



SØR-VARANGER KOMMUNE

BOLIGPOLITISK PLAN 2020-2030



Foto: Brian Aslak



Vedtatt:
16.12.2020

Innhold:

Kapittel 1	Hva er boligpolitisk plan	2
Kapittel 2	Relevante lovhjemler	4
Kapittel 3	Nasjonale, regionale og lokale føringer	4
Kapittel 4	Målområdet 1: Generell boligutvikling	5
Kapittel 5	Handlingsplan generell boligutvikling	9
Kapittel 6	Målområdet 2: Boligsosialt arbeid	11
Kapittel 7	Handlingsplan boligsosialt arbeid	16
Kapittel 8	Målområdet 3: Organisering og forvaltning	18
Kapittel 9	Handlingsplan organisering og boligforvaltning	21
Vedlegg	Tiltaks- og aktivitetsplan 2021	

Forklaringer til forkortelser

BPP	Boligpolitisk plan
PB	Plan og byggesak
EK	Eiendomskontor
FDV	Forvaltning, drift og vedlikeholdsavdeling
BK	Boligkontor
NAV	NAV Sør-Varanger
KFF	Koordinering, fag og forvaltningsenhet
HBO	Hjemmebasert omsorg
TFF	Tjeneste for funksjonshemmede
PHR	Psykisk helse- og rustjeneste
FK	Flyktning og kompetansenhet
SK	Servicekontoret
RÅM	Rådmann
SBB	Stiftelsen Bolig Bygg
HOV	Helse- omsorg og velferd

Kapittel 1. Hva er boligpolitisk plan

Boligpolitisk plan er et styringsverktøy for kommunens administrasjon og politikere. Formålet med boligpolitisk plan er å etablere en helhetlig boligpolitikk for Sør-Varanger kommune som skal sikre at boligutviklingen i hele kommunen blir helhetlig, målrettet og effektiv.

Visjon:

Alle innbyggere i Sør-Varanger kommune skal ha mulighet til å bo i egnede boliger i gode bomiljø i hele kommunen.

Det er gjennom kommunal planstrategi for perioden 2016-2019 vedtatt at Sør-Varanger kommune skal ha en boligpolitisk plan.

Planen er delt i tre målområder: 1. Generell boligutvikling, 2. Boligsosialt arbeid og 3. Organisering og forvaltning. Hvert målområde har en strategisk del og en handlingsdel. Dette er en omfattende plan for boligutviklingen i kommunen, og målsettingen og tiltakene må ses i sammenheng på tvers av målområdene. Tiltaks- og aktivitetsplanen skal rulleres årlig i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Prosessplanen har vært vedtatt av Utvalg for levekår i 2017. Boligpolitisk plan er utarbeidet av tverrfaglig arbeidsgruppe med bred faglig kompetanse. Utvalg for levekår, Eldreråd, Ungdomsråd, representanter for RIO (Rusmisbrukernes Interesseorganisasjon) og private boligutbyggere har vært involverte i prosessen.

Endringer i samfunnet kan medføre at strategiene for å jobbe mot visjonen vil måtte endres, men den overordne visjonen vil være gjeldende i hele planperioden.

Gjennom **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023** (Kommunal og moderniseringsdepartement 14.mai 2019) vil regjeringen styrke fylkeskommunenes og kommunenes samfunnsutviklerrolle. Kommunene får økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser.

Regjeringens forventninger er bl.a.:

- Kommunene legger FNs bærekraftsmålene til grunn for samfunns- og arealplanlegging.
- Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.
- Kommunen tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.

FNs Bærekraftsmål:

Mål 1: Utrydde fattigdom:

Utrydde alle former for fattigdom i hele verden.

For å bekjempe fattigdom må den økonomiske veksten være inkluderende og fordeles jevnere blant land og befolkning. Derfor må det investeres i viktige sosiale tjenester, og gi like muligheter til alle borgere. Boligpolitisk plan 2020-2030 skal ivareta de boligsosiale utfordringer Sør-Varanger kommune har.

Mål 3: God helse:

Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.

Bolig blir regnet som den fjerde velferdspilaren, ved siden av helse, utdanning og arbeid (NOU 2011:15). Boforhold handler om mer enn selve den fysiske boligen. Disposisjonsform (eie/leie) og beliggenhet kan også ha betydning for velferd utfall. For eksempel kan boligeierskap være forbundet

med en mer stabil bosituasjon, som igjen kan ha positive virkninger for en rekke velferdsutfall. Nabolaget kan påvirke velferdsutfall gjennom påvirkning fra andre som bor der (sosial interaksjon og rollemodeller), og gjennom den fysiske utformingen av nærmiljøet (tilgang til rekreasjonsareal, støy- og luftforurensning osv.).

Selv om det ikke finnes et omfattende teoretisk rammeverk for hvordan boligeierskap kan påvirke helse, har litteraturen pekt på noen potensielle mekanismer (Institutt for samfunnsforskning. Rapport 2019:1 «Boligens betydning for annen velferd»):

1. Boligeie er forbundet med høyere sosial status og større kontroll over egen bosituasjon, som igjen fører til bedre helse (Acevedo-Garcia et al. 2004).
2. Mangel på rimelige boliger med tilfredsstillende boforhold påvirker helsa negativt ved å legge beslag på ressurser som kunne blitt brukt til legehjelp og sunn mat. Leietakere ser ut til å være overrepresentert i slike boliger med uholdbare boutgifter, men dette avhenger av om det er rimeligere å eie enn å leie.
3. Pensjonister som eier bolig, har bedre økonomi, og dette fører til bedre helseutfall i alderdommen.

Mål 9: Innovasjon og infrastruktur:

Bygge solid infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon.

Investeringer i infrastruktur er avgjørende for å skape en bærekraftig utvikling. Infrastruktur er den underliggende strukturen som må være på plass for at et samfunn skal fungere. Boliger er en av de viktigste elementene av infrastruktur i samfunnet.

Mål 10: Mindre ulikhet:

Redusere ulikhet i og mellom land.

De fattige og de marginaliserte gruppene må gis muligheter og tjenester slik at de kan skape seg bedre levekår. Det skal legges til rette slik at vanskeligstilte i Sør-Varanger kommune får mulighet til å skaffe seg egnede boliger og boligutbygging vil ivareta mangfold og inkludering.

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn:

Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige.

Urbanisering skaper store muligheter og utfordringer. På sitt beste sørger byer for at mennesker kan leve gode liv og utvikle seg både økonomisk og sosialt. På den andre siden vokser mange byer fortere enn tilbudet av arbeidsplasser og boliger. Dette fører til utviklingen av områder med dårlige boforhold og manglende tjenester. I fremtiden må vi bygge byene slik at de kan gi tilgang til grunnleggende tjenester samt sikre tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til overkommelig pris hvor barns beste og retten til tilstrekkelig levestandard er lagt til grunn. Vi må bruke ressursene på en bærekraftig måte.

Mål 17: Samarbeid for å nå målene:

For å lykkes med bærekraftsmålene trengs det nye og sterke partnerskap.

Myndigheter, næringslivet og sivilsamfunnet må samarbeide for å oppnå bærekraftig utvikling. Bærekraftsmålene skal fungere som en felles, global retning og prioritert innsats de neste 15 årene.

Alt dette er lagt til grunn for Boligpolitisk plan 2020-2030 for Sør-Varanger kommune.

Kapittel 2. Relevante lovhome

Lov om folkehelsearbeid forplikter kommunene til å fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Kommunen skal bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen. Kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å møte kommunens folkehelseutfordringer, dette kan blant annet omfatte tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold, slik som bolig.

Plan og bygningsloven setter rammene for arealbruk og tiltak på eiendom. Loven legger føringer på kommunen som utviklingsaktør. Kommunen har ansvar for å medvirke til en boligutvikling som har en differensiering av type, pris og lokalisering som dekker innbyggeres boligbehov.

Helse- og omsorgsloven

Helse- og omsorgstjenesteloven § 1-1, jfr. §3 og § 7 omhandler kommunens ansvar til å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Lov om sosiale tjenester i NAV regulerer kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.

§ 1. 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.

Kapittel 3. Nasjonale, regionale og lokale føringer

Nasjonale mål og retningslinjer for boligpolitikken er gitt gjennom stortingsmeldinger, rundskriv, nasjonale forventninger, NOUer og statlige retningslinjer.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt i 2014, har blant annet målsettinger om å fremme kompakte byer og tettsteder for reduksjon av transportbehovet, samt at planlegging skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene. Videre gis det retningslinjer om fortetting og transformasjon i by- og tettstedsområder før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder og må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur. Disse målene og retningslinjene er i stor grad videreført i **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging** vedtatt i mai 2019.

Regjeringens **Strategi for boligmarkedet** setter en målsetting om at så mange som mulig som ønsker det skal kunne eie sin egen bolig. For å dempe veksten i boligpriser og gjeld vil regjeringen legge forholdene til rette for raskere, enklere og billigere boligbygging gjennom forenkling av plan- og byggesaker i tillegg til flere andre gjeldsforebyggende tiltak.

Det er i tillegg laget en egen nasjonal strategi for det boligsosiale arbeidet. I **Bolig for velferd - nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 - 2020)** har regjeringen fastsatt følgende nasjonale mål for det boligsosiale arbeidet:

1. Alle skal ha et godt sted å bo
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Sør-Varanger kommune og husbanken har undertegnet en **programavtale** for 2016-2020 som blant annet forplikter kommunen til å utarbeide og rullere en boligpolitisk handlingsplan. Avtalen bygger på tidligere omtalt **Bolig for velferd - nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 - 2020)**.

Asplan Viak har gjennomført et prosessrettet FoU-prosjekt om **Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør**. Prosjektet var bestilt fra Kommunesektorens organisasjon (KS). I rapporten anbefalinger vektlegges en helhetlig kommunal boligpolitikk der bolig for alle er utgangspunktet.

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for boligpolitiske mål og prioriteringer hvor overordnet visjon for Sør-Varanger kommune er formulert som følger:

«Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.»

Kommuneplanens arealdel følger opp målene satt i kommuneplanens samfunnsdel, og legger arealmessige føringer samt angir prioriteringer i perioden 2018-2030. I arealdelen poengteres blant annet å videreutvikle et sterkt sentrum og at det skal legge til rette for vekst, gjennom fortetting og bruk av nye areal.

I Omsorgsplan 2022 omtales kommunens rolle som tilbyder av omsorgsboliger. Omsorgsplan 2022 vil bli erstattet av **Strategisk plan for helse, omsorg og velferd for 2020-2030**, som er forventet ferdigstilt i løpet av høsten 2020.

Strategisk næringsplan 2019-2029 har visjon for Sør-Varanger kommune om å bli en innovativ kommune som samarbeider om nye løsninger.

Kommunens handlingsrom med hensyn til realisering av boligpolitiske mål er forankret i **Økonomiplanen**. Handlingsdelen – «Tiltaks- og aktivitetsplan» til boligpolitisk plan skal rulleres hvert år i forbindelse med budsjettvedtak.

Kapittel 4. Målområdet 1: Generell boligutvikling

Effektmål: Sør-Varanger kommune er en tydelig aktør i boligutviklingen. Boligutvikling følger befolkningsbehov og bidrar til ønsket vekst. Boligutviklingen har en sosial profil og bidrar til gode, varierte bomiljø i hele kommunen.

Den siste tiårsperioden frem mot 2016 har kommunen hatt en jevn befolkningsvekst. Siden 2016 har imidlertid nettotilflyttingen gått ned, og man har opplevd en liten befolkningsnedgang. Dette forklares blant annet med lav tilflytting og med en underrepresentasjon av de yngste aldersgruppene i forhold til de eldre aldersgrupper i befolkningen. En del av befolkningsnedgangen må også sees i sammenheng med avviklingen av gruedrifta i 2015. Det er i all hovedsak innvandring som har bidratt til den veksten man har hatt den siste tiårsperioden. Det vil i lys av dette være viktig å legge til rette for en boligutvikling som støtter opp om økt kulturelt og etnisk mangfold. Sør-Varanger kommune har god erfaring med «Boligskole» og integrering av flyktninger. Framover må boligstruktur og bomiljø som bidrar til integrering av innvandrere og flyktninger være i fokus.

Tabell 1. Folkemengde i Sør-Varanger kommune (1. januar 2009-2020). Kilde SSB

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
9 623	9 738	9 826	9 860	9 968	10 090	10 221	10 227	10 199	10 171	10 156	10 158

Forventet utvikling



Befolkning i 2030 ⁱ
10 154 innbyggere [per 2030]



Befolkning i 2040 ⁱ
10 326 innbyggere [per 2040]

Man vil oppleve en nedgang i samtlige aldersgrupper mellom 6-67 år og en økning i alle aldersgrupper over 67 år.

Det vil i årene som kommer være viktig å tilpasse boligutviklingen etter de **demografiske endringene** man står overfor. Det vil blant annet være avgjørende å ivareta eldre sine boligbehov, både i det private boligmarkedet og i det kommunale boligtilbudet. Universell utforming, sentral beliggenhet, lett tilgang til kommunale tjenester, variert sammensetning av beboere er noen av de viktigste suksesskriteriene.

Diagram 1. Sør-Varanger kommune befolkningspyramide. (1. januar 2019) Kilde SSB

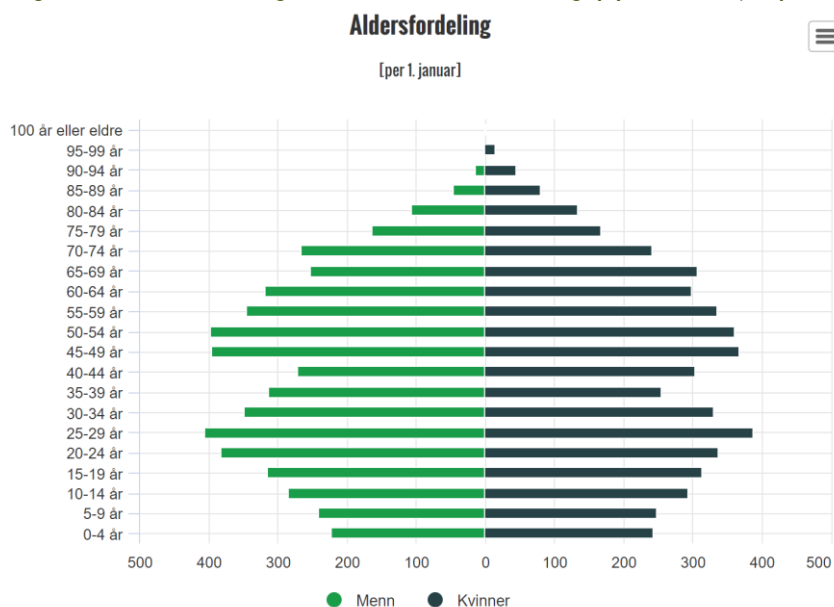
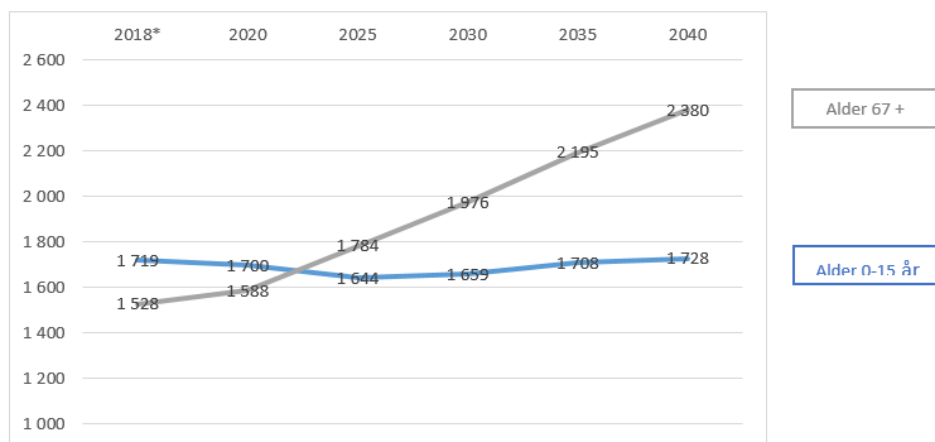


Diagram 2. Sør-Varanger kommune befolkningsvekst. (13.november 2018) Kilde SSB



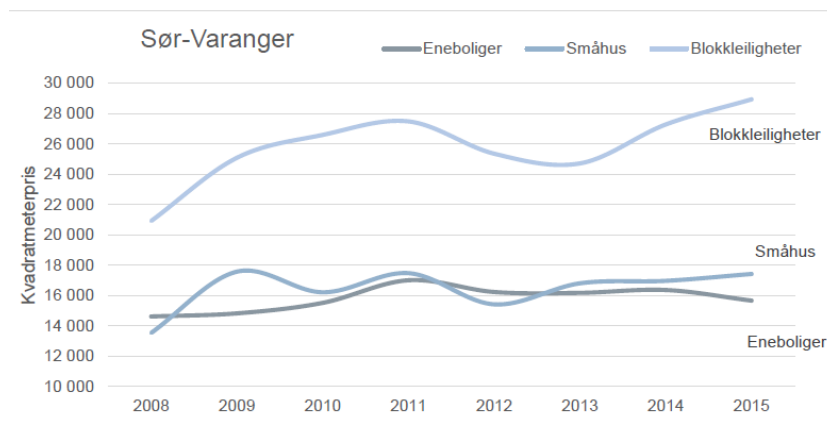
Med hensyn til de estimatene som er gitt om en moderat innbyggervekst, vil det antakelig ikke være rom for høy aktivitet i den videre nybyggingen. **Det vil derfor være desto viktigere at de boligene som faktisk bygges ut**

er de riktige boligene. Med riktige boliger menes strategisk viktige boliger ut i fra demografiske behov. Det vil si boliger som bidrar til sirkulasjon og god utnyttelse av boligmassen.

Arealet som er avsatt til boligområder i gjeldende kommunal plan er vurdert til å være tilstrekkelig med hensyn til arealbehovet til boligbygging for de kommende årene.

Diagrammet under viser utvikling av **gjennomsnittlig kvadratmeterpris** i Sør-Varanger kommune, etter boligtype (2006-2015). Diagram 3. (SSB)

Eneboliger i Sør-Varanger har hatt en prisøkning på ca. 19% i perioden 2006-2015, samtidig har prisen på leiligheter økt med ca. 15% i perioden (2008-2015).



Man har ikke tilgang til tall over de siste to årene, men tilbakemeldinger fra lokal meglerbransje er at boligmarkedet har vært flatt siden 2016, noe som tilskrives effekten etter nedleggelsen av AS Sydvaranger.

Boliglånsforskriften som ble innført i 2015, og som ble skjerpet med ytterligere punkter i januar 2017 har begrenset bankenes mulighet til å finansiere boliger i samme grad som tidligere. Kravet til 15 % egenkapital har medført at det har blitt merkbart vanskeligere å komme inn på boligmarkedet. Man ser at det er førstegangsetablerende uten kausjonist, innvandrere og andre vanskeligstilte som sliter med å komme inn på boligmarkedet i kommunen. Dette forsterkes av at det er generelt liten tilgang på rimelige boliger. Sør-Varanger kommune vil bruke flere strategier og metoder, som f.eks. «Fra leie til eie», «Eie først», «Tilvisningsavtaler» etc. for å påvirke og bidra til utvikling av boligmarkedet i en bærekraftig retning.

Utleieprisene på det private boligmarkedet er varierende. Det er utfordrende å gjøre en presis kartlegging av utleiemarkedet, da det er lite profesjonalisert. Selv om det de senere årene har kommet noen profesjonelle utleieaktører på banen er det primært privatpersoner som leier ut, og en betydelig andel av utleien blir formidlet via private nettverk og på sosiale medier.

Pr. i dag mangler kommunen god oversikt over leiemarkedet. Dette medfører utfordringer med å bidra til å opprettholde et balansert boligmarkedet. Det vil være viktig å tilegne seg bedre oversikt, slik at man ved behov kan ta i bruk virkemidler for å stimulere til økt andel utleieboliger samt inngå flere samarbeidsavtaler og, eller tilvisningsavtaler om utleiebolig for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Helse blir skapt der folk lever og bor. I arbeidet for **god folkehelse** må man derfor inkludere hensynet til bolig og bomiljø, samt tjenester som bidrar til å opprettholde en god bosituasjon. I dag vet man at det er en nær og selvstendig sammenheng mellom kvaliteten på bolig og bomiljø og den fysiske og mentale helsen. Boligområder som er godt utformet, hvor det legges til rette for fysisk aktivitet og hvor beboerne har tilgang til grøntareal og rekreasjonsområder virker positivt på helsen. Det er også helsefremmende å bo i boligmiljø med variert befolkningsstruktur.

Den generelle boligpolitikken og eldreomsorgen må sees i sammenheng. Man må ta innover seg den betydelige effektiviseringsgevinst som ligger i at «godt voksne» flytter til universelt utformede leilighetskomplekser i sentrale områder. Dette kan blant annet bidra til kortere reisevei for ansatte i hjemmetjenestene, noe som er en betydelig utfordring i en geografisk stor kommune som Sør-Varanger. Det vil også kunne redusere behovet for å etablere nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser (Nova rapport 17/14). Kommende generasjon eldre er ressurssterke, aktive og ønsker å bo hjemme lengst mulig. Undersøkelser av eldre sine boligpreferanser viser at det blant de yngste seniorene er betydelig etterspørsel etter private boligløsninger som i dag bare finnes i begrenset grad i det ordinære boligmarkedet.

Sør-Varanger kommune skal legge til rette for gode og varierte boligområder i hele kommunen. Dette innebærer at boligsosiale hensyn og folkehelsehensyn må vektlegges i plansammenheng og i utøvelse av tomtopolitikk.

Sør-Varanger kommune har behov for å **rekruttere kvalifisert arbeidskraft**, og opplever særlig utfordringer med å skaffe til veie nok undervisningspersonell, sykepleiere og ingeniører. Dette er yrkesgrupper som det vil være økt behov for i årene som kommer. En mulighet for å tiltrekke seg innbyggere og arbeidskraft er å tilrettelegge for god informasjon om utleiemarkedet samt tilgang til personalboliger.

Kommunen og boligutbyggere står i et gjensidig avhengighetsforhold til hverandre med hensyn til realisering av boligutviklingen i kommunen. Det er potensiale for økt samarbeid mellom kommunen og private utbyggere i Sør-Varanger. Gjennom en tettere dialog vil kommunen ha oversikt over boligbehov og kan stimulere til igangsetting av nye boligprosjekter ut fra de aktuelle boligbehovene. Utbyggere får på sin side anledning til å gi innspill og å påvirke kommunens prioriteringer.

Kapittel 5. Handlingsplan generell boligutvikling

Effekt mål: Sør-Varanger kommune er en tydelig aktør i boligutviklingen. Boligutvikling følger befolkningsbehov og bidrar til ønsket vekst. Boligutviklingen har en sosial profil og bidrar til gode, varierte bomiljø i hele kommuneen.						
Strategi: Sør-Varanger kommune skal ha tydelig politisk retning for boligutvikling og skal legge til rette for god dialog og samarbeid med boligutviklere i kommunen.						
	Resultatmål (RM) og tiltak (TK)	Hovedansvarlig	Merknader	Finansiering		
				Drift	Økonomiplan	Ekstern
RM1	God forankring av kommunens boligpolitikk					
TK 1.1	BPP skal innarbeides i planstrategi	RÅM		x		
TK 1.2	Utarbeide en langsiktig strategi for utnyttelse av kommunale eiendommer med hensyn til å dekke fremtidige boligbehov	EK/ BK	Vurdere som ekstern finansiering eller et tiltak i økonomiplan	x		
TK 1.3	Samkoordinering av tiltak i BPP med kommunal planstrategi	BK	Samarbeid med PU og HOV	x		
TK 1.4	Kompetanseheving: politikeropplæring «Boligpolitisk og boligsosialt arbeid i Sør-Varanger kommune»	BK	Kr.20 000,- hvert 4.år		x	
TK 1.5	Skriftlig kunnskapsgrunnlaget for utvikling av boligpolitikk i kommunen. Oppdateres hver 4.år	BK	I samarbeid med relevante tjenester	x		
RM2	Mangfold i målgrupper og bomiljø: fokus på tilrettelegging for boligprosjekter med varierte boligtyper					
TK 2.1	Kartlegging av boligbehovet	BK	I samarbeid med private boligutbyggere, SBB og EK	x		
TK 2.2	Samarbeid med private aktører som ønsker å utvikle boligkonsept i ulike prissegment som ivaretar eldre og unge i etablerings fasen sine boligbehov.	BK	Strategisk næringsplan 2019-2020 p.4.1 I samarbeid med EK	x		
TK 2.3	Utarbeide og innføre rutiner for salg av boliger som er ikke tilpasset kommunens behov	FDV/ BK	I hht. Retningslinjer for salg av kommunale boliger. Sak 029/19	x		
RM3	Tilrettelegge for boligutvikling i Kirkenes					
TK 3.1	Legge til rette for fortetting i Kirkenes	PB	Byplan Kirkenes	x		
RM4	Tilrettelegging for boligutbygging i distrikter.					

	Er ivare tatt gjennom Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030.					
RM5	Sikre en god boligkvalitet.					
TK 5.1	Kartlegging av standard på kommunale omsorgsboliger og utarbeidelse av forslag/ plan til utbedring.	FDV/ BK	I samarbeid med SBB	x		
RM6	Samarbeid med private boligutbyggere om bolig for alle. Styrke den gjensidige innsikten og medvirkning i hva som er behov, utfordringer og muligheter for boligutvikling.					
TK 6.1	God dialog med boligutbyggere	EK/ BK	Kr. 40.000,- årlig og intern ressursbruk. Strategisk næringsplan p.4.1.1	x	x	
TK 6.2	Fortløpende vurdering av klausuleringer i forbindelse med bortfeste eller salg av boligarealer	EK		x		
TK 6.3	Utarbeide og innføre retningslinjer for salg/ bortfeste av uregulerte boligarealer	EK		x		
TK 6.4	Bruke opsjonsavtaler i stedet for direkte salg av tomter	EK		x		
TK 6.5	Utarbeide årlig oversikt over behov og boligprosjekter under planlegging i kommunen	BK/ EK				
RM7	Samarbeid og samhandling med andre offentlige myndigheter om bolig for alle.					
TK 7.1	Samarbeid med Husbanken	BK	Reiseaktivitet kr. 20 000,-		x	
RM8	Målrettet rekruttering.					
TK 8.1	Utforme en rekrutteringsportal med boliginformasjon på kommunens hjemmeside som gir samlet og relevant informasjon om boligtilbud og relevante linker for potensielle tilflyttere og nye innbyggere	BK	I samarbeid med IT	x		
TK 8.2	Utarbeide forslag om tilbud om personalboliger	BK		x		

Kapittel 6. Målområdet 2: Boligsosialt arbeid.

Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og å styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.

Effektmål: **Sør-Varanger kommune bidrar til økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet i egnede boliger.**

Sykehjem er ikke en del av denne planen, og vil bli ivaretatt i kommunens Helse-, omsorg og velferdsplan 2020-2030 som skal vedtas i høsten 2020.

I **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023** (Kommunal og moderniseringsdepartement 14.mai 2019) har regjeringen bl.a. følgende forventninger til kommunene:

- Kommunene legger til rette for leie-til-eie løsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Kommunene planlegger for et tilbud av tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.
- Kommunene planlegger aktivt for å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og bidrar til utjevning av sosiale forskjeller. Kommunene legger universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse og ivaretar folkehelsehensyn i planleggingen.

I **Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid** defineres **vanskeligstilte på boligmarkedet** som familier eller personer som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten egen bolig
- Står i fare for å miste **boligen** sin
- Bor i uegnet bolig.

Det er vanskelig å gjøre en statistisk kartlegging av hvor mange som er vanskeligstilt på boligmarkedet generelt, ettersom ulike målemetoder og definisjonskriterier gir til dels store utslag på hvor mange som faller inn under denne kategorien, men pr. 2017 var det på landsbasis anslått å være mellom 177000 og 288400 personer i kategorien vanskeligstilte. (Vanskeligstilte på boligmarkedet, rapport 2017/6, SSB).

Utfordringsbildet i Sør-Varanger kommune har flere aspekter.

Det er kanskje flere vanskeligstilte blant **den eldre generasjonen** i dag enn det vil være i årene fremover. Både økonomisk og med tanke på at boligene som 50-60-70 åringene bor i dag er bedre og mer tilpassete for å kunne bo i lengst mulig. Folk ønsker naturlig nok å bo hjemme lengst mulig. Erfaringer viser at mange eldre ønsker trygghet og nærhet til andre, de ønsker kanskje bare et rom, et sted der man får pleie og omsorg. Alle bør planlegge sin egen alderdom.

En voksende utfordring er behovet for tilpassede boliger for **demenssyke**. Det er kjent at risikoen for å få demens øker med stigende alder. Forskning viser imidlertid at flere «yngre» får demens. Noen «unge» demenssyke må da tidligere inn på sykehjem, kanskje allerede før de er 70 år. Mange av disse er fysisk spreke. Dette betyr at en demenssyk person kan oppholde en sykehjemsplass i 20-30 år. Også de demenssyke har det best hjemme i sitt vante bomiljø. Kommunen har altså behov for

tilpassede boliger hvor den demenssyke kan bo hele livet sitt. Det er også behov for boliger tilknyttet døgnbemanning for denne gruppen.

Funksjonshemmede og personer med helseutfordring som rus/psykiatri er kanskje mer vanskeligstilt hva angår bolig. Når bolig tildeles til funksjonshemmede kan man regne med at boligen blir bundet opp i 20-30 år fremover. Det må tas et valg om hvilken strategi Sør-Varanger kommune vil følge for tilrettelegging av fremtidige boligbehov for personer med funksjonsnedsetting, og deretter utarbeides en tiltaksplan for boligutvikling.

Flyktningtjenesten har ansvar for boliganskaffelse for **flykninger** ved ankomst til Sør-Varanger kommune. Det er familiesammensetning som bestemmer hvilke boliger nyankomne flykninger har behov for. Denne informasjon får kommunen kort tid før ankomst. Dette skaper utfordringer med å finne passende boliger raskt. Derfor er ofte husleieprisen på disse boliger høye. De er gjerne høyere enn det NAV kan godta dersom det er behov for økonomisk hjelp. Kommunen har tilvisningsavtaler med private og husleieprisen på disse boliger er vanligvis høyere enn hos Stiftelsen Bolig Bygg.

De ulike gruppene av vanskeligstilte på boligmarkedet har forskjellige boligbehov, noe som må gjenspeiles i et **differensiert og tilpasset kommunalt boligtilbud**.

Sør-Varanger kommune har differensiert tilbud om kommunale boliger og disponerer pr. 2020 om lag 400 boliger innenfor 6 ulike boligkategorier:

Eid av	Omsorgsboliger	Bolig med hjelpe- og verneiltak	Rehabiliteringsboliger	Bolig m/moderate oppfølgingsbehov	Boliger for flykninger	Ordinære boliger	Totalt
Sør-Varanger kommune	74	4	2	1	11		92
Stiftelsen Bolig Bygg	50			16		220	286
Private med tilvisningsavtaler					3	13	16
Andre	6						6
Totalt	130	4	2	17	14	233	400

Tabell 3.

Kommunen disponerer 40 boliger pr. 1000 innbygger, mens tallet for landet for øvrig er 21 pr. 1000 innbygger. Det er korte ventelister for å få tildelt bolig, og de fleste som tilfredsstill kriteriene for å få kommunal bolig tilbys dette innen 8 uker. Det samlede antallet boliger er pr. 2020 vurdert som høyt nok til å møte dagens behov, men det er noen grupper av vanskeligstilte som kommunen i dag bruker for lang tid på å finne et tilfredsstillende botilbud til. Man har i tillegg utfordringer med en del av boligmassens egnethet. Det må utarbeides en plan for utbedring, eventuelt salg av uegnede og kjøp/bygg av egnede boliger. Denne planen bør gjenspeile de nasjonale forventningene innen boligfeltet. Det er viktig at man har et godt overblikk over de forskjellige behovene i utsatte grupper, og søker å utjevne forskjeller ved hjelp av planen.

Den mest utfordrende gruppe vanskeligstilte på boligmarkedet for å skaffe boliger til er personer med svake boevner som har brukt opp sine bo-muligheter. Denne gruppen er liten, men meget ressurskrevende både i fht. økonomiske og faglige ressurser. Dette dreier seg hovedsakelig om mennesker med utfordringer knyttet til rus og psykiatri, med lav boevne og ustabile boforhold. Sør-Varanger kommune har utviklet differensiert botilbud til slike personer som dekker dagens behov for varige boliger.

Dagens tilbud om **akuttbolig** for slike personer er innlosjering på hotell. Dette er både dyrt og uheldig i forhold til oppfølging av disse. Det gir heller ikke stabilitetsfølelse for målgruppen. Sør-Varanger kommune har en verdifull erfaring om bruk av engangsmoduler som kan brukes framover for å utvikle et midlertidig botilbud i kommunen. Akutt botilbud i kortere perioder med oppfølging er en effektiv tilrettelegging for et varig botilbud. Målet er å styrke svake eller manglende boevner hos målgruppen.

Omsorgsboliger er ikke en lovpålagt oppgave for kommunen. Sør-Varanger kommune har likevel et ansvar til å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte, jf. Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Omsorgsboliger tildeles brukere etter vedtatte kriterier. Målgruppen er eldre og/eller funksjonshemmede som ikke kan ivareta omsorg for seg selv, eller som er avhengig av praktisk eller personlig hjelp for å greie dagliglivets gjøremål. Det er ingen automatikk i at det følger omsorgstjenester med boligene. Helse- og omsorgsbehovet til brukeren blir kartlagt og utmålt på lik linje med hjemmeboende. Det stilles i midlertid i utgangspunktet krav om at søker har et høyt tjenestebehov for å få omsorgsbolig.

Standarden på boligmassen påvirker etterspørsel etter kommunal omsorgsbolig. Særlig i Kirkenes er boligbebyggelsen preget av gamle hus i flere etasjer, med planløsninger som er dårlig tilpasset alderdomssvekkelse og funksjonstap, og dette legger press på behovet for omsorgsboliger. I et forebyggende perspektiv må det legges til rette for at flere nokså tidlig i alderdommen gjør tiltak rundt bosituasjonen, slik at de kan klare seg hjemme lenge lengst mulig.

Vi blir stadig flere eldre i kommunen og risikoen for demenssykdom øker med stigende alder. Kommunen bør vurdere egne egnede omsorgsboliger/bofelleskap for demenssyke.

Omsorgsboliger for eldre kan utformes på ulike måter. Mange eldre ønsker trygghet i å bo i omsorgsboliger med nært tilknyttet personalbase. Mange eldre sier at de bare har behov for et rom. Bugøynes omsorgssenter er et godt eksempel på god utforming.

Sør-Varanger kommune ønsker å utvikle tilbud om omsorgsboliger i retning «Boligmiks». Dette kan være generasjonsboliger, samlokalisering med personalboliger etc.

Kommunens ergoterapeuter og Hukommelsesteam og har god kompetanse på utforming av boliger for eldre og demenssyke. Det er en fordel at denne kompetansen blir tatt med i prosessen med planlegging, nybygg og utbedring av omsorgsboliger.

Stiftelsen boligbygg (SBB) eier og forvalter størstedelen av boligene, og de er lokalisert i Kirkenes, på Prestøya, på Hesseng, Bjørnevatn Svanvik og i Neiden.

Kommunen har i samarbeid med Stiftelsen boligbygg lyktes med å oppnå en god sammensetning av de kommunale leietakere i bomiljøene, og bomiljøene preges i liten grad av bråk og uro. Andelen ikke-kommunale leietakere er imidlertid lav, noe som er problematisk med hensyn til målet om å integrere vanskeligstilte i ordinære bomiljø. På sikt ønsker man seg bort i fra en praksis hvor kommunale leietakere bor samlokalisert. Derfor er det viktig med utvikling av samarbeid med private boligutbyggere slik at andel av kommunale boliger i boligkomplekser og ordinære leietakere er godt balansert.

Husholdninger med barn har første prioritering ved boligtildeling i vanlige bomiljø.

Gjennomstrømming i kommunale boliger er lav og har potensiale for en mer effektiv bruk av disse. Dette har sammenheng med dagens organisering av boligsosialt arbeid. Sør-Varanger kommune må skaffe seg bedre oversikt over leietakernes behov for kommunale boliger, slik at leietakere kan motiveres til å skaffe seg egne boliger på det private boligmarkedet.

Kommunen mangler et tilbud om rimelige boliger som kan være egnet for unge enslige som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er ikke her snakk om unge i etablererfasen, men om **vanskeligstilt ungdom som er i en gråson**e med hensyn til sosiale, psykiske eller rusrelaterte problemer. Man har ikke god nok oversikt over denne gruppen i dag, men vet at mange i dag leier på

det private markedet og finansierer boligen gjennom sosialhjelp. Noen bor også hjemme eller hos venner. Ut i fra et forebyggende ståsted er det nødvendig med et egnet botilbud og bedre oppfølging av denne gruppen.

Kommunen har de siste årene hatt en jevn bosetting av **flyktninger**, hovedsakelig overføringsflyktninger. Antallet har holdt seg nokså stabilt på 20 – 30 personer per år, med et unntaksår i 2016 hvor antall flyktninger til kommunen mer enn doblet seg. Kommunen har overordnet vedtatt å bosette 20 flyktninger hvert år i inneværende økonomiplanperiode (2017-2020). Det fattes etter anmodning fra IMDI årlig vedtak om konkret antall som skal bosettes. Grunnet nedgang i antall asylsøkere til Norge, har Sør-Varanger kommune etter avtale med IMDI nedjustert antallet flyktninger som skal bosettes i 2020 til 20 personer.

Fremtidig behov for boliger til flyktninger er uforutsigbart. Hvor mange flyktninger kommunen vil motta de neste årene beror på politiske og globale forhold som vanskelig kan fremskrives. Denne uforutsigbarheten må tas høyde for i planleggingen av boligforsyningen til flyktninger. I stedet for å anskaffe egne boliger til flyktninger, vil man fokusere på mer fleksible løsninger, for eksempel avtaler i det private utleiemarkedet.

Barn og unge er en målgruppe som har første prioritering ved boligsosialt arbeid i kommunen. Målet er at barnefamilier og unge voksne kan skaffe seg egnede og trygge boliger i ordinære bomiljø. Barnefamilier og unge voksne som er vanskeligstilte på boligmarkedet får første prioritering ved tildeling av kommunale boliger. Barnefamilier er også en prioritert målgruppe for startlån. NAV Sør-Varanger har et pågående prosjekt rund lavinntekts barnefamilier. Planens hensikt er å sikre tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til overkommelig pris hvor barns beste og retten til tilstrekkelig levestandard er lagt til grunn.

Sør-Varanger kommune har mangel på rimelige små utleieboliger. Dette skaper utfordringer for unge i etableringsfasen, særlig for vanskeligstilte unge voksne. (TK 2.2 Handlingsplan generell boligutvikling; TK 1.5 Handlingsplan boligsosialt arbeid)

Husbankens økonomiske virkemidler.

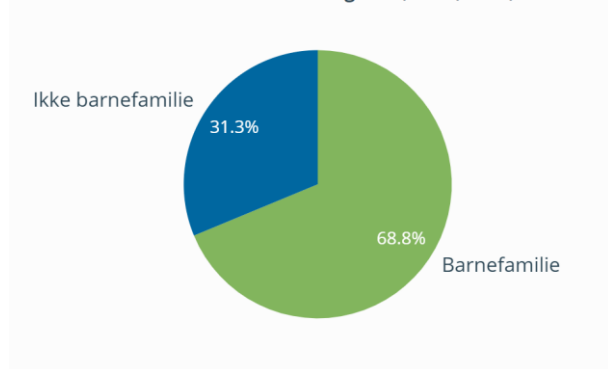
Startlån er en ordning som skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg sin egen bolig og beholde den. For å kvalifisere til startlån må en være langvarig vanskeligstilt, vise til at en har benyttet muligheten til sparing og dokumentere at en ikke får lån i ordinær bank. Dersom husstanden har barn, eller har særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, kan kommunen se bort ifra kravene til langvarighet og sparing. Det samme kan man gjøre dersom startlånet er avgjørende for å beholde boligen (refinansiering) eller når startlånet er vurdert å bidra til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Det er en nasjonal målsetning at minst 50 % av startlånsutbetalingene skal gå til husstater med barn. Her er Sør-Varanger godt innenfor nasjonale mål, med en andel på om lag 70 % (2019).

Tabell 2: Startlån utbetaling 2015-2019 SVK (Husbanken) Diagram 4. 2015-2019 (Husbanken)

Antall husstander	80
Andel barnefamilier	68,8%
Beløp startlån	86,0 mill.
Gjennomsnittlig startlån	1,1 mill.
Gjennomsnittlig kjøpesum	1,2 mill.
Andel startlån av kjøpesum	91,0%

Andel barnefamilier med utbetaling 2015, 2016, 2017, 2018...

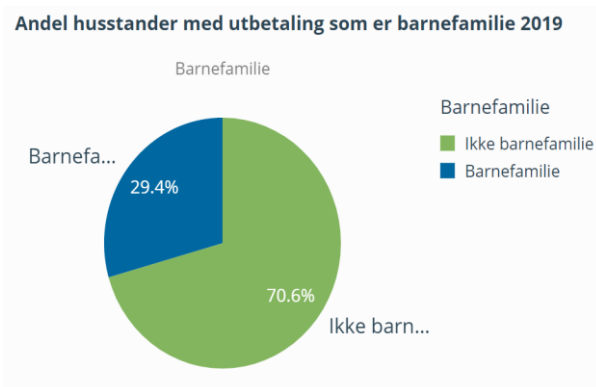
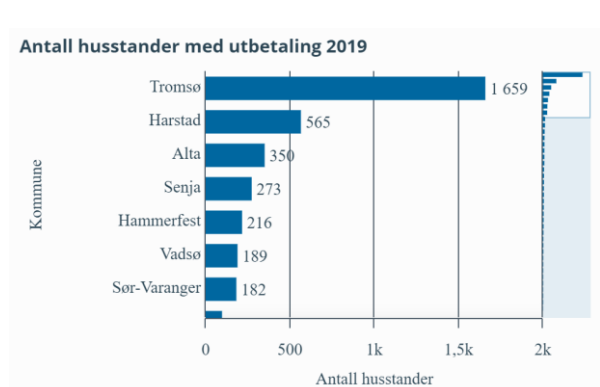


Statistikken viser at i gjennomsnitt årlig er det 16 husstander som har fått hjelp til å kjøpe, tilpasse eller refinansiere sine boliger i Sør-Varanger kommune.

Bruk av startlån baserer seg i hovedsak kun på innkommende søknader. Det er potensialet til mer aktivt og effektivt bruk av startlån, for eksempel gjennom identifisering og veiledning av potensielle startlånbrukere i kommunale boliger. Dette må ses i sammenheng med organisering av boligsosialt arbeid i kommunen.

Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for de som har lav inntekt og høye boustgifter. Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen. Husbanken fatter vedtak, men det er kommunen som behandler søknaden og har all kontakt med søker.

Diagram 5 og 6. (Husbanken)



Statistikken fra Husbanken viser at 75,4 % av bostøttemottakere er i alderen 25-66 år. 29,4 % av alle bostøttemottakere i kommunen er barnefamilier. Dette peker på behov for bedre samarbeid av kommunale tjenester med NAV rundt lavinntekts husstander, særlig barnefamilier.

Kapittel 7. Handlingsplan boligsosialt arbeid.

Effekt mål: Sør-Varanger kommune bidrar til økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet i egnede boliger.						
Strategi: Kommunen legger til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet i størst mulig grad bosettes i ordinære bomiljø, og for at flere kan eie sin egen bolig og klarer å beholde den.						
	Resultatmål (RM) og tiltak (TK)	Hovedansvarlig	Merknader	Finansiering		
				Drift	Økonomiplan	Ekstern
RM1	Flere kommunens innbyggere skal få mulighet til å eie sin egen bolig.					
TK 1.1	Kartlegging av potensielle startlånbrukere blant leietakere av kommunale boliger	BK	I samarbeid med SBB	x		
TK 1.2	Sette av midler til Tilskudd til etablering, Tilskudd til tilpasning av bolig og Prosjekteringstilskudd	BK	Årlig		x	
TK 1.3	Utarbeide og innføre rutiner for opplysning om startlån blant målgruppene	BK		x		
TK 1.4	Motivasjonsarbeid blant leietakere av kommunale boliger	BK		x		
TK 1.5	Bruk av Leie-før-eie og eventuelt andre modeller for samarbeid	BK		x		
TK 1.6	Samarbeid rundt lavinntekts barnefamilier	BK/ NAV	Søke om prosjektmidler	x		x
TK 1.7	Samarbeid rundt husstander med lav inntekt	BK/ NAV	Søke om prosjektmidler	x		x
TK 1.8	Bruke tilvisningsavtaler til å skaffe rimelige små boliger til vanskeligstilte unge og unge voksne	BK		x		
TK 1.9	Kommunen skal utarbeide en informasjonskampanje om startlansordningen, for å nå ut flere potensielle startlansøkere	BK		x		
RM2	Effektivisering av bruk av kommunale boliger.					
TK 2.1	Systematisk kartlegging av boligbehov og oppfølging av leietakere i kommunale boliger	BK	I samarbeid med SBB	x		
TK 2.2	Systematisk kartlegging av bruk av kommunale boliger og vurdering av boligbehov	BK	I samarbeid med relevante kommunale tjenester	x		

TK 2.3	Utvikle og innføre samarbeidsrutiner for kommunale tjenester med ansvar for tildeling av kommunale boliger	BK		x		
TK 2.4	Utarbeide bolighåndbok for leietakere av kommunale boliger	BK		x		
TK 2.5	Utvikling av digitale søknadsskjemaer for kommunale boliger	BK	I samarbeid med arkivtjenesten	x		
RM3	Forebygging av utkastelser.					
TK 3.1	Utarbeide og innføre rutiner for forebygging av utkastelser	BK	I samarbeid med NAV/ gjeldsrådgiver	x		
TK 3.2	Utarbeide og innføre rutiner for oppfølging av misligholdt i kommunale boliger	BK	I samarbeid med NAV og Økonomiavdeling	x		
TK 3.4	Utarbeide et forslag for etablering av kommunalt akutt botilbud	BK	I samarbeid med NAV og PHR	x		
RM4	Bedre samarbeid med private boligutbyggere.					
TK 4.1	Bruk av tilvisningsavtaler	BK		x		
TK 4.2	Utarbeide og innføre samarbeidsrutiner for boligsosiale hensyn ved boligutbygging	BK/ PB		x		
RM5	Samarbeid og samhandling med andre offentlige myndigheter.					
TK 5.1	Samarbeid med Husbanken om bolig for vanskeligstilte på boligmarkedet	BK		x		
TK 5.2	Samarbeid med Fylkesmannen i Troms og Finnmark om nasjonale hensyn og tilsynsoppgaver knyttet til det boligsosiale arbeidet. Høringsuttalelse til boligplanen.	BK		x		
RM6	Utvikling og optimalisering av kommunalt botilbud.					
TK 6.1	Kartlegging av framtidig behov for kommunale boliger for forskjellige grupper av vanskeligstilte	BK	I samarbeid med relevante kommunale tjenester	x		
TK 6.2	Utarbeide tiltak for å utjevne forskjeller blant forskjellige grupper ved hjelp av universell utforming, tilgang på internett i alle kommunale boliger, mm.	BK	I samarbeid med SBB og relevante kommunale tjenester	x	x	x
TK 6.3	Fremme forslag for utvikling av kommunalt botilbud	BK		x		
TK 6.4	Strategivalg og utvikling av tilbud om omsorgsboliger tilpasset framtidige boligbehov for målgruppen	BK	I samarbeid med kommunale helse- og omsorgstjenester	x		

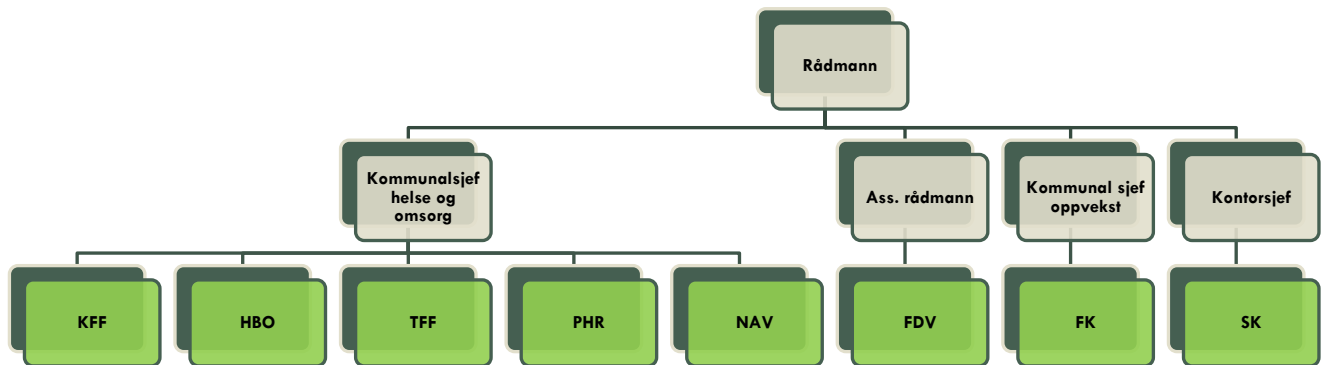
Kapittel 8. Målområdet 3: Organisering og boligforvaltning

Effektmål: **Etablere hensiktsmessig organisering med god koordinering av boligpolitisk arbeid i hele Sør-Varanger kommune.**

Kommunen har en lang rekke operative og strategiske boligpolitiske forvaltningsoppgaver, hvor noen av de mest sentrale er:

- Boligplanlegging
- Boligfremskaffelse
- Boligfinansiering
- Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av den kommunale boligmassen
- Boligtildeling og bo-oppfølgning
- Bomljøarbeid
- Forvaltning av Husbankens virkemidler
- Ivareta kommunens kompetanse på boligområdet
- Sikre at koordinering og samordning i tjenestetilbudet fungerer tilfredsstillende
- Evaluere effekter/ konsekvenser av virkemiddelbruken

Ansvar for disse boligoppgavene er i dag spredt på ulike enheter i kommunen:



De ulike enhetene som er involverte i boligoppgavene koordinerer i for liten grad sine aktiviteter. Mangel på samlet oversikt over status, utfordringer og boligbehov på tvers av enheter og boligkategorier hindrer effektiv og riktig utnyttelse av boligmassen.

Selv om kommunen gjør det godt på målbare punkter på operativt nivå, bærer arbeidet preg av ad-hoc organisering og ad-hoc planlegging i de ulike sektorene. Det jobbes ikke systematisk med strategiske oppgaver, og det mangler en tydelig rød tråd i det boligpolitiske arbeidet. Tilbakemeldinger fra aktuelle tjenester er en manglende effektivitet og samordning i det boligsosiale arbeidet i kommunen.

Fragmentert organisering, sammen med svak samordning, fører til en lite helhetlig og urasjonell bruk av virkemidlene, med negative konsekvenser både for kommunen og den enkelte bruker. Fragmentert

organisering betyr også en oppsplittet boligfaglig kompetanse i kommunen. (NOVA rapport nr. 18/08)

Boligsosiale virkemidler er beskrevet i kapitel 6.

Forvaltningsoppgaver ved bruk av boligøkonomiske virkemidler dreier seg om å innvilge lån, tilskudd og støtte. Ansvar for disse ligger pr. dags dato hos Servicekontoret og er fordelt på en saksbehandler og en boligøkonomisk rådgiver.

Ansvar for boligøkonomiske virkemidler som sosialhjelp og økonomisk rådgivning/ gjeldsrådgivning ligger hos NAV Sør-Varanger og omfattes ikke av denne planen.

Forvaltning av kommunalt disponerte boliger impliserer langt flere oppgaver enn forvaltning av de andre boligsosiale virkemidlene:

1. Drive en målrettet boligutleie.

Med dagens organisering er det fem kommunale tjenester som har ansvar for tildeling av kommunale boliger. Koordinering, fag og forvaltningsenhet (KFF) tildeler **omsorgsboliger** til eldre og funksjonshemmede. Psykisk helse- og rustjenesten (PHR) tildeler **omsorgsboliger for personer med langvarige psykiske lidelser, bolig med hjelp og vernetiltak** for rusmiddelbrukere med omfattende hjelpebehov og, **rehabiliteringsboliger** for rusbrukere som ønsker å etablere et rusfritt liv. Flyktning og kompetansetjeneste (FK) har ansvar både for anskaffelse og for tildeling av **boliger til flyktninger**. NAV har ansvaret for **akutt botilbud**. Et tverrfaglig utvalg – Boligtildelingsteamet ledes av Servicekontoret (SK) og har ansvar for **boligtildeling til øvrige vanskeligstilte** på boligmarkedet. Faste representanter av Boligtildelingsteamet er boligøkonomisk rådgiver, daglig leder Stiftelsen Bolig Bygg (SBB), representanter for NAV og PHR tjeneste.

2. Forvaltning av akkumulerte boligkapital – estimere behovet for boliger, bestemme mål for ønsket kapasitet og budsjettammer. Man må bestemme seg for om den ønskede boligmassen skal skaffes ved nybygging, kjøp eller innleie av boliger. Man må ta stilling til om boligmassen skal forvaltes enhetlig eller klausuleres, og hvilke kriterier som skal legges til grunn for prioritering av søkere. Ansvarlige tjenester estimerer behov for sine målgrupper og gjennomfører videre prosesser fram til politiske vedtak. Dagens fragmentert organisering preges av manglende samhandling og koordinering mellom tjenestene. Dette fører til segregering av enkelte målgruppene og uheldige bomiljø som konsekvensen av dette. Man kan stille spørsmål om bruken av økonomiske midler til disse prosjekter kunne ha hatt et bedre utbytte enn det er i dag.

3. Gjennomføre tildelingsprosesser med informasjon, søknadsbehandling, prioritering, innstilling av søkere, tilsagnsvedtak og endelig tildeling av konkret bolig. Ansvarlige tjenester har forskjellig praksis i denne prosessen og det er svak samhandling på dette feltet. Konsekvenser er ineffektivt bruk av kommunale boliger og ineffektiv bruk av faglige ressurser.

4. Utleieroppgaver. Utleie av kommunale boliger er et kontraktsforhold mellom utleier og leier, regulert av husleieloven. Loven gir rammene for dette forholdet og de rettigheter og plikter som kan avtales mellom partnere. Det er de relevante tjenestene som har ansvar for husleiekontrakter ved utleie av **boliger eid av Sør-Varanger kommune.**

Kommunalt disponerte boliger der kommunen har inngått en skriftlig avtale med boligutleier og der kommunen betaler husleien. Relevante kommunale tjenester har ansvaret for leieforhold og å kreve inn husleie av leietakeren.

Tilvisningsboliger der kommunen har inngått skriftlig tilvisningsavtaler med boligeiere og bestemmer hvem av boligsøkerne som får tilbud om bolig. Boligeieren har ansvar for husleiekontrakt med boligsøkeren.

Fragmentert ansvar på både operativt og systemnivå fører til pulverisering av kompetanse, i enkelte tilfeller manglende kompetanse og som konsekvens – ineffektivt bruk av faglige ressurser.

Forvaltningsoppgaver ved ytelse av bo-oppfølgingstjenester består av å yte bestemte typer tjenester til personer eller hushold som trenger kvalifisert hjelp både til å skaffe seg bolig og å holde på en bolig. Dette er det mest arbeidsintensive virkemiddel, jfr. Rambøll-rapporten 2008.

De forvaltningsoppgavene som kreves her er først og fremst å vurdere behov, fastsette kriterier for tildeling, skaffe økonomiske rammer, tilsette personale, informere om tiltakene, behandle søknader og tildele bolig til potensielle brukere, og endelig – sette disse tjenestene ut i livet. Motivering av potensielle brukere vil derfor være en viktig oppgave her.

Enkelte tjenester gjennomfører en del av slike oppgaver, men dens hovedprioritering er faglig oppfølging av leietakernes helsemessige utfordringer.

Det er mangel på helhetlig tilnærming av bo-oppfølging og systematisk gjennomføring av disse forvaltningsoppgavene. Årsaken til dette er manglende målsetting og helhetlig planlegging pga. fragmentert organisering både på operativt og systemnivå.

Sør-Varanger kommune har utviklet et godt og **differensiert boligtilbud** (Tab.3 s.10 og p.1 s.15). Største utfordring er koordinering av tildeling av boliger og samhandling på tvers av tjenester og enheter.

Det finnes flere modeller for organisering av den kommunale utleievirksomheten, og de ulike modellene innebærer forskjellig grad av kommunal involvering. Dette illustreres i modellen under.



forskjellige metoder for boliganskaffelse er ikke en ulempe i seg selv. Tvert imot gir det kommunen fleksibilitet og handlingsrom.

Det vurderes som avgjørende for å oppnå målsettingene i Boligpolitisk plan, å samle flere av de boligpolitiske oppgavene i et boligkontor. Ved å samle oppgavene kan man oppnå følgende gevinster: Forbedret oversikt over behov og prioriteringer, samlet kompetanse, bedre koordinering og effektivisering av tiltak og ressursbruk, tydelig forankring av ansvaret og en helhetlig planlegging og målsetting. Det er et stort behov for forsterkning av dette viktige fagområdet med flere ressurser.

I tillegg til å ivareta det boligsosiale arbeidet på en helhetlig måte, vil et boligkontor ha en koordinatorrolle mot interne og eksterne aktører (FDV, plan, eiendom, NAV, gjeldsrådgiver, Stiftelsen boligbygg, Husbanken, private utleiery og eiendomsutviklere etc). Et boligkontor vil kunne ha ansvar for rullering og oppfølging av prosjekter og tiltak i Boligpolitisk handlingsplan på en systematisk måte, og være et ressurscenter for det operative og strategiske boligarbeidet for en bærekraftig boligutvikling i Sør-Varanger kommune.

Kapittel 9. Handlingsplan organisering og boligforvaltning

Effekt mål: Etablere hensiktsmessig organisering med god koordinering av boligpolitisk arbeid i kommunen.						
Strategi: Organisering av det boligpolitiske arbeidet bidrar til effektiv og riktig utnyttelse av den kommunale boligmassen og bidrar aktivt til bolig- og samfunnsutvikling.						
	Resultatmål (RM) og tiltak (TK)	Hovedansvarlig	Merknader	Finansiering		
				Drift	Økonomiplan	Ekstern
RM1	Effektiv koordinering av boligpolitisk og boligsosialt arbeid i kommunen					
TK 1.1	Opprettelse av boligkontor	RÅM	Gjennom omstilling og omdisponering av stillinger.	x	x	
TK 1.2	Etablering av boligkontor	SK		x		
TK 1.3	Koordinering av gjennomføring av tiltak i BPP	BK		x		
TK 1.4	Koordinering av utarbeidelse av årlig tiltaks- og aktivitetsplan	BK		x		
TK 1.5	Evaluering og rapportering til administrativ ledelse. Utarbeidelse og innføring av rutiner	BK	Årlig evaluering og rapportering	x		
TK 1.6	Rapportering til politisk ledelse	RM		x		
TK 1.7	Rullering av BPP hvert 4.år	BK		x		
RM2	Kompetanseheving og medvirkning					
TK 2.1	Politikeropplæring	BK	Hver 4.år (TK 1.3 målområdet 1)	x	x	
TK 2.2	Etablere boligsosialt læringsarena i kommunen	BK	Fagdag 1 gang i året. Kr. 5 000,-	x	x	
TK 2.3	Koordinere intern og ekstern medvirkning ved utvikling og gjennomføring av BPP	BK		x		
RM3	Utvikle og styrke samarbeidet mellom tjenester med boligsosialt ansvar					
TK 3.1	Utarbeide og innføre felles retningslinjer og boligforvaltningsrutiner i kommunen	BK	I samarbeid med FDV, KFF, PHR og FK	x		
TK 3.2	Utvikle og innføre samarbeidsrutiner for kommunale tjenester med ansvar for boligutviklingsarbeid	BK		x		

HUSET HANNES HENRIK

Det va i femogførti at han Henrik kom telbake tel fjorden der han bodde før han måtte rømme vekk. Han hadde berre verktykista med seg der han rodde innunder grågåsplogan som var på nordlig trekk- tel møtes med ei bygd som var brent og lagt i grus, men gåsa bygde reir - og han Henrik bygde hus.

Og huset var av bindingsverk med utvendig paneling av belliaste geifus fra Van Severens høvleri. Og der va cirka femogførti kvadrat tel ferdeling på stua, kott og kammers og et rom å sove i, og kjøkkenplass med hylle tel kaffikjel og krus, førr ingenting sku mangle når han Henrik bygde hus.

Dem fløtta inn om hausten, han Henrik og ho Hanna, i lag med odelsguten som var kommen litt førr brått, og gamlingen fekk kammerset, det va'kje råd førr anna, men der det finnes hjerterom e ingenting førr smått. Og grågåsongan flokka seg og drog med sørlig kurs. Han Henrik blei igjen, førr han hadde fått seg hus.

Så levde dem i huset sitt og klarte seg så tålig. Han Henrik for på feske og kom igjen med lott, og ongeflokken auka med en ny en nesten årlig tel stua blei så trongbodd at ho Hanna meldte stopp. - Den nye tellemåten va nylig innført då, i nittenfemtien då han Henrik bygde på.

Men huset hannes Henrik låg med front imot nordausten så vinduan blei utett, og taket likeså.

Det var i sekstifire at han heiv seg tel om hausten og kjøpte eternitt, mens han endå hadde råd. Han platekleddde huset og bygde tel altan, no sku' dem holde varmen. Ho Hanna gjekk med ban.

Dem hadde åtte onga, han Henrik og ho Hanna. Den eldste var blidd voksen og skulle sette bo. Men då det bar tel bryllups med han Per og ho Susanna, då måtte jo han Henrik skaffe husrom førr de to. Han bygde ut i røstet med dør og husmorglass så de som no var nygift sku' ha sin eien plass.

Så trilla åran unna, og ongan flaug av reiret. Dem måtte ut av bygda og finne levebrød. I nittenåttifire då va dem ikke fleire igjen enn de som starta, førr gamlingen var død. Ho Hanna var blidd skrøpelig, ho måtte ta det lett. Han Henrik snekra telbygg med bad og vannklosett.

Det står et hus på nasset med tomme vindusrute en plass i utkantbygda der ingen lenger bor. Og førr han Henrik bygningsmann e siste økta ute, han kvile under torva i mager kjerrgårdsjord. Men huset der han levde skal stå som monument førr dem som kom og bygde der alt var sprengt og brent.

Helge Stangnes. Diktet står i samlinga "Lys langs en fjord",

