



## Innhold

1.0	Innledning.....	3
1.1	Formål med planen.....	3
1.2	Planprosessen og organisering av arbeidet.....	3
1.3	Nasjonale og lokale føringer .....	4
1.4	Kommunens rolle.....	6
1.5	Mål for boligutvikling i Meløy.....	7
2.0	Generell boligutvikling .....	8
2.1	Befolkningsutvikling.....	8
2.2	Boligarealer og nærmiljø .....	9
2.3	Boligstruktur og boligmarked .....	10
3.0	Handlingsplan generell boligutvikling .....	12
4.0	Boligsosiale forhold .....	14
4.1	Lavinntektshusholdninger .....	14
4.2	Mottakere av ytelser fra NAV .....	15
4.3	Flyktninger .....	15
4.4	Akutt bostedsløshet.....	16
4.5	Personer med funksjonsnedsettelse, psykisk helseutfordringer og/eller rusutfordringer.....	16
4.6	Eldre.....	17
4.7	Boligtrappen og innsatstrappen .....	19
5.0	Boligsosiale virkemidler - husbanken.....	21
6.0	Kommunal boligmasse .....	22
7.0	Handlingsplan boligsosiale forhold .....	25
8.0	Samarbeid og organisering.....	28
9.0	Handlingsplan - samarbeid og organisering.....	31
10.0	Litteraturliste.....	33
11.0	Vedlegg.....	35

## 1.0 Innledning

Bolig er et grunnleggende velferdsgode, og en god bolig er avgjørende for den enkeltes livskvalitet og for å skape gode lokalsamfunn. Boligen er rammen for menneskers liv, og bidrar til tilhørighet, identitet og fysisk trygghet. Å bo godt og trygt gir muligheter for å delta aktivt i arbeidsliv, ta utdanning og ha et godt sosialt liv. Gode boliger og bomiljø skaper også gode lokalsamfunn og bidrar til god folkehelse.

Bolig regnes som den fjerde velferdspilaren ved siden av helse, inntekt og utdanning, og det er et nasjonalt mål at alle skal bo trygt og godt. Dette gjelder også de gruppene som ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig.

Boligplan Meløy 2024-2028 er et strategisk plandokument for den generelle og sosiale boligpolitikken i Meløy. Dette vil være Meløys første helhetlige plan for boligpolitikken, og skal bidra til et helhetlig perspektiv på boligarbeidet i kommunen. Det har tidligere vært utarbeidet en boligsosial handlingsplan (2012-2016) som ble vedtatt i 2012.

### 1.1 Formål med planen

Boligplan Meløy 2024-2028 skal være det styrende dokumentet for Meløy kommunes boligpolitiske arbeid. Planen skal danne grunnlaget for en helhetlig tilnærming til boligpolitiske utfordringer i Meløy, og være førende for prioriteringer og strategier innen boligpolitikken. Planen skal være kommunens verktøy for å styre boligutviklingen i ønsket retning, og styrke kommunens rolle som aktiv premissgiver og tilrettelegger for boligutviklingen. De boligpolitiske målsettingene skal legges til grunn i alle relevante sammenhenger hvor kommunen utøver en boligpolitisk rolle.

Boligplanen vil tydeliggjøre målene i boligpolitikken i Meløy, konkretisere tiltak og klargjøre ansvaret for gjennomføring av ulike tiltak. Planen er inndelt i tre områder: generell boligutvikling, boligsosiale forhold og organisering og samarbeid. Det er viktig å se generell boligutvikling og boligsosial utvikling i sammenheng, og uforme en helhetlig boligpolitikk for Meløy.

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag til boligplanen. Dette ble lagt fram som orienteringssak for kommunestyret 15. juni 2023. Kunnskapsgrunnlaget gir en oversikt over forhold av betydning for generell boligutvikling i kommunen, samt kunnskapsstatus med hensyn til boligsosiale forhold og organisering av boligarbeidet i Meløy kommune.

### 1.2 Planprosessen og organisering av arbeidet

Boligplan Meløy 2024-2028 inngår i kommunens plan- og styringssystem, og følger opp strategiske føringer i kommunal planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Gjennom Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 er visjonen og de overordnede prioriteringene for å videreutvikle meløysamfunnet fastlagt. Et målrettet boligtilbud er ett av fem hovedsatsingsområder.

**Visjon for Meløy**  
Raus og kraftfull – mot et  
bærekraftig Meløysamfunn

Boligplanen er en temaplan, og faller ikke inn under prosesskravene i plan- og bygningsloven. Det har likevel vært lagt vekt på bred medvirkning i arbeidet både med kunnskapsgrunnlaget og planen. En boligplan favner bredt og mange interessegrupper blir berørt. Det har vært gjennomført dialogmøter med innbyggere, næringsliv, brukergrupper, kommunens ansatte og andre samarbeidspartnere, i tillegg til en workshop med kommunestyret. Medvirkningen har også blitt ivaretatt gjennom innspill

fra eldrerådet, rådet for personer med funksjonsnedsettelse og ungdomsrådet, og møter i referansegruppene. Informasjon om oppstart av arbeidet med boligplan ble lagt ut på kommunens hjemmeside med invitasjon til å sende inn innspill, og planutkastet ble sendt ut på høring før endelig behandling i kommunestyret.

Utarbeidelse av Kunnskapsgrunnlaget og Boligplan Meløy 2024-2028 har vært organisert som et prosjekt med kommunedirektør som prosjektansvarlig og strategisk lederteam som styringsgruppe. Tjenesteområde Samfunn ved avdeling for plan, utvikling og næring har hatt ansvaret for utarbeidelse av planen, og en bredt sammensatt arbeidsgruppe har stått for utarbeidelse av planen.

### 1.3 Nasjonale og lokale føringer

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 vektlegges planleggingens rolle i realiseringen av en bærekraftig samfunnsutvikling. Forventningene innen det boligpolitiske området er bl.a.:

- Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
- I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.
- Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
- Det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.
- Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.
- Kommunene bruker arkitektur som et verktøy i samfunnsutviklingen og definerer lokale ambisjoner for arkitektur og byggeskikk. Stedenes særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk vektlegges i by- og stedsutvikling.

FNs bærekraftsmål er en sentral premiss for arbeidet med Boligplan Meløy 2024-2028. Følgende bærekraftsmål er nedfelt i Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 for satsingsområde 4. Et målrettet boligtilbud:



- 3. God bokvalitet fremmer trivsel, mestring og helse
- 10. Tilgang til tilfredsstillende boliger bidrar til å motvirke ulikhet
- 11. Boligpolitikken kan bidra til styrking av alle de ti bygdene
- 17. Satsingsområdet krever samarbeid mellom kommunen og utbyggere

Meløy kommunestyre vedtok i september 2022 nye arealstrategier i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel 2023-2025. Disse vil være førende også for boligplan Meløy. Følgende er særlig relevante for arbeidet med boligplan Meløy:

- Fortetting og styrking av sentrumsområdene i den enkelte bygd skal prioriteres framfor utbygging av boliger, offentlige tjenester, handel og arbeidsplasser lenger unna sentrum. Ørnes skal styrkes som region- og servicesenter.
- Nye boligfelt skal bygge opp under eksisterende tettsteder og etableres nær kommunale tjenester og infrastruktur.
- Gjenbruk og transformasjon av utbyggingsområder skal prioriteres framfor utlegging av nye utbyggingsområder når dette er mulig.

Kommunedelplan for helse, omsorg og oppvekst 2019-2026; Mestring og livskvalitet hele livet er også relevant for boligplanen. Mestring i hverdagen og i egen bolig er et av syv innsatsområder. Meløy kommune har ikke en egen folkehelseplan, men mål, strategier og tiltak for å fremme befolkningens helse skal tas med i alle kommunens planer.

Det er nasjonalt vedtatt strategi at alle skal bo trygt og godt. Alle trenger et trygt hjem – nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024 har fire mål:

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

Leve hele livet reformen (Meld. St. 15 (2017-2018)) vektla at eldre skal kunne bo i sin egen bolig så lenge som mulig. Det ble formidlet tydelige forventninger til kommunal planlegging om å skape et samfunn for alle aldre. Disse forventningene er videreført i Bo trygt hjemme reformen (Meld. St. 24 (2022-2023)), som har fire satsingsområder:

- Levende lokalsamfunn som ivaretar aktivitet og fellesskap.
- Tilpassede botilbud, og muligheter for å bo trygt i eget hjem lenger.
- Kompetente medarbeidere.
- Trygghet for brukere og støtte til pårørende.

Distriktsmeldinga; Eit godt liv i heile Noreg – distriktspolitikk for framtida (Meld. St. 27 (2022-2023)) trekker fram bosteder som sentralt for utvikling av gode lokalsamfunn. Det vektlegges blant annet utvikling av et aldersvennlig samfunn og styrking av kommunen som boligpolitisk aktør.

Regjeringen Støre la 15. mars 2024 fram Bustadmeldinga – ein heilskapeleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet (Meld. St 13 (2023-2024)). Det overordnede målet med boligpolitikken er at folk skal kunne bo i egnet bolig i hele landet. Regjeringen legger fram fire innsatsområder for boligpolitikken:

- Flere skal få mulighet til å eie egen bolig.
- Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart.
- Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger.
- Forsterket innsats for de som selv ikke klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Regjeringen vil sikre at kommunene har de forutsetninger og rammevilkårene de trenger for å kunne ta en aktiv boligpolitisk rolle ut fra lokale forhold, prioriteringer og nasjonale mål. Stortingsmeldinga foreslår også en rekke grep for å gjenreise og fornye Husbanken.

En rekke lover legger føringer for arbeidet på det boligpolitiske feltet. Særlig sentral er endringen som følger av *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet* som trådte i kraft 1. juli 2023. Den har skjerpet kommunenes ansvar for å ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Den nye loven presiserer kommunenes plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, og skjerper plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen.

#### Relevant lovverk:

- Lov om folkehelsearbeid
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester
- Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

Følgende fra Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 og fra nasjonale føringer legges til grunn for arbeidet med boligplan Meløy

- Sosial bærekraft i boligpolitikken. Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.
- Fortetting og styrking av sentrumsområdene i den enkelte bygd skal prioriteres ved utbygging av boliger.
- Et mer mangfoldig boligtilbud. Dette gjelder særlig bedre tilgang på leieboliger og leiligheter.
- Kommunalt boligtilbud for ulike gruppe, særlig ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Å utvikle ulike bo- og tjenestetilbud for et aldersvennlig samfunn.
- Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse.

## 1.4 Kommunens rolle

Kommunene skal medvirke til at nasjonale mål i boligpolitikken nås, og at alle kan bo trygt og godt. Gjennom sin rolle som samfunnsutvikler styrer og påvirker kommunen utviklingen, og kan medvirke til å nå de nasjonale målene. I kommuneplanens samfunnsdel og arealdel vedtas satsingsområder for kommunen og overordnede prioriteringer for arealbruk. Gjennom dette planverket kan kommunen styre utviklingen på boligområdet. Ved å innta en aktiv rolle, vil kommunen kunne styre utviklingen i den retning som kommuneplanens samfunnsdel og arealdel har pekt ut.

Rollen som lokal plan- og reguleringsmyndighet gir kommunen ansvar for å forvalte lover og regler på vegne av staten. Plan- og bygningsloven er særlig viktig som lokalt verktøy i boligpolitikken, og gir virkemidler for å styre boligutviklingen. Som planmyndighet kan kommunen regulere arealer til boligformål, legge inn krav i reguleringsbestemmelser, inngå utbyggingsavtaler, gi byggetillatelse med videre. En sentral del av denne rollen er å legge til rette for medvirkning, involvering og dialog med både innbyggere og utbyggere.

Kommunen har også en viktig rolle som tjenesteyter, og yter tjenester i tråd med myndighet delegert gjennom ulike lovverk. Kommunene har en særlig viktig rolle i det boligsosiale arbeidet. Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, og legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Husbanken er statens viktigste virkemiddel for å støtte opp om kommunenes arbeid.

Kommunen er i tillegg eiendomsforvalter som forvalter og utvikler kommunens grunneiendom, administrative bygg, formålsbygg og kommunale utleieboliger.

## **1.5 Mål for boligutvikling i Meløy**

Boligplanen er delt inn i tre hovedmålområder med følgende målsettinger:

**1. Mål for generell boligutvikling:**

Meløy kommune skal ha et godt boligtilbud til alle med gode, inkluderende bo- og nærmiljø

**2. Mål for boligsosiale forhold:**

Meløy kommune skal sikre riktig bistand til innbyggere som selv ikke kan ivareta eget boligbehov

**3. Mål for samarbeid og organisering:**

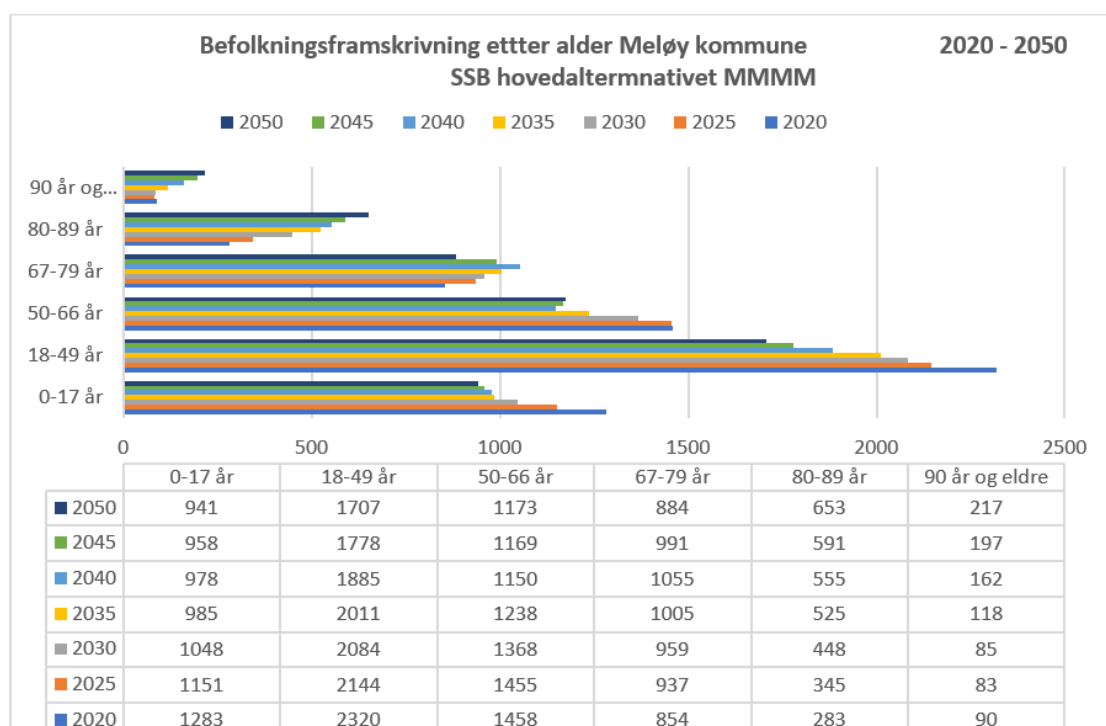
Meløy kommune skal styrke sin rolle som premissgiver og tilrettelegger for boligutviklingen, og ha en hensiktsmessig organisering av boligarbeidet

## 2.0 Generell boligutvikling

### 2.1 Befolkningsutvikling

Meløy er en stor distriktskommune med 6212 innbyggere ved utgangen av 2022. Befolkningen bor spredt, fordelt på 10 bygder. Tre av disse er øysamfunn. I snitt bor det 8 personer per kvadratkilometer i Meløy kommune. I likhet med mange andre distriktskommuner har Meløy hatt nedgang i folketallet med en reduksjon i folketallet på nærmere 9 % fra 2000 til 2022. Sentraliseringen gjenspeiles også internt i Meløy ved at større andel av befolkningen samles i tettsteder. Denne utviklingen forventes å fortsette.

Alderssammensetningen er i endring. Det fødes færre barn og andelen eldre øker, særlig markant er økningen i gruppen over 80 år. Allerede i 2040 vil hver tredje meløyfjerding være over 67 år.

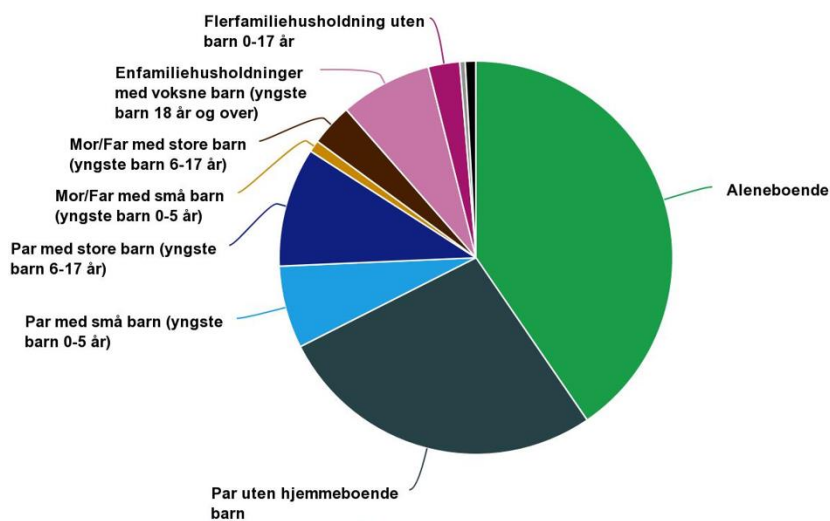


Figur 1: Befolkningsframskrivning etter alder fram til 2050. Kilde: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres, WSP 2022

Det har blitt større mangfold i befolkningen gjennom arbeidsinnvandring og økning i bosetting av flyktninger. Fra 2000 til 2022 har andelen innvandrere (inklusive norskfødte med innvandrerbakgrunn og flyktninger) økt fra 1,2 % til 8,5 % av befolkningen.

Meløy hadde om lag 2900 husholdninger i 2023. Utviklingen går i retning av mindre husholdninger og flere er aleneboende deler av livsløpet. Familiene har færre barn, det er flere særboere og gjennomsnittsalderen på eldre blir høyere. I 2022 var gjennomsnittlig antall personer i hver husholdning i Meløy 2,1 personer.





Figur 2: Typer av husholdninger i Meløy 2023. Kilde: Statistisk sentralbyrå

Meløy har et sterkt næringsliv med kraft, industri og havbruk som viktige elementer. Næringslivet domineres av industri med noen store hjørnesteinsbedrifter, men gjennom flere omstillingsprosesser har næringslivet fått større bredde. Meløy har betydelig pendling ut av kommunen med 468 som pendlet ut, men også en viss innpendling med 278 som pendlet inn i 2022.

Allerede i dag opplever næringsliv og offentlig sektor i distriktkommuner utfordringer med rekruttering av arbeidskraft, og flere eldre og færre i arbeidsfør alder, vil bety ytterligere knapphet på bemanning og kompetanse både i kommunen og næringslivet. Et velfungerende boligmarked med muligheter for leie av bolig vil være en viktigere forutsetning for å tiltrekke seg arbeidskraft til Meløy i framtiden.

## 2.2 Boligarealer og nærmiljø

Boligbygging i det ordinære boligmarkedet skjer i Meløy i regi av private utbyggere, mens kommunen eier og forvalter arealer, og eier, bygger og drifter bygg til samfunnsnyttige formål. Dette inkluderer også boliger til særskilte grupper.

I arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel er det gjort en kritisk gjennomgang av arealer avsatt til boligformål og til spredt boligbebyggelse. En rekke utbyggingsområder har vært med plankartet i mer enn ti år uten at det har vært noen interesse for å utvikle områdene, og disse er foreslått tatt ut av planen. Det er imidlertid også satt av en rekke nye områder til boligutbygging i den nye planen for 2023-2035. Samlet sett skulle dette dekke kommunens behov for arealer til boligformål i minst 10-15 år framover.

Tilrettelegging for økt boligbygging må gjøres i tråd med føringene i arealstrategiene om at nye boligfelt skal bygge opp under eksisterende tettsteder og etableres nær kommunale tjenester og infrastruktur. Dette inkluderer også å planlegge for gode bo- og nærmiljø for alle innbyggerne. I et folkehelseperspektiv er det viktig å legge til rett for fysisk aktivitet, og at beboere har tilgang til grøntareal og rekreasjonsområder. Å bo i boliger av god kvalitet og i gode bomiljø er helsefremmende.

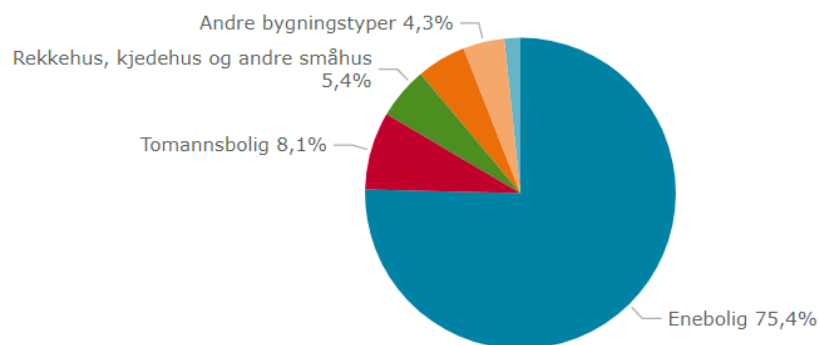
Tilrettelegging for et aldersvennlig samfunn, inkludert gode bomiljø og tilrettelagte boliger er nødvendig for møte utfordringene med en aldrende befolkning i Meløy. I utviklingen av et aldersvennlig samfunn må det legges til rette for aldersvennlig stedsutvikling. Dette innebærer

fysiske miljøer som legger til rette for aktivitet og møter mellom mennesker, på tvers av alder, interesser og funksjonsnivå. Målet er å skape et samfunn som er godt for alle, både eldre og yngre.

### 2.3 Boligstruktur og boligmarked

Det var om lag 3 400 boliger i Meløy i 2023. Boligmassen består i hovedsak av eneboliger, og andelen leiligheter er lav, noe som gir liten mobilitet i boligmarkedet. Dette gjenspeiles i en forholdsvis lav omsetning av boliger, med unntak av de siste to årene. Prisnivået er også langt under landsgjennomsnittet, men har vært økende de senere årene. De fleste husholdninger i Meløy eier sin egen bolig. Andelen som eide egen bolig var 77,5 % i 2022.

#### Andel boliger i Meløy kommune, etter bygningstype, 2022



Figur 3: Bygningstyper i Meløy. Kilde: Nordland fylkeskommune

Boligmassen i Meløy er forholdsvis gammel med en stor andel eneboliger bygd i perioden 1950-2000. Disse boligene er trolig i liten grad universelt utformet og tilpasset boligbehovene til en befolkning som i framtiden vil bestå av en økende gruppe eldre. Boligbyggingen etter 2010 har vært forholdsvis beskjeden, og har vært konsentrert til Ørnes. I perioden 2018-2022 har det i snitt blitt bygd nærmere 17 boenheter i året.

En generell utfordring for ny boligbygging er økende byggekostnader og et stadig høyere rentenivå. Dette har medført sterk reduksjon nasjonalt i igangsetting av nye boliger og salg av nye boliger i 2023. Bankenes krav til egenkapital og sikkerhet har også gjort det vanskeligere for førstegangsetablerere (uten kausjonist) og vanskeligstilte å komme seg inn på boligmarkedet.

Boligmarkedet i Meløy kan i stor grad karakteriseres som et «tynt boligmarked». Det kjennetegner mange distriktkommuner, og preges av lite omsetning, lave boligpriser og lite nybygging. Dette gir utfordringer både med å finne en egnet bolig og å få solgt nåværende bolig til en pris som gjør det mulig å kjøpe en ny. Lave boligpriser gjør at nybygging er forbundet med betydelig risiko. Kostnader ved å bygge er ofte høyere enn markedsverdien, noe som gjør nybygging lite attraktivt. Det gjør også at private banker kan vegre seg for å finansiere boliger i distriktene siden det er en risiko for at boligen senere må selges med tap, og det er risiko som private banker ikke alltid vil ta.

Boligmassen i Meløy har vokst de siste 15 årene, samtidig har antall innbyggere blitt redusert. Det rapporteres likevel om boligmangel fra befolkning og næringsliv. Tilbakemeldinger fra private utleiere i Meløy tyder på at det er betydelig etterspørsel etter utleieleiligheter, særlig i de største tettstedene. Dette tilsier at ikke bare befolkningstall må brukes for å angi boligbehovet. Behovet for boliger og ikke minst type boenhet, må gjøres ut fra en mer helhetlig vurdering. Det må blant annet tas hensyn til at andelen aleneboende er økende, og at bolighus ikke nødvendigvis disponeres som helårsboliger. I de mindre bygdene og på øyene er det attraktivt å beholde eller kjøpe hus for

fritidsformål. Det er en tendens at bolighus som omsettes på disse stedene omdisponeres fra helårsboliger til fritidshus. Dette bidrar til å skape mangel på boliger for fast bosetting i flere av bygdene i Meløy.

I dag gjenspeiler ikke boligmassen i Meløy innbyggernes reelle boligbehov. Det er behov for flere småhus og leiligheter både for kjøp og leie, og dette behovet vil øke i fremtiden med en økende andel eldre. Boliger for den voksende aldersgruppen over 67 år må også være tilrettelagt for denne gruppen ved at de er universelt utformet, lettstelte og med beliggenhet sentralt i bygdene. Bedre tilgang på tilrettelagte leiligheter for eldre vil også kunne frigi eneboliger for unge og barnefamilier, og legge til rette for sirkulasjon i boligmarkedet.



*Jæra er ett av de eldste boligområdene i Glomfjord, og ble opprinnelig utformet som boområde for arbeiderne knyttet til industrianlegget i Glomfjord. Foto: Silje Mari Karlsen, Moments of North.*

Leiligheter kan også fungere som inngangsport til boligmarkedet for unge før kjøp eller bygging av rekkehus eller enebolig. Boliger er dessuten viktig for å rekruttere arbeidskraft og for å tiltrekke seg nye innbyggere. Et velfungerende boligmarked med tilgjengelige og attraktive utleieboliger er særlig betydning for å tiltrekke seg arbeidskraft, nye innbyggere og for bosetting av unge meløyfjerdinger.

Det vil bli viktig fremover å vurdere hvordan kommunen kan legge til rette for å øke andelen leiligheter sentralt i bygdene med nærhet til kommunale tjenester, samt å møte boligbehovet hos en stadig eldre befolkning. Tilrettelegging, ombygging og tilpasning av eksisterende boligmasse vil også være et virkemiddel for å nå intensjonene om gode boliger for eldre. Innbyggerne har her et ansvar for å planlegge for egen alderdom, blant annet gjennom tilpasning av egen bolig.

Miljømessig bærekraft i bolig- og byggsektoren vil være et viktig premiss i det videre arbeidet med boligutvikling i Meløy. Bolig- og byggsektoren står i dag for nærmere 40 prosent av energibruken og 40 prosent av materialbruken, mens byggavfallet utgjør en betydelig del av avfall til deponi. Energi- og miljøutfordringene gjør det viktig å bygge med god kvalitet og satse på jevnlig fornyelse av den eksisterende bygningsmassen. Det er mer miljøvennlig å vedlikeholde og oppgradere eksisterende boliger enn å bygge nytt.

## 3.0 Handlingsplan generell boligutvikling

### Mål generell boligutvikling

Meløy kommune skal ha et godt boligtilbud for alle med gode, inkluderende bo- og nærmiljø

#### Strategier – prioriterte innsatsområder for å nå målet:

1. Et mer mangfoldig boligtilbud i Meløy.
2. Tilrettelegge for boligutvikling sentralt i bygdene og nært kommunale tjenester og infrastruktur.
3. Tilrettelegge for boliger til tilflyttere.
4. Tilrettelegge for førstegangsetablerere i Meløy.
5. Legge til rette for attraktive og inkluderende bo- og nærmiljø for alle.
6. Miljømessig bærekraft i kommunal boligbygging.

#### Innsatsområde 1: Et mer mangfoldig boligtilbud i Meløy

##### Tiltak – Hva skal vi gjøre

- Vi skal gjennomføre innbyggerundersøkelse for å kartlegge nåværende og fremtidige boligbehov.
- Vi skal samarbeid med næringslivet om kartlegging av næringslivets nåværende og fremtidige boligbehov.
- Gjennom reguleringsplaner skal vi ha fokus på å tilrettelegge for boligprosjekt med varierte boligtyper og størrelser.
- Vi skal invitere til dialog og samarbeid med private boligutbyggere og frivillige aktører.
- I områder avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel skal Meløy kommune føre en restriktiv praksis vedrørende bruksendring fra bolig til fritidsbolig.<sup>1</sup>

#### Innsatsområde 2: Tilrettelegge for boligutvikling sentralt i bygdene og nært kommunale tjenester og infrastruktur

##### Tiltak – Hva skal vi gjøre

- Meløy kommune skal være en aktiv tomte- og boligutvikler.
- Vi skal sikre tilstrekkelig og egnet areal avsatt til boligformål sentralt i bygdene.
- Vi skal legge til rette for boligbygging sentralt i bygdene gjennom kjøp og klargjøring av tomter for boligbygging.

#### Innsatsområde 3: Tilrettelegge for boliger til tilflyttere

##### Tiltak – hva skal vi gjøre

- Vi skal synliggjøre boliginformasjon på kommunens hjemmeside, inkludert tilgjengelig tomteareal og byggeklare kommunale tomter.
- Vi skal synliggjøre boliginformasjonen på hjemmesiden [www.meloy.no](http://www.meloy.no).

---

<sup>1</sup> Bruksendring fra bolig til fritidsbolig er et søknadspliktig tiltak (jfr. plan og bygningsloven § 20). En restriktiv praksis vil gjelde bruksendring fra bolig til fritidsbolig kun i områder som er regulert til boligformål. I særlige tilfeller kan denne praksisen fravikes.

- En viss andel av kommunale gjennomgangsboliger/leiligheter skal være forbeholdt nye ansatte i Meløy kommune som et rekrutteringstiltak.
- Vi skal invitere til dialog og samarbeid med private utbyggere om å utvikle boligkonsept som ivaretar boligbehov for tilflyttere.

#### **Innsatsområde 4: Tilrettelegge for førstegangsetablerere i Meløy**

##### **Tiltak – hva skal vi gjøre**

- Vi skal invitere til dialog og samarbeid med private utbyggere om å utvikle boligkonsept som ivaretar boligbehov for unge i etableringsfasen.

#### **Innsatsområde 5: Legge til rette for attraktive og inkluderende bo- og nærmiljø for alle**

##### **Tiltak – hva skal vi gjøre**

- Vi skal legge til rette for sosiale møteplasser ved nye utbygginger.
- Vi skal legge til rette for universelle turmuligheter og grønne områder og lekeplasser i boligområdene.
- Vi skal legge til rette for aldersvennlige bo- og nærmiljø.
- Meløy kommune skal i planprosesser ivareta gode bomiljø og estetikk i bygg og uteområder.

#### **Innsatsområde 6: Miljømessig bærekraft i kommunal boligbygging**

##### **Tiltak – hva skal vi gjøre**

- Meløy kommune skal velge klimavennlige løsninger og materialer av høy kvalitet som varer lenge og kan gjenbrukes.
- Meløy kommune skal ta klimahensyn ved plassering av kommunale boligbygg, blant annet ved å vektlegge nærhet til kommunale tjenester og infrastruktur.

## 4.0 Boligososiale forhold

Den sosiale boligpolitikken handler om å forebygge at folk får store boligproblemer, og å hjelpe dem som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Kommunenes lovfestede ansvar på det boligososiale feltet er styrket med en *Lov om kommunenes ansvar på det boligososiale feltet som trådte i kraft 1. juli 2023*

### **Lov om kommunenes ansvar på det boligososiale feltet:**

Loven presiserer kommunenes plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, og skjerper plikten til å ta boligososiale hensyn i planleggingen. Loven gir ikke enkeltpersoner rett til bolig, men kommunen har plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Ved søknad om bistand skal kommunen ta stilling til om vedkommende er vanskeligstilt på boligmarkedet. En avgjørelse om å gi eller avslå bistand, er et enkeltvedtak med Statsforvalteren som klageinstans.

Kommunal bistand kan være å gi råd og veiledning om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

Plikten til å gi individuelt tilpasset bistand omfatter også bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en ensartet gruppe, men felles er at de ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig. De kan være uten egen bolig, stå i fare for å miste boligen sin eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. For en stor andel av de vanskeligstilte er det lav inntekt som gjør at en har problemer med selv å skaffe seg et egnet sted å bo eller beholde sin bolig. En del husholdninger har utfordringer over tid, og en del med lav inntekt har andre utfordringer i tillegg.

### **Vanskeligstilte på boligmarkedet:**

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

*Kilde: Lov om kommunenes ansvar på det boligososiale feltet*

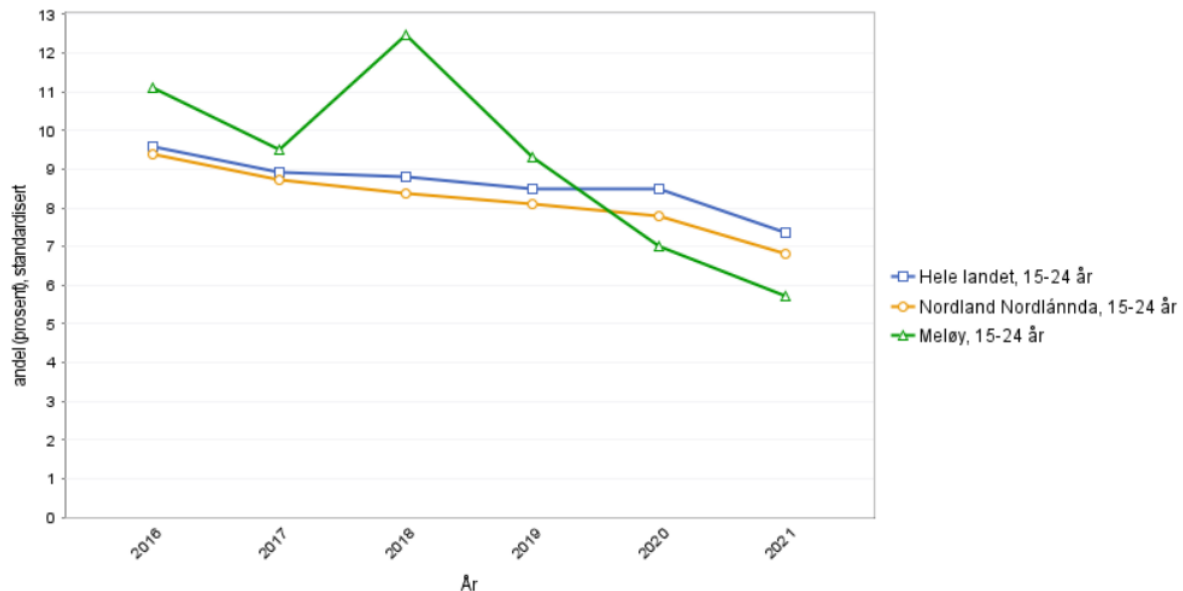
## 4.1 Lavinntektshusholdninger

Husholdningene i Meløy er generelt økonomisk robuste, men det har vært en økning i andelen husholdninger med vedvarende lavinntekt de siste årene. Dette vil være en utsatt gruppe på boligmarkedet. Vi har ikke oversikt over sammensetningen av denne gruppen, men tall fra SSB viser at aleneboende og enslige med barn er de husholdningene som har lavest inntekt. Andel barn av eneforsørgere har vært økende de senere årene, og det har vært en økning i andelen barn som bor i familier som mottar økonomisk sosialhjelp. Det har også vært en økning i andel barn som bor i hushold med vedvarende lave inntekter. Blant disse bor om lag halvparten i leid bolig. Dette kan ha sammenheng med at Meløy i en periode har bosatt en del flyktningfamilier med forholdsvis mange barn.

Lav inntekt vil naturlig nok ha betydning for betalingsevnen ved leie av bolig og for evnen til å betjene lån til egen bolig. De siste årene har økte rentekostnader og økte kostnader til strøm, matvarer og nødvendige varer bidratt til at flere husholdninger sliter økonomisk. Noe som er blitt karakterisert som en levekostnadskrise. Det er derfor behov for ekstra fokus på boligforholdene for hushold med vedvarende lave inntekter, særlig barnefamilier.

## 4.2 Mottakere av ytelser fra NAV

Meløy har en forholdsvis høy andel mottaker av uføretrygd og andre ytelser fra NAV, og en betydelig andel unge voksne utenfor arbeid, utdanning og opplæring. Tall fra Kommunehelse statistikkbanken tyder på en mer positiv utvikling de siste årene, særlig blant den yngste gruppen mellom 15 og 24 år. Meløy ligger under landsgjennomsnittet og snittet for Nordland for denne aldersgruppen, men ligger fremdeles over for aldersgruppen 25-29 år.



Figur 4: Utvikling i andel utenfor arbeid, utdanning og opplæring i alderen 15 til 24 år 2016-2021. Kilde: Kommunehelse statistikkbanken

Uføretrygd står for hoveddelen av ytelser fra NAV. Meløy har en høyere andel uføretrygdede i gruppen 18-67 år enn snittet for landet og Nordland, og en økning i andelen uføretrygdede fra 2015-2021. Det er også fortsatt en økning i andel unge uføre i aldersgruppen 18-29 år. Det er også et økende antall uføre som bor sammen med foreldrene sine. Dette er en gruppe det er viktig å ha et særskilt fokus på med tanke på egnede boliger.

En del unge uføre i Meløy er unge med funksjonsnedsettelse. Personer med funksjonsnedsettelse skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor. De har ofte en stabil, men lav inntekt med trygd som inntektskilde. De regnes derfor som sikre betalere av boliglån og vil være i målgruppen for startlån. Dette gjelder også andre grupper med uføretrygd.

NAV Meløy oppgir at det er behov for et botilbud for unge som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Dette i form av små, rimelige leiligheter. De ser også behov for botilbud til grupper som barnefamilier med lav inntekt (gjærne småhus) og flyktninger for varig bosetting etter 5 år.

## 4.3 Flyktninger

Meløy kommune har over tid bosatt mellom 9 og 24 flyktninger årlig. Bosettingen økte betydelig i 2022 og 2023 på grunn av krigen i Ukraina og flyktingestrømmen derfra. Siden april 2022 og fram til 1. mai 2023 er det til sammen bosatt om lag 115 ukrainske flyktninger.

Flyktninger er en differensiert gruppe, og med flyktingestrømmen fra Ukraina har nye grupper flyktninger kommet til Meløy. Flyktingetjenesten har opplevd særlige utfordringer med å finne bolig

til større barnefamilier, og oppgir behov for boliger til denne gruppen overføringsflyktninger. Med de nye flyktningene fra Ukraina er det behov for mindre leiligheter til enslige og små familier.

Økt tilstrømming av flyktninger skaper økt etterspørsel etter utleieboliger, og økt press i leiemarkedet for boliger, leiligheter og hybler i Meløy. Sannsynligvis vil behovet for bosetting av flyktninger fra Ukraina vedvare en stund. Dette gjør det nødvendig å vurdere hvordan det kan fremskaffes flere boliger for ytterligere bosetting av flyktninger i Meløy.

#### 4.4 Akutt bostedsløshet

Kommunen er ifølge § 27 i *Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen* (NAV) forpliktet å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv. Dette gjelder akutt bostedsløshet, og er ikke ment å vare over tid. Kommunen har ansvar for at det midlertidige botilbudet som benyttes er forsvarlig og i tråd med kravene. Bolig tildeles gjennom NAV, og skal i utgangspunktet være for maksimalt 3 måneder.

Antall vedtak om midlertidig botilbud har vært nokså stabilt i perioden, men ble redusert i 2022. Det er generelt utfordrende å finne egnede boliger. Dagens løsninger er ofte dyre og heller ikke alltid godt egnet for brukerne. NAV melder at det er behov for 1-2 egnede boliger til dette formålet.

#### 4.5 Personer med funksjonsnedsettelse, psykisk helseutfordringer og/eller rusutfordringer

Personer med funksjonsnedsettelse, psykisk helseutfordringer og/eller rusutfordringer er en sammensatt gruppe som mottar ulike tjenester fra Meløy kommune. Bolig vil inngå som en del av tjenestene ut fra funksjonsnivå hos brukerne, men dette gjelder et mindretall av brukerne. I tjenestene inngår arbeid med å sette folk i stand til å bo, jobbe med mestring i hverdagen og å skape gode bomiljø.

Tjenesteområde for helse og velferd ble fra sommeren 2023 organisert i tre avdelinger; avdeling for forebygging og mestring, avdeling for hjemmebaserte tjenester og avdeling for institusjonstjenester.

Personer med medfødt eller tidlig ervervet funksjonsnedsettelse har behov for langvarige og koordinerte tjenester og habilitering, gjerne livet ut. Denne gruppen får i all hovedsak tjenester i heldøgnsbemannede omsorgsboliger i Meløy. Tjenestemottakere i psykisk helse og rustjenesten har en varierende bosituasjon. Denne tjenesten hadde 177 brukere pr. 1.1.2023. En del eier egen bolig, noen leier privat, mens andre leier kommunal bolig. Dette er en svært differensiert gruppe, og blant disse inngår også personer med lav bo-evne og behov for bistand til å mestre bo-forholdet.

I utredningen; «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» (WSP 2022) ble behovet for nye botilbud for personer med funksjonsnedsettelse, psykisk helseutfordringer og/eller rusutfordringer kartlagt. Tabellen nedenfor viser dette.



Botilbud som må erverves nytt		Nye plasser
Barne- og avlastningsbolig	Til sammen 3 nye bo/ avlastningstilbud	3
Tjenester med nedsatt funksjonsevne (PU)	Mot 2028 må det erverves 20 (18) nye botilbud, og ytterligere 6 mot 2035. (ca. 9 av disse er selvstendige botilbud)	26
Mennesker med psykisk helseutfordring	Mot 2024 7 nye botilbud må erverves nytt	7
Mennesker med rusutfordring	Har behov for botilbud i 3 (2 i bofellesskap og 1 selvstendig)	3
Til sammen		39

Tabell 1: Behov for nye botilbud for personer med nedsatt funksjonsevne og personer med rus og/eller psykiske helseutfordringer. Kilde: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres, WSP 2022

Ut fra individuelle kartlegginger ble behovet estimert til 3 nye boliger til bo- og avlastningstilbud for barn med funksjonsnedsettelse, 26 nye boliger for personer med funksjonsnedsettelse, 7 nye boliger for mennesker med psykiske helseutfordringer og 3 boliger til personer med rusutfordringer. Behovet for barne- og avlastningstilbud anbefales etablert på kort sikt, innenfor tidsrammen 0-2 år og bør ses i sammenheng med eksisterende tilbud til denne målgruppen.

Det haster å anskaffe botilbud for mennesker med funksjonsnedsettelse. I 2023 er det behov for to nye tilbud, og de neste tre årene er det behov for 5 nye botilbud årlig. Frem mot 2028 vil det totalt sett være behov for 20 nye botilbud. 9 av disse i selvstendige omsorgsboliger. Resterende behov er bofellesskap og bokollektiv. Frem mot 2035 vil det være behov for ytterligere 6 omsorgsboliger for denne målgruppen. Det anbefales å samle disse tjenestene, både i ny avlastningsbolig og gjennom etablering av nye bofellesskap. Dette vil bidra til økt kvalitet, bedre samhandling og en mer effektiv tjeneste. Det er også ønskelig at boligene plasseres i nærmiljøet til brukerne med lett tilgang til butikk og bussholdeplass.

Bokollektiv har fellesarealer og tjenestebase, mens bofellesskap er en selvstendig bolig med fellesareal.

Det haster også å anskaffe de tre 3 boligene til mennesker med rusutfordring. De har behov allerede i 2023 hvor det er behov for 2 boliger i bofellesskap og en selvstendig omsorgsbolig. Dette er en gruppe rusavhengige som vil kunne ha nytte av å ha tjenestene nærmere og mer tilgjengelig, for eksempel i en bolig nær en tjenestebase. I tillegg til dette er det behov for en bolig disponibel til mennesker med rus- og psykiatriutfordringer for akutt boligplassering. Også boligene til mennesker med psykiske helseutfordringer haster å komme i gang med da disse personene har behov for boliger fra 2024 ifølge den individuelle kartleggingen. For denne gruppen kan også bolig nær en tjenestebase være en god løsning.

## 4.6 Eldre

Befolkningen i Meløy blir stadig eldre, og prognosene viser at aldersgruppen fra 80 + øker mest. Økningen er over det dobbelte fra 373 personer over 80 år i 2020 til 870 personer over 80 år i 2050. En stor utfordring med en aldrende befolkning er at forekomsten av demens øker med alderen. Det anslås at minst 100.000 nordmenn har en demenssykdom i dag, og det er ventet at tallet vil øke kraftig de neste årene. I Meløy forventes en dobling av i antall demente fra 2020 til 2050, fra 162 til 316 personer.

I utredningen om «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» (WSP 2022) beskrives dagens status og framtidige utfordringer når det gjelder helse- og omsorgstjenester. I rapporten fremskrives behovet for nye omsorgsplasser for gruppen over 80 år ut fra dagens dekningsgrad i Meløy kommune. Meløy har en dekningsgrad på 35 % ut fra tilgjengelige institusjonsplasser og omsorgsboliger. Dette regnes som høy dekningsgrad.

Dekningsgraden viser til andelen av befolkningen som til et gitt tidspunkt kan få en type tjenester fra kommunen. For sykehjem og omsorgsboliger tar man utgangspunkt i gruppen over 80 år.

	Dekningsgrad (samme helt frem til 2050)	2020	2030	2040	2050	Økt antall plasser fra 2020 - 2050
Antall 80+		373	533	717	870	
Korttidsplass institusjon	4%	14	21	29	35	+21
Langtidsplass institusjon	14%	54	75	100	122	+68
Omsorgsbolig med HDO	0,8%	3	4	6	7	+4
Omsorgsbolig uten HDO	16%	60	85	115	139	+79
Samlet	35%	131	185	250	303	+172

Tabell 2: Behov institusjonsplasser og omsorgsboliger ved uendret dekningsgrad. Kilde: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres, WSP 2022

Tabellen over viser behov for nye plasser samlet for omsorgsboliger med og uten HDO (bolig og institusjon) for personer over 80 år fra år 2020 og fremskrevet mot 2050, om kommunen viderefører dagens dekningsgrad. Om dekningsgraden skulle beholdes på 35%, vil kommunen måtte etablere 172 nye omsorgsplasser mot 2050. Rapporten konkluderer med at det er urealistisk at kommunen skal kunne etablere så mange nye omsorgsplasser de neste tiårene og samtidig oppgradere, ombygge og tilpasse eksisterende boligmasse til omsorgsformål.

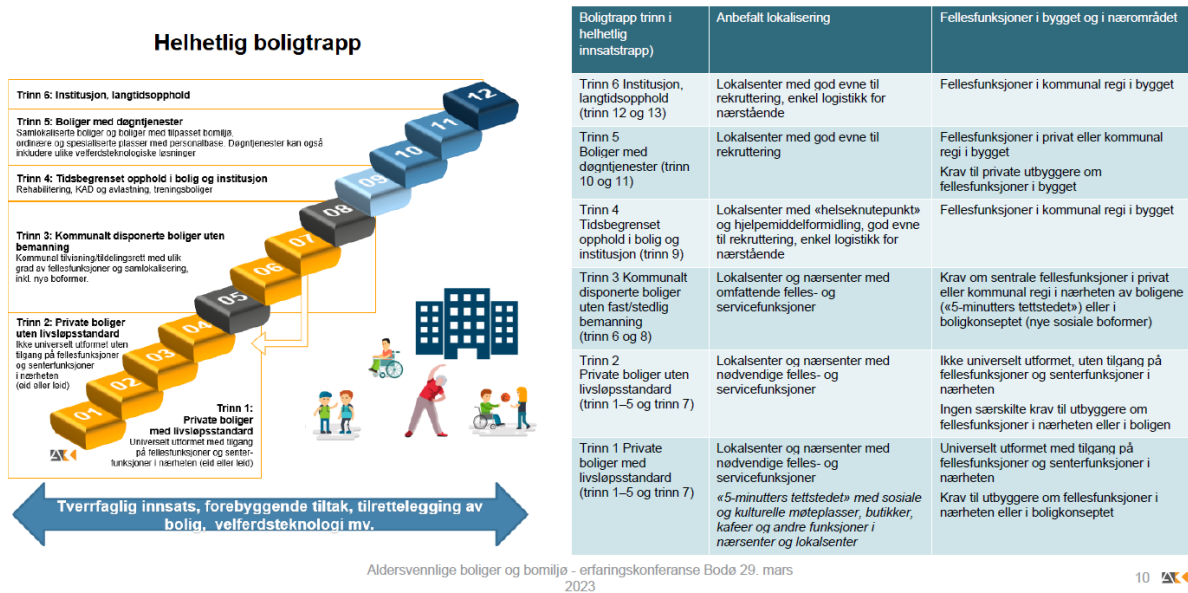
Nasjonal politikk på området er at eldre skal bo i eget hjem så lenge som mulig. Myndighetene ønsker å prioritere løsninger som gjør at flere kan fortsette å bo i eget hjem til tross for økt alder og hjelpebehov. Det ligger også klare politiske forventninger til at folk må planlegge egen alderdom, og at eldre selv bør ta initiativ til å utbedre eller skaffe seg en bolig som møter framtidige behov. Det er store variasjoner i helse- og funksjonsnivå blant dagens eldre. Mange vil kunne bo i egen bolig om denne er tilpasset og tilrettelagt ut fra funksjonsnivå. Det er også i tråd med hva de fleste eldre ønsker (Bliksvær m.fl. 2020). Tilpasning av egen bolig til livsløpsstandard vil være et viktig virkemiddel for å utsette behovet for langtidsplass i institusjon.

Eget hjem kan være egen enebolig eller leilighet, men det kan også være en omsorgsbolig eller et bofelleskap.

## 4.7 Boligtrappen og innsatstrappen

Meløy kommune har behov for å se bolig og tjenester i sammenheng, og det kan være nyttig å ta utgangspunkt i en modell utviklet av Agenda Kaupang der en boligtrapp er koblet til kommunens helhetlige innsatstrapp<sup>2</sup>.

### Sentrale kjennetegn ved de ulike boligtrinnene i boligtrappen



Figur 5: Sentrale kjennetegn ved de ulike boligtrinnene i boligtrappa. Kilde: Agenda Kaupang

Meløy kommune har behov for å utvikle tjenestene i den nederste delen av innsatstrappen og boligtrappen. Dette bør skje gjennom utvikling av et aldersvennlig samfunn tilrettelagt for aktive lokalsamfunn og forebyggende aktivitet, tidlig innsats og god tilgang på differensierte arbeids og aktivitetstilbud. Dette er innsats som ikke innebærer stort fokus på kommunale botilbud, men heller tilrettelegging av private boliger for livslopsstandard. Innbyggerne må informeres om viktigheten av å planlegge for egen alderdom, inkludert informasjon om virkemidler for tilpasning av egen bolig som forvaltes av Husbanken og NAV. I Meløy bor de fleste i enebolig. Mange av boligene er bygd før 2000 og er trolig i liten grad universelt utformet. Utbedring av eksisterende boliger og bygging av nye, bedre tilgjengelige bosteder vil gjøre det mulig for flere å bo hjemme lengst mulig.

Boligen blir en stadig viktigere del av tjenestene oppover i innsatstrappa. Her vil en godt utbygd og høyt kvalifisert hjemmetjeneste, samt tilrettelagte boliger og omsorgsboliger med fellesfunksjoner - med og uten heldøgns tjenester være viktig. Oppover i innsatstrappa vil det også bli stadig viktigere at boligen er lett tilgjengelig for effektiv og god leveranse av tjenester. Utredningen; «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» (WSP 2022) viser at Meløy kommune mangler omsorgsboliger med heldøgnsbemanning for eldre (trinn 10), og omsorgsplasser til personer med demenssykdommer (trinn 12). Det er behov for trinnvis utbygging av nye omsorgsboliger fram til 2050.

I Meløy bor befolkningen spredt på mange tettsteder og bygger, noe som gjør det mer utfordrende å levere helse- og velferdstjenester i egen bolig. Dette er et dilemma i leveranser av tjenester til eldre. Det er på den ene siden ønskelig at eldre bor lengst mulig i egen tilpasset bolig, noe som krever desentraliserte tjenesteleveranser. På den andre siden er det behov for å samle boliger for eldre

<sup>2</sup> Agenda Kaupang har utviklet denne modellen for Asker kommune. Se vedlegg 2 for mer utfyllende informasjon om boligtrappen.

sentralt i bygdene både fordi dette gjør leveransen av tjenester enklere og mer effektiv og for å skape gode bomiljø og motvirke ensomhet blant eldre. I Agenda Kaupang sin modell anbefales boliger for eldre bygd i lokalsentre og nærsentre med nødvendige felles- og servicefunksjoner, spissformulert som 5-minutters tettstedet. Dette er tettsteder med sosiale og kulturelle møteplasser, butikker, kafeer og andre funksjoner.

«Bo trygt hjemme» reformen har som målsetting at flere eldre skal bo trygt hjemme. Dette bør også være en målsetting for boligpolitikken i Meløy. Dette krever god og helhetlig kommunal planlegging og at innbyggerne selv planlegger for egen alderdom. Utbedring av egen enebolig kan da være førstevalget for noen, mens det for andre vil være å flytte til en mindre og mer lettstelt bolig i sentrumsnære strøk eller finne nye sosiale boformer. For at flest mulig skal kunne bo lengst mulig i eget hjem vil blant annet aktivitets-, ernærings-, kultur- og støttetilbud, samt velferdsteknologi være viktige satsingsområder.



Meløy helse- og velferdssenter. Foto: Åge Magnussen, Moments of North.

I Meløy er en forholdsvis liten andel av boligmassen leiligheter. For å bedre tilgangen på egnede boliger for eldre er det behov for nybygging eller ombygging av eksisterende bygningsmasse sentralt i bygdene, både i offentlig og privat regi. Det må samtidig tas høyde for at det kan være utfordrende økonomisk for grupper av eldre å tilpasse egen bolig eller flytte til en mer egnet bolig.

## 5.0 Boligsosiale virkemidler - husbanken

Husbanken er statens sentrale organ for å gjennomføre nasjonal boligpolitikk. De skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet og medvirke til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. Husbanken støtter opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom økonomiske virkemidler, kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring. Husbanken skal også stimulere til tilgjengelige og miljøvennlige boliger og bomiljø.

Private kan søke om bostøtte (fra kommunen), startlån og tilskudd (fra kommunen) og lån til å oppgradere og bygge miljøvennlige og tilgjengelige boliger. Husbanken kan strekke seg lenger for utbyggere og privatpersoner i distriktene. Dette betyr at startlån også gis i tilfeller der boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utviklingen av det lokale næringslivet.

Meløy kommune søker årlig om startlånsmidler. Startlånsordningen forvaltes av NAV Meløy. Tabellen nedenfor viser antall startlån og utbetalinger de siste fire årene.

I 2023 forvaltet Husbanken følgende økonomiske virkemidler for kommunal sektor:

- Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger
- Tilskudd til energiltak i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem
- Lån til utleieboliger (tilskudd til utleieboliger er avvirket, men midlertidig gjeninnført for 2023)
- Startlån
- Tilskudd til boligtiltak (nye boligtiltak, kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon)

År	Ant startlån	Andel barnefamilier	Gj.snittlig startlån	Utbetalt startlån	Årlig startlånramme overført fra Husbanken
2019	9	56 %	kr 622 700	kr 5 604 300	kr 7 000 000
2020	15	53 %	kr 991 340	kr 14 870 100	kr 16 000 000
2021	20	60 %	kr 1 084 282	kr 21 696 600	kr 25 000 000
2022	22	65 %	Kr 1 100 000	kr 22 091 000	kr 25 000 000

Tabell 3: Antall startlån og utbetalinger i Meløy kommune. Kilde: Nav Meløy

Meløy kommune har økt rammen til startlån betydelig siden 2020, og har økt den ytterligere i 2023 til 45 millioner. Erfaringene er at dette er et godt boligpolitisk virkemiddel for at flere kan få mulighet til å eie egen bolig. Interessen har vært økende i takt med at ordningen har blitt bedre kjent. Det er sannsynligvis et potensiale for tilskudd til tilpasning av egen bolig, særlig tilpasning av boliger for eldre. En forutsetning for dette, er at kommunen setter av økonomiske midler til dette virkemidlet. NAV hjelpemiddelsentral bidrar også med råd, veiledning, hjelpemidler og økonomiske virkemidler til tilpasning av bolig for personer med funksjonsnedsettelse.

Meløy kommune har inngått både tildelings- og tilvisningsavtaler med private aktører. Dette har økt tilgjengelig boligmasse for vanskeligstilte i Meløy. Både startlån og tilvisningsavtaler er viktige boligpolitiske virkemidler som har bidratt til at flere innbyggere i Meløy har skaffet seg et egnet bosted.

## 6.0 Kommunal boligmasse

Den kommunale boligmassen i Meløy er differensiert og spredt til ulike bygder. Det er kommunalt eide bygg til boligformål følgende steder; Ørnes, Reipå, Glomfjord, Halså, Engavågen og Bolga. Kommunen har to sykehjem; Meløy helse- og velferdssenter og Vall sykehjem. I tilknytning til disse er det lokalisert omsorgsboliger for eldre og for personer med funksjonsnedsettelse. Det er også omsorgsboliger i Glomfjord, på Reipå, Halså og Engavågen. I tillegg har Meløy kommune to barne- og ungdomsboliger.

Meløy kommune eier også ordinære boliger for utleie. Hovedmålgruppen for disse er vanskeligstilte på boligmarkedet. I tillegg leies boliger ut til ansatte i Meløy kommune, og ved ledig kapasitet også som gjennomgangsbolig til øvrige innbyggere. Boligene er lokalisert til Ørnes, Glomfjord, Halså, Engavågen og Bolga, og består av hus (2), leiligheter, rekkehus og hybler (4). De fleste er treromsleiligheter (to soverom), mens det er noen få toroms og fireroms boenheter (7).

Meløy Boligstiftelse er heleid av Meløy kommune, og har som formål å forvalte kommunal boligmasse, og stå for oppføring av nye boliger for å dekke kommunens boligbehov. Stiftelsen har avtale med boligbyggelaget NOBL om forvaltning av boligene, og en avtale med Meløy bedriftsservice om drift, inkludert tildeling av leiligheter. Stiftelsen har et særlig ansvar for å skaffe boliger til ungdom, mindre familier, enslige og vanskeligstilte på boligmarkedet. Stiftelsen eier 29 treroms leiligheter som er lokalisert til Ørnes og Glomfjord. Meløy Boligstiftelse har hatt ledig kapasitet i Glomfjord, men har etter økt bosetting av flyktninger fra Ukraina ingen ledige leiligheter.

Meløy kommune har i tillegg en tildelingsavtale, samt tilvisningsavtaler med to private utleieselskap, en på Ørnes (gjelder 5 boenheter) og en i Glomfjord (gjelder to boenheter)<sup>3</sup>. Målgruppen for avtalene er vanskeligstilte på boligmarkedet. Meløy kommune har tilvist tre av disse boenhetene. De øvrige leilighetene leies ut på det åpne markedet av utleieselskapene.

Tabellen nedenfor viser boligmassen som Meløy kommune disponerer, inkludert Meløy Boligstiftelse. Det er brukt en annen inndeling av boligmassen enn i rapporteringen til SSB<sup>4</sup>, og tallene er justert pr. 1.4.2023. Tallmaterialet vil derfor ikke være direkte sammenlignbart med tall fra SSB. Meløy kommune disponerer 53 boliger tilpasset rullestolbrukere. Dette er hovedsakelig omsorgsboliger.

---

<sup>3</sup> I 2023 ble det inngått ytterligere en tilvisningsavtale som gjelder for 3 boenheter på Ørnes.

<sup>4</sup> Det skilles mellom a) heldøgnsbemannede omsorgsboliger (tilgjengelig helsepersonell hele døgnet), b) omsorgsboliger som betjenes av hjemmetjenesten.

Type boenhet	Tildeles av	Disponible boenheter totalt
Institusjonsplasser Eldre Barne- og ungdomsboliger	Tildelingskontoret	66 (lang og korttid) 2
Heldøgnsbemannede omsorgsboliger	Tildelingskontoret	41 (miljøtjenesten)
Omsorgsboliger	Tildelingskontoret	55(hjemmetjenesten) 2 (rus og psykiatri)
Leieavtaler private omsorgsboliger	Tildelingskontoret	8
Tilvisningsavtaler med private utleieselskap	Tildelingskontoret/Avdeling for drift(eiendom)	7
Kommunale utleieboliger/leiligheter/hybler	Avdeling for drift (eiendom)	60
Leieavtaler private utleieleiligheter	Avdeling for drift (eiendom)/legetjenesten	5 (legetjenesten disponerer 3 av disse)
Meløy Boligstiftelse. Leieavtaler for vanskeligstilte	Meløy Bedriftsservice	29
Boenheter totalt		275
Boenheter utenom institusjonsplasser og heldøgnsomsorgsboliger		166

Tabell 4: Disponibel boligmasse Meløy kommune. Kilde: Tildelingskontoret, Miljøtjenesten, Meløy Boligstiftelse, Avdeling for Drift (eiendom).

Kommunale utleieboliger benyttes hovedsakelig av grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet. I tillegg leies en del boliger ut til kommunalt ansatte. Gjennomgangsboliger har vært og er svært viktig for rekruttering av kommunalt ansatte, særlig for rekruttering av helsepersonell (leger og sykepleiere). Tilbakemelding fra organisasjonen tyder på at det er behov for 12-15 boenheter i rekrutteringsøyemed. Av disse er det behov for 5-6 som er øremerket legetjenesten. Leilighetene bør være av ulik størrelse slik at det kan tilbys utleiebolig både til familier og enslige. Meløy kommune hadde 11 ledige kommunale utleieboliger pr. 1.1.2023. De fleste av disse var ledige på grunn av behov for renovering før utleie. Tabellen nedenfor gir oversikt over brukergruppene som leier kommunalt eide boenheter, leiligheter hos Meløy Boligstiftelse og avtaler kommunen har med private utleiere.

Brukergrupper	Kommunalt eide boliger	Meløy boligstiftelse	Privat leide boliger	Totalt
Lav inntekt	8	1		9
Flyktninger	9	9		18
Rus og psykiatri	10	6		16
Eldre/personer med funksjonsnedsettelse	5	2		7
Kommunalt ansatte	12	2	4	18
Ungdom, mindre familier, enslige		7		7
Andre	5			5
Meløy kommune, barnebolig <sup>5</sup>		2		2
Ledig pr. 1.1.2023	11	0	1	12
<b>Totalt</b>	<b>60</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>94</b>

Tabell 5. Brukergrupper av utleieboliger. Kilde: Meløy Boligstiftelse, Avdeling for Drift (eiendom).

<sup>5</sup> Meløy kommune leier to leiligheter, som utgjør en barnebolig. Denne er også tatt med i oversikten over institusjonsplasser.

Tildeling av kommunal bolig behandles/prioriteres etter gjeldende behov:

- Søkere uten egen bolig prioriteres foran søkere som har bolig.
- Søkere med størst behov prioriteres uavhengig av søknadstidspunkt.
- Hensyn til bomiljø blir vektlagt ved prioritering og tildeling av bolig.

Meløy kommune disponerte 28 boliger pr. 1000 innbyggere i 2022 beregnet ut fra tall innrapportert til KOSTRA. Til sammenligning disponerte kommuner i KOSTRA gruppe 6 hele 34 boliger pr. 1000 innbygger, mens gjennomsnittet for landet var på 20 boliger pr. 1000 innbygger. Meløy har ut fra sammenligning med KOSTRA gruppe 6 ikke spesielt høy andel boligmasse i forhold til innbyggertall.

Husleienivået på kommunale boliger varierer ut fra størrelse og standard på boligen, og har de siste årene ikke vært justert i takt med prisstigningen. Det ble satt i gang et arbeid våren 2023 for å oppjustere prisene i tråd med prisstigningen. Det kommunale husleienivået er viktig også for at private aktører skal finne det økonomisk forsvarlig å drive med utleie. Husbanken peker på at lave kommunale leiesatser kan hindre et privat utleietilbud, og at det derfor er nødvendig at kommunen justerer egne leiesatser i forhold til dette (Sluttrapport; Satsingen Boligetablering i distriktene fra 2011-2018). Botid i kommunale utleieboliger er ikke kartlagt, men husleiekontraktene har i hovedsak 3-års varighet. Det er ikke uvanlig at botiden varer utover dette.

De kommunale utleieboligene er en viktig del av det boligsosiale virkemiddelapparatet. Det vil til enhver tid være vanskeligstilte på boligmarkedet som har behov for å leie kommunal bolig i kortere og i noen tilfeller lengre perioder. For noen grupper vanskeligstilte vil en kommunal bolig være den beste langsiktige løsningen, og den som gir størst stabilitet (NOU 2011:15 «Rom for alle»). Samtidig er det viktig å vurdere mer egnede boligløsninger for den det gjelder, og bistå vanskeligstilte til å etablere seg i privat eid eller leid bolig. Tilbud i subsidierte kommunale boliger kan gi innlåsingeffekter, hvor leier ikke ser mulighet for å kunne forbedre sin bosituasjon ved etablering på det private markedet.

Antall kommunale utleieboliger i Meløy vurderes som å være tilstrekkelig, med noen unntak. Det er behov for en egnet bolig for akutt bostedsløshet, bolig for enkelte grupper vanskeligstilte og boliger for flyktninger. Det er også behov for omsorgsboliger med heldøgnsbemanning, omsorgsplasser til personer med demenssykdommer, samt boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse og psykiske- og/ eller rusutfordringer.

Tilbakemeldinger fra organisasjonen tyder at det er stort behov for vedlikehold og renovering av de kommunale utleieboligene, og en fornying av boligmassen. Det er behov for en mer systematisk kartlegging av tilstanden til de kommunale utleieboligene for å vurdere egnethet og beliggenhet til boligene i forhold til dagens behov. Dette vil gi beslutningsgrunnlag for eventuelt salg av kommunal boligmasse som ikke er egnet til formålet eller som det ikke lenger er behov for. Det er også behov for en nærmere gjennomgang av sirkulasjonen i kommunalt disponerte boliger for å klargjøre om denne kan økes og om boligmassen kan utnyttes bedre. Utredningen: «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» (WSP 2022) viser også at det er store vedlikeholdsbehov, og behov for omdisponering og fornyelse av boligmassen som benyttes til helse- og omsorgsformål.



## 7.0 Handlingsplan boligsosiale forhold

### Mål boligsosiale forhold

Meløy kommune skal sikre riktig bistand til innbyggere som selv ikke kan ivareta eget boligbehov

#### Strategier – prioriterte innsatsområder for å nå målet:

1. Legge til rette for at innbyggerne kan bo trygt og lengst mulig i eget hjem
2. Mestring av boforhold
3. Legge til rette for at flere innbyggere kan eie sin egen bolig
4. Legge til rette for egnede utleieboliger
5. Målrettet bruk av husbankens virkemidler
6. Sikre god bokvalitet
7. Effektiv utnyttelse av den kommunale boligmassen
8. Utvikling av kommunale botilbud

#### Innsatsområde 1: Legge til rette for at innbyggerne kan bo trygt og lengst mulig i eget hjem

##### Tiltak – Hva skal vi gjøre

- Vi skal gjennomføre en spørreundersøkelse blant befolkningen over 60 år.
- Vi skal informere befolkningen (hovedmålgruppe 60 + ) om viktigheten av å planlegge egen boligsituasjon i alderdommen. Dette skal gjøres gjennom informasjon på kommunens hjemmeside, deltagelse på aktuelle arenaer og gjennom samarbeid med frivillige lag og foreninger om tiltak.
- Vi skal gjennomføre forebyggende hjemmebesøk for tilbud om råd og veiledning til innbyggere over 75 år som ikke har tjenester, har begrensede tjenester fra kommunen eller som ikke nås på andre måter.
- Vi skal følge opp bolig og brannsikkerhet gjennom samarbeidsarenaen «Trygg hjemme Salten» og ved bruk av aktuell velferdsteknologi.
- Vi skal ta i bruk velferdsteknologi for at innbyggerne skal kunne bo trygt og lengst mulig i eget hjem.

#### Innsatsområde 2: Mestring av boforhold

##### Tiltak – Hva skal vi gjøre

- Mestring av boforhold skal være en del av helhetlig og koordinert oppfølging av innbyggere med sammensatte behov.
- Vi skal gjøre helhetlig vurdering for tilpasning av eget hjem og tilby hjelpemidler for å mestre boforholdet for personer med særskilte behov.
- Vi skal informere om tilskuddsordninger til universell tilpasning av egen bolig for å kunne bo lengst mulig hjemme.

### **Innsatsområde 3: Legge til rette for at flere innbyggere kan eie sin egen bolig**

#### **Tiltak – Hva skal vi gjøre**

- Vi skal benytte startlån som virkemiddel for at flere innbyggere skal få mulighet til å eie egen bolig.
- Vi skal vurdere leie til eie avtaler (opsjonsavtaler) med husstander som er i målgruppen for kommunal bolig.
- Vi skal utrede fortrinnsrett for kommunale leietakere som er vanskeligstilte på boligmarkedet ved salg av den aktuelle kommunale boligen.
- Vi skal legge til rette for at unge med funksjonsnedsettelse skal få mulighet til å eie sin egen boenhet i egnet bofellesskap.

### **Innsatsområde 4: Legge til rette for egnede utleieboliger**

#### **Tiltak – Hva skal vi gjøre**

- Vi skal fremskaffe hensiktsmessige utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Vi skal inngå tilvisningsavtaler for å fremskaffe flere utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

### **Innsatsområde 5: Målrettet bruk av husbankens virkemidler**

#### **Tiltak – Hva skal vi gjøre**

- Vi skal bruke startlån aktivt for at flere innbyggere skal få mulighet til å eie sin egen bolig.
- Vi skal bruke startlån som virkemiddel for prioriterte innbyggergrupper:
  - Barnefamilier med lav inntekt
  - Økonomisk vanskeligstilte
  - Eldre
  - Personer med funksjonsnedsettelse
  - Boligsituasjonen hindrer mulighetene for å opprettholde et arbeidsforhold eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.
- Vi skal årlig vurdere å sette av midler i budsjettet til søknadsbaserte tilskudd til prosjektering, og ombygging av bolig (målgruppen eldre og personer med nedsatt funksjonsevne), samt tilskudd til etablering (kjøp) av egen bolig (målgruppen personer i en vanskelig økonomisk situasjon).
- Vi skal bruke tilvisningsavtaler for å fornye og øke tilbudet av leieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Vi skal informere innbyggerne om husbankens virkemidler, inkludert muligheten til å søke om lån fra Husbanken til å bygge eller oppgradere til bolig av høy kvalitet.

### **Innsatsområde 6: Sikre god bokvalitet**

#### **Tiltak – Hva skal vi gjøre**

- Vi skal kartlegge kommunale utleieboliger med ulike formål – og vurdere status; beholdes, selges eller oppgraderes. Legges inn i IK-bygg/LAFT programmet.
- Vi skal lage en vedlikeholdsplan for kommunal bygningsmasse som benyttes til boligformål.
- Vi skal vurdere en ordning med miljøvaktmester for oppfølging av bygg og boforhold.

## **Innsatsområde 7: Effektiv utnyttelse av den kommunale boligmassen**

### **Tiltak – Hva skal vi gjøre**

- Vi skal ta i bruk Husbankens digitale system for kommunale utleieboliger (KOBO).
- Vi skal vurdere husleiemodellen for kommunale utleieboliger, inkludert husleienivå, prisjustering og husleiekontrakter.

## **Innsatsområde 8: Utvikling av kommunale botilbud**

### **Tiltak – Hva skal vi gjøre**

- Vi skal sikre brukermedvirkning i utbyggingsprosjekter.
- Kommunalt disponerte boliger skal integreres i øvrig bomiljø.
- Etablere et boligtilbud for akutt bostedsløshet.
- Utrede bo- og tjenestetilbud for personer med demens.
- Bygge flere heldøgnsbemannede omsorgsboliger for eldre
- Etablere flere tilrettelagte boliger for personer med funksjonsnedsettelse.
- Etablere nye botilbud for mennesker med psykisk helseutfordring og/eller rus.
- Utrede Meløy Boligstiftelse sin rolle i boligarbeidet i Meløy.

## 8.0 Samarbeid og organisering

Kommunen har en rekke boligoppgaver, både av strategisk og operativ karakter. Dette stiller krav om en tverrfaglig tilnærming og hensiktsmessig organisering for å sikre en koordinert og bærekraftig boligutvikling.

De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses. De operative oppgavene handler om alt fra utvikling av kommunale tomtearealer, utbyggingsavtaler, byggesaksbehandling og nærmiljøtiltak til å gi råd og veiledning om bolig, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet (Bolig for velferd – nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2104-2020)).

På det strategiske nivået inngår langsiktig boligplanlegging og tilrettelegging for boliger og nærmiljø av god kvalitet som en viktig del av kommuneplanens samfunns- og arealdel. Boligsosiale hensyn må også inn i helhetlig kommunal planlegging, slik at det boligsosiale feltet integreres både i overordnede planer, samt på lavere nivå i planstrukturen. I tillegg må man ha et blikk på hvordan det boligsosiale feltet er organisert lokalt. Det boligsosiale arbeidet er komplekst med mange ulike oppgaver. Det handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og å styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.

### Kommunens viktigste boligpolitiske oppgaver:

- Boligplanlegging
- Arealplanlegging
- Byggesaksbehandling
- Boligframskaffelse
- Boligfinansiering
- Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunal boligmasse
- Boligtildeling og tjenester som booppfølging
- Økonomisk bistand og helsetjenester
- Bomiljøarbeid
- Forvaltning av husbankens virkemidler
- Koordinering og samordning av tjenestetilbudet
- Evaluere effekt av virkemiddelbruk
- Sikre nødvendig kompetanse i kommunen på boligområdet

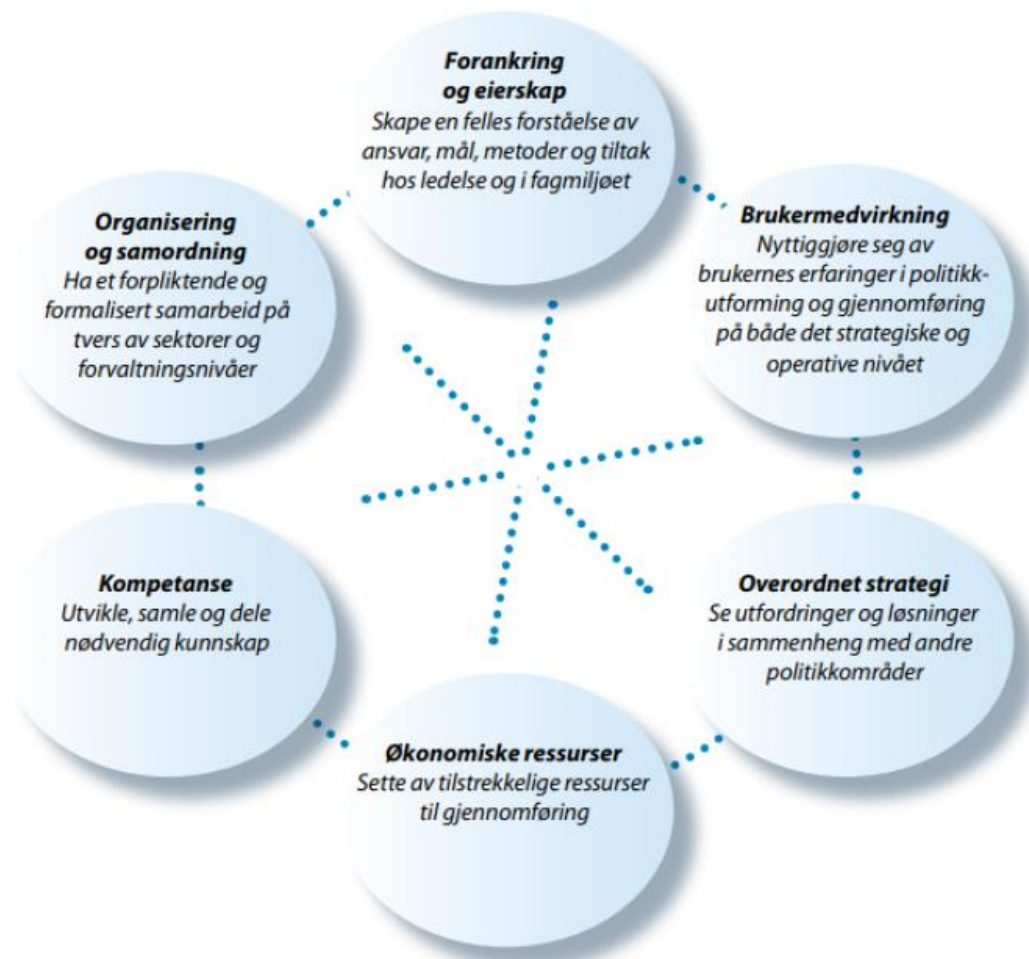
Det boligsosiale arbeidet er fordelt mellom ulike kommunale tjenesteområder, avdelinger og den kommunale boligstiftelsen. De ulike avdelingene og boligstiftelsen koordinerer sine aktiviteter, særlig på operativt nivå, men samordning og koordinering er avhengig av enkeltpersoner og er ikke satt i system. Noe som gjør arbeidet sårbart ved sykefravær og ved utskifting av personell. Det rapporteres også fra avdelingene at manglende rutiner og tydelig oppgave- og ansvarsfordeling gir utfordringer, særlig av praktisk karakter. Det har heller ikke vært jobbet systematisk med strategiske oppgaver, og det har manglet en helhetlig tilnærming i det boligsosiale arbeidet.

For den som er vanskeligstilt og har behov for bistand vil det være mange aktører å forholde seg til hvis de har behov for bistand med hensyn til bolig. Det kan være utydelig hvem man skal henvende seg til, og på hvilken måte.

Organiseringen av boligarbeidet i Meløy kommune kan karakteriseres som fragmentert, og med manglende helhetlig og samordnet innsats. En fragmentert organisering betyr også en oppsplittet boligfaglig kompetanse i kommunen. Både de strategiske og operative oppgavene blir i stor grad

utført i det som kan betegnes som «fagsiloer»<sup>6</sup>, noe som gjør at man ikke har godt nok kjennskap til hverandres arbeid.

I sluttrapporten fra prosjektet «Boligsosiale hensyn i kommunal planlegging» fremheves det at for å lykkes med det boligsosiale arbeidet, er samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer avgjørende. De boligsosiale suksessfaktorene som fremheves er; forankring og eierskap, organisering og samordning, kompetanse, økonomiske ressurser, overordnet strategi og brukermedvirkning.



Boligoppgavene krever tverrfaglig samarbeid, samordning og koordinering. I dag er samordning og koordinering avhengig av enkeltpersoner, og rutiner og tydelig ansvarsdeling er mangelfull. Dette kommer særlig til uttrykk i det boligsosiale arbeidet. På det boligsosiale feltet, kan mange av utfordringene karakteriseres som «wicked problems». Det kreves etablerte strukturer for samordning og koordinering for å kunne løse disse sammensatte problemstillingene. Det boligsosiale arbeidet må også ses i sammenheng med den generelle boligutviklingen i kommunen.

Den nye loven om kommunens boligsosiale ansvar trådte i kraft 1. juli 2023. Loven innebærer at Meløy kommune må ha en felles, tverrfaglig og tverretattlig oversikt over boligbehov og behov for råd, oppfølging og veiledning i det boligsosiale arbeidet. Ansvar skal følges opp i overordnet

<sup>6</sup> Begrepet er hentet NOU 2011:15. Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden. Sluttrapport fra prosjekt «Boligsosiale hensyn i kommunal planlegging (Statsforvaltere i Nordland 2022) viser at flere kommuner har samme utfordringen som Meløy mht. faglig og organisatorisk fragmentering.

strategi og planverk, i forvaltningen og i den individuelt tilpassede oppfølgingen av de som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette ansvaret kan ikke følges godt nok opp med en fragmentert organisering, slik situasjonen er i dag. Det bør derfor etableres fora for tverrfaglig og tverretattlig samarbeid for koordinering av boligoppgaver, og det bør etableres systemer med tydelig ansvarsfordeling og klare rapporteringssystemer og rapporteringslinjer. Basert på erfaringene fra andre kommuner bør det vurderes å opprette et boligkontor og boligforum som er tverrfaglig og tverretattlig sammensatt.

For å lykkes i boligarbeidet, kreves også strategisk planlegging basert på god oversikt og faktabasert kunnskap, utvikling og deling av faglig kompetanse. Det må også settes av ressurser til koordinering og samordning, og ikke til minst faglig utvikling på feltet.

Boligbygging i det ordinære boligmarkedet skjer i Meløy i regi av private utbyggere, mens kommunen eier og forvalter arealer, og eier og bygger bygg til samfunnsnyttige formål. Dette inkluderer også boliger til særskilte grupper. Det er et visst samarbeid mellom kommunen og andre aktører som Husbanken og private utbyggere. Ett eksempel på et vellykket samarbeid er utbyggingen av Ørneshaugen Panorama. Dette ble realisert gjennom samarbeid mellom kommunen, Husbanken og en privat utbygger. Det er i dag i liten grad formalisert kontakt eller nettverk med eksterne aktører for å jobbe med boligutvikling i kommunen. Det er derfor også behov for å etablere gode fora for samhandling med eksterne aktører om boligutvikling.



*I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel ble det gjennomført en rekke folkemøter. Her fra folkemøte på Engavågen, der engasjementet for boligspørsmål var stort. Foto: Meløy kommune*

Det er også viktig at innbyggerne involveres og at medvirkning ivaretas på en god måte. Det bør etableres gode strukturer for medvirkning, særlig på det boligsosiale feltet.

Det kreves samordning og ustrukturt samarbeid både internt og eksternt – med innbyggere, boligutbyggere, øvrig næringsliv, Husbanken og andre samarbeidspartnere - for å løse boligutfordringene i Meløy. Det er derfor viktig at kommunen organiserer det boligpolitiske arbeidet på en best mulig måte.

## 9.0 Handlingsplan - samarbeid og organisering

### Mål:

Meløy kommune skal ha en aktiv rolle som premissgiver og tilrettelegger for boligutviklingen, og ha en god organisering av boligarbeidet.

### Strategier – prioriterte innsatsområder for å nå målet:

1. God forankring av kommunens boligpolitikk.
2. Langsiktig og helhetlig boligplanlegging.
3. God intern organisering av boligarbeidet, og etablere fora for tverrsektorielt samarbeid og samordning.
4. Samordne og videreutvikle kompetanse innen boligarbeid.
5. Legge til rette for samarbeidsmodeller i boligutviklingen.
6. Legge til rette for innovasjon og nye løsninger i boligutviklingen.

### Innsatsområde 1: God forankring av kommunens boligpolitikk

#### Tiltak – vi skal:

- Gjennomføre fagseminar med tema bolig for nytt kommunestyre hvert fjerde år.
- Vi skal etablere rutiner for implementering og oppfølging av boligplanen.

### Innsatsområde 2: Langsiktig og helhetlig boligplanlegging

#### Tiltak – vi skal:

- Vi skal etablere rutiner for kartlegging og systemer som gir oversikt over nåværende og framtidig boligbehov med særlig fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Vi skal etablere tverretattlig samarbeid for å kartlegge framtidig boligbehov og planlegge boligtilbud til barn og unge med funksjonsnedsettelse i dialog med pårørende.
- Kontinuerlig kartlegging av boligbehovet for eldre som en del av planleggingen av omsorgs- og helsetjenestene i kommunen.
- Boligsosiale hensyn skal drøftes og innarbeides i kommunens planstrategi.
- Boligbehovet for vanskeligstilte skal inngå i kommunens planstrategi.

### Innsatsområde 3: God intern organisering av boligarbeidet, og etablere fora for tverrsektorielt samarbeid og samordning

#### Tiltak – vi skal:

- Meløy kommune skal ha tydelig roller, oppgave- og ansvarsdeling i kartlegging av behov, planlegging og realisering av kommunale botilbud.
- Vi skal etablere Boligkontor.
- Vi skal sikre at den boligsosiale virksomheten er tverrsektoriell gjennom etablering av et internt boligforum.
- Boligforumet skal ha felles planlegging som tema på minst to møter i året.
- Det skal gjennomføres faste halvårlige møter mellom Samfunn (plan, utvikling og næring og byggdrift) og Helse - omsorg og velferd for felles planlegging.

#### **Innsatsområde 4. Samordne og videreutvikle kompetanse innen boligarbeid**

##### **Tiltak – vi skal:**

- Vi skal innhente erfaring fra andre kommuner.
- Vi skal delta aktivt i ulike nettverk som NFK Bygg og eiendom og Teknisk nettverk Salten, Nettverk for aldersvennlige lokalsamfunn og RKK Salten.
- Vi skal delta på relevante seminarer og konferanser, bl.a. gjennom Husbanken, Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune og Senter for et aldersvennlig Norge.
- Vi skal tilegne oss mer kompetanse innen velferdsteknologi og smarthus løsninger

#### **Innsatsområde 5: Legge til rette for samarbeidsmodeller i boligutviklingen**

##### **Tiltak – vi skal:**

- Tilrettelegge for god dialog med boligutviklere, bl.a. gjennom etablerte samarbeidsarenaer med næringslivet.
- Årlig invitere Husbanken til å orientere private aktører og administrasjonen i kommunen om tilskudds- og låneordninger.

#### **Innsatsområde 6: Legge til rette for innovasjon og nye løsninger i boligutviklingen**

##### **Tiltak – vi skal:**

- Sikre digital infrastruktur for å kunne ta i bruk velferdsteknologi.
- Vurdere nye boligløsninger for eldre – borettslag/sameie/bokollektiv/bofellesskap.
- Vurdere minihusbebyggelse og bofellesskap for å løse boligutfordringer i Meløy.



## 10.0 Litteraturliste

Agenda Kaupang. Boligutvikling og de mange sammenhengene. Foredrag på erfaringskonferanse; Utvikling av aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene. 29. mars Bodø.

Alle trenger et trygt hjem – nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024). Kommunal og moderniseringsdepartementet

Bliksvær m.fl. (2020): Et godt sted å bli gammel. En studie av aldring i rurale kommuner. Nordlandsforskning.

Bolig for velferd – nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020). Kommunal og moderniseringsdepartementet.

Bustadmeldinga – ein heilskapeleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet (Meld. St 13 (2023-2024). Kommunal- og distriktsdepartementet.

Eit godt liv i heile Noreg – distriktspolitikk for framtida. Meld. St. 27 (2022-2023). Kommunal og distriktsdepartementet.

Felleskap og meistring – Bu trygt heime. Meld. St. 24 2022-2023. Helse- og omsorgsdepartementet.

Folkehelsemeldinga — Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar. Meld. St. 15 2022-2023. Helse- og omsorgsdepartementet.

Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres? WSP 2022. Meløy kommune

Kommunal planstrategi for perioden 2020-2023, Meløy kommune

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, Meløy kommune

Kommuneplanens arealdel 2013-2025, Meløy kommune

Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre. Meld. St. 15 (2017-2018). Helse og omsorgsdepartementet.

Lov om folkehelsearbeid

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV)

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (Helse- og omsorgstjenesteloven)

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

Mestring og livskvalitet hele livet – Kommunedelplan for helse, omsorg og velferd 2019 – 2026, Meløy kommune

Nasjonale forventninger til planleggingen 2023-2027. Kommunal og moderniseringsdepartementet.

Planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel. Meløy kommune

Prop. 132 L (2021-2022). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. Kommunal og distriktsdepartementet.

Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden. NOU 2011:15. Kommunal- og distriktsdepartementet.

Sluttrapport prosjekt Boligsosiale hensyn i helhetlig kommunal planlegging. Statsforvalteren i Nordland. 2022.

Sluttrapport; Satsingen Boligetablering i distriktene fra 2011-2018. Husbanken 2019.

## 11.0 Vedlegg

### Vedlegg 1: Medvirkning

Dialogkafe med næringslivet: 21. mars 2022 på Ørnes.

Dialogkafe med styrene i grendelagene: 20.april 2022 i Glomfjord.

Workshop med kommunestyret: 2. februar 2023.

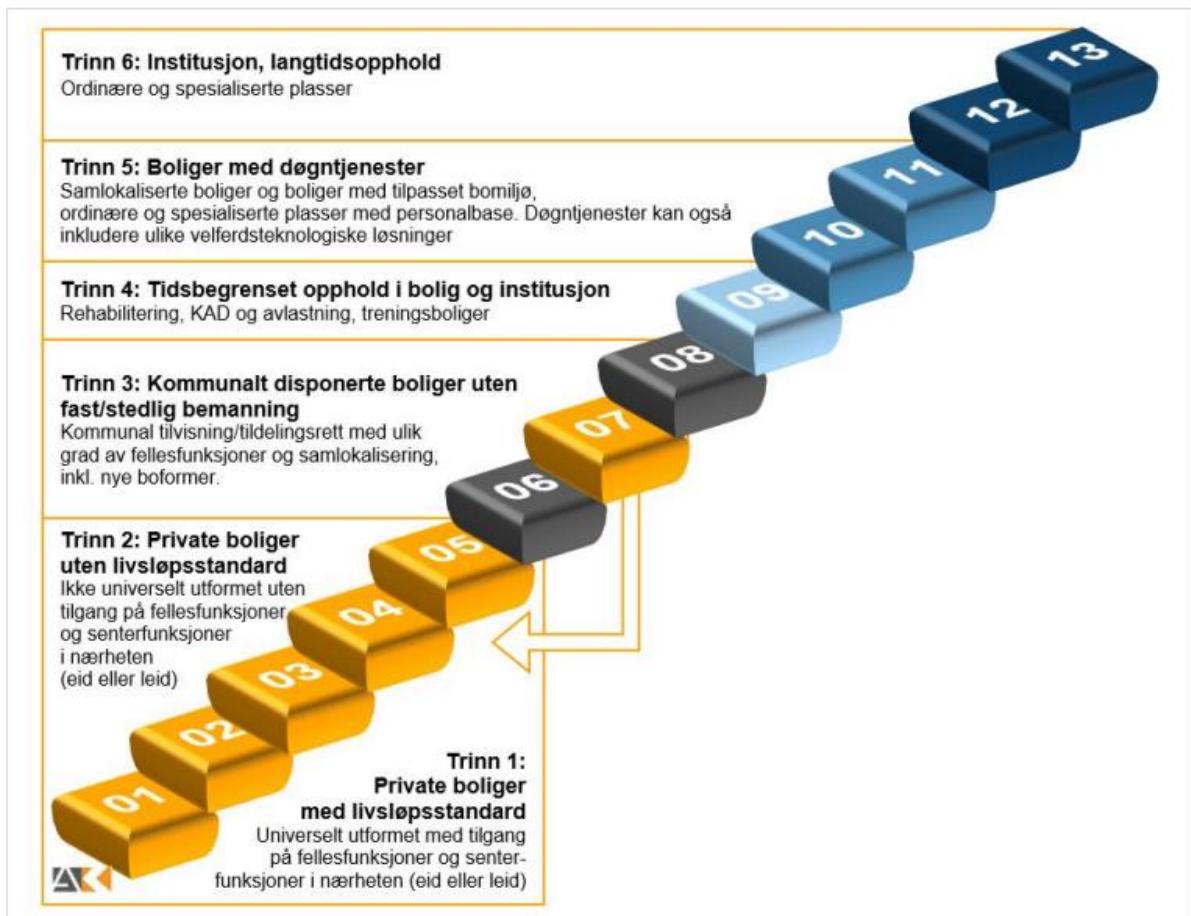
Møter med politisk valgte råd Ungdomsrådet, eldrerådet, rådet for personer med funksjonsnedsettelse: 15. mars 2022 og 6. juni 2023.

Møte med referansegruppe I: 26. mai 2023 og 27. september 2023.

Møte med referansegruppe II: 26. september 2023.

Møte med de 10 grendelagene i Meløy i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, høst 2022.

## Vedlegg 2: Boligtrappen



Boligtrapp (trinn i den helhetlige innsatstrappen)	Anbefalt lokalisering	Bistandsnivå/antatt netto kommunal ressursinnsats	Fellesfunksjoner i bygget og i nærområdet	Eierskap
Trinn 6 Institusjon, langtidsopphold (trinn 12 og 13)	Lokalsenter med god evne til rekruttering, enkel logistikk for nærstående	Omfattende behov i en lengre periode (1,2 mill. kr per plass)	Fellesfunksjoner i kommunal regi i bygget	Primært kommunen, kjøp av spesialiserte plasser
Trinn 5 Boliger med døgn tjenester (trinn 10 og 11)	Lokalsenter med god evne til rekruttering, enkel logistikk for nærstående	Omfattende behov, tjenester fra base i samme bygg (0,7 mill. kr per bolig for eldre, andre grupper 1,5 mill. kr)	Fellesfunksjoner i privat eller kommunal regi i bygget Krav til private utbyggere om fellesfunksjoner i bygget	Kommunen Tildelingsavtaler med private utleiere
Trinn 4 Tidsbegrenset opphold i bolig og institusjon (trinn 9)	Lokalsenter med «helseknutepunkt»* og hjelpemiddeformidling, god evne til rekruttering, enkel logistikk for nærstående	Omfattende behov i en kortere periode (1,4 mill. kr per plass)	Fellesfunksjoner i kommunal regi i bygget	Kommunen eller private
Trinn 3 Kommunalt disponerte boliger uten fast/stedlig bemanning (trinn 6 og 8)	Lokalsenter og nærsenter med omfattende felles- og servicefunksjoner	Variierende behov, ambulant hjemmetjeneste (gjennomsnittlig utgifter for hjemmesykepleie per mottaker kr 200 000) Sosiale tiltak fra Husbanken og kommunen	Krav om sentrale fellesfunksjoner i privat eller kommunal regi i nærheten av boligene («5-minutters tettstedet») eller i boligkonseptet (nye sosiale boformer <sup>2</sup> )	Kommunen Tilvisnings- og tildelingsavtaler med private utleiere* Utpekingsavtaler for eide private boliger*
Trinn 2 Private boliger uten livsløpsstandard (trinn 1–5 og trinn 7)	Lokalsenter og nærsenter med nødvendige felles- og servicefunksjoner	Variierende behov, ambulant hjemmetjeneste (gjennomsnittlig utgifter for hjemmesykepleie per mottaker kr 200 000) Sosiale tiltak fra Husbanken og kommunen	Ikke universelt utformet, uten tilgang på fellesfunksjoner og senterfunksjoner i nærheten Ingen særskilte krav til utbyggere om fellesfunksjoner i nærheten eller i boligen	Boliger som eldre eier eller leier
Trinn 1 Private boliger med livsløpsstandard* (trinn 1–5 og trinn 7)	Lokalsenter og nærsenter med nødvendige felles- og servicefunksjoner «5-minutters tettstedet» med sosiale og kulturelle møteplasser, butikker, kafeer og andre funksjoner i nærsenter og lokalsenter*	Variierende behov, ambulant hjemmetjeneste (gjennomsnittlig utgifter for hjemmesykepleie per mottaker kr 200 000) Sosiale tiltak fra Husbanken og kommunen	Universelt utformet med tilgang på fellesfunksjoner og senterfunksjoner i nærheten Krav til utbyggere om fellesfunksjoner i nærheten eller i boligkonseptet*	Boliger som eldre eier eller leier

Kilde: [Helhetlig boligtrapp i Asker kommune | Agenda Kaupang](#)

GLOMFJORD NEVERDAL ENGAVÅGEN REIPÅ STØTT  
MELØYA BOLGA ÅGSKARDET HALSA ØRNES

RAUS OG  
KRAFTFULL

[meloy.kommune.no](http://meloy.kommune.no)