formålet er å forebygge mislighold og redusere tiden boligene står tomme.	KS	x				x				6, 13
1 A, 18 A	Tiltak 3.3.4: Etablere rutiner ved overlevering av boligen mellom utleier og leietaker ved inn- og utflytting i kommunale boliger.	BE	x				x				6, 13
18 A	Tiltak 3.3.5: Øke vedlikeholdsbudsjettet for bedre ivaretagelse av boligene.	KS		x	x	x		x	x		6, 13
Strategi 3.4: Helhetlig bruk av økonomiske virkemidler											7, 8, 9, 11, 14
1 B, 18 A	Tiltak 3.4.1: Øke bruken av «tilskudd til tilpasning av boliger» slik at flere kan bo lengre hjemme.	BE	x				x	x			7, 8, 9, 11, 14
1 A, 18 B	Tiltak 3.4.2: Evaluere kommunal husleiefastsettelse og vurdere alternative modeller for fastsettelse av husleie.	BE		x			x				7, 8, 9, 11, 14
1 A, 18 A	Tiltak 3.4.3: Utrede muligheten for å etablere en kommunal bostøtte som kan erstatte «tilskudd til kommunale avgifter». Som et virkemiddel der leieprisen i kommunal bolig blir for høy.	BE		x			x		x		7, 8, 9, 11, 14
1 A, 18 A	Tiltak 3.4.4: Bistå vanskeligstilte til å finansiere kjøp av bolig ved bruk av startlån.	BE	x	x	x	x	x				7, 8, 9, 11, 14
Strategi 3.5: Profesjonalisere utleievirksomheten											10, 11, 12, 14
4 E, 18 A	Tiltak 3.5.1: Utrede en organisering av boligforvaltningen der en spesielt ser på hvordan en kan arbeide mer helhetlig med ansvar og oppgaver tverrfaglig. Det innbefatter rolleavklaringer, samarbeid og samarbeidspartnere. Dette sees i sammenheng med kommunesammenslåingen.	BE	x				x				10, 11, 12, 14
18 B	Tiltak 3.5.2: Videreutvikle kompetansen innenfor det boligsosiale feltet og det eidsfaglige feltet. For å forebygge bostedsløshet fokusere på tidlig opplæring i skolen, boligveiledning og økonomisk veiledning.	BE	x	x	x	x	x				10, 11, 12, 14



Satsnings-områder i kommunens samfunnsdel	Tiltak – dette vil vi gjøre	Ansvarlig	Tid				Finansiering				Avtale Husbanken Målsetting 1-15
			2018	2019	2020	2021	Daglig drift	Eksist. midler i øk. plan	Nye midler i øk. plan	Ekstern finansiering	
Strategi 3.6: Samarbeid og tverrfaglig samhandling											5, 12, 13, 15
4 A, 18 A	Tiltak 3.6.1: Organisere og etablere et samarbeidsforum som skal koordinere innsatsen overfor søkere til kommunal bolig samt andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Hensikten er å ivareta de boligpolitiske oppgavene helhetlig.	BE HO NAV	x				x				5, 12, 13, 15
18 A, 18 B	Tiltak 3.6.2: Evaluere tildelingsprosessen av boliger der en vurderer ansvar og oppgaver knyttet til tildeling av boliger	BE HO NAV	x				x				5, 12, 13, 15
18 A	Tiltak 3.6.3: Etablere retningslinjer for samhandling mellom avdelinger ved regulering og planlegging av nye boligområder og arealbruk.	PU	x				x				5, 12, 13, 15
18 A	Tiltak 3.6.4: Etablere årlige dialogmøter med eksterne aktører som bolig, bank - og byggenæringen med hensikt å styrke innsikten i behov, utfordringer og muligheter for en ønsket byutvikling.	BE	x	x	x	x	x				5, 12, 13, 15

Investeringsplan 2018-2021

Tabellen nedenfor viser de tiltak som utløser investeringsmidler samt driftskostnader. I tillegg omhandler handlingsplanen mange tiltak som ikke utløser midler men som istedenfor krever arbeidsressurser som ikke tallfestes i kroner.

Tiltak	Anslag kostnader	Finansiert	Ikke finansiert	Driftskostnader
Anskaffe 21 boligertotalt for unge utviklingshemmede ved Mellomvannet.	kr 90.000.000,-	x		
6 boliger til multifunksjonshemmede i Vegaveien	kr 25.000.000,-	x		
Montenegro. 5 Leiligheter til ROP pasienter	kr 35.000.000,-	x		
Etablere inntil 4-6 småhus for vanskeligstilte boligsøkere ; kr 1.500.000,- pr hus. (inkl flytting av hus, tomtekostnader, tilknytningsomkostninger, bygningsmessige omkostninger, gebyrer ol.)	kr 9.000.000,-		x	
Avd. Melkøya, Kirkeparken omsorgssenter; 10 omsorgsboliger. Øke fra delvis bemannet til heldøgns bemannede omsorgsboliger. Hovedsakelig til eldre personer	lhht. økonomiplan		x	x
Alderspensjonatet. Bosenter for 12 personer med behov for heldøgns omsorgsbolig	kr 500.000,-	x		x
Krøkebærveien/Tyven lia. 15 Omsorgsboliger for personer med behov for heldøgnsomsorgsbolig	lhht. økonomiplan		x	
Etablere bemanning i 15 omsorgsboliger i Sørøygata (3 etg, over Kirkeparken omsorgssenter)	lhht. økonomiplan		x	x
Etablere midlertidig bolig (nødboliger /akuttboliger) behovsprøvd med kortbotid. (inkluderer oppussing, flytting avarmsentralsamt møbling)	kr 200.000,-	x		x
Sum	kr 159.700.000,-			

