Hemnes kommune
Skaperglede mellom smul sjø og evig snø

Boligpolitisk handlingsplan for Hemnes kommune

2013 - 2025

Innholdsfortegnelse

Bakgrunn, mandat og organisering av planarbeidet 3

Del 1: Strategidel

Kommunens rolle i utvikling av boligtilbudet 4

Overordnet mål i planperioden 4

Gjennomgående strategier for boligutvikling i kommunen 4

Hovedmål 6

1. Hovedmål 1: I 2025 er Hemnes en attraktiv bostedskommune i sentrum på Helgeland, med minst 5000 innbyggere 6
2. Hovedmål 2: I 2025 er Hemnes forbundet med ekstra gode oppvekstvilkår 8
3. Hovedmål 3: I 2025 har Hemnes et konkurransedyktig næringsliv og er en attraktiv kommune for arbeidstakere og bedrifter på Helgeland 9
4. Hovedmål 4: I 2025 er Hemnes en bærekraftig kommune der det er lett å leve sunt og harmonisk 9
5. Hovedmål 5: I 2025 er Hemnes en foregangskommune når det gjelder samspill og samarbeid 10
6. Hovedmål 6: I 2025 er Hemnes en kommune som ivaretar boligbehovet for personer som har vansker med å skaffe seg eller beholde bolig. 11

Del 2: Situasjonsbeskrivelse

Boligpolitikken i Norge 12

7. Rollefordeling i boligpolitikken 12

Demografiske forhold 13

8. Befolkningsutviklingen 13
9. Forventet utvikling i ulike aldersgrupper 14
10. Husholdningstyper i Hemnes kommune 15
11. Hvordan bor vi i Hemnes kommune? 16

Boligsosiale forhold 19

12. Vanskeligstilte på boligmarkedet 19

Framtidens boligbehov og boligetterspørsel 20

Del 3: Tiltaksliste

Planlagte tiltak i planperioden 23

Bakgrunn, mandat og organisering av planarbeidet

I vedtatt planstrategi for Hemnes kommune slås det fast at «boligpolitikken er en svært viktig oppgave for å øke bosettingen i Hemnes kommune. Dagens situasjon med mangel på boliger stort sett i hele kommunen gjør at det er et akutt behov for å få utarbeidet en boligpolitisk handlingsplan.»

Mandat

Det skal utarbeides en boligpolitisk handlingsplan med fokus på økning i folketallet og som legger til rette for økt innflytting, gjør Hemnes kommune til en attraktiv bokommune for folk som jobber i andre kommuner og som tar hensyn til boligbehovet i utsatte grupper i befolkningen. Planen skal ta utgangspunkt i vedtatte planstrategi.

Arbeidsgruppe

Den administrative ledergruppen har utpekt en arbeidsgruppe til å utforme forslag til boligpolitisk plan. Arbeidsgruppa har bestått av:

Andrew Amundsen, NAV	-	leder
Kjell-Arne Odden, planavdelinga	-	sekretær

Dag Brygfjell, helse- og barnevernstjenesten

Gerd Vaag, miljøtjenesten

Ordfører, rådmann og assisterende rådmann har deltatt i arbeidsgruppens møter ved behov.

Del 1: Strategidel

Kommunens rolle i utvikling av boligtilbudet

Kommunens boligpolitikk skal ivareta befolkningen, næringslivet og spesielle gruppers behov på boligmarkedet. Kommunens rolle er som pådriver og tilrettelegger for;

- boligbygging,
- utvikling og fornyelse av boliger og boligområder,
- medvirkning til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Kommunens engasjement i boligutvikling skal bidra til at boligtilbudet blir egnet til fremtidig behov og støtte opp under målsetningene i kommuneplanen.

Overordnet mål i planperioden

Aktiviteter i planperioden skal ivareta og tilrettelegge for;

- Vekst i antall innbyggere, med særlig fokus på barnefamilier
- Bedre tilbud for de som er vanskeligstilt på boligmarkedet

I tillegg er det en nær kobling mellom nærings- og boligstrategi. Planens aktiviteter bør derfor støtte opp under strategien for økt næringsaktivitet.

Gjennomgående strategier for boligutvikling i kommunen

Det ligger eksisterende prioriteringer i øvrige kommunale plandokumenter og nasjonale retningslinjer som har betydning for kommunens boligpolitikk;

Boligsosialt arbeid og inkludering

Kommunen skal medvirke til at innbyggere med vansker i å skaffe seg eller beholde bolig, skal få et tilfredsstillende botilbud som ivaretar deres behov.

Fokus på familier i etableringsfasen

Barn og unge er en prioritert målgruppe i Hemnes kommune. Boligutvikling skal i størst mulig grad være tilpasset ungdom og familier i etableringsfasen.

Service og samhandling

Hemnes kommunes innsats i boligutvikling skal preges av en service- og samhandlingskultur både internt mellom tjenester og ut mot publikum.

Universell utforming

Universell utforming av boliger og boområder gir et godt utgangspunkt for egnede botilbud for flest mulig. Kommunen skal bidra til at nye boliger utformes etter krav til universell utforming.

Samarbeid med offentlige og private aktører

Ut fra sin rolle som pådriver og tilrettelegger, er kommunen avhengig av et nært samarbeid med så vel offentlige og private aktører. Aktører som det er naturlig for Hemnes kommune å samarbeide med for å realisere en ønsket utvikling av boligtilbudet inkluderer;

- Husbanken
- Fylkeskommunen
- Grunneiere
- Entreprenører
- Lokalt næringsliv

Det er ønskelig å inngå avtaler med private aktører slik at kommunen kan få ønsket utvikling uten å øke den kommunale eiendomsmassen og driftsutgifter knyttet til denne. Det vil derfor være et mål at nybygging hovedsakelig foretas i privat regi, men med nødvendig kommunal styring som sikrer våre boligpolitiske målsetninger. Kommunal nybygging kan prioriteres i områder hvor private aktører er mindre aktuelle. Eventuelle utbyggingsavtaler med private kan inneholde kommunal tildelingsrett av utleieboliger for et bestemt antall enheter i hvert prosjekt. Tilskuddsordninger i Husbanken, og eventuelle andre instanser utnyttes i størst mulig.

Variert bolig- og tomtetilbud tilpasset mangfoldet i kommunen

Kommunens boligsatsning skal bidra til et mere variert bolig- og tomtetilbud enn det som er tilfellet i dag. Kommunen forvalter sin rolle som pådriver og tilrettelegger til å fremme bygging av boligtyper og tilrettelagte tomter som sikrer et mangfold i boligtilbudet, tilpasset markedets ønsker og behov. Inkludert i dette ligger at rådmannen skal jobbe for å frigjøre kommunalt bygningsareal til boligmasse der hvor det vil være mulig.

Hovedmål

Hovedmål 1: I 2025 er Hemnes en attraktiv bostedskommune i sentrum på Helgeland, med minst 5000 innbyggere

For å kunne oppnå målet om 5000 innbyggere i 2025, er det nødvendig med en boligbyggingstakt på 10 boenheter / år, etter et forsiktig anslag. Utviklingen av fremtidig behov er avhengig av sammensetningen av befolkningen, årlig boligavgang, og prisutvikling. Hovedforutsetningene for at Hemnes blir oppfattet som en attraktiv bostedskommune er blant annet god tilgang til arbeidsplasser og sentrumsnære boliger / boligområder. Følgende delmål skal bidra til å oppnå hovedmål 1;

1.1 Legge til rette for at innbyggere i kommunen har nærhet til et størst mulig arbeidsmarked. Kommunen skal utrede nye arealer til boligformål sammen med grunneiere i revidering av kommunedelplanene for kommunens fem tettsteder, hvor sentrumsnære arealer i nærhet til eksisterende boligmasse, arbeidsplasser og sosiale møteplasser; herunder parker, kafeer, skoler og lekeplasser, skal prioriteres. Hemnes kommune skal også være positivt innstilt til boligbygging utenfor tettstedene.

1.1.1 8 boenheter på Bjerka bygges innen 2016

Flere nye bedrifter har etablert seg i Bjerka de siste årene og potensialet for ytterligere næringsvekst antas til å være godt. Det er regulerte områder til boligformål med ledige tomter i både kommunal og privat eie. Bjerka har et godt utbygd tjenestetilbud med nærhet til barnehage, skole og butikker som gjør at det fremstår som et attraktivt område for boligetablering. Målet om å bidra til 8 nye boenheter innen 2016 antas derfor til å være et realistisk mål. For å sikre et bedre mangfold i boligtilbudet bør kommunen bidra til bygging av mindre enheter som retter seg mot familier i etableringsfasen. Både utleieboliger, selveier, og borettslag er aktuelle eieformer.
Det søkes samarbeid med private aktører i 2014 for å realisere dette.(Tiltak 1.1.1)

1.1.2 8 boenheter i Korgen bygges innen 2016

Sentrumsnære arealer gjøres tilgjengelig for boliger og leiligheter. kommunen skal innlede samarbeid med grunneiere, og entreprenør for å drøfte valg av boligtyper og eventuell tildelingsrett.

1.1.3 4 boenheter i Bleikvassli bygges innen 2017

Tilgjengelige sentrumstomter søkes utbygd gjennom private utbyggere hvis mulig. Det skal jobbes aktivt for å få utbygging av andre ledige tomter i Bleikvassli.

1.1.4 Hemnesberget

Flere boenheter er under oppføring på Hemnesberget. For ytterligere å få fart i boligbyggingen skal kommunen følge opp utbyggere som har fått innvilget reguleringsplaner for oppsetting av boliger med tanke på umiddelbar realisering. Nødvendige reguleringer, og eventuelt nye sentrumsnære tomter vurderes etter behov.

1.1.5 4 Boenheter bygges på Finneidfjord innen 2018

Det utredes mulighet for opparbeidelse av nye attraktive tomter innen 2015.

1.2 Allerede opparbeidede tomter i kommunens eie skal utnyttes

Hemnes kommune har regulert og opparbeidet et betydelig antall boligtomter. Til tross for mange tilgjengelige tomter har det vært begrenset med byggeaktivitet. De ledige tomtene representerer en stor investering som ikke gir avkastning dersom bygging ikke finner sted. Negative faktorer som kommunen selv råder over bør endres eller fjernes slik at eksisterende kommunale tomter fremstår som mest mulig attraktive for potensielle kjøpere. Byggeaktiviteten har vært lavest i Bleikvasslia og Juvika, slik at disse virkemidlene bør konsentreres her, sammen med andre tilgjengelige virkemidler.

1.2.1 Pris og størrelse for kommunale tomter tilpasses for å gjøre de mest mulig attraktive

1.2.1.1 Gjennomgang av kommunens tomteportefølje skal foretas i 2014 med hensikt til å ha en offensiv prisstrategi som fremmer kjøp. (Tiltak 1.2.1.1)

1.2.1.2 Gebyrer knyttet til nybygging vurderes for å lage insentiver for tomtekjøp

1.2.1.3 Andre økonomiske insentiver som etableringstilskudd utredes i 2014.

Hovedmål 2: I 2025 er Hemnes forbundet med ekstra gode oppvekstvilkår

Å kunne bo trygt og godt i en god bolig i et godt bomiljø er av avgjørende betydning for gode oppvekstsvilkår. Nærhet til barnehage og skole er noe som de alle fleste barnefamilier verdsetter. Utforming av arealer med tilstrekkelig grøntareal, lekeområder, gang- og sykkelveier og trygg vei til skole bidrar til gode oppvekstsvilkår.

2.1 Regulere nye områder med nærhet til barnehage, skole og idrettsanlegg

For å møte det fremtidige behovet for areal til boligformål, vil det være nødvendig med regulering av nye områder. For å fremme gode oppvekstsvilkår i kommunen skal nye områder med nærhet til barnehage, skole og idrettsanlegg prioriteres. (Tiltak 2.1)

2.2 Arealer skal planlegges med særlig hensyn til barn og unge

Som nevnt over, er det flere hensyn som har betydning for oppvekstsvilkår i et lokalsamfunn. Disse hensyn skal vektlegges sterkt i fremtidig arealplanlegging.

2.3 Prioritering av insentiver til familier i etableringsfasen som fremmer tilflytting og nybygging

Barn og unge er en prioritert målgruppe i Hemnes kommune. Som følge av dette skal det utredes hvilke insentiver kommunen kan tilby til familier i etableringsfasen. (Tiltak 2.3)

2.4 12 utleieboliger bygges i kommunen innen 2016, fordelt på Korgen, Hemnesberget og i Bleikvasslia.

Ungdommer opplever mange forandringer på vei inn til voksenlivet, fra utdanning til arbeid og fra familieliv til eget bosted. De er en utsatt gruppe i boligsammenheng, med ofte begrensede midler og liten erfaring og kunnskap knyttet til å skaffe seg og beholde bolig. Både NAV og barnevernstjenesten erfarer et behov for flere utleieboliger til målgruppen. Kommunen skal derfor bidra til bygging av utleieboliger tilpasset ungdoms behov. I første omgang prioriteres innsatsen i Korgen og Hemnesberget, da behovet oppleves som mest akutt her. Utbyggingsprosjekter må utredes i 2014-15 for å kunne realiseres innen utgangen av 2016. (Tiltak 2.4)

Hovedmål 3: I 2025 har Hemnes et konkurransedyktig næringsliv og er en attraktiv kommune for arbeidstakere og bedrifter på Helgeland

3.1 Utvikling av nye boligområder skal ta hensyn til dagens og fremtidig behov i næringslivet

I resultatet fra kommunens næringsundersøkelse viser det seg at et overveiende flertall bedrifter forventer vekst i årene fremover. Tilgang til boliger ble også identifisert som en avgjørende faktor for vekst i bedriftene. Utvikling av nye boligområder bør derfor ta hensyn til bedriftenes fremtidig behov. Samarbeid med næringslivet i planlegging av nye arealer er således et viktig kriterium for å oppnå et boligtilbud som legger til rette for et konkurransedyktig næringsliv.

3.2 Utred bygging av utleieboliger tilpasset arbeidsinnvandrere og annen sesongbasert arbeidskraft

Bedrifter i Hemnes kommune og nabokommunene har de siste årene vært avhengige av arbeidsinnvandrere for å dekke sine arbeidskraftsbehov. En stor del av dette dreier seg om sesongbasert arbeidskraft. Dette gjelder ikke minst i kommunens egen virksomhet, for eksempel i omsorgstjenesten. Det har blitt stadig vanskeligere for arbeidsgivere å tilby hensiktsmessige boliger til arbeidsinnvandrere. Utredning av bygging av utleieboliger tilpasset målgruppen skal ferdigstilles i 2015 og ta stilling til hensiktsmessig plassering, nødvendige samarbeidspartnere, og innhold i eventuelle utbyggingsavtaler. (Tiltak 3.2)

Hovedmål 4: I 2025 er Hemnes en bærekraftig kommune hvor det er lett å leve harmonisk og helsefremmende

Et godt og variert boligtilbud er viktig i et folkehelseperspektiv.

4.1 Tettstedene skal ha en utforming som fremmer livskvalitet og helse, og som inviterer til å gjøre helsefremmende valg

Dette innebærer at tilgjengelighet til rekreasjons- og lekeområder må planlegges ved prosjektering av nye arealer og eventuelt inngå i utbyggingsavtaler med entreprenører.

4.2 Kommunens ulike områder skal være godt tilrettelagt for mangfoldet i kommunen

Prinsippene for universal utforming følges i planlegging av boligområder og boliger.

Hovedmål 5: I 2025 er Hemnes en foregangskommune når det gjelder samspill og samarbeid

I kommunens rolle som pådriver og tilrettelegger er samspill og samarbeid internt og eksternt et viktig kriteria for den boligpolitiske måloppnåelse.

5.1 Nybyggerskole og nybyggerlos etableres i samarbeid med lokale bedrifter
5.2 Prioritere god veiledning og effektiv byggesaksbehandling
5.3 Nødvendige endringer i reguleringer vurderes for å utnytte tilgjengelige sentrumsarealer bedre til boligformål.
5.4 Det skal være en oversiktlig og gjennomslagskraftig organisering av kommunens arbeid knyttet til boliger
5.5 Det innledes samarbeid med lokale banker for å drøfte løsninger knyttet til finansiering av nye boliger i områder hvor finansiering via de vanlige finansieringsinstitusjonene har vist seg vanskelig.
5.6 Hemnes boligstiftelse kan være en naturlig aktør for etablering av leiligheter og boliger som vanskelig lar seg realisere med private aktører.

Arbeid med boligtilbudet i kommunen fremstår som fragmentert og uoversiktlig. Hensiktsmessig organisering og arbeidsdeling, og formelle samarbeidsfora internt og eksternt skal utredes i 2015. (Tiltak 5.4)

Hovedmål 6: I 2025 er Hemnes en kommune som ivaretar boligbehovet for personer som har vansker med å skaffe seg eller beholde bolig.

6.1 Nye boligtilbud inklusive oppfølgingstjenester, for innbyggere med behov for bistand i varierende grad.

6.1.1 Boliger til vanskeligstilte kan planlegges til boligsosiale formål i utvikling av nye boligområder

6.1.2 Et egnet boligtilbud med oppfølgingstjenester knyttet til blant annet rus- og psykiatriproblematikk utredes i 2014

6.2 En offensiv og målrettet markedsføring og bruk av Husbankens startlån

6.2.1 Retningslinjer for offensiv bruk av startlån utarbeides for politisk behandling i løpet av 2014 (Tiltak 6.2.1)

6.2.2 Rammene for årlig innlån av startlån til videreformidling økes til 4 millioner fra 2014 (Tiltak 6.2.2)

6.2.3 Tilbudet om startlån markedsføres på kommunens nettsted, ved oppslag, gjennom bankene og avisannonsering (Tiltak 6.2.3)

Del 2: Situasjonsbeskrivelse

Boligpolitikken i Norge

Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) – Bygge – bo – leve skisserer følgende mål for boligpolitikken;

- Boliger for alle i gode bomiljø
- Trygg etablering i eide og leide boliger
- Boforhold som fremmer velferd og deltaking

Det gis ingen klar definisjon på hva som ligger i målsetningen om bolig for alle i gode bomiljø, men meldingen slår fast at det må bygges nok boliger og at de må ha god kvalitet. Det legges også vekt på effektive plan- og byggesaksprosesser som gjør at utbyggere raskere kan komme i gang med bygging. Lav aktivitet i boligbyggingen kan skyldes lite attraktive tomter og kommunene må gjennom plan- og bygningsloven bruke alle virkningsmidler som stimulerer til økt boligbygging. Økt tilgjengelighet i eksisterende boliger er også et satsningsområde i meldinga. Det varsles blant annet om endringer i bruken og innrettingen i virkemidlene for tilpasning av boliger og bomiljø.

Trygg etablering dreier seg blant annet om å sikre husholdningene mot faren med for stor gjeldsbelastning. Startlån skal hindre langvarige problemer med å skaffe seg bolig, spesielt gjelder dette for barnefamilier. Kommunen skal tilby lån som er tilpasset den enkelte lånetakeren.

Boforhold og velferd dreier seg om tiltak rettet mot boligsosiale forhold. Boligpolitikken skal sammen med andre velferdspolitiske tiltak hjelpe de som ikke selv klarer å skaffe seg bolig eller som på egen hånd ikke klarer å bli boende i boligen de har. Boforhold og velferd henger sammen ved at boforholdene påvirker levekår, helse og livskvalitet. Det boligsosiale arbeidet har hatt høg prioritet de senere årene, og det vil det fortsatt ha i framtiden.

Rollefordeling i boligpolitikken

Kommunen

Det er mange modeller kommunene kan velge i sin utøvelse av boligpolitiske strategier. Grovt sett kan vi dele kommunene inn i tre kategorier:

- Kommuner som overlater til markedet å bestemme betingelsene for folks evne til å skaffe seg bolig. I et slikt system inntar kommunen en passiv rolle i forhold til boligbygging og boligsosialt arbeid
- Kommuner som styrer etter en velferdspolitisk målsetning og som gjør aktiv bruk av virkemidler for å påvirke betingelsene i boligmarkedet, både når det gjelder utbygging og boligsosialt arbeid. De legger aktivt opp til å styrke de svakes posisjon i boligmarkedet
- Kommuner som styrer etter en blandingsmodell. Kommunen griper til en viss grad inn i boligmarkedet i forhold til boligbygging og boligsosialt arbeid for å styrke svake grupper som ellers vil falle utenfor boligmarkedet

Kommunens rolle er i første rekke som tilrettelegger for de som vil bygge boliger i kommunen, men kommunen har også muligheter til aktivt å påvirke boligmarkedet gjennom boligsosiale virkemidler

og ved å tilrettelegge tomter for boligbygging. Når det gjelder boligsosiale forhold, har Hemnes kommune bidratt til å opprette en boligstiftelse som har som formål å skaffe boliger til tidsbegrenset utleie. Boligene kan leies ut til funksjonshemmede, eldre, unge i etableringsfasen, flyktninger og andre boligsøkende og har dermed et noe bredere oppdrag enn å skaffe boliger til personer som har problemer å skaffe seg bolig.

I forhold til boligbygging generelt har Hemnes kommune i likhet med andre kommuner, lagt til rette for boligbygging gjennom regulering av områder som egner seg for dette formålet. Hemnes kommune har flere tomter som interesserte innbyggere kan gjøre seg nytte av.

Husbanken

Husbanken er en del av det statlige virkemiddelapparatet for gjennomføring av de sentralpolitiske målsetningene i boligpolitikken og er derfor en viktig medspiller for kommunene i boligpolitiske spørsmål. For å kunne nå regjeringens målsetninger i boligpolitikken må boligmarkedet fungere best mulig. Husbankens oppdrag er å bidra til dette ved å utvikle og formidle kunnskap om boligsektoren, og ved å bidra til finansiering av boliger. Viktige arbeidsmål for er god informasjon og balansert lovregulering av boligsektoren samt god finansiering av boliger i hele landet.

Den sosiale boligpolitikken skal sikre gode oppvekstsvilkår for barn og unge, trygg alderdom, forebygging av bostedsløshet, rusomsorg, kriminalitetsforebygging, integrering og inkludering i samfunnet. Flere miljøvennlige og universelt utformede boliger og bygninger er også et arbeidsmål for Husbanken.

I tildelingsbrevet fra KRD til Husbanken står det at satsingsområdene for 2013 er å bistå kommunene i det boligsosiale arbeidet, implementere ny lov om bostøtte, styrke arbeidet med å få fram flere forbilde- og pilotprosjekt med kvalitet utover minstekrav i byggeteknisk forskrift og sikre god forvaltning av de økonomiske virkemidlene som bostøtte, tilskudd og lån.

Demografiske forhold

Befolkningsutviklingen

Geografisk ligger Hemnes kommune strategisk plassert mellom to relativt store bykommuner. Det er Rana og Vefsn, der Rana er størst med sine vel 25 000 innbyggere. Vefsn kommune har halvparten så mange innbyggere, og er også den nest største kommunen på Helgeland.

Hemnes kommune har i likhet med Rana kommune hatt en befolkningsøkning de siste årene, mens Vefsn har hatt stagnasjon og tilbakegang.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1.kv.13
Fødselsoverskudd	-1	-5	14	-2	-6	-11	-10
Netto innflytting	-31	53	43	18	-9	46	-27
Folketilvekst	-32	49	57	16	-15	35	-37
Folkemengde	4 478	4 527	4 584	4 600	4 585	4 620	4 583

Tabell 1: Folketallet ved utgangen av året. Kilde SSB

Hemnes kommune hadde en klar befolkningsnedgang fra 2000 fram til 2008. Folketallet ble redusert med 185 innbyggere. Hemnes kommune hadde et fødselsunderskudd på 57 personer og netto utflytting på 128 personer i denne perioden. Fra 2007 til 2012 økte folketallet med i alt 142 personer, men denne perioden var også preget av fødselsunderskudd og det var netto innflytting som gav økningen i folketallet.

Folketallsutviklingen – tre alternativer	2013	2020	2025	2030	2035	2040
Lav nasjonal vekst - LLML	4 620	4 615	4 624	4 595	4 545	4 481
Middels nasjonal vekst - MMMM	4 620	4 724	4 828	4 911	4 967	4 999
Høy nasjonal vekst - HHMH	4 620	4 820	5 039	5 271	5 510	5 769

Tabell 2: Folketallet per 1. januar, dvs. det folketallet kommunen hadde ved utgangen av året før. Kilde SSB

Alle tre prognoser fra SSB viser økning i folketallet i Hemnes kommune fram mot 2025. Ser vi fram mot 2040 er det kun anslagene for middels og høg nasjonal vekst som gir befolkningsøkning. Bare alternativet for høg nasjonal vekst gir Hemnes kommune et innbyggertall i 2025 på 5 000.

Hovedalternativet til SSB er alternativet for middels nasjonal vekst som utgangspunkt og det er vanlig at kommunene legger middelalternativet til grunn i sine plandokumenter, men Hemne kommune har som målsetning i sitt planprogram en befolkning på 5 000 innbyggere i 2025 og veksten skal først og fremst komme i aldersgruppen 20-50 år. Dette krever en mer optimistisk tilnærming enn middelsanslaget til SSB.

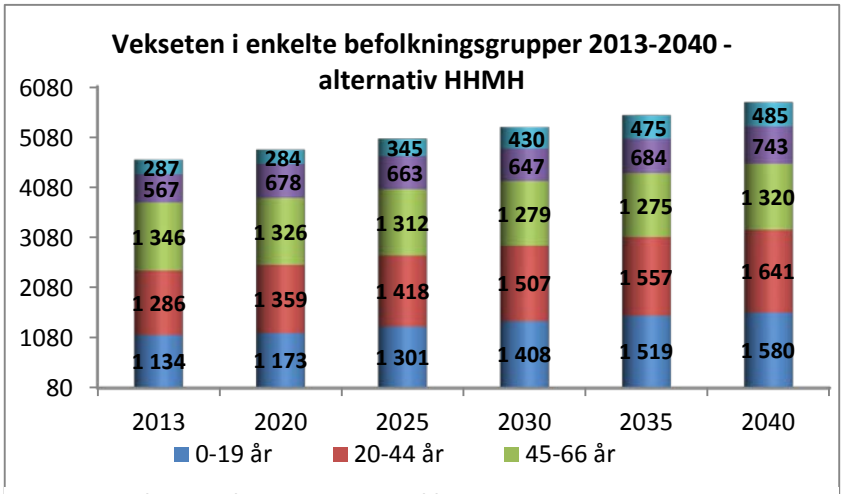
Forventet utvikling i ulike aldersgrupper

Som prognosene over viser, er det forventet en befolkningsøkning i Hemnes kommune. I hvilken gruppe av befolkningen denne økningen kommer, er avgjørende for typer boliger som etterspørres i framtiden. Kommer økningen i den eldre andelen av befolkningen vil det være større behov for omsorgsboliger, mens en økning i den yngre andelen av befolkningen vil boliger tilrettelagt for familier med barn bli etterspurt. Dette vil dreie seg om eneboliger og leiligheter tilrettelagt for familier.

I figuren under vises framskriving i ulike befolkningsgrupper fram mot 2040. Alternativet for høg nasjonal vekst bygger på en forutsetning om høy fruktbarhet, høy levealder, middels innenlandsk flytting og høy innvandring.

Alternativet med høg nasjonal vekst gir økning i alle befolkningsgruppene fram mot 2025 med unntak for gruppen 45-66 år som blir 34 personer færre enn i dag.

Gruppen mellom 20 og 44 år regnes i følge Husbanken sine definisjoner, som personer i etableringsfasen og det er i denne gruppen



Figur 1: Framskrivingsalternativ HHMH, Kilde SSB

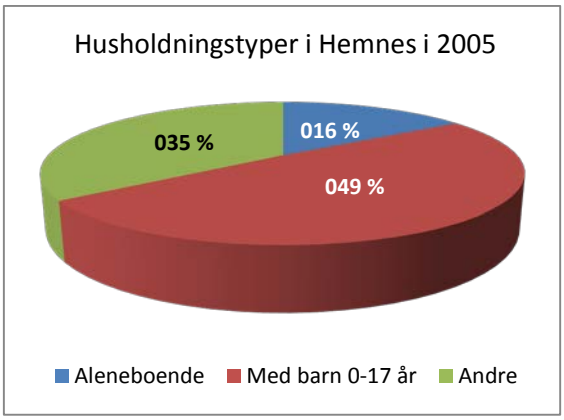
det er størst sannsynlighet for å finne barnefamilier. I følge SSB-prognosen viser gruppen en betydelig vekst i hele perioden fram mot 2040. Veksten fram mot 2025 er på 132 personer eller 10,3 prosent.

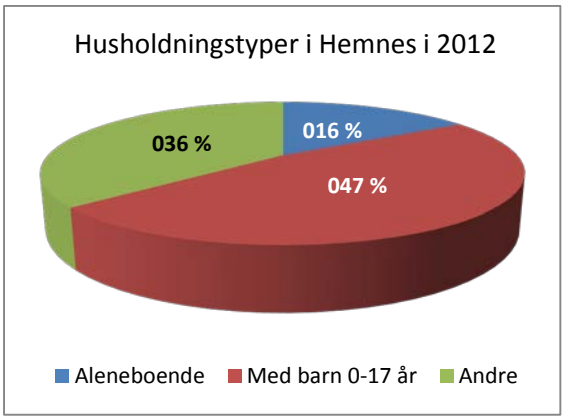
Gruppen 45-66 år er en gruppe som i all hovedsak har eller begynner å få voksne barn, og som nærmer seg en fase i livet der de kan være interessert i å bytte ut sine eneboliger med mindre boliger eller leiligheter som krever lite, eget vedlikehold. Vi ser at utviklingen i gruppen viser en svak nedgang fram mot 2025. Nedgangen er på 34 personer eller 2,5 prosent.

Største prosentvis økningen fram mot 2025 vil vi få i befolkningsgruppen 67-79 år. Denne gruppen vil øke med 17 prosent fram mot 2025 noe som gir en økning på 96 personer. Også i aldersgruppen 80 år og over vil Hemnes kommune få en økning, men den største økningen i denne gruppen kommer etter 2025. Fram mot 2025 vil gruppen 80 år og over øke med 58 personer, mens økningen fra 2012 og fram til 2040 er på hele 198 personer.

Husholdningstyper i Hemnes kommune

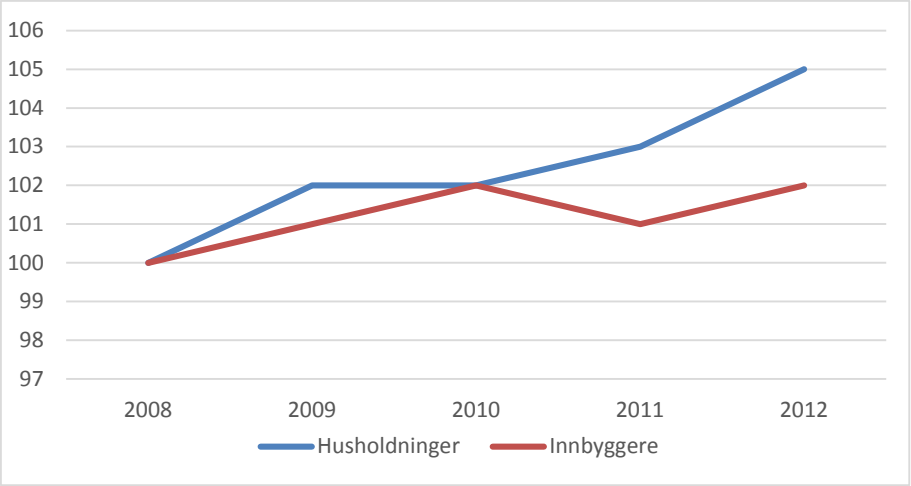
Ved inngangen til 2013 var det 2 012 privathusholdninger i Hemnes kommune. Av de totale husholdningene i Hemnes kommune i 2012 bestod 16,2 prosent av husholdningene av aleneboende, 47,4 prosent av husholdningene hadde barn mellom 0-17 år og de resterende 36,4 prosentene av husholdningene falt utenfor de to nevnte kategoriene. De samme tallene for hele landet viser at 18 prosent av husholdningene bestod av aleneboende mens 48,5 prosent av husholdningene hadde barn i alderen 0-17 år.





Figur 2: Husholdningstyper i Hemnes kommune i 2005 og 2012. Kilde SSB

Sammenlikner vi husholdningstyper i dag med 2005, ser vi at utviklingen i Hemnes kommune har gått i retning av en større andel aleneboende og en lavere andel av husholdningene med barn der yngste barn er mellom null og sytten år. Flere aleneboende og færre barnefamilier kan blant annet forklares med en økende andel eldre og økning skilte og separerte.

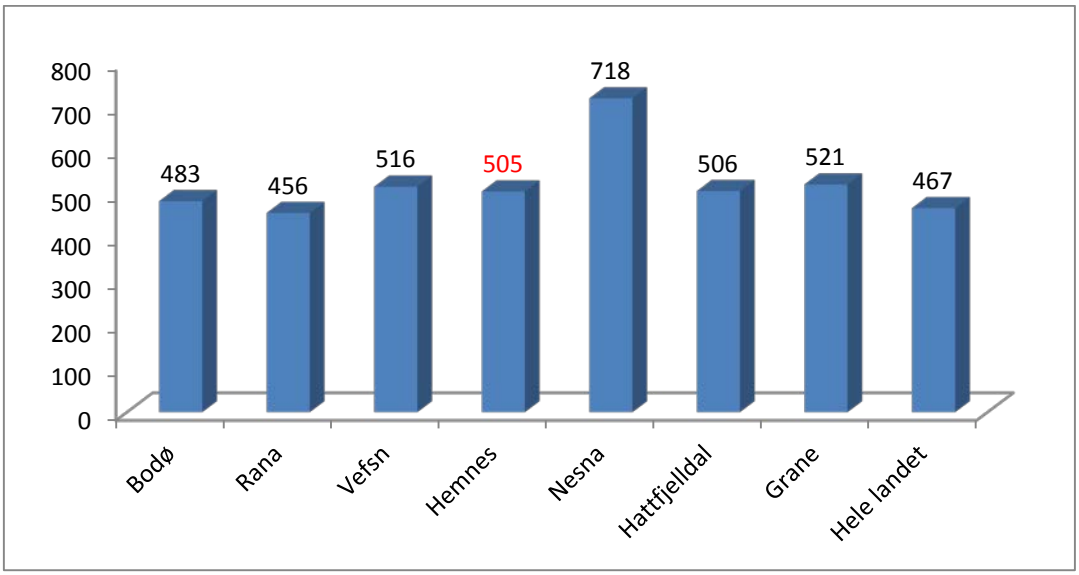


Figur 3: Veksten i tallet på husholdninger og tallet på innbyggere 2007-2012. 2008 = 100. Kilde SSB

Antallet husholdninger og hvilke typer husholdninger vi har, er avgjørende for situasjonen på boligmarkedet. Blant annet påvirker dette bruken av boligmassen og etterspørselen etter ulike typer boliger. I perioden 2008-2012 har antall husstander i prosent økt mer enn antall innbyggere, slik at færre bor under samme tak i dag enn før. I 2005 var det for eksempel 298 skilte eller separerte personer i Hemnes kommune og i 2012 hadde antallet økte til 317, en økning på 6,4 prosent. Om denne trenden fortsetter vil det uten tvil kunne påvirke etterspørselen etter bolig og ikke minst hvilke typer boliger som etterspørres.

Hvordan bor vi i Hemnes kommune?

Ved utgangen av 2011 var det 2 314 boliger i Hemnes kommune. Antall boliger per tusen innbygger i Hemnes kommune lå over nivået i de to store bykommunene Bodø og Rana, men under nivået i Vefsn, Nesna, Grane og Hattfjelldal. Hemnes kommune hadde 505 boliger per tusen innbygger noe som tilsvarer 1,99 personer per bolig. Rana har 456 boliger per tusen innbyggere eller 2,19 personer per bolig. Tallene for hele landet er 467 boliger per tusen innbygger eller 2,14 personer per bolig. Av de øvrige kommunene utmerker Nesna seg ved en relativ høg boligdekning med 718 boliger per tusen innbygger eller 1,40 personer per bolig.



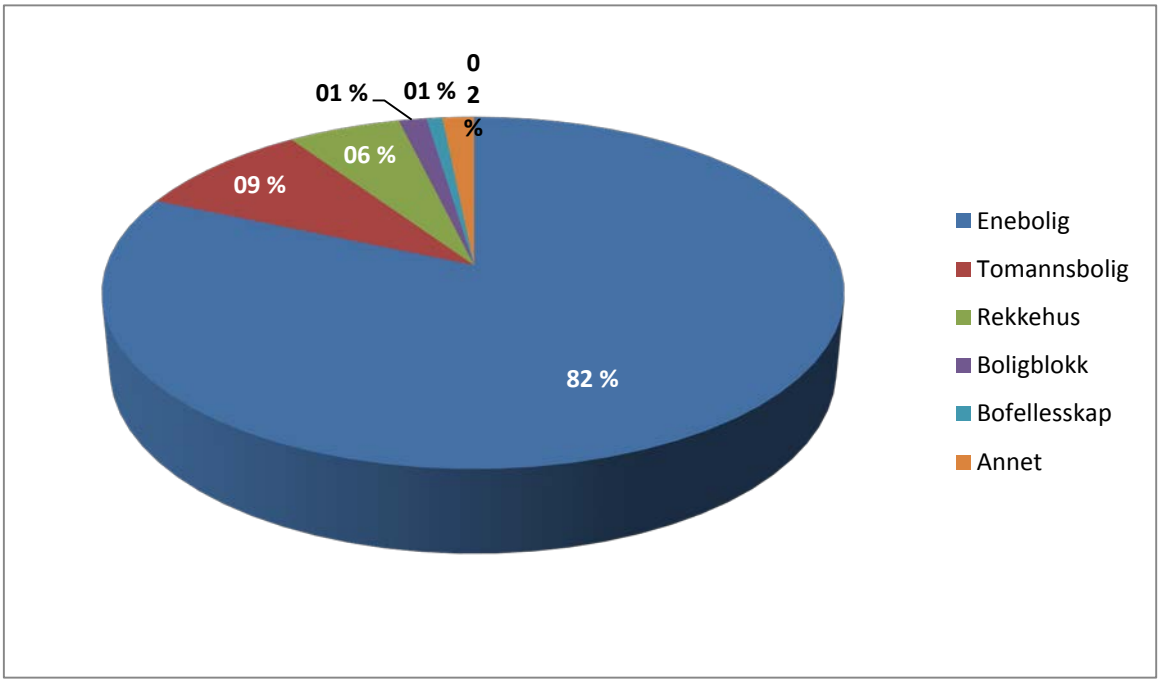
Figur 4: Antall boliger per 1 000 innbygger i Hemnes kommune i 2011. Kilde SSB

Dersom vi forutsetter samme boligdekning i Hemnes kommune i 2025 som i dag – 505 boliger per tusen innbyggere – vil boligbehovet i 2025 være 230 nye boliger. Dette er basert på et anslag om høg nasjonal befolkningsvekst. For andre alternative anslag på befolkningsutviklingen får vi følgende boligbehov i 2025:

- Alternativ LMLL med 4 624 innbyggere i 2025 gir et boligbehov på 21 nye boliger
- Alternativ MMMM med 4 828 innbyggere i 2025 gir et boligbehov på 124 nye boliger
- ***Vedtatt planstrategi med 5 000 innbyggere i 2025 gir et boligbehov på 211 nye boliger***

Sammensetning av boligmassen

Sammensetningen i boligmassen har holdt seg relativt stabilt i Hemnes kommune de siste årene. Det har riktignok vært en svak økning i andelen tomannsboliger og en liten nedgang i blokkbebyggelse, men hovedinntrykket er det samme. Over 80 prosent av en samlet boligmasse på 2 314 boliger i Hemnes kommune, består av eneboliger. De resterende boligene er spredt på tomannsboliger, rekkehus, boligblokker og bofellesskap.



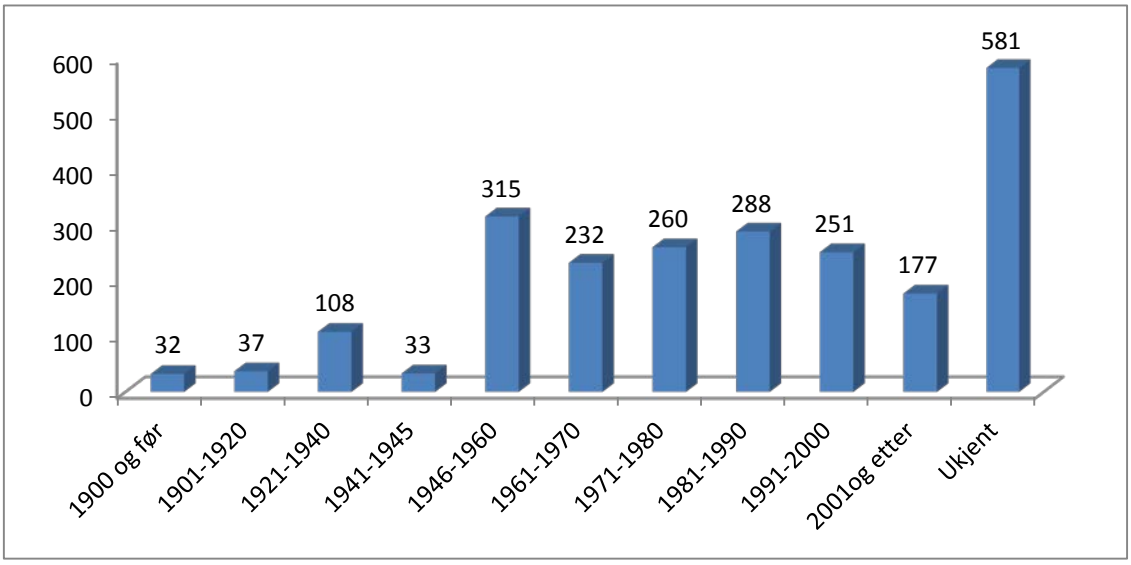
Figur 5: Andel boliger etter boligtype i Hemnes kommune i 2011. Kilde SSB

Sammenlikner vi med Rana kommune har Hemnes kommune en andel eneboliger som er 22,5 prosentpoeng over nivået i Rana. Tallene for Rana viser at 59 prosent av boligmassen består av eneboliger, 12 prosent av tomannsboliger, 12 prosent er rekkehus, 15 prosent er boligblokker og en prosent tilhører kategorien bofellesskap.

Boligmassens alder

Ikke bare typen boliger påvirker etterspørselen og tilbudet i boligmarkedet, også alder spiller en stor rolle. En gammel boligmasse i kombinasjon med lite press i etterspørselen drar i retning av lave

boligpriser. Nye boliger prises naturligvis noe høgere, men innflytting og økende etterspørsel etter boliger gir uansett økende etterspørsel etter alle typer boliger og påvirker selvsagt prisene.



Figur 6: Antall boliger(bebodde og ubebodde) i Hemnes kommune i 2011 etter byggeår. Kilde SSB

Den største andelen av boligene i Hemnes kommune ble bygd i tiden etter krigen og fram mot tusenårsskiftet. Målt i antall bygde boliger per år, representerer åttitallet en klar topp med 29 bygde boliger per år. I anleggsperioden 1946-1960 ble det bygd 21 boliger per år i Hemnes kommune. Aktiviteten i boligbyggingen har avtatt betydelig etter årtusenskiftet noe som kanskje kan tilskrives kravene til egenkapital ved boligbygging.

Før krigen ble det bare bygd fire tomannsboliger i hele kommunen og boliger i blokkbebyggelse var det ikke noe særlig av før 1990. I perioden 1991 og fram til i dag er det blitt oppført 23 boliger i blokk mot åtte i hele perioden fra 1900 og fram til 1991. Det er også et relativt høgt antall boliger som er oppført med ukjent byggeår. Dette gjelder 25 prosent av boligmassen i 2011.

Tomter og arealforhold

Nøkkelen til å få til en god gjennomføring av boligpolitikken ligger i hvordan kommunen styrer arealbruken i sine arealplaner. Den boligpolitiske handlingsplan skal ikke diktere kommunens arealbruk fordi dette krever helt andre tilnærminger og kompetanse, men det er viktig å utvikle boligpolitiske strategier og føringer som kan være retningsgivende for kommuneplanens arealdel og de enkelte kommunedelplanene.

Kommunenes styring av arealutviklingen

Kommunen har flere muligheter til å påvirke arealbruken. Dette kan skje i rollen som grunneier eller gjennom myndighetsutøvelse i medhold av plan- og bygningsloven. Grunneierrollen gir de beste forutsetningene til å disponere arealer til boligformål. Hemnes kommune har gjennomført strategiske kjøp av områder som i framtiden kan brukes til dette formålet (Dalan, Bjerkalia 2).

Dersom kommunen skal utøve myndighet i medhold av plan- og bygningsloven eller andre relaterte lover, er det klare begrensninger i kommunens styringsmuligheter. Begrensningene er først og fremst knyttet til tekniske forhold, men mer indirekte kan påvirkningen skje gjennom krav til boligstørrelse, utforming etc. Mer direkte kan kommunen påvirke boligsosiale forhold gjennoms utbyggingsavtaler

som for eksempel sikrer kommunal forkjøpsrett etc. (PLB § 17-3). Et samarbeid med utbyggingsaktører vil være grunnleggende for å oppnå mål om bedre boligdekning, kvalitet og variasjon i boligtyper, pris og lignende.

Areal- og tomtebehov til boligformål (kartutsnitt som viser tomtene – vedlegg)
En kritisk faktor for å lykkes i å realisere boligpolitiske mål, er tilgang på areal som egner seg til boligformål. Hemnes kommune har syttiseks ledige tomter spredt på alle fem tettstedene. I Korgen er det elleve ledige tomter: seks i Danieldalen, fire på Markusmoen og en i nedre Villmoneset. På Bjerka er det tretten ledige tomter alle lokalisert i Bjerkalia. I Nordmarka på Finneidfjord er det tre ledige tomter. I Bleikvasslia er det til sammen atten ledige tomter fordelt på tre i Buktlia, tolv i Hølbekklia og tre i sentrum av Bleikvasslia. På Hemnesberget er det i alt trettien ledige tomter fordelt med to i Idrettsveien, tjue i Juvika, tre i Kirkeveien, tre i Myraveien, ei i Saglia og to på Åsen.

Boligsosiale forhold

Tilfredsstillende og trygge boforhold er en forutsetning for god helse, aktivt samfunnsdeltakelse og et verdig liv. Noen av kommunens innbyggere vil i faser av sitt liv ha behov for bistand til å etablere eller opprettholde et godt boforhold. Årsaken til dette kan være sammensatt, men ofte dreier det seg om sykdom, sosiale forhold og økonomiske forhold. Hemnes kommune har etablert flere tilbud av boligsosial karakter for å dekke behovet for slike velferdstjenester.

Boligsosialt arbeid omfatter alt fra det å framskaffe og tildele boliger til tjenester og enkelttiltak som kan bedre den enkeltes muligheter til å mestre sin bo- og livssituasjon. Framskaffelse av bolig dreier seg ofte om nybygg og utbedring av kommunal boligmasse, til bistand til å skaffe bolig til behovstrengende på det private boligmarkedet. De boligsosiale mestringstilbudene handler ofte om veiledning, opplæring og bistand til å utføre praktiske gjøremål i boligen samt å overholde sine økonomiske forpliktelser og plikter i boforholdet og naboer. Noen trenger også bistand til å nyttiggjøre seg andre tiltak og tjenester som skal gi forståelse for viktigheten av å ivareta egen helse, forebygge isolasjon og bidra til å opprettholde en meningsfull tilværelse i fellesskap med andre.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Under definisjonen vanskeligstilte i boligmarkedet kommer personer som er avhengig av hjelp og støtte for å etablere seg i og beholde egen bolig. Dette er en sammensatt gruppe og kan omfatte alt fra personer med økonomiske utfordringer i forhold til boligmarkedet, til personer som på grunn av helsemessige og sosiale forhold ikke mestrer bosituasjonen eller klarer å skaffe seg bolig.

Gode strategier for å redusere antall vanskeligstilte handler om å tilføre dem nødvendige ressurser samt å fjerne hindringer som begrenser mulighetene for å komme seg inn i boligmarkedet. På denne måten kan personer som ellers ville ha vært hindret fra å komme seg inn i boligmarkedet, få muligheten til å komme seg inn. Manglende ressurser handler ofte om økonomi, men kan også dreie seg om kunnskap, språk, funksjonsnedsettelse, psykiske lidelser, rusmisbruk eller andre relaterte forhold. Boligmarkedets funksjonsmåte er også med på å stenge enkelte individer ute. Dette dreier seg om pris, direkte diskriminering, tilgjengelighet etc.

I alt har Hemnes kommune 131 boliger som disponeres til omsorgsformål. 74 av disse eies av Hemnes kommune og 57 eies av Hemnes boligstiftelse. Med etablering av tildelingskontoret er det

god kontroll med hvem som har behov for omsorgsbolig. For øyeblikket er det ikke press når det gjelder etterspørselen etter slike boliger, og periodevis står omsorgsboliger tomme.

Økonomisk vanskeligstilte er ingen ensartet gruppe og de som søker økonomisk sosialhjelp kan være alt fra personer som søker stønad i et enkeltstående tilfelle, til kompliserte gjeldssaker med langvarig mottak av sosialhjelp og avklaring av muligheter for permanente trygdeytelser. Til sammen var det 181 personer i Hemnes kommune som mottok økonomisk sosialhjelp i 2012. Av alle 181 var 37 i aldersgruppen 18-24 år noe som betyr at 20 prosent av mottakerne var i den yngste delen av voksenbefolkningen, og nettopp unge i etableringsfasen kan oppleve store økonomiske utfordringer i denne fasen av livet, spesielt i jakten på å skaffe seg bolig og bør være en gruppe som boligpolitiske tiltak retter seg mot. Økonomisk vanskeligstilte som allerede har bolig, er utfordringen å sette dem i stand til å beholde boligen eller dersom boligen må avhendes, å sørge for at de får et alternativ botilbud. I denne sammenhengen er NAV en sentral samarbeidspartner for alle instanser i kommunen som bistår vanskeligstilte på boligmarkedet og der økonomiske utfordringer og forpliktelser spiller en avgjørende rolle.

Hemnes kommune disponerer fire boliger som er tilegnet formålet rus og psykiatri. Disse fungerer delvis i dag som ordinære omsorgsboliger. Dette er boliger med vernet botilbud, det vil si at boligene delvis er bemannet eller de som bor der har tilsyn eller oppfølging av fagpersonell i kommunen. I øyeblikket er det mangel på slike boliger og noen av de framtidige utfordringene blir å legge til rette for at flere boliger rettet mot personer med rusproblemer og psykiske lidelser.

Utviklingshemming er en diagnostisk samlebetegnelse på flere medfødte eller tidlig ervervede tilstander som blant annet medfører nedsettelse av kognitive funksjoner. Funksjonsevnen eller funksjonsnivået hos utviklingshemmede kan variere mye og enkelte utviklingshemmede lever selvstendig i egen bolig med ingen eller minimum av bistand fra kommunen, mens andre har et omfattende behov for tilrettelegging og et sammensatt tjenestetilbud.

I 2012 var det total 16 registrerte utviklingshemmede over 16 år i Hemnes kommune som mottok tjenester fra Hemnes kommune. Utviklingen fram til nå og framover?

Hemnes kommune har jevnlig bosatt flyktninger de siste årene. Kommunens flyktningegruppe er preget av småbarnsfamilier. Flyktninger har nesten utelukkende blitt bosatt i boliger lokalisert i Hemnesberget. I 2013 valgte kommunen å la være å bosette. Det trange eiendomsmarkedet i kommunen spilte en rolle i denne avgjørelsen. Mangel på ledige boliger har gjort bosettingsarbeidet krevende de siste årene og har påvirket leieprisene i økende retning.

Det er forskjeller mellom individer i denne gruppen, men gruppen kjennetegnes av lave inntekter og manglende oppsparte midler. Standard på boligene de disponerer er varierende, noen med store mangler i kvaliteten. Det er en blanding av privateide utleieboliger og boliger i boligstiftelsens eie.

Barnevernet rapporterer om flere ungdommer som på sikt kan ha behov for en varig vernet boform. Dette er ungdommer som i liten grad greier å ta vare på seg selv. Et botilbud for disse vil ta sikte på å bidra til ungdommens hverdagsmestring.

Framtidens boligbehov og boligetterspørsel

Hvordan boligetterspørselen vil utvikle seg i tiden fram mot 2025 er avhengig av mange faktorer,

men det er gitt noen sentrale føringer på hva regjeringen vil legge vekt på i utforming av sin boligpolitikk. For det første vil det totale antall innbyggere påvirke boligetterspørselen og ikke minst sammensetningen i befolkningen.

Husbankens virkemidler

Bostøtte

Bostøtte går til husstander med lav inntekt og høye boutgifter. Med noen unntak kan alle som er over 18 år få bostøtte hvis de oppfyller vilkårene for ordningen. Ordningen er strengt behovsprøvd. Husbanken forvalter ordningen i samarbeid med kommunene.

Boligetablering i distriktene

Tilskuddet skal bidra til utvikling av attraktive lokalsamfunn gjennom å stimulere til økt tilbud av ulike typer boliger i kommuner med små og usikre boligmarkeder og/eller mangel på boliger. Tilskuddet går til 12 kommuner som fra 2012 deltok i en treårig forsøksordning «Boligetablering i distriktene».

Tilskudd til bolig-, by- og områdeutvikling

Tilskuddsordningen skal bedre de fysiske omgivelsene, stimulere til økt deltakelse i nærmiljøet og motvirke negativ utvikling i et område. Husbanken forvalter ordningen, og tilskuddet går til tiltak i områder i Oslo, Bergen og Trondheim.

Tilskudd til etablering i egen bolig

Tilskuddet skal bidra til etablering i egen bolig for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken forvalter ordningen. Tilskuddet blir fordelt via kommunene, og skal gå til personer og husstander med varig lav inntekt.

Tilskudd til utleieboliger

Tilskuddet skal bidra til å skaffe egne boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken tildeler tilskuddet til kommuner, stiftelser og andre aktører som etablerer utleieboliger for vanskeligstilte.

Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet

Tilskuddet skal bidra til å heve kompetansen om miljø- og energivennlige boliger, universell utforming og god byggeskikk hos de sentrale aktørene i bolig- og byggesektoren. Husbanken forvalter ordningen.

Boligsosialt kompetansetilskuddet

Tilskuddet skal bidra til å heve kompetansen innenfor boligsosialt arbeid og boligsosial politikk. Tilskuddet skal også bidra til å formidle kunnskap om boligmarkedet. Husbanken forvalter ordningen.

Tilskudd til tilpasning av boliger

Tilskuddet skal bidra til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddsordningen går til flere formål: (1) tilpasning av boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, (2) utredning og prosjektering av boliger som skal dekke spesielle boligbehov, (3) tilstandsvurdering av borettslag, sameier og lignende og (4) prosjektering og installering av heis i eksisterende boligbygg.

Lån fra Husbanken

Husbanken gir grunnlån til oppføring av nye boliger og utbedring av eksisterende boliger. Husbanken gir også lån til kommunen for videretildeling til vanskeligstilte på boligmarkedet, og lån til barnehager.

Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Tilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av omsorgsboliger og sykehjemsplasser for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, og til fellesareal som er nødvendig for å kunne gi heldøgnstjenester i omsorgsboligen. Tilskuddet blir tildelt kommuner. Målet er at det i perioden 2008-2015 blir gitt tilsagn til bygging og rehabilitering av 12000 omsorgsboliger og sykehjemsplasser med heldøgnstjenester.

Organisering av boligrettet arbeid i kommunen

Flere enheter er involvert i kommunens boligrettet arbeid. Tekniske tjenester, tildelingskontoret, omsorgstjenesten, helsetjenesten og NAV har oppgaver direkte tilknyttet boligspørsmål. Det er pr i dag ingen organ eller formell samhandlingsarena som koordinerer innsatsen i arbeidet.

Del 3: Tiltaksliste

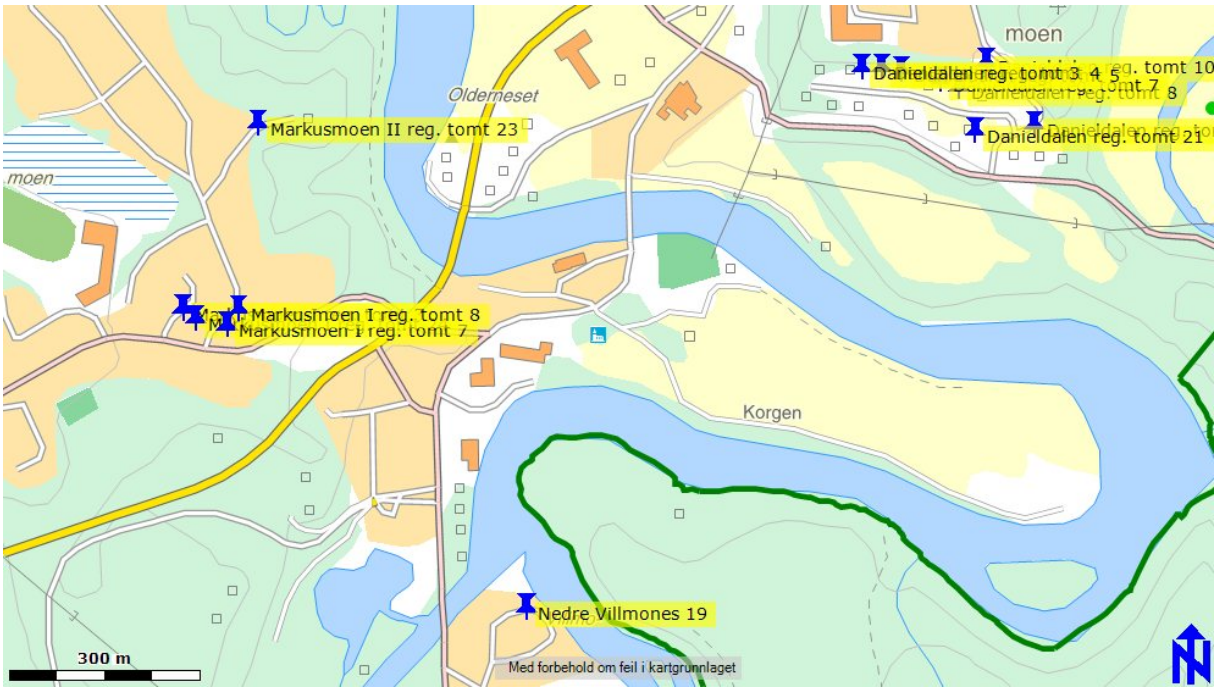
Planlagte tiltak i planperioden

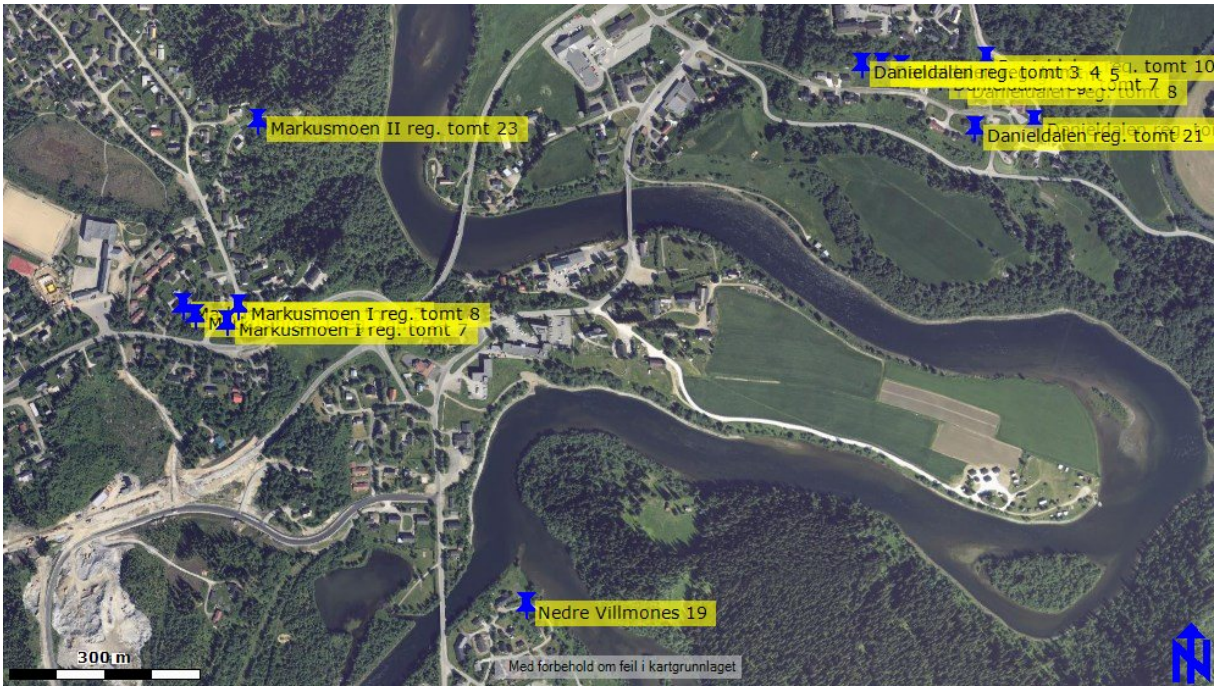
Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Oppstart
1.1.1	Innlede samarbeid med private aktører for å bygge 8 boenheter på Bjerka	Våren 2014
1.1.2	Innlede samarbeid med grunneier for aktuelle sentrumsnære utbyggingsområder i Korgen	2014
1.1.3	4 boenheter i Bleikvassli bygges	2017
1.1.4	Følge opp utbyggere som har fått innvilget reguleringsplaner for oppsetting av boliger med tanke på umiddelbar realisering.	2014
1.1.5	Utrede mulighet for opparbeidelse av nye attraktive tomter	2015-2017
1.2.1.1	Gjennomgang av kommunens tomtepriser	Våren 2014
1.2.1.2	Vurdering av gebyrstørrelse knyttet til nybygging	Våren 2014
1.2.1.3	Økonomiske insentiver som fremmer bygging utredes	Høsten 2014
2.3	Utredning av insentiver til familier i etableringsfasen som prioritert målgruppe	Våren 2015
2.4	Utredning for bygging av 12 nye utleieboliger fordelt i Korgen, Hemnesberget og Bleikvasslia	Høsten 2014
3.2	Utredning for bygging av utleieboliger til arbeidsinnvandrere og sesongbasert arbeidskraft	Våren 2015
5.1	Nybyggerskole og nybyggerlos etableres	Høsten 2014
5.3	Utredning for hensiktsmessig organisering og arbeidsdeling omkring boligrettet arbeid	Høsten 2014
6.1.1	Utredning for egnet boligtilbud med oppfølgingstjenester overfor vanskeligstilte	Våren 2015
6.2.1	Retningslinjer for offensiv bruk av startlån utarbeides	Våren 2014
6.2.2	Rammene for årlig innlån av startlån økes til 4 millioner	Budsjettvedtak
6.2.3	Markedsføring av startlån i ulike kanaler	Januar 2014

Vedlegg

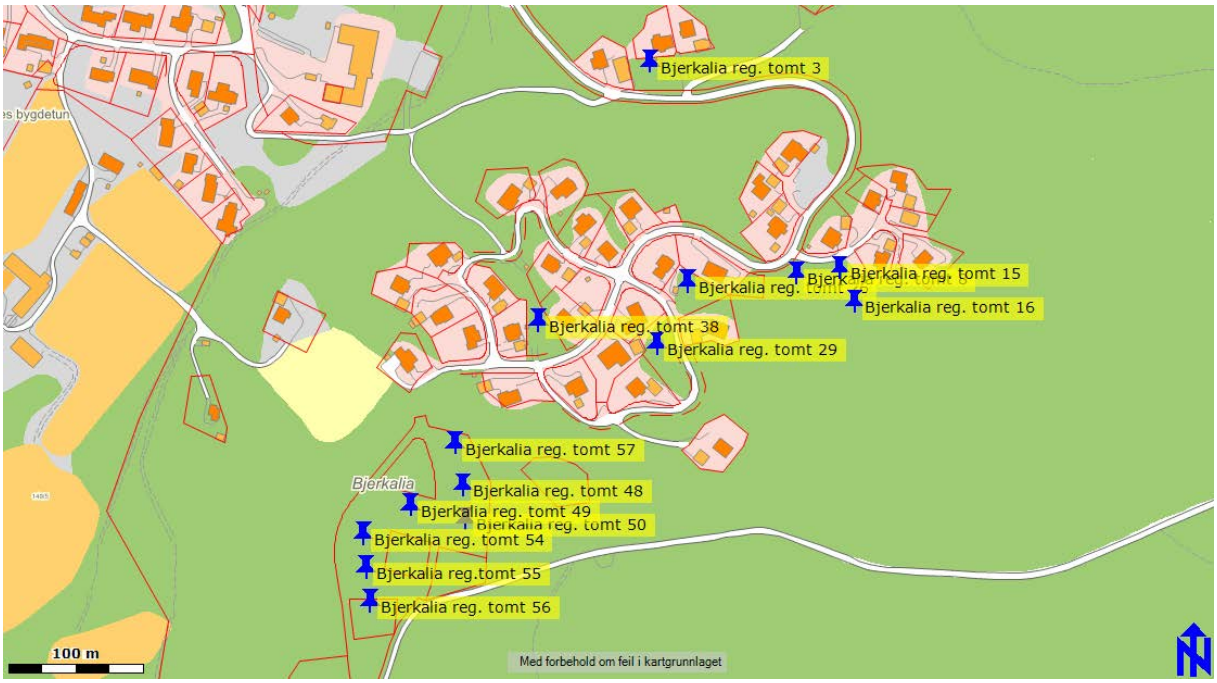
1. Ledige tomter i kommunal eie

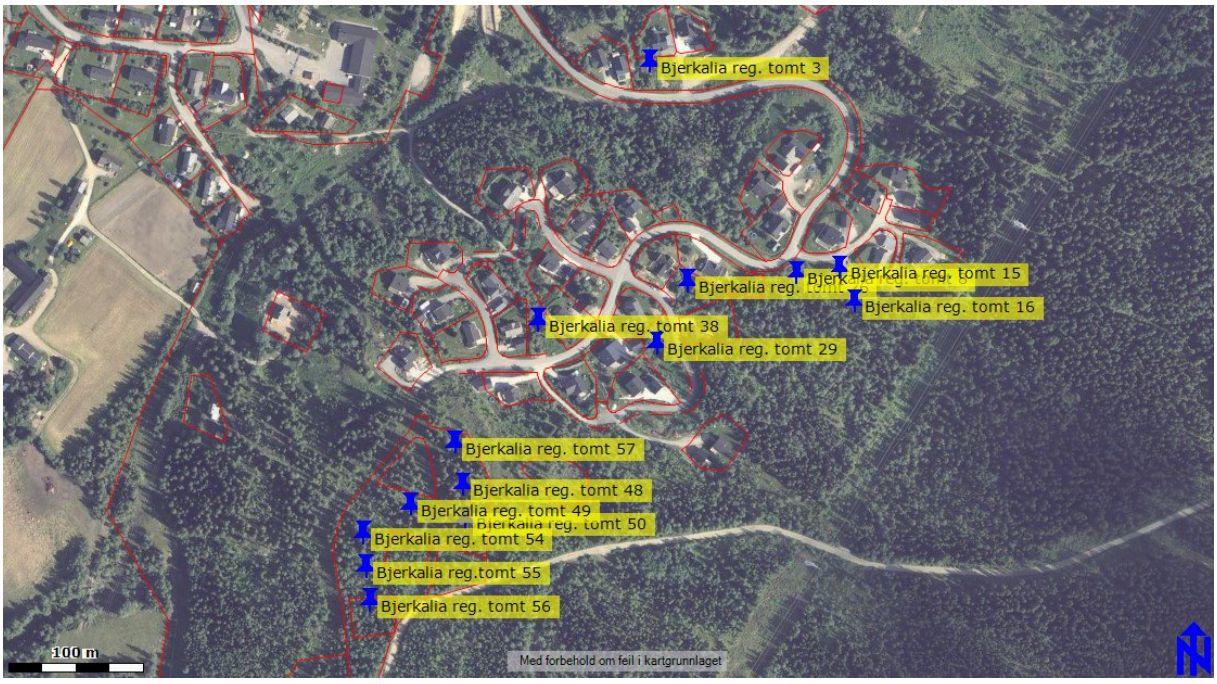
Vedlegg 1 Ledige tomter i Korgen



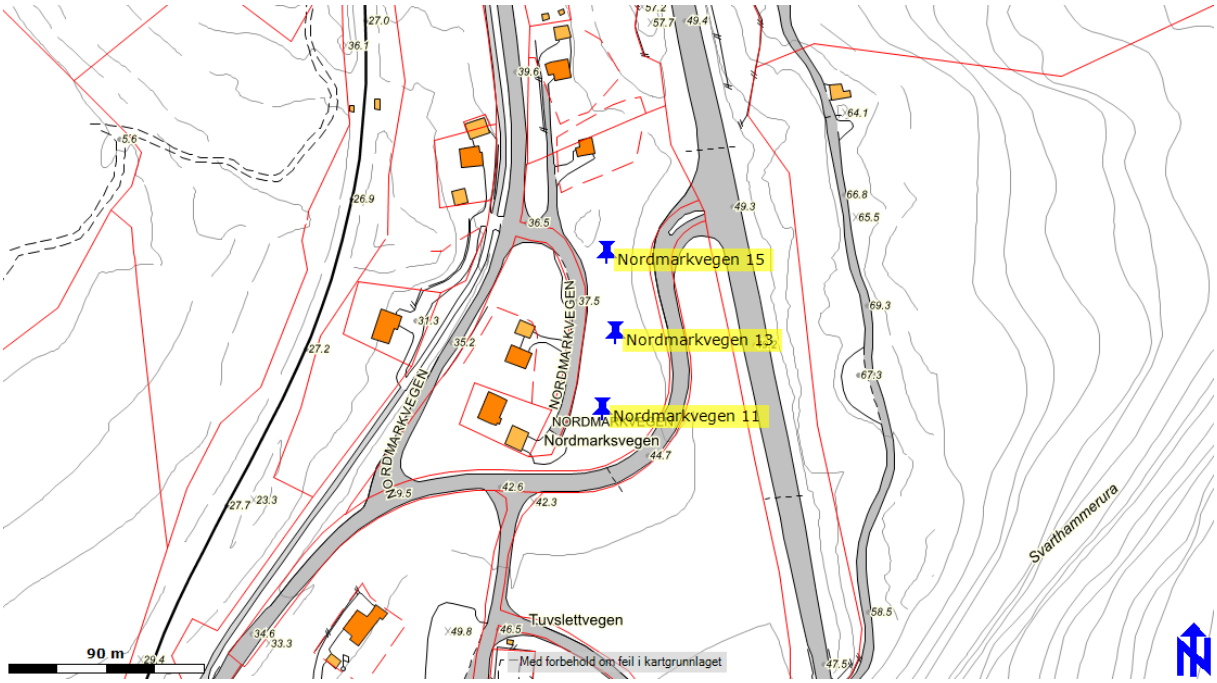


Vedlegg 1 Ledige tomter på Bjerka

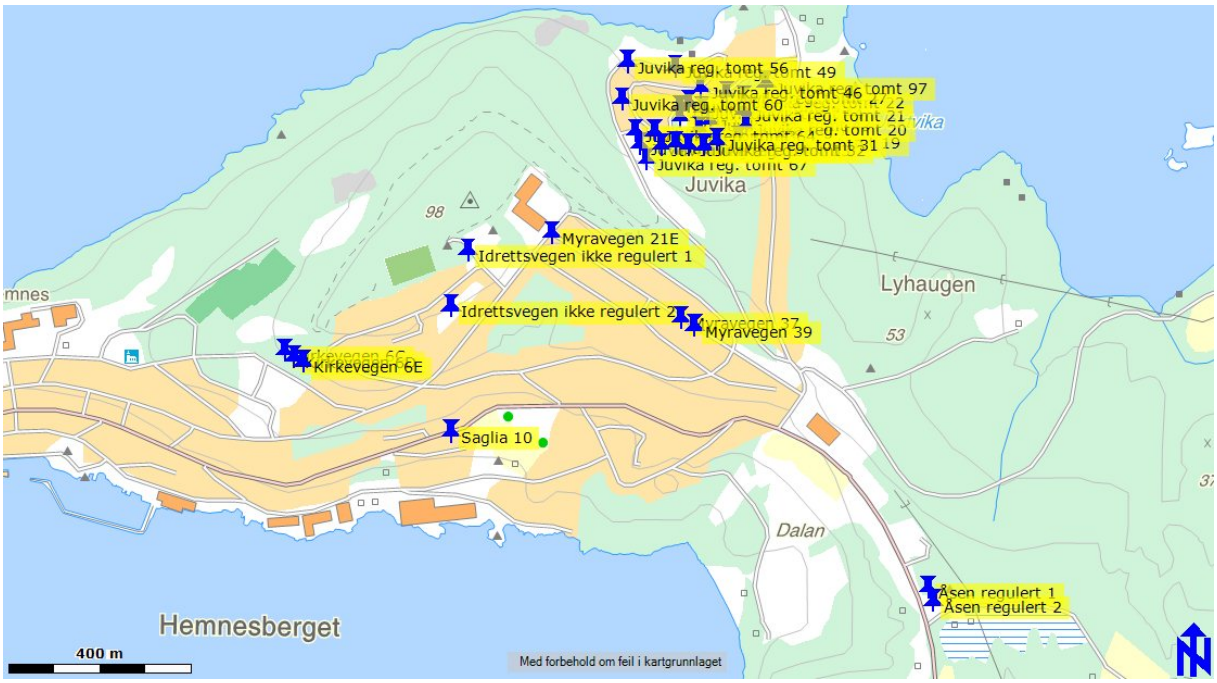


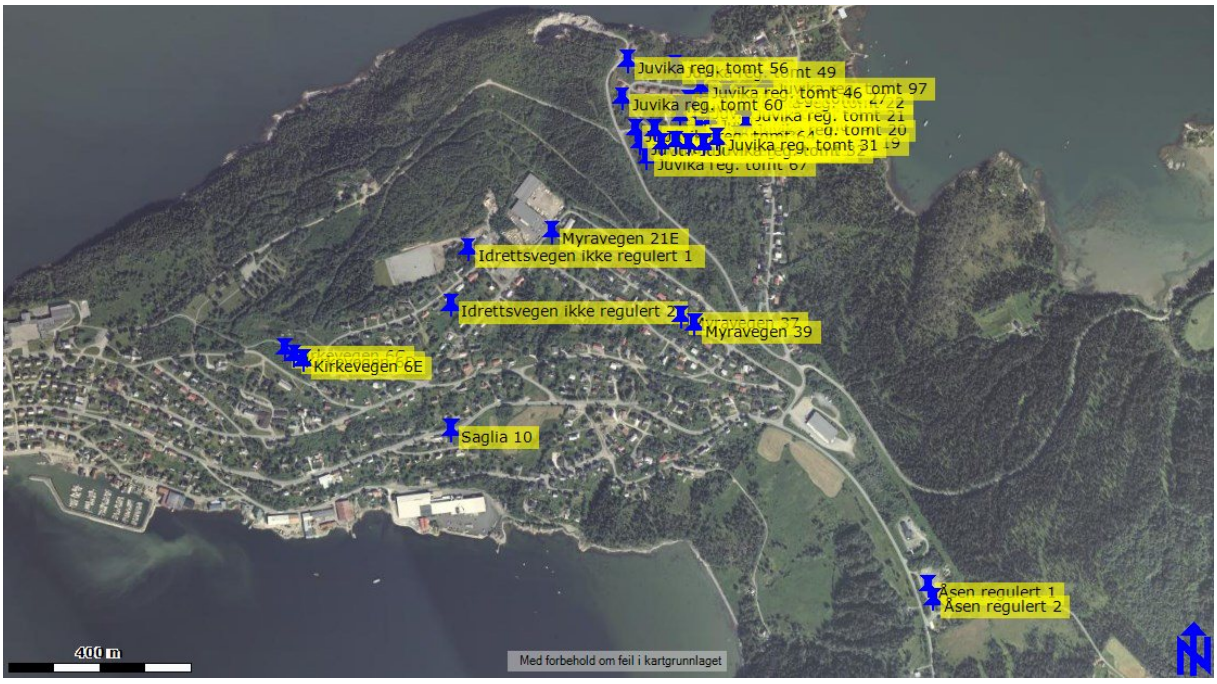
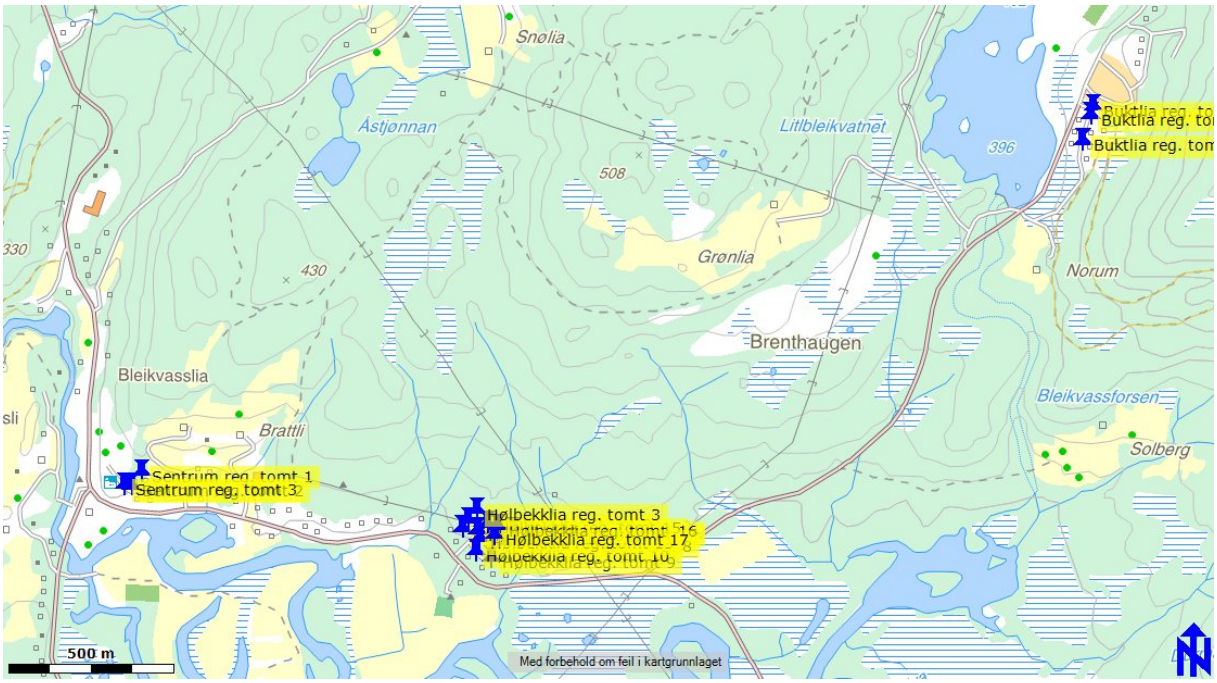
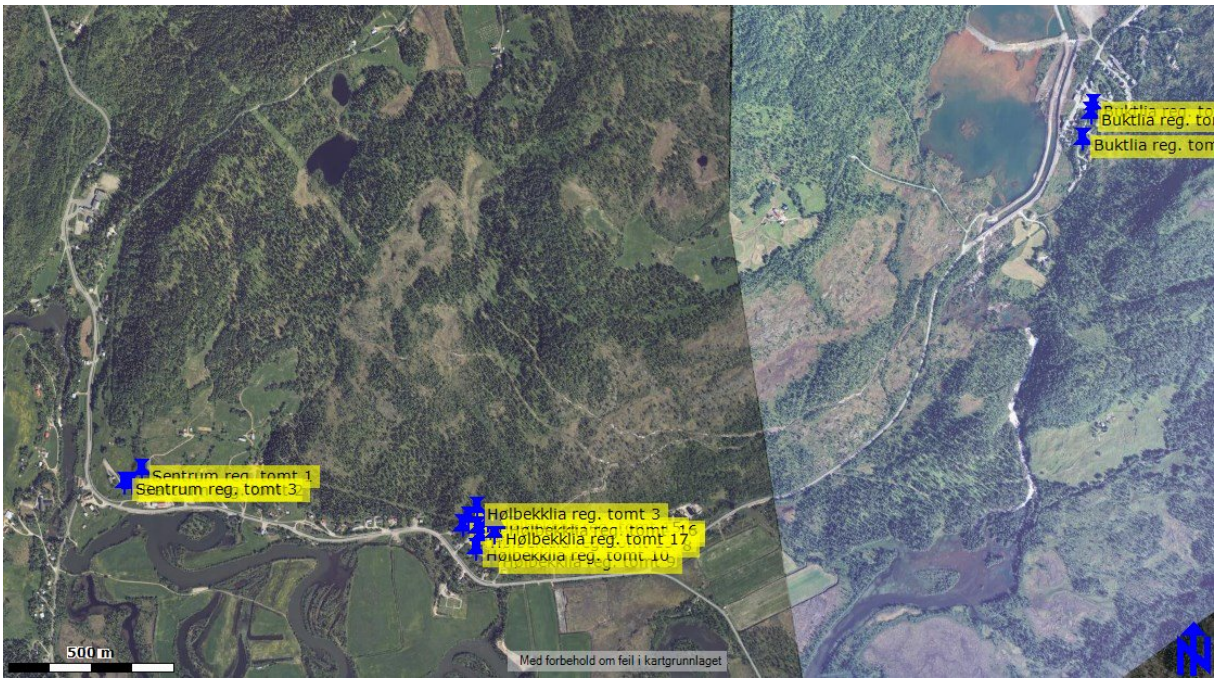


Vedlegg 1 Ledige tomter på Finneidfjord



Vedlegg 1 forts. Ledige tomter på Hemnesberget





Vedlegg 1 forts. Ledige tomter i Bleikvasslia