



Forord

Meløysamfunnet skal utvikles i bærekraftig retning med FNs 17 bærekraftsmål som grunnlag. For å lykkes med en helhetlig og bærekraftig utvikling er planlegging et viktig verktøy. Gjennom kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 er visjonen og de overordnede prioriteringene for å videreutvikle meløysamfunnet fastlagt. Et målrettet boligtilbud er ett av fem hovedsatsingsområder. Dette er bakgrunnen for igangsetting av arbeidet med en egen boligplan for Meløy og utarbeidelsen av dette kunnskapsgrunnlaget.

Kunnskapsgrunnlaget er første trinn i utarbeidelsen av boligplanen. Det vil være Meløys første helhetlige plan for boligpolitikken og ivaretagelse av kommunens boligpolitiske utfordringer. Det har tidligere vært utarbeidet en boligsosial handlingsplan (2012-2016) som ble vedtatt i 2012. Boligplanen skal imøtekomme både boligsosiale utfordringer og utfordringer knyttet til den generelle boligutviklingen i Meløy.

Målet med kunnskapsgrunnlaget er å kartlegge og analysere hvilke utfordringer Meløy har både når det gjelder det generelle boligmarkedet, de boligsosiale forhold i kommunen og når det kommer til organisering. Dette vil gi grunnlag for å utarbeide en helhetlig kommunal boligpolitikk. For at alle skal jobbe i samme retning, etter de samme intensjoner og med de samme mål er det viktig at Meløy kommune har en kunnskapsbasert tilnærming og en felles plan for boligpolitikken.

Takk til alle som har bidratt så langt, og en særskilt takk til Marit Iversen hos Statsforvalteren i Nordland for god veiledning i arbeidet med dette kunnskapsgrunnlaget.

Meløy juni 2023

Rolf Kåre Jensen
Kommunedirektør
Meløy kommune

Foto forside: Sirianna Stormo Pettersen, Meløy kommune

Innhold

1.0	Sammendrag	5
2.0	Innledning.....	15
2.1	Prosjektets forankring og organisering av arbeidet	15
3.0	Generelt om boligpolitikk og boligsosialt arbeid	19
3.1	Nasjonale føringer	19
3.2	Relevante lover	20
3.3	Oppsummering	21
4.0	Befolkningsutvikling og sammensetning.....	23
4.1	Flyttemønster og fødselstall	24
4.2	Alders- og kjønnsfordeling.....	26
4.3	Husholdstyper.....	28
4.4	Mangfold – innvandring og flyktninger	30
4.5	Demografisk utvikling 2020 - 2050.....	32
4.6	Oppsummering og drøfting	34
5.0	Næringsliv og arbeidsmarked.....	35
5.1	Utdanningsnivå i Meløy	38
5.2	Oppsummering og drøfting	39
6.0	Inntekt, gjeld og formue.....	40
6.1	Drøfting og oppsummering:	44
7.0	Planstatus kommuneplanens samfunnsdel og arealdel	45
7.1	Status kommuneplanens arealdel fra 2013.....	46
7.2	Oppsummering og drøfting	47
8.0	Fakta om boliger – boligtyper og sammensetning av boligmassen.....	49
8.1	Trangboddhet	53
8.2	Eierstatus	54
8.3	Prisutvikling og omsetning av boliger.....	54
8.4	Oppsummering og drøfting	56
9.0	Boligsosiale forhold	58
9.1	Vanskeligstilte på boligmarkedet	58
9.2	Aleneboende og eneforsørgere.....	59
9.3	Lavinntektshusholdninger	61
9.4	Ytelser fra NAV.....	64
9.5	Uføretrygdede	66
9.6	Mottakere av økonomisk sosialhjelp.....	68
9.7	Oppsummering og drøfting	70
10.0	Flyktninger.....	72
10.1	Oppsummering og drøfting	72
11.0	Akutt bostedsløshet	73
11.1	Krisesenteret i Salten.....	73
11.2	Oppsummering og drøfting	73
12.0	Eldre, personer med funksjonsnedsettelse, psykisk helseutfordringer og rusutfordringer.....	74
12.1	Eldre.....	74
12.2	Personer med funksjonsnedsettelse, psykisk helseutfordringer og rusutfordringer	76

12.3	Oppsummering og drøfting	79
13.0	Boligsosiale virkemidler.....	82
13.1	Husbankens virkemidler	82
13.2	Startlånsordningen i Meløy kommune.....	82
13.3	Tilskudd til etablering og tilpasning.....	84
13.4	Bostøtte fra Husbanken.....	84
13.5	Lån til privatpersoner	84
13.6	Lån til utleieboliger og tilvisningsavtaler med private	85
13.7	NAV hjelpemiddelsentral – tilpassing av bolig	85
13.8	Oppsummering og drøfting	85
14.0	Kommunal boligmasse	87
14.1	Oppsummering og drøfting	90
15.0	Organisering og samarbeid	91
15.1	Oppsummering og drøfting	95
16.0	Avslutning.....	97
17.0	Kildehenvisninger	98

1.0 Sammendrag

Nasjonale og lokale føringer

Følgende fra samfunnsdelens satsinger og relevante 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. Dette for å ivareta den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet som trer i kraft juli 2023, og som skjerper kommunenes plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet og gir kommunen plikt til å ha en oversikt over behovet for boliger og tilpasset bistand til denne gruppen.
- Å utvikle ulike bo- og tjenestetilbud for et aldersvennlig samfunn.
- Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse.

Befolkningsutvikling og sammensetning

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Befolkningsutvikling – nedgang i befolkningen.
- Geografisk spredt befolkning.
- Økt andel av befolkningen samles i tettsteder.
- Endret alderssammensetning. I 2040 vil hver tredje meløyfjerding være over 67 år.
- Husholdningstyper. Utviklingen går mot mindre husholdninger. Flere bor alene, og familiene har færre barn.
- Bosetting av flyktninger. Krigen i Ukraina har medført en betydelig økning i bosetting av flyktninger.

Meløy har i likhet med mange andre distriktskommuner hatt nedgang i folketallet. Sentraliseringen gjenspeiles også internt i Meløy ved at større andel av befolkningen samles i tettsteder. Denne utviklingen forventes å fortsette. Færre innbyggere og konsentrasjon av innbyggerne til tettstedene i kommunen vil ha konsekvenser for boligmarkedet. Det vil ha betydning både for boligpriser, boligutvikling og boligbygging.

Alderssammensetningen er i endring. Det fødes færre barn og andelen eldre øker, særlig markant er økningen i gruppen over 80 år. Utviklingen går også i retning av mindre husholdninger. Familiene har færre barn og flere bor alene. Det blir flere eldre som forventes å kunne bo hjemme lenger enn før. Dette medfører behov for boliger tilpasset enslige, mindre familier og eldre. Dette kan være leiligheter, mindre boliger i rekke og boformer tilpasset ulike grupper av eldre. Økning i bosetting av flyktninger medfører større behov for boliger tilpasset denne gruppen.

Næringsliv og arbeidsmarked

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Næringslivets og kommunens behov for arbeidskraft.
- Arbeidsinnvandring.
- Pendling inn til kommunen.
- Stor andel av befolkningen med videregående skole som høyeste utdanningsnivå.

Flere eldre og færre i arbeidsfør alder, vil bety knapphet på bemanning og kompetanse i både kommunen og næringslivet. En økende andel eldre vil medføre økt behov for ansatte innen helse- og sosialsektoren. I rapporten: «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» (WSP 2022), er det beregnet at Meløy kommune vil ha behov for mer enn 83 nye årsverk i institusjon og hjemmetjenester fram mot 2040. Realiseres noen av de planlagte industriprosjektene i Meløy, vil dette også medføre økt behov for arbeidskraft.

Næringsliv og offentlig sektor i distriktskommuner opplever utfordringer med rekruttering av arbeidskraft. Mangel på tilgang til egnede boliger oppgis som en viktig årsak til utfordringer med rekruttering av arbeidskraft blant 25 prosent av virksomhetene i en undersøkelse fra 2020 (Gyene m.fl. 2020). Et velfungerende boligmarked med muligheter for leie av bolig vil være en enda viktigere forutsetning for å tiltrekke seg arbeidskraft til Meløy i framtiden.

Næringsstrukturen i Meløy gir gode jobbmuligheter for fagarbeidere med videregående skole som høyeste utdanningsnivå. Det har bidratt til en høy andel lærlinger, og til at en høyere andel unge har blitt værende i Meløy enn i mange andre distriktskommuner ([Barnekullet som forsvant – Nordland \(nrk.no\)](https://nrk.no)). Dette tilsier at det er behov for boliger til lærlinger og unge i begynnelsen av 20-årene.

Arbeidsinnvandring har vært en løsning på behovet for arbeidskraft i enkelte bransjer i Meløy som bygg og anlegg. Det er også en betydelig innpendling til arbeidsplasser Meløy. Begge disse gruppene utgjør et potensiale for økt bosetting i kommunen. Dette forutsetter tilgjengelige boliger, fortrinnsvis utleieboliger eller leiligheter i startfasen før en eventuell beslutning om bosetting i Meløy tas.

Inntekt, gjeld og formue

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Husholdningenes inntekt.
- Husholdningenes gjeld og formue.

Husholdningene i Meløy er generelt økonomisk robuste, men det er betydelige forskjeller mellom ulike typer husholdninger. Husholdninger bestående av aleneboende og enslige med barn har betydelig lavere inntekt enn par med eller uten barn. Dette vil naturlig nok også ha betydning for betalingsevnen ved leie av bolig og for evnen til å betjene lån til egen bolig. Inntektsgrunnlaget må også ses i sammenheng med gjeldsbelastning og formue for å få et godt bilde av husholdningenes betalingsevne ved leie og ikke minst deres evne til å betjene lån. Det vil være særlig viktig at det finnes boligalternativer for lavinntektshusholdninger i Meløy.

Planstatus kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Områder i arealplanen satt av til boligformål.
- Områder i arealplanen satt av til spredt boligbebyggelse.
- Potensiale for boligbygging i vedtatte reguleringsplaner.
- Byggeklare tomter.
- Kommunale arealer for utbygging av boliger til boligsosiale formål.

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 mange områder i kommuneplanens arealdel fra 2013 som er avsatt til boligformål og til spredt boligbebyggelse. De avsatte arealene i arealdelen er stipulert til over 1000 boliger. En betydelig del av disse har ikke blitt utviklet i form av utarbeidelse av reguleringsplan og klargjøring for bygging. Det er utarbeidet reguleringsplaner for arealer som tilsvarer om lag 375 boliger, men bare et mindretall av disse tomtene er byggeklare.

Utviklingen av regulerte boligområder i privat regi kan stoppe opp av flere årsaker. Det kan være mangel på infrastruktur, rekkefølgebestemmelser eller andre forhold som vil fordyre et boligprosjekt så mye at mange velger å ikke bygge innenfor disse områdene. Etterspørsel og prisnivå vil selvsagt spille inn, samt hvorvidt de regulerte områdene oppfattes som attraktive av potensielle boligbyggere.

Gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel kan kommunen styre utviklingen på boligområdet. Her gjøres overordnede prioriteringer for arealbruk i kommunen. Gjennom sin rolle som lokal plan- og reguleringsmyndighet har kommunen virkemidler for å styre boligutviklingen. Ved å innta en aktiv rolle overfor de utfordringene som kommunen og dens innbyggere står overfor, vil kommunen kunne styre utviklingen i den retning som kommuneplanens samfunnsdel og arealdel har pekt ut.

Utfordringene med å utvikle arealer til byggeklare tomteområder tilsier at kommunen bør vurdere å innta en mer aktiv rolle i å tilrettelegge for økt boligbygging. Et aktuelt tiltak er å tilrettelegge med infrastruktur som vann, vei og avløp for å få realisert byggeklare attraktive tomteområder. Dette har kommunestyret allerede satt av penger midler til i gjeldende budsjett og økonomiplan. 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 innbyggeren.

Fakta om boliger – boligtyper og sammensetning av boligmassen i Meløy kommune

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Sammensetning av boligmassen i Meløy.
- Byggeår boliger og leiligheter.
- Byggeaktiviteten i Meløy.
- Helårsboliger som benyttes til fritidsformål.
- Salg av boliger og prisutvikling på boliger.
- Leiemarkedet.

Boligmassen i Meløy består i dag 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. 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. Hvordan de siste årenes økte byggekostnader og rentehevinger slår ut i Meløy, har vi enda for lite grunnlag til å kunne si noe om.



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

Mangel på et mer differensiert boligtilbud, særlig leiligheter både for kjøp og leie, er en utfordring for unge som ønsker seg inn på boligmarkedet, for tilflyttere og eldre som ønsker å selge eneboligen til fordel for leilighet. Husholdningene blir også mindre enn før, og flere er aleneboende deler av livsløpet. Familiene har færre barn, det er flere særboere, gjennomsnittsalderen på eldre blir høyere og eldre kan bo hjemme lenger enn før.

Boligmarkedet i Meløy kan i stor grad karakteriseres som et «tynt boligmarked». Det kjennetegner mange distriktskommuner, 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 boligverdien, noe som gjør nybygging lite attraktivt. Distriktskommuner har i stor grad en ensartet boligmasse i form av eneboliger, og det kan være en utfordring med mange usentralt plasserte eneboliger. Disse er gjerne attraktive som fritidsboliger (Aasjord og Berg Ericson 2022). Samlet sett gir disse utfordringene boligmangel i mange distriktskommuner, også i Meløy.

Boligmassen i Meløy har vokst de siste 15 årene, samtidig har antall innbyggere blitt redusert. Det rapporteres likevel om boligmangel fra befolkning og næringsliv. 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.

Tilbakemeldinger fra private utleiery i Meløy tyder på at det er betydelig etterspørsel etter utleieleiligheter, særlig i de største tettstedene. Det oppgis imidlertid også å være boligmangel i de mindre bygdene, også på øyene. Her er det attraktivt å beholde eller kjøpe hus for fritidsformål, og det er en tendens at bolighus som omsettes på disse stedene omdisponeres fra helårsboliger til fritidshus. Dette bidrar til å redusere tilgjengelig boligmasse 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.

Leiligheter kan også fungere som inngangsport til boligmarkedet for unge før kjøp eller bygging av rekkehus eller enebolig. Boliger er dessuten et virkemiddel 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 og dermed bidra til større mobilitet i boligmarkedet, samt bedre tilrettelegging for boligbehovet for den voksende aldersgruppen over 67 år. 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 ([Klimakur for bygg og eiendom – Grønn byggalliance \(byggalliansen.no\)](http://Klimakur%20for%20bygg%20og%20eiendom%20-%20Grønn%20byggalliance%20(bbyggalliansen.no))))

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Andel aleneboende og eneforsørgere.
- Andel husholdninger med vedvarende lav inntekt.
- Andel husholdninger med barn med vedvarende lav inntekt og som leier bolig.
- Andel mottakere av ytelser fra NAV, inkludert andel uføretrygdede.
- Andelen unge utenfor arbeid, utdanning og opplæring.
- Antall mottakere av økonomisk sosialhjelp.
- Antall uføretrygdede som leier bolig.
- Antall uføretrygdede som bor sammen med foreldrene.

Meløy har hatt 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. Det er derfor behov for ekstra fokus på boligforholdene for hushold med vedvarende lave inntekter, særlig barnefamilier.

De siste årene har økte rentekostnader og økte kostnader til strøm, matvarer og nødvendige varer bidratt til at flere husholdninger sliter økonomisk. I den nye Folkehelsemeldinga karakteriseres dette som en levekostnadskrise (Folkehelsemeldinga (2022-2023)). Dette vil også ramme hushold i Meløy som i en utsatt økonomisk situasjon.

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. Fortsatt er det en økning i andel unge uføre i aldersgruppen 20-29 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 vil sannsynligvis tilhøre gruppen utviklingshemmede. En undersøkelse fra 2021 av familienes ønsker tyder på at en langt flere utviklingshemmede kunne eid egen bolig (Tøssebro og Wendelborg 2021). Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor (Alle trenger et trygt hjem – nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)). Utviklingshemmede 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.

Flyktninger

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Bosetting av flyktninger.

Krigen i Ukraina har medført en betydelig økning i bosetting av flyktninger. Dette medfører økt behov for boliger til flyktninger, 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.

Akutt bostedsløshet

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Antall vedtak om midlertidig botilbud.

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.

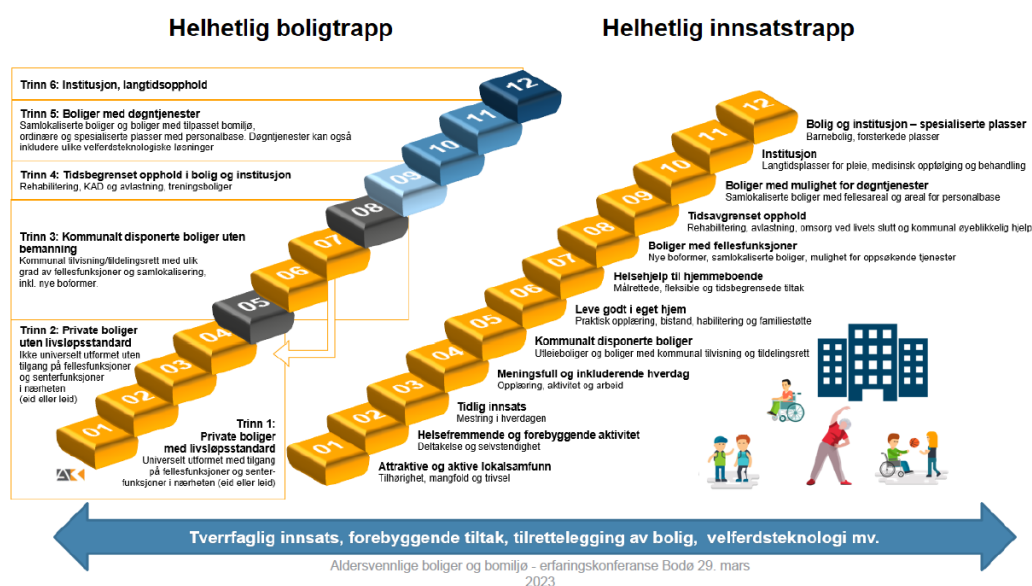
Eldre og personer med funksjonsnedsettelse, psykiske helseutfordringer og rusutfordringer

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Økende andel eldre i befolkningen.
- Økende antall med demensdiagnose.
- Avdekket framtidig behov for botilbud for ulike brukergrupper i Miljøtjenesten.

Den såkalte innsatstrappa benyttes ofte i drøftingen av behov innen velferdssektoren i kommunene. Agenda Kaupang kopler innsatstrappa til en boligtrapp, og knytter boligutvikling og velferdsutvikling sammen.

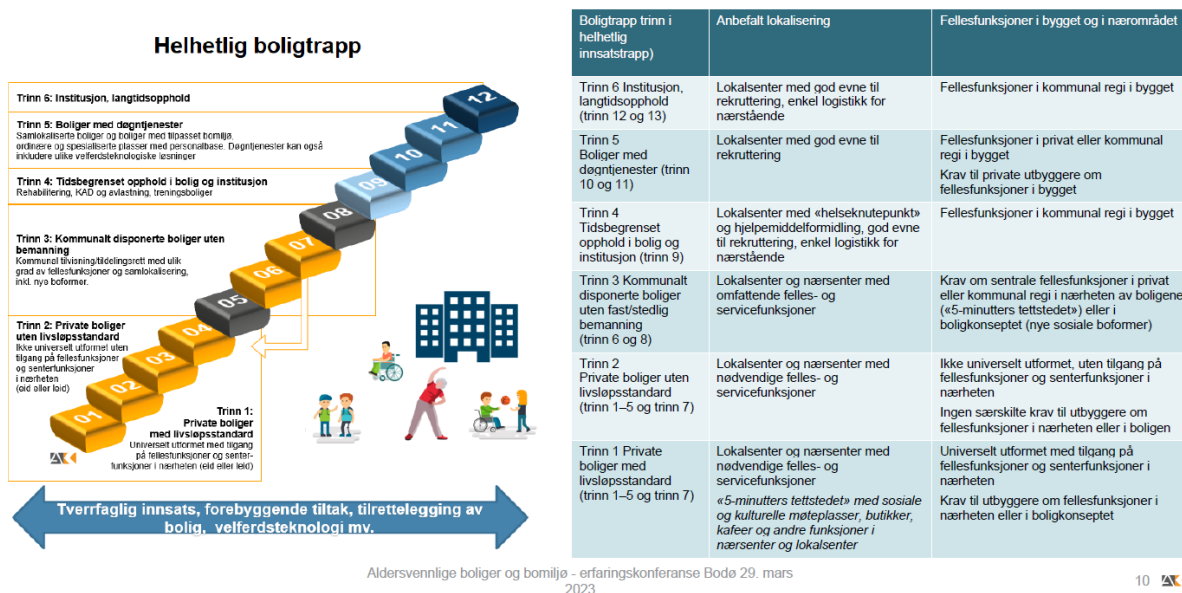
Boligtrapp og helhetlig innsatstrapp knytter boligutviklingen og velferdsutviklingen sammen



Kilde: Agenda Kaupang

Øverst i boligtrappa og innsatstrappa er spesialbolig og institusjoner, mens nederst er private boliger med livsstandard og et aktivt og aldersvennlig lokalsamfunn og forebyggende aktivitet for å bidra til at innbyggerne skal kunne bo i egen bolig uten behov for offentlige tjenester lengst mulig. De sentrale kjennetegnene ved de ulike boligtrinnene er utdypet i figuren nedenfor.

Sentrale kjennetegn ved de ulike boligtrinnene i boligtrappen



Kilde: Agenda Kaupang

Meløy kommune har behov for å utvikle tjenestene i den nederste delen av innsatstrappa. Dette gjennom utvikling av et aldersvennlig samfunn tilrettelagt for et aktivt 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 livsleppesstandard. 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.

Boligen blir en stadig viktigere del av tjenestene oppover i innsatstrappa. Her vil en godt utbygd og høyt kvalifisert hjemmetjeneste, og tilrettelagte boliger og omsorgsboliger med fellesfunksjoner - med og uten heldøgns tjenester være viktig.

Meløy kommune mangler omsorgsboliger med heldøgnsbemanning for eldre (dvs. 10 i trappa), og omsorgsplasser til personer med demenssykdommer og særlig utfordrende adferd (trinn 12). Det er behov for trinnvis utbygging av nye omsorgsboliger fram til 2050. Videre så er det et udekket boligbehov for yngre med funksjonsnedsettelse og mennesker med psykiske helseutfordringer og rusutfordringer de neste 5-10 årene. Dette innebærer ulike boformer, både bokollektiv, bofelleskap og selvstendige boliger. Det er ønskelig at disse boligene plasseres i nærmiljøet til brukerne med lett tilgang til butikk og bussholdeplass. For brukere med særskilte behov er det ønskelig med separate boliger.

Tilrettelegging for et aldersvennlig samfunn, inkludert gode bomiljø og tilrettelagte boliger er nødvendig for møte utfordringene med en aldrende befolkning i Meløy. I Meløy bor de fleste i enebolig, og mange av boligene er bygd før 2000. Befolkningen er spredt på mange tettsteder og bygder, noe som gjør det mer utfordrende å levere helse- og velferdstjenester i egen bolig. Utbedring av eksisterende boliger og bygging av nye, bedre tilgjengelig bosteder vil gjøre det mulig for flere å bo hjemme lengst mulig. Meløy kommune må planlegge for et aldersvennlig samfunn, noe som inkluderer aldersvennlige bomiljø og å informere innbyggerne om viktigheten av å planlegge for egen alderdom, inkludert en bolig med livsleppesstandard. Det finnes virkemidler for tilpasning av egen bolig som forvaltes av Husbanken og NAV.

Det er også viktig å se generell boligutvikling og boligsosial utvikling i sammenheng. Kommunal innsats for å ferdigstille regulerte boligområder kan være nødvendig, samt økt samarbeid mellom kommunen og private aktører.

Boligsosiale virkemidler

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Husbankens virkemidler, særlig startlån og lån til utleieboliger, etablering og tilpasning av bolig og bostøtte.
- Samarbeid med private virksomheter om tilvisningsavtaler.
- Andre typer virkemidler for tilpasning av egen bolig, særlig for den økende gruppe eldre i befolkningen.

Meløy kommune har økt rammen til startlån betydelig de to siste årene, og 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 for tilpasning av bolig for personer med funksjonsnedsettelse.

Tilvisningsavtaler med private utbyggere har bidratt til realisering av to boligprosjekter, og 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.

Kommunal boligmasse

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Disponibel kommunal boligmasse.
- Type boenheter.
- Behov hos brukere av kommunale botilbud.

I utredningen: «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» (WSP 2022) er det foretatt en nærmere gjennomgang av utvalgte kommunale bygg som benyttes til helse- og omsorgsformål. Denne viser at det er store vedlikeholdsbehov, og behov for omdisponering og fornyelse av boligmassen. Standarden på kommunale utleieboliger er varierende, og det rapporteres om behov for vedlikehold også av disse boligene.

De kommunale utleieboligene er en viktig del av det boligsosiale virkemiddelapparatet. Ivaretagelsen av vanskeligstilte på boligmarkedet er en sentral del i forvaltningen av disse boligene. 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.

I NOU 2011:15 «Rom for alle» vektlegges at for noen grupper vanskeligstilte vil en kommunal bolig være den beste langsiktige løsningen, og den som gir størst stabilitet. Samtidig understrekes betydningen av å vurdere mer egnede boligløsninger for den det gjelder, og at det bør utvikles praksis på å vurdere om det er mulig å bistå vanskeligstilte til å etablere seg i privat eid eller leid

bolig. Dette fordi tilbud i subsidierte kommunale boliger kan gi innlåsingseffekter, hvor leier ikke ser mulighet for å kunne forbedre sin bosituasjon ved etablering på det private markedet.

I tillegg er det behov for gjennomgangsbolig for kommunalt ansatte med tanke på rekruttering av nøkkelpersonell til Meløy kommune. Det er behov for en samlet gjennomgang av kommunale boligmassen, for å vurdere egnethet og beliggenhet til boligene i forhold til dagens behov. Dette vil også gi beslutningsgrunnlag for eventuelt salg av kommunal boligmasse som ikke er egnet til formålet eller som det ikke lenger er behov for.

Organisering og samarbeid

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Behov for samordning og koordinering av boligoppgavene både av strategisk og operativ karakter.
- Behov for tverrfaglig tilnærming og hensiktsmessig organisering, særlig innen det boligsosiale arbeidet.

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 som trer i kraft 1. juli innebærer at Meløy kommune må ha en felles, tverrfaglig og tverretatlig oversikt over boligbehov og behov for råd, oppfølging og veiledning i det boligsosiale arbeidet. Ansvaret skal følges opp i overordnet 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 tverretatlig 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 tverretatlig sammensatt.

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

2.0 Innledning

Dette dokumentet er et kunnskapsgrunnlag for utarbeidelsen av en helhetlig boligpolitikk for Meløy. I kunnskapsgrunnlaget skal ulike faktorer som påvirker boligsituasjonen og boforhold i kommunen kartlegges og analyseres. En helhetlig boligpolitikk krever at det settes søkelys på utfordringer både når det gjelder det generelle boligmarkedet og de boligsosiale forhold i kommunen. Videre skal kunnskapsgrunnlaget bidra til en felles forståelse av de utfordringene som kommunen står overfor, og danne grunnlaget for å utarbeide mål, strategier og tiltak for en boligplan for Meløy. Boligplanen skal inneholde tre ulike deler. En del om generell boligutvikling, en om boligsosiale forhold og en angående organisering og samarbeid.

Bolig er et grunnleggende velferdsgode, og en god bolig er avgjørende for den enkeltes livskvalitet og for å skape gode lokalsamfunn. 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. Kommunene har en viktig rolle i å legge til rette for boligbygging gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel, og en særlig viktig rolle i det boligsosiale arbeidet. Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe grupper som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

Med *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet* som trer i kraft 1. juli 2023 vil kommunenes ansvar for å ta boligsosiale hensyn i planleggingen skjerpes. Den nye loven presiserer kommunenes plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, og skjerper plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Den nye loven innebærer en plikt for kommunen til å ha en oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne oversikten skal også inngå som grunnlag for arbeid med kommunens planstrategi.

Et oppdatert kunnskapsgrunnlag og en boligplan med en gjennomtenkt strategi for innsats i det boligsosiale arbeidet vil være viktig for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Utarbeidelse av en boligplan vil tydeliggjøre målene i boligpolitikken i Meløy, konkretisere tiltak og klargjøre ansvaret for gjennomføring av ulike tiltak.

Kunnskapsgrunnlaget tar først for seg forankring og organisering av arbeidet med boligplan, samt nasjonale føringer på det boligpolitiske feltet. Deretter gjennomgås kunnskap som har betydning for generelle boligutvikling, etterfulgt av kunnskap på det boligsosiale feltet. Dette inkluderer også boligsosiale virkemidler. Avslutningsvis gjennomgås kommunal boligmasse og organisering av boligarbeidet i Meløy kommune.

2.1 Prosjektets forankring og organisering av arbeidet

Arbeidet med kunnskapsgrunnlaget og boligplan Meløy er forankret i kommunal planstrategi for perioden 2020-2023, som ble vedtatt av kommunestyret 10. september 2020, samt i Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, som ble vedtatt i kommunestyret den 9. desember 2021. Satsingsområdet et målrettet boligtilbud innebærer prioritering av:

- En helhetlig gjennomgang av boligområder i eksisterende arealdel.
- Et mer mangfoldig boligtilbud – bedre tilgang på leieboliger og leiligheter.
- Kommunalt boligtilbud for ulike grupper.
- Å utvikle ulike bo- og tjenestetilbud for et aldersvennlig samfunn.

Satsingsområdet følger opp følgende av FNs bærekraftsmål:



God bokvalitet fremmer trivsel, mestring og helse.



Tilgang til tilfredsstillende boliger bidrar til å motvirke ulikhet.



Boligpolitikken kan bidra til styrking av alle de ti bygdene.



Satsingsområdet krever samarbeid mellom kommunen og utbyggere.

I Planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i april 2022 er det vedtatt arealstrategier som er førende for planarbeidet. De to første er særlig relevante i arbeidet med boligplan:

- 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.

Mestring og livskvalitet hele livet – Kommunedelplan for helse, omsorg og velferd 2019 – 2026 legger også føringer for Boligplan Meløy. Denne planen slår fast at:

«Meløy kommune skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer befolkningens helse, trivsel og gode sosiale og miljømessige forhold. Helse, omsorg og velferd skal forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Vi skal forebygge, behandle og tilrettelegge for mestring, fremme sosial trygghet og bedre levekårene for vanskeligstilte. Tjenesten skal bidra til sosial og økonomisk trygghet og gi den enkelte mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme en positiv overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet. Vi skal bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud, samt bidra til likeverd og likestilling.»

Strategisk næringsplan 2019-2022 har som fokusområde 3: Posisjonering og synliggjøring av Meløy. Målsettingen er å bli synlig i landsdelen og nasjonalt som en bærekraftig og attraktiv kommune. En

av strategiene er å utvikle og markedsføre Meløy som bo- og besøkskommune, fremme Vi-følelsen. I denne strategien inngår følgende:

- *Stimuler til gode bosted i kommunen, og understøtt kulturelle aktiviteter.*
- *Attraktive boligtomter og utleieboliger – tenk livssyklus.*

Meløy kommune har ikke en egen folkehelseplan, men mål, strategier og tiltak for å fremme befolkningens helse skal tas med i alle kommunens planer. Kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å møte kommunens folkehelseutfordringer, dette kan blant annet omfatte tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold, slik som bolig.

Boligplan Meløy er en temaplan, og faller ikke inn under prosesskravene i plan- og bygningsloven. Det har likevel vært lagt vekt på bred medvirkning også i kunnskapsinnhenting. En boligplan favner bredt og mange interessegrupper blir berørt, og det har vært gjennomført dialogmøter med innbyggere, næringsliv, brukergrupper, kommunens ansatte og andre samarbeidspartnere. Det har også vært avholdt et møte med referansegruppe 1. Arbeidet med kunnskapsgrunnlaget for boligplanen har sammenfalt med revidering av kommuneplanens arealdel og med utredningen «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» Gjennom begge disse prosessene har det vært gjennomført dialogmøter som har gitt innspill også til kunnskapsgrunnlaget for boligplan.

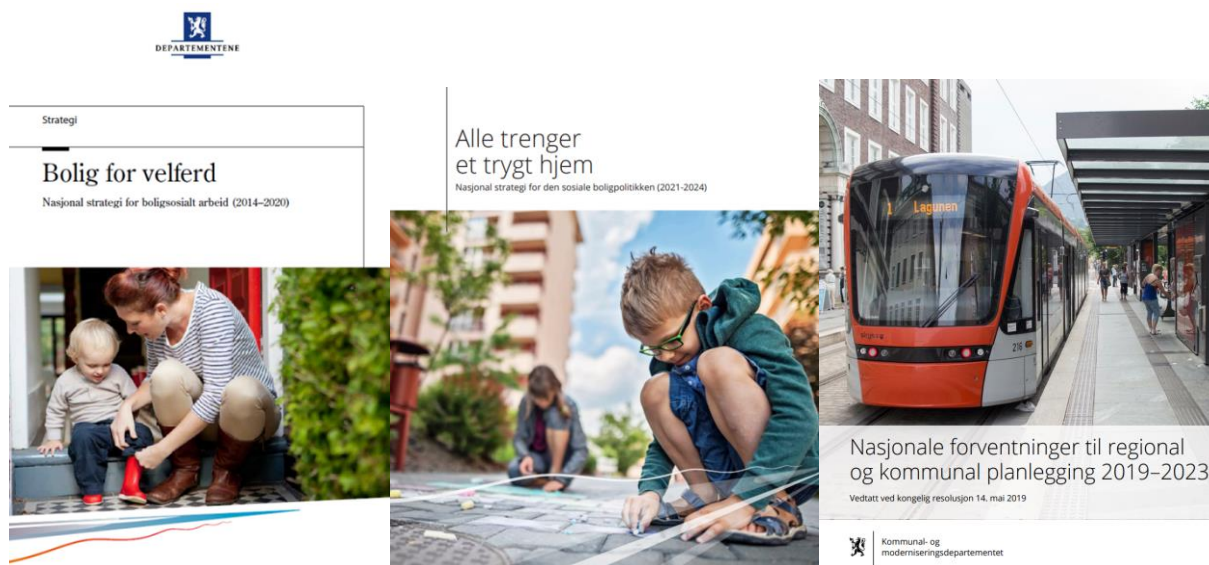
Tjenesteområde samfunn ved avdeling for plan, utvikling og næring har hatt ansvaret for utarbeidelse av planen og kunnskapsgrunnlaget. Boligplan Meløy er forankret hos kommunedirektør som prosjektansvarlig og strategisk ledersteam som styringsgruppe. En bredt sammensatt arbeidsgruppe har stått for utarbeidelsen av kunnskapsgrunnlaget.

Prosjektdeltakere med mandat

Rolle og mandat	Navn, stilling
<p>Prosjektansvarlig Prosjektansvarlig er overordnet ansvarlig for prosjektet. Prosjektansvarlig er den viktigste beslutningstakeren og skal ha et aktivt forhold til prosjektgjennomføringen</p>	Adelheid Buschmann Kristiansen, kommunedirektør (til februar 2023) Rolf Kåre Jensen, kommunedirektør (fra mars 2023)
<p>Styringsgruppen: Har ansvaret for å avsette nødvendige ressurser til prosjektet, å sikre prosjektets framdrift, samt å ivareta mål og føringer for prosjektet. Vurdere eventuelle problemstillinger underveis.</p>	Adelheid Buschmann Kristiansen, kommunedirektør (til februar 2023) Rolf Kåre Jensen, kommunedirektør (fra mars 2023) Kjell Gunnar Isaksen, kommunalsjef samfunn Eva Stokvik, kommunalsjef økonomi (fram til jan. 2023) Marianne Stranden (fra jan. 2023) Mona Mork, kommunalsjef oppvekst Connie Slettan Olsen, kommunalsjef stab og støtte Unni Edvardsen, kommunalsjef helse og velferd (til april 2022) Torill Mørkhagen, kommunalsjef helse og velferd (fra aug. 2022)
<p>Prosjektleder Har ansvaret for å gjennomføre prosjektet i henhold til prosjektplan. Leder arbeidsgruppen.</p>	Liv Toril Pettersen, samfunnsplanlegger

Ansvarlig for saksforberedelser for politisk behandling	
<p>Prosjektgruppe/Arbeidsgruppe Har ansvaret for gjennomføring av arbeidsoppgaver og milepæler i henhold til framdriftsplanen.</p>	<p>Beate Slettan, Boligsosial rådgiver NAV velferd Ingrid Stavnes, Økonomisk rådgiver NAV Lise Bergli, Konstituert fagleder NAV (fra jan. 2023) Marlene Blomstereng Karlsen, Folkehelse­rådgiver Kathy Frøskeland, Avdelingsleder Flyktningetjenesten Ida Olsen, Arealplanlegger (til nov. 2022) Øystein Haarvik, Saksbehandler Tildelingskontoret Svein Lorentsen, Driftsleder Bygg Heidi Merethe Mikalsen, Avdringsleder Psykisk helse og rustjenesten Kristin Eide Holdal, Virksomhetsleder Miljøtjenesten (fra jan. 2023)</p>
<p>Referansegruppe Referansegrupper er en arena for dialog. Referansegrupper skal gi faglige og konstruktive innspill i prosessen og drøfte problemstillinger med prosjektleder underveis.</p>	<p>Referansegruppe 1: Aina Margrethe Reichenbakk-Elvebakk, Meløy Ungdomsråd Erica Johansen, Meløy Ungdomsråd Anna Maria Andreassen, Meløy eldreråd Irene Høgseth, Meløy Eldreråd Edvard Elvegård Rådet for personer med funksjonsnedsettelse Randi Aag, Rådet for personer med funksjonsnedsettelse: Lisbeth Selstad Amundsen, Norsk forbund for utviklingshemmede Asbjørn Larsen, Rio Carl Eliassen, Marborg Mental Helse, avdeling Meløy</p> <p>Referansegruppe 2: Bjørn Kildal, Halså bygg/Halså Boligbygg Mette Bjørnvik, Meløy Næringsforum Jim-Helge Andersen, Hus Nordafør Ørjan Myrvang, Total Byggservice Frank Svendsgård, Reipå Knuseri Håvard Jentoftsen, Terje Halsan Bygger'n Leif Brun og sønner Leif Erik Limstrand, Meløy økonomisenter</p>

3.0 Generelt om boligpolitikk og boligsosialt arbeid



3.1 Nasjonale føringer

Tre nasjonale dokumentene legger særlig viktige føringer for arbeidet på det boligpolitiske feltet. De angir nasjonale målsettinger, og hvordan boligsosiale hensyn kan integreres i planleggingen. Reformen «Leve hele livet» gir også føringer for kommunal planlegging på boligfeltet.

Nasjonale forventninger til planleggingen 2019-2023

Regjeringen Solberg styrket fylkeskommunenes og kommunenes samfunnsutviklerrolle, og ga kommunene økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser. Forventingene innen det boligpolitiske området er bl.a.:

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

Nye nasjonale forventninger til planleggingen er under utarbeidelse, og forventes å komme før sommeren 2023. Det forventes også at kommunene har en aktiv og helhetlig tilnærming til utvikling av et aldersvennlig samfunn.

Bolig for velferd – nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)

I denne strategien ble det fastsatt følgende nasjonale mål for det boligsosiale arbeidet:

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

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

Denne strategien har fire mål:

- Flere skal kunne eie egen bolig: Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet. En trygghet som ofte går i arv mellom generasjonene.
- Leie skal være et trygt alternativ: For dem som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig, skal leie av bolig være et godt og trygt alternativ.
- Sosial bærekraft i boligpolitikken. Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.
- Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse. Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er også kommunene som skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Husbanken er statens viktigste virkemiddel for å støtte opp om kommunenes arbeid.

Leve hele livet 2017-2018.

Denne reformen viderefører den politiske målsettingen om at eldre skal bo i sin egen bolig så lenge som mulig. Myndighetene ønsker å prioritere løsninger som gjør at flere kan fortsette å bo i sitt eget hjem, til tross for økt alder og hjelpebehov. Eget hjem kan også være en omsorgsbolig.

Forventningene til kommunal planlegging er tydelig formulert:

Å skape et samfunn for alle aldre er et hovedtema for kommune- og byplanlegging. Planlegging av infrastruktur i kommunene bør legge til rette for integrerte løsninger som fremmer fellesskap mellom generasjonene. Ikke minst gjelder dette utbygging av nye boligfelt og boligområder, der nye seniorboliger og omsorgsboliger bygges.

Hurdalsplattformen

Regjeringen Støre ønsker en aktiv boligpolitikk, og har fire hovedsatsinger:

- Flere skal få mulighet til å eie egen bolig.
- Utvikle gode bomiljø.
- Legge til rett for å bygge flere boliger.
- Ha en klimavennlig byggenæring.

Bo trygt hjemme reformen

Regjeringen Støre skal i løpet av 2023 legge frem en stortingsmelding om Bo trygt-reformen. Det vil være fire innsatsområdene i denne reformen:

- Kompetente og myndiggjorte medarbeidere.
- Levende lokalsamfunn.
- Boligtilpasning og planlegging.
- Trygghet for tjenester og støtte til pårørende.

3.2 Relevante lover

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

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) setter rammene for arealbruk og tiltak på eiendom. Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven skal bidra til god utforming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet. I 2021 ble hensynet til «tilstrekkelig boligbygging» tilføyd i plan- og bygningsloven § 3.1 første ledd bokstav d. Hensikten var å tydeliggjøre at boligbygging er en viktig samfunnsoppgave og et sentralt og viktig hensyn i planlegging etter loven.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV) regulerer både de individuelle tjenestene til brukerne, og kommunenes oppgaver i arbeids- og velferdsforvaltningen. Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet. Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunen er ifølge § 27 også forpliktet å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (helse og omsorgstjenesteloven) regulerer kommunens ansvar for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 omhandler kommunens ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. Prop.132 L (2021-2022). Loven vil tre i kraft 1. juli 2023. Loven vil i hovedsak videreføre plikter kommunen har i dag gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. Loven presiserer kommunenes plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, og skjerper plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Den stiller også noe strengere krav til saksbehandlingen. Loven innebærer en plikt for kommunen til å ha en oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, og denne oversikten skal inngå som grunnlag for arbeid med kommunens planstrategi. Kommunen skal også i sitt arbeide med kommuneplanen fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Loven gir ikke enkeltpersoner rett til bolig, men den gir rett til bistand for de som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig. 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.

Medvirkningsansvaret som er fastsatt for kommunen i *arbeids- og velferdsforvaltningen* i sosialtjenesteloven, skal gjelde som i dag. Ordlyden i lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 endres, slik at dette kommer tydelig frem. I lov om kommunale helse- og omsorgstjenesteloven oppheves § 3-7, da den nye loven vil erstatte medvirkningsansvaret etter denne bestemmelsen.

3.3 Oppsummering

Følgende fra samfunnsdelens satsinger og relevante nasjonale føringer legges til grunn for arbeidet med boligplan Meløy:

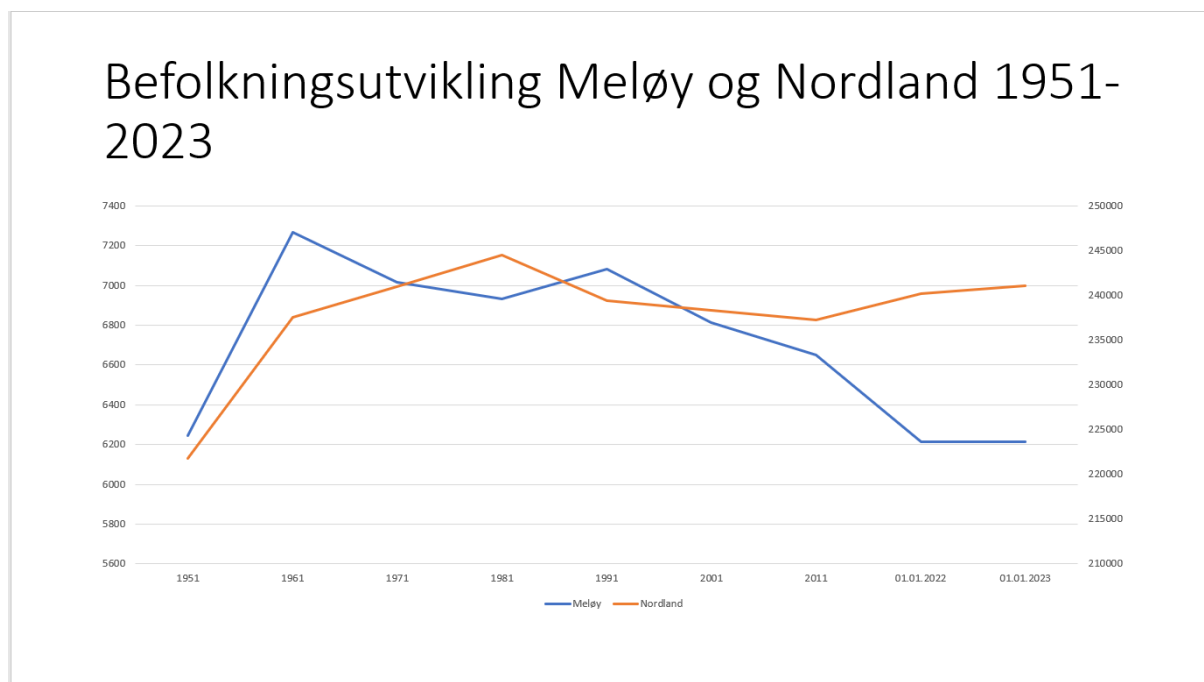
- Sosial bærekraft i boligpolitikken. Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.

- 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. Dette for å ivareta den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet som trer i kraft juli 2023, og som skjerper kommunenes plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet og gir kommunen plikt til å ha en oversikt over behovet for boliger og tilpasset bistand til denne gruppen.
- Å utvikle ulike bo- og tjenestetilbud for et aldersvennlig samfunn.
- Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse.

4.0 Befolkningsutvikling og sammensetning

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. Meløy tilhører sentralitetskategori 6 i SSB sin kategorisering av kommunene. Dette er de minst sentrale kommunene ut fra tilgang til arbeidsplasser og servicefunksjoner.

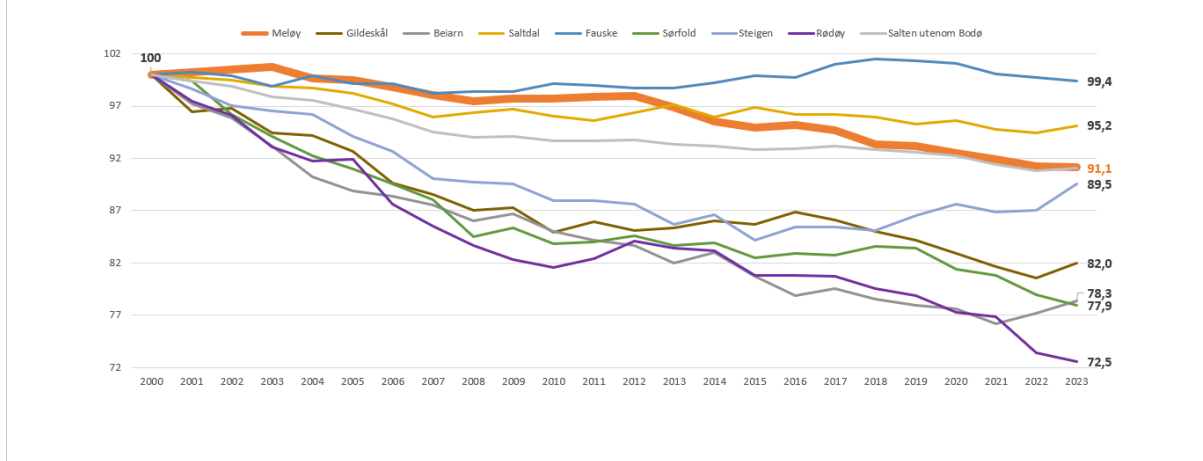
Meløy har i likhet med mange andre distriktskommuner hatt betydelig nedgang i folketallet de siste 20 årene med en reduksjon i folketallet på nærmere 9 % fra 2000 til 2022.



Figur 1: Befolkningsutvikling i Meløy og Nordland 1951-2023. Kilde: Indeks Meløy 2022

Befolkningsutviklingen i Meløy fra 2016 og frem til i dag har hatt et noe annet forløp enn befolkningsutviklingen i Nordland sett under ett. Nordland hadde befolkningsvekst i perioden 2016-2019 og utflating i 2021 og 2022. Meløy hadde et relativt stort fall i befolkningen fra 2016 og frem mot 2018 og har deretter hatt en jevn negativ befolkningsutvikling, men en utflating fra 2022 til 2023. I et historisk perspektiv er imidlertid folketallet i Meløy omtrent det samme i 2022 som i 1950.

Indeksert befolkningsutvikling i Saltenkommuner



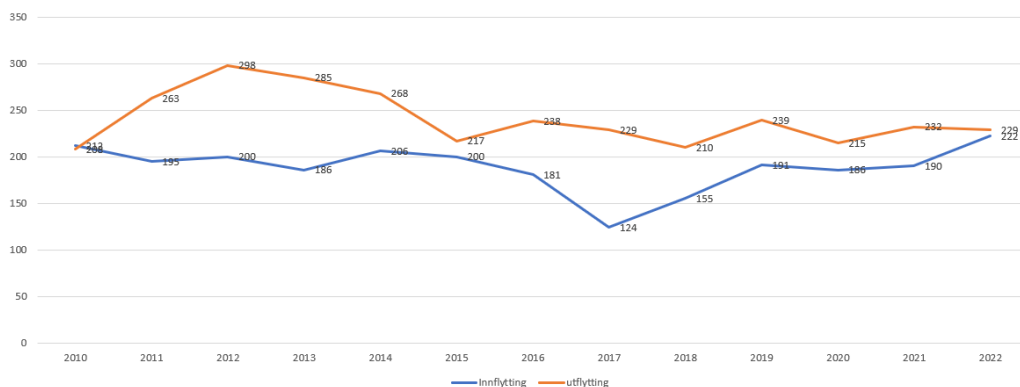
Figur 2: Indeksert befolkningsutvikling i Salten kommuner 2000-2023. Kilde: Indeks Meløy 2022

Pr. 1.1 2023 hadde Meløy 91,1 % av befolkningen i år 2000, mens Salten unntatt Bodø hadde 91 %, nesten identisk nivå. Ser vi enkeltvis på kommuner i Salten, så ser vi at Fauske opprettholder befolkningen fra år 2000, mens Beiarn, Sørfold, Rødøy og Gildeskål i 2022 har hhv. 78 %, 79 %, 73 % og 82 % av befolkningen i 2000. Steigen skiller seg ut med en positiv befolkningsutvikling siden 2018. Gildeskål og Beiarn har også hatt befolkningsvekst det siste året.

4.1 Flyttemønster og fødselstall

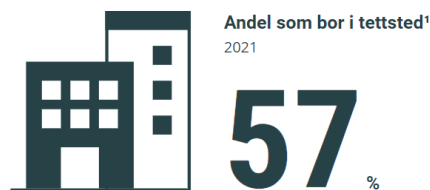
De viktigste faktorene bak befolkningsutviklingen i Meløy, er synkende antall fødsler kombinert med relativt høy netto innenlandsk utflytting. Periodevis har høy netto innvandring kompensert noe for det. De siste årene har netto utflyttingen blitt redusert, mens fødselsunderskuddet har økt (Indeks Meløy 2022). Figur 3 viser flytting inn og ut av Meløy det siste tiåret.

Innenlands flytting/utflytting i Meløy 2010 - 1.1.2023



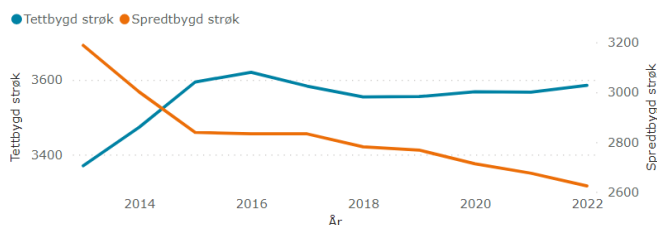
Figur 3: Innenlands flytting og utflytting i Meløy 2010-2022. Kilde: Indeks Meløy 2022

Flyttestrømmene går ikke bare inn og ut av Meløy, men flytting foregår også internt i kommunen. Trenden innad i Meløy er at vi samler oss rundt de største tettstedene. I 2013 bodde 51 % av innbyggerne i Meløy i tettsteder, mens 57 % av innbyggerne bodde i tettsteder i 2021.



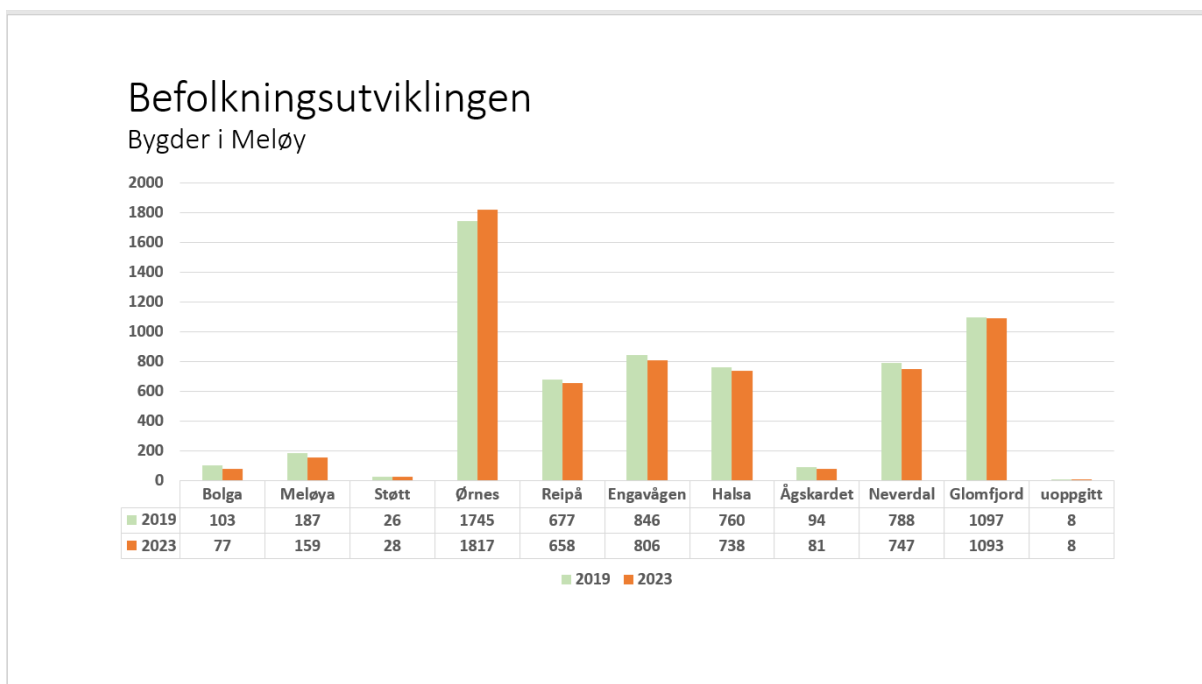
Kilde
Areal av land og ferskvatn, Statistisk sentralbyrå

Utvikling i folke­mengde i tettbygde og spredtbygde strøk i Meløy kommune



Figur 4: Andel som bor i tettsted og utvikling i folke­mengde i tettbygde og spredtbygde strøk i Meløy. Kilde: Nordland fylkeskommune

Dette gjenspeiles i at Ørnes har hatt vekst i folketallet, mens øvrige bygder har hatt nedgang i folketallet fra 2000 og fram til 2023. De minste bygdene har hatt prosentvis størst nedgang i denne 20 års perioden. Analyser fra Indeks Meløy (2021) viser denne utviklingen for de siste årene.



Figur 5: Befolkningsutvikling i bygder i Meløy 2019-2023. Kilde: Indeks Meløy 2022

Når vi ser kommunen under ett, bodde det ved inngangen til 2023 1625 (26,2 %) innbyggere i sør og 4315 (69,5 %) i nord. De øvrige 264 (4,3 %) innbyggere var bosatt på de tre øyene i Meløy.

4.2 Alders- og kjønnsfordeling

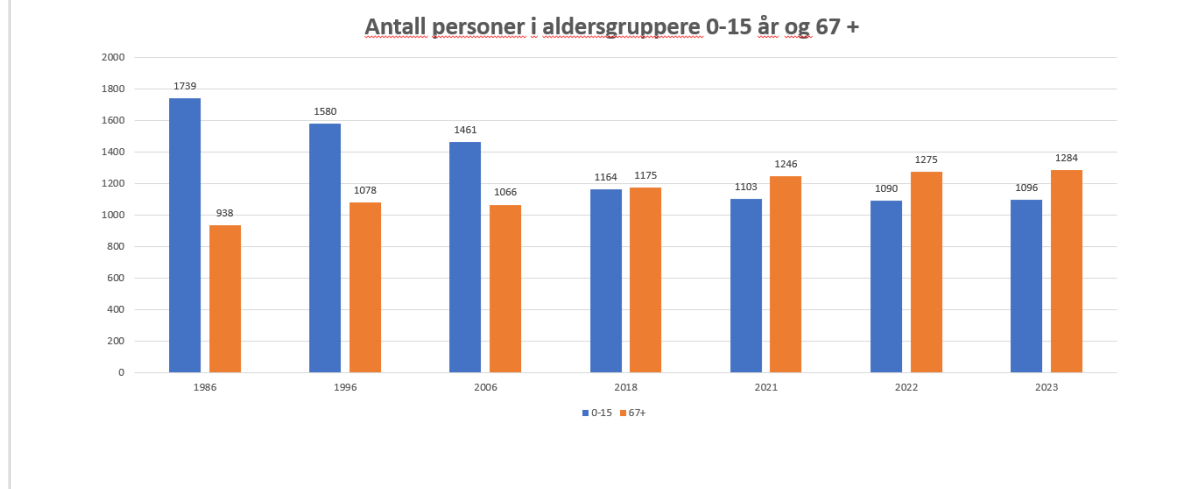
Aldersfordelingen i befolkningen har endret seg siden 2000 ved at andelen unge innbyggere er blitt færre og andelen middelaldrende og eldre innbyggere er blitt flere. Dette illustreres i tabellen nedenfor som viser utvikling fram til inngangen av 2022.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Endring i antall	Endring i %
0-5 år	605	584	575	554	495	481	468	464	423	400	399	422	430	436	424	443	434	426	408	388	379	350	335	-270	-44,6
6-15 år	980	1002	1012	1015	1013	996	993	967	958	951	943	916	897	848	801	771	759	768	756	757	742	753	755	-225	-23,0
16-66 år	4129	4146	4175	4212	4194	4219	4188	4179	4192	4252	4237	4251	4249	4210	4159	4103	4115	4082	4007	3972	3940	3898	3849	-280	-6,8
67 år +	1082	1081	1068	1064	1070	1063	1066	1053	1049	1038	1060	1061	1081	1088	1107	1137	1163	1159	1175	1214	1227	1246	1275	193	17,8
Totalt	6796	6813	6830	6845	6772	6759	6715	6663	6622	6641	6639	6650	6657	6582	6491	6454	6471	6435	6346	6331	6288	6247	6214	-582	-8,6

Tabell 1: Utvikling i aldersfordelingen i befolkningen i Meløy 2000-2022. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Tabellen viser 45 % nedgang i aldersgruppen 0-5 år, 23 % nedgang i alderen 6-15 år, 7 % nedgang i aldersgruppen 16-66 år, 18 % økning i befolkningen 67 år og over, og oppsummert 9 % total befolkningsnedgang. Særlig er befolkningsnedgangen stor for barn i skole- og barnehagealder. Det har blitt 495 færre barn (0-15 år) i Meløy kommune i 2022 enn det var i 2000. Mens antall innbygger mellom 0-15 år reduseres øker antallet over 67 år. I 2018 krysset linjen for de som er 0-15 år de som er 67+. Figuren nedenfor illustrerer dette.

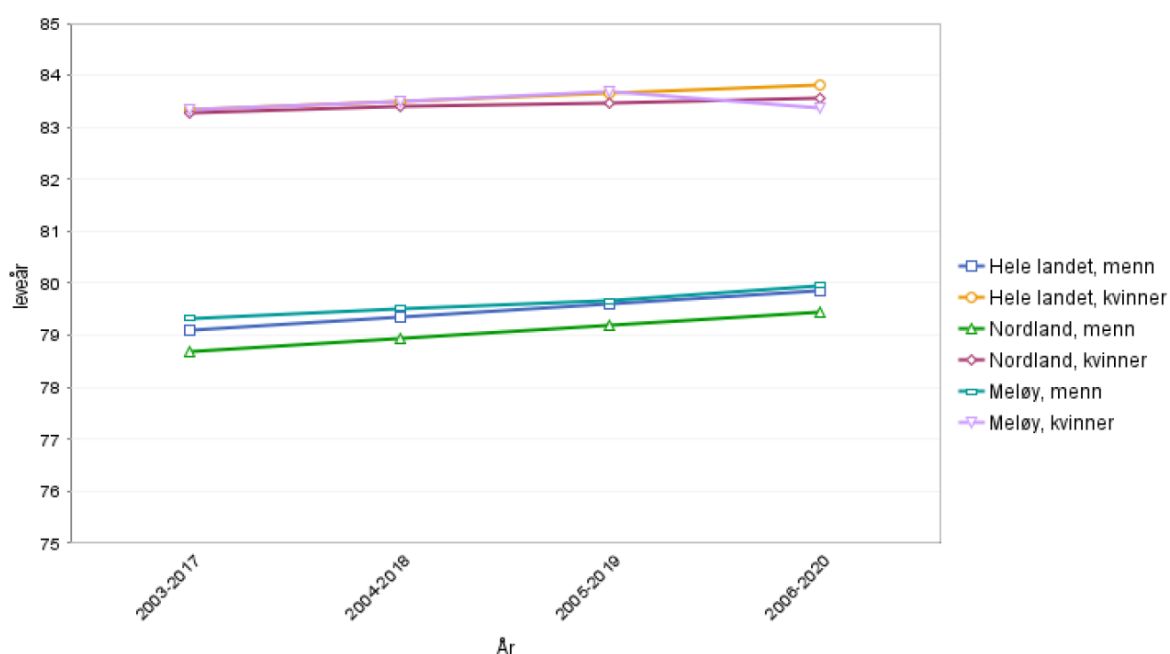
Alderssammensetning



Figur 6: Utviklingen i alderssammensetningen for gruppene 0-15 år og over 67 år 1986-2023. Kilde: Indeks Meløy 2022

Alderssammensetningen har sammenheng med befolkningsmessige og demografiske endringer. Økt levealder og fallende fødselstall, samt negativ flyttebalanse er de viktigste driverne for disse endringene i distriktskommuner.

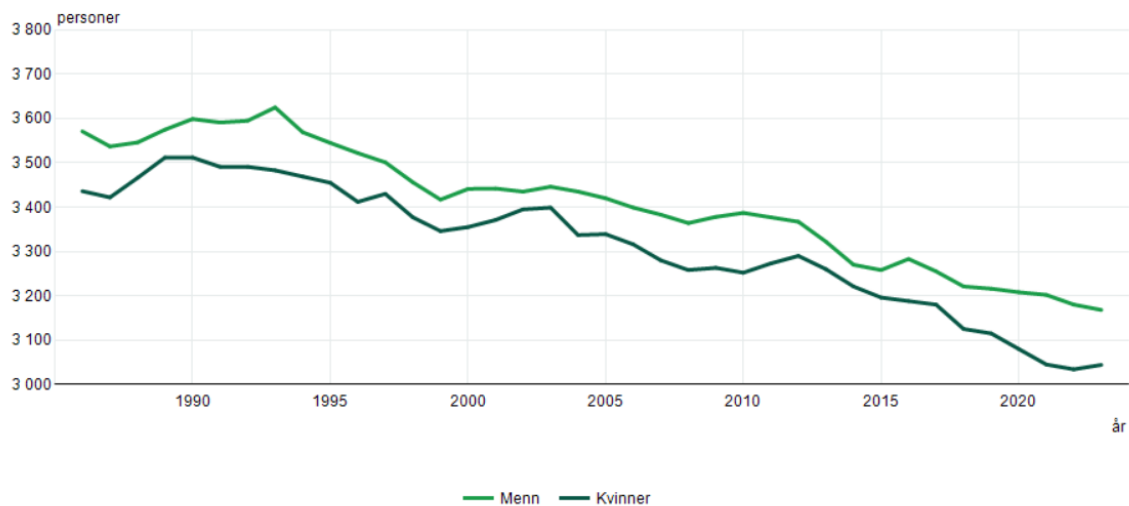
Forventet levealder (B) – leveår



Figur 7: Forventet levealder i Meløy fordelt på kjønn, sammenlignet med Nordland og hele landet 2003-2020. Kilde: Kommunehelse statistikkbanken

Forventet levealder i Norge i 2020 var 84,9 år for kvinner og 81, 5 år for menn. I de siste 20 årene har forskjellen i forventet levealder mellom menn og kvinner gradvis blitt mindre¹. Meløy følger denne utvikling. Forventet levealder for menn har økt den siste femtenårsperioden, men i motsetning til utviklingen på landsbasis i har levealderen for kvinner i Meløy blitt redusert den siste 15 års perioden.

07459: Befolkning, etter kjønn og år. Meløy, Personer.



Figur 8: Befolkningsutvikling etter kjønn og år 1985-2023. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Befolkningen i Meløy er sammensatt av en større andel menn enn kvinner. Ved inngangen til 2023 var det bosatt 3168 menn og 3044 kvinner. Denne kjønnsfordelingen har vært relativt stabil over tid. På nasjonalt nivå har det gått fra kvinneoverskudd til overskudd av menn de siste 10 årene, noe som har sammenheng med høy nettoinnvandring av menn.

Tall fra Indeks Meløy (2021) viser at nedgangen i antall kvinner i Meløy i alderen 20-44 år i perioden 2016-2022 er større enn nedgangen i antall menn i samme periode. Dette gjør seg gjeldende i samtlige Salten kommuner med unntak av Beiarn og Steigen (Bodø inngår ikke i analysen). Dette vil naturlig nok påvirke fødselstallene.

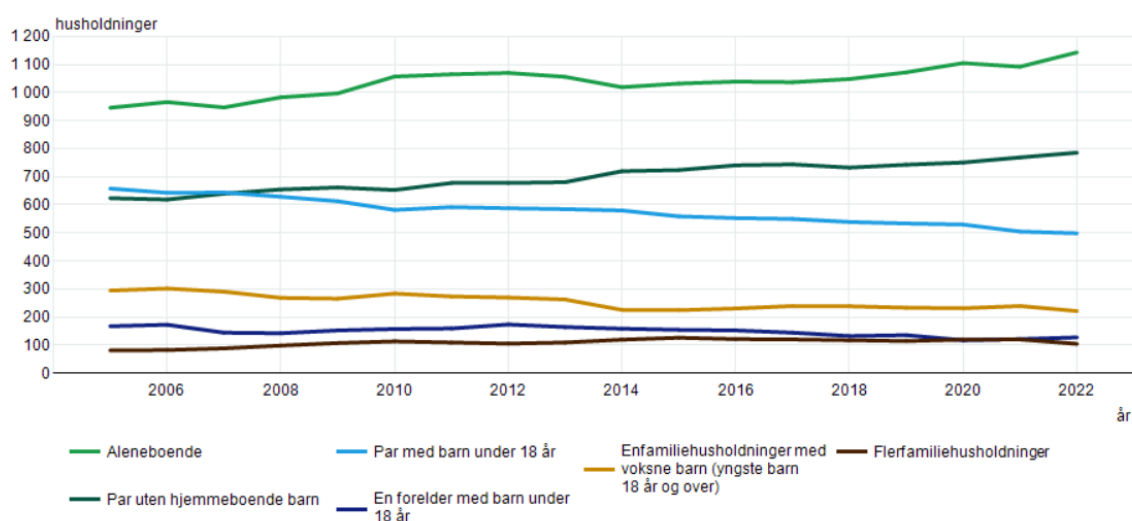
4.3 Husholdstyper

Husholdningssammensetningen i Meløy viser at den mest utbredte husholdningstypen² er aleneboende, deretter følger par uten barn, og så par med barn under 18 år. Andelen aleneboende og par uten barn har vært økende i perioden fra 2005 til 2022. Utviklingen i Meløy gjenspeiler den nasjonale trenden med at husholdningene består av stadig færre personer og at stadig flere bor alene. Ved inngangen til 2022 bodde 19,1 % av befolkningen i Norge alene, mens tilsvarende tall for Meløy var 18,75 %. Gjennomsnittlig antall personer i hver husholdning i Meløy har også blitt redusert i denne perioden, fra 2,4 personer i 2006 til 2,11 personer i 2022.

¹ [Forventet levealder i Norge - FHI](#)

² En husholdning omfatter alle personer som er registrert bosatt i samme bolig. SSB

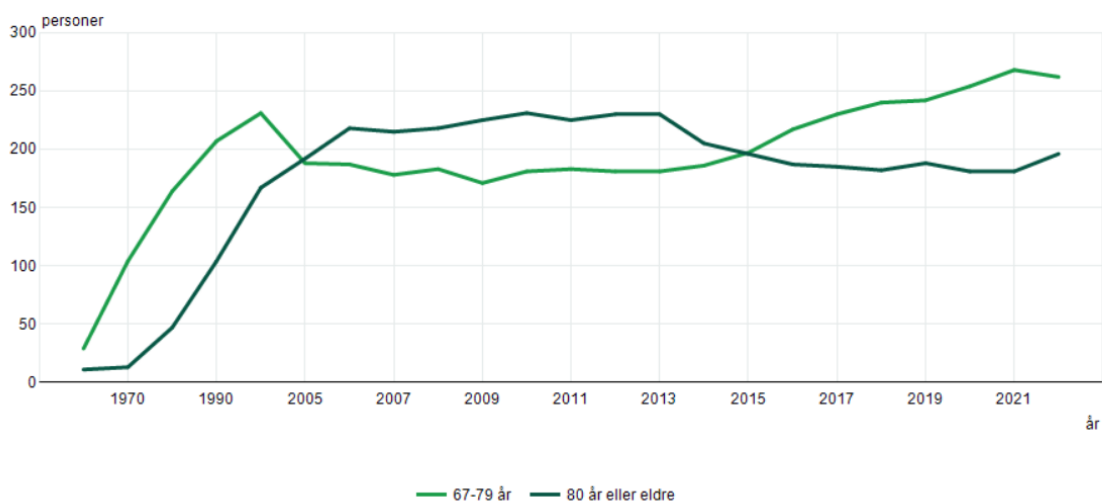
Privathusholdninger, etter husholdningstype og år. Husholdninger, Meløy.



Figur 9: Utvikling i husholdningstyper i Meløy. 2005-2022. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

I Meløy er det et økende antall personer i aldersgruppen 67-79 år som bor alene, mens blant de over 80 er antallet blitt redusert det siste tiåret.

06844: Personer 67 år og over i privathusholdninger, etter alder og år. Bor alene, Meløy.



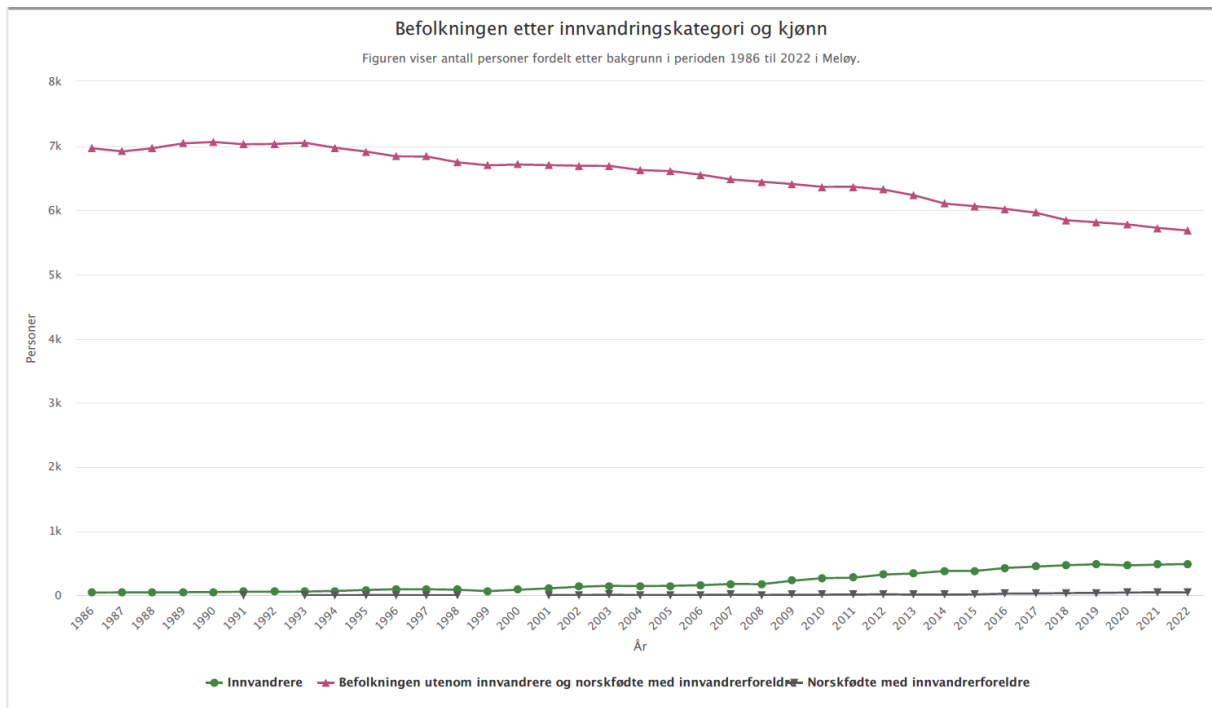
Figur 10: Utvikling i antall personer som bor alene i aldersgruppen 67-79 og over 80 år. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Det er flest yngre og eldre som bor alene, og det er store kjønnsmessige forskjeller i forhold til hvor stor grad kvinner og menn bor alene gjennom livsløpet. Det vanlig er å bo alene i starten av 20-årene, før de fleste finner noen å flytte sammen med senere. Mens det er færre kvinner som bor alene enn menn fram til 60-årene, blir det deretter mer vanlig for kvinner å bo alene enn for menn. Dette har sammenheng med at kvinner i gjennomsnitt lever lenger enn sine partnere³.

³ [1 av 5 bor alene \(ssb.no\)](https://ssb.no).

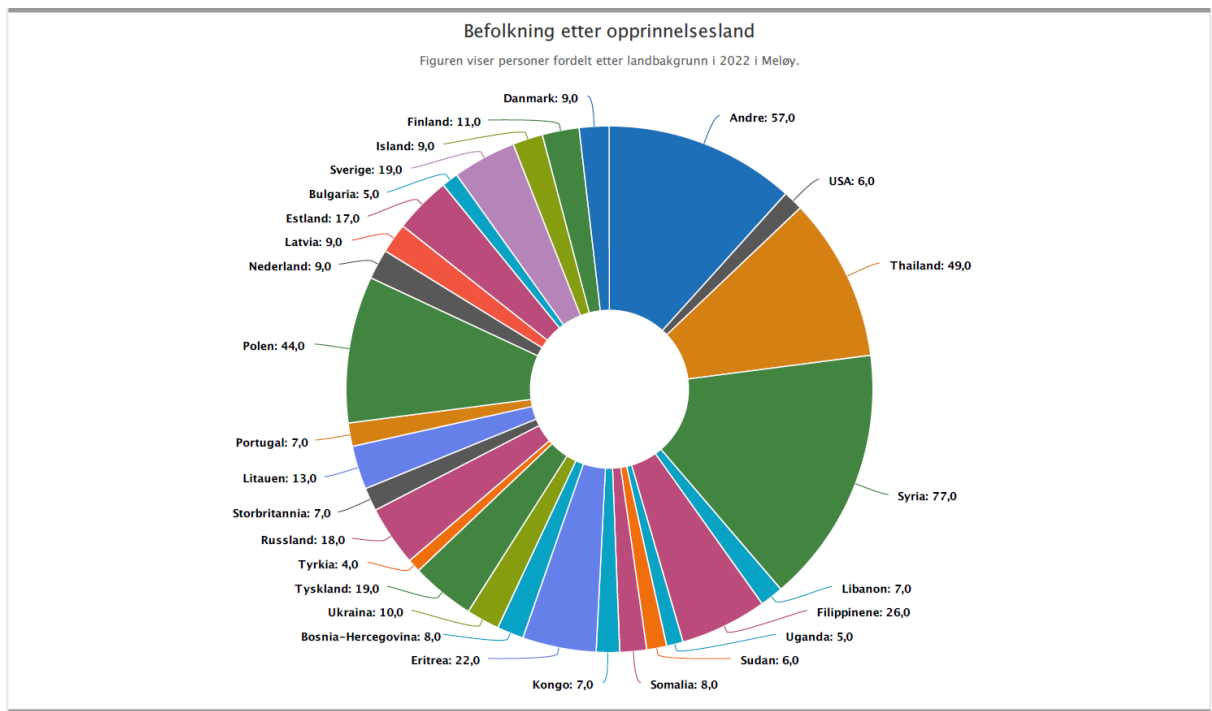
4.4 Mangfold – innvandring og flyktninger

Ved inngangen til 2022 var det bosatt 488 innvandrere og 45 norskfødte med innvandrerbakgrunn i Meløy. Flyktninger og deres familiemedlemmer utgjorde 32,6 % av innvandrerne. Mellom 2000 og 2022 var økningen i antall flyktninger og innvandrere (inklusive norskfødte med innvandrerbakgrunn) 446 personer. I samme periode har denne gruppens andel av befolkningen i Meløy økt fra 1,2 % til 8,5 %. Endringene er illustrert i figuren nedenfor.

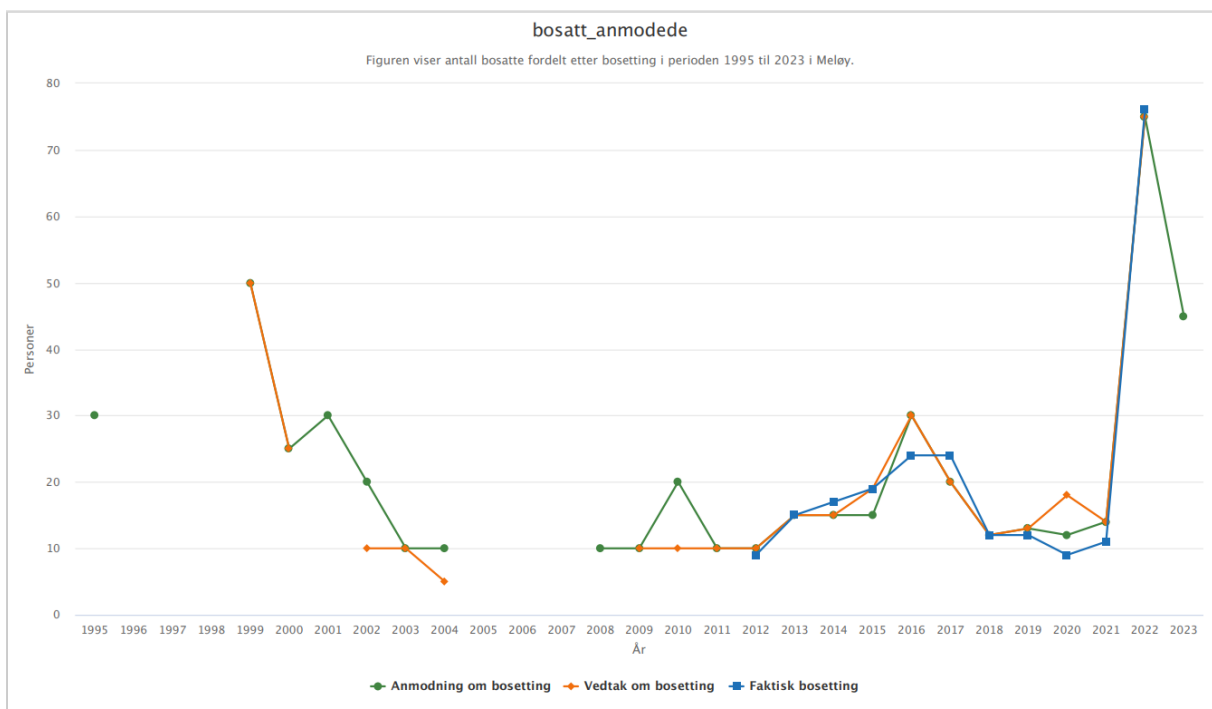


Figur 11: Utvikling i antall innvandrere i forhold til øvrig befolkning i Meløy 1986-2022. Kilde: Imdi

Figuren 12 viser opprinnelsesland for innvandrere i kommunen pr. 1.1.2022. Innvandrerne kommer fra mange ulike land. Den største gruppen kommer fra Europa, men av enkeltland er det flest innvandrere fra Syria og Thailand.



Figur 12: Befolkningen i Meløy etter opprinnelsesland. Kilde: Imdi



Figur 13: Utviklingen i antall anmodninger om bosetting, vedtak om bosetting og faktisk bosetting 1995-2023. Kilde: Imdi

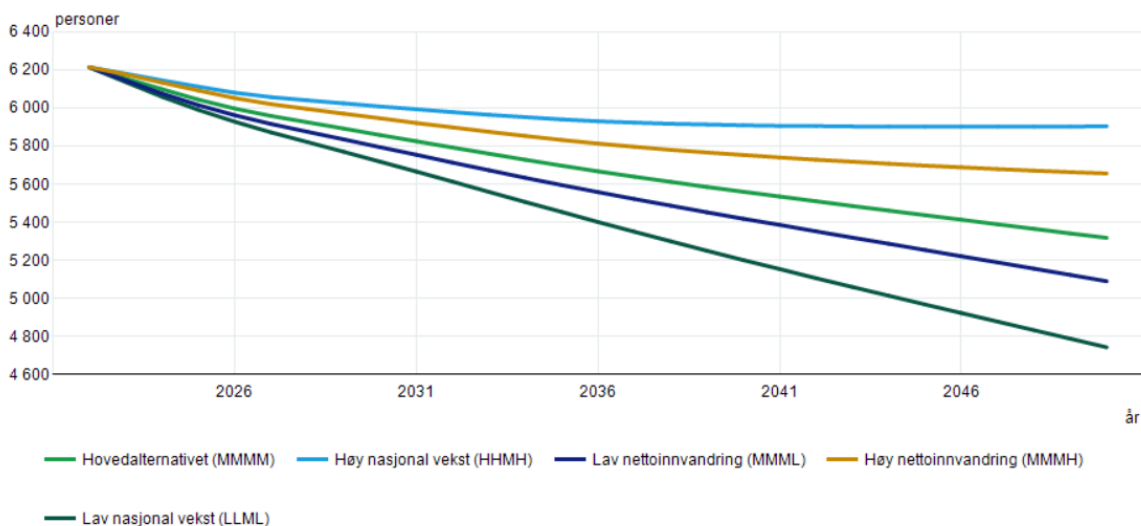
Meløy har siden 2012 bosatt mellom 9 og 24 flyktninger årlig. I 2022 økte antall bosatte flyktninger til 76. Denne sterke økningen skyldes krigen i Ukraina og flyktningestrømmen derfra. Meløy kommunestyre har vedtatt en anmodning om å bosette 45 flyktninger i 2023. Denne kan ved økt behov utvides til inntil 60 flyktninger totalt i 2023 etter vurdering av kapasitet på boliger og ansatte.

4.5 Demografisk utvikling 2020 - 2050

SSB har i 2022 utarbeidet nye befolkningsframskrivninger for kommunene i Norge (Leknes og Løkken 2022). Hovedtrenden er befolkningsvekst i sentrale strøk og sterk aldring i distriktene. Dette er trender som har foregått over lang tid, og som framskrivingene viderefører. Mange unge voksne flytter til sentrale strøk og får sine barn der, mens de eldre blir værende i distriktene.

Befolkningsprognosen for Meløy kommuner er basert på SSBs statistikkverktøy, der tre ulike alternativ er skisser. Ett med lav nasjonal vekst, ett med høy nasjonal vekst og ett kalt mellomalternativet eller hovedalternativ. I henhold til hovedalternativet vil den samlede befolkningen i Meløy kommune synke fra 6288 personer i 2020, til 5992 personer i 2030, til 5785 personer i 2040 og til 5575 personer i 2050. Om prognosene skulle slå til vil det være en nedgang på 713 personer i dette tidsrommet. I tillegg er alternativene ved høy nettoinnvandring og lav nettoinnvandring tatt med i framskrivingene i tabellen nedenfor.

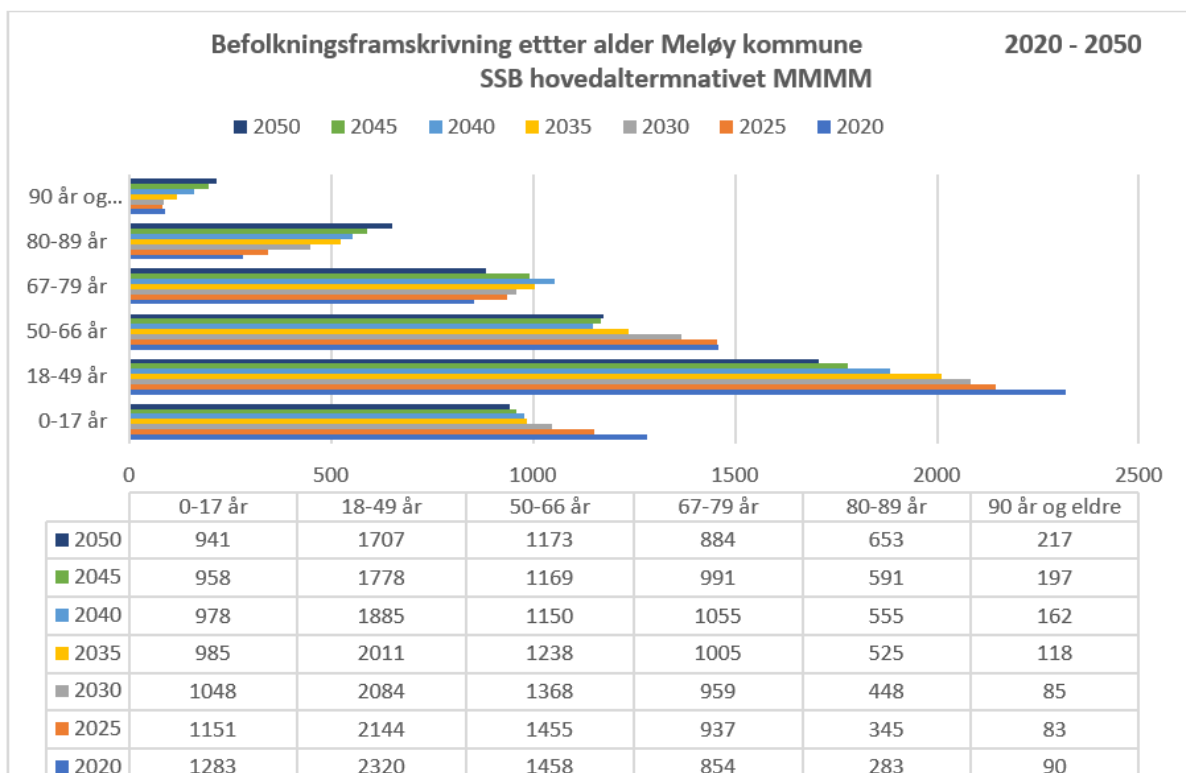
13600: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter statistikkvariabel og år. Meløy.



Figur 14: Framskrevet befolkningsutvikling fram til 2050. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

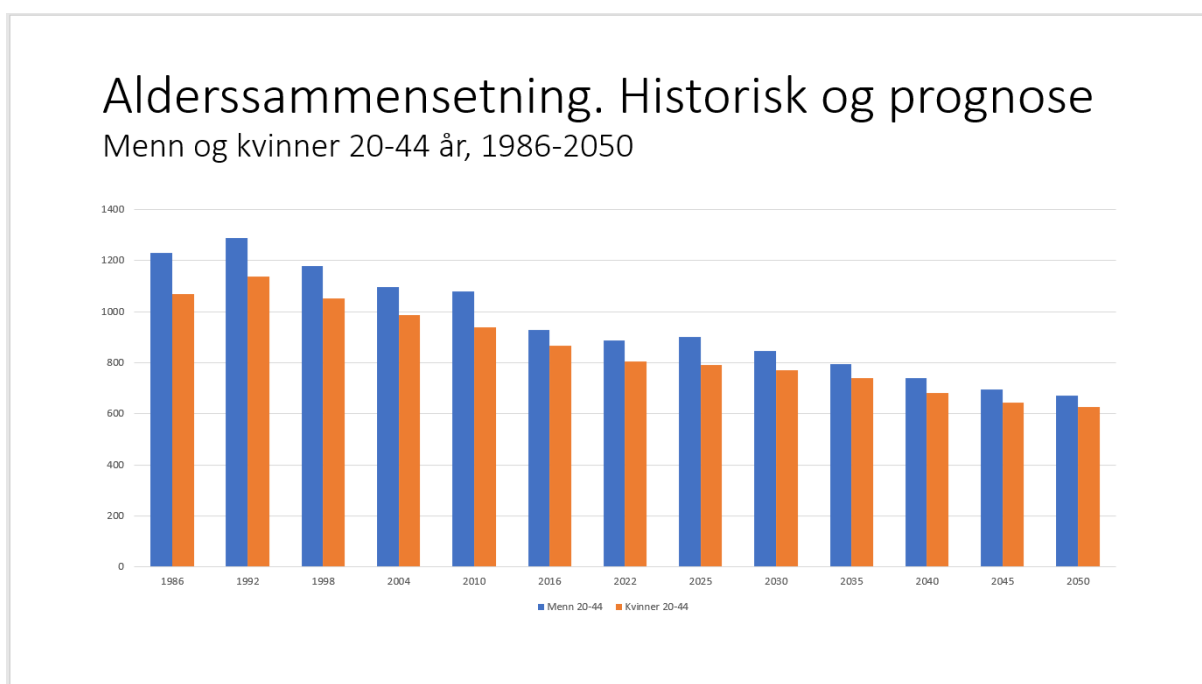
Det vil alltid være en betydelig usikkerhet knyttet til befolkningsframskrivninger, og denne øker jo lengre ut i framskrivingsperioden vi kommer. Uforutsette hendelser som pandemi og internasjonale konflikter vil kunne påvirke framtidig demografisk atferd. Dagens endrede sikkerhetssituasjon i Europa som følge av konflikten i Ukraina, vil øke usikkerheten til framskrivingene ved at det er uklart hvor mange innvandrere Norge får bosatt og hvor mange som returnerer.

Befolkningsframskriving etter alder er gjengitt i figuren nedenfor.



Figur 15: Befolkningsframskriving etter alder fram til 2050. Kilde: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres, WSP 2022

Figuren viser befolkningssammensetningen fra 2020 til 2050. Andelen personer i aldersgruppene fra 0 til 66 år går ned, og antall personer i aldersgruppene fra 66 år og eldre, øker om prognosene slår til. Det er en merkbart økning fra 80+. Allerede i 2040 vil hver tredje meløyfjerding (30,6 %) være over 67 år gammel. Figuren viser også en prognose på nedgang i den arbeidsføre delen av befolkningen (18-67 år).



Figur 16: Befolkningsutvikling i aldersgruppen 20-44 år fordelt på kjønn, historisk og prognose. Kilde: Indeks Meløy 2022

Meløy har som tidligere nevnt et kvinneunderskudd. Dette er noe større i gruppen mellom 16-44 år, og i denne gruppen vil det også være en relativt stor nedgang i antall kvinner i fertil alder fram mot 2050. Dette vil påvirke fødselstallene i kommunen negativt.

4.6 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

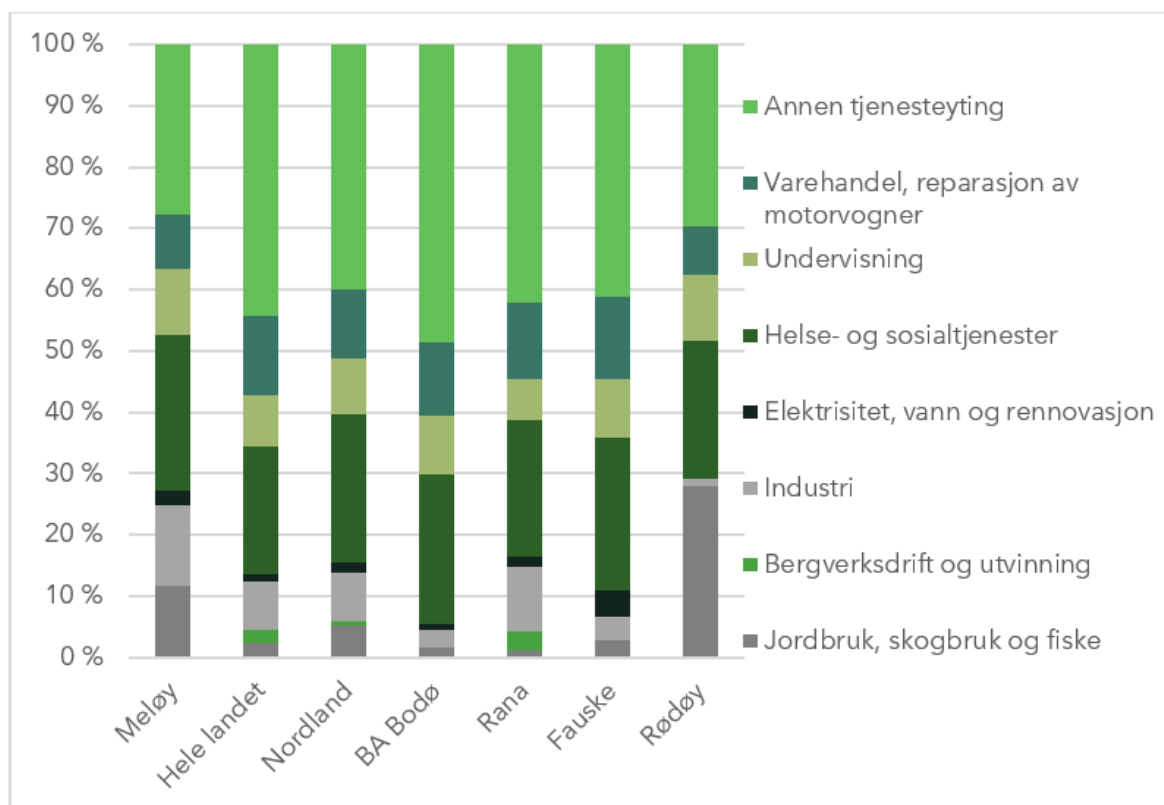
- Befolkningsutvikling – nedgang i befolkningen.
- Geografisk spredt befolkning.
- Økt andel av befolkningen samles i tettsteder.
- Endret alderssammensetning. I 2040 vil hver tredje meløyfjerding være over 67 år.
- Husholdningstyper. Utviklingen går mot mindre husholdninger. Flere bor alene, og familiene har færre barn.
- Bosetting av flyktninger. Krigen i Ukraina har medført en betydelig økning i bosetting av flyktninger.

Meløy har i likhet med mange andre distriktskommuner hatt nedgang i folketallet. Sentraliseringen gjenspeiles også internt i Meløy ved at større andel av befolkningen samles i tettsteder. Denne utviklingen forventes å fortsette. Færre innbyggere og konsentrasjon av innbyggerne til tettstedene i kommunen vil ha konsekvenser for boligmarkedet. Det vil ha betydning både for boligpriser, boligutvikling og boligbygging.

Alderssammensetningen er i endring. Det fødes færre barn og andelen eldre øker, særlig markant er økningen i gruppen over 80 år. Utviklingen går også i retning av mindre husholdninger. Familiene har færre barn og flere bor alene. Det blir flere eldre som forventes å kunne bo hjemme lenger enn før. Dette medfører behov for boliger tilpasset enslige, mindre familier og eldre. Dette kan være leiligheter, mindre boliger i rekke og boformer tilpasset ulike grupper av eldre. Økning i bosetting av flyktninger medfører større behov for boliger tilpasset denne gruppen.

5.0 Næringsliv og arbeidsmarked

Det var 2.762 sysselsatte med arbeidsted i Meløy i 2022. Innslag av industrivirksomhet og primærnæringer målt som andel sysselsetting (etter arbeidsted) er langt større i Meløy enn for hele landet og i Nordland (jfr. figur 17). I 2021 jobbet over 13 prosent av de sysselsatte med arbeidsted i Meløy kommune jobber innen industri, sammenlignet med bare 7,7 prosent i hele landet og i Nordland. Til sammen jobber om lag en fjerdedel av de sysselsatte i Meløy innenfor industri eller primærnæringene (hovedsakelig fiske, fangst og akvakultur), sammenlignet med bare 10-12 prosent i hele landet og i Nordland samlet. Meløy har likevel betydelig variasjon i næringer. I NHOs Kommune-NM 2022 er Meløy rangert som nummer 11 av 41 kommuner i Nordland med hensyn til næringsvariasjon⁴.



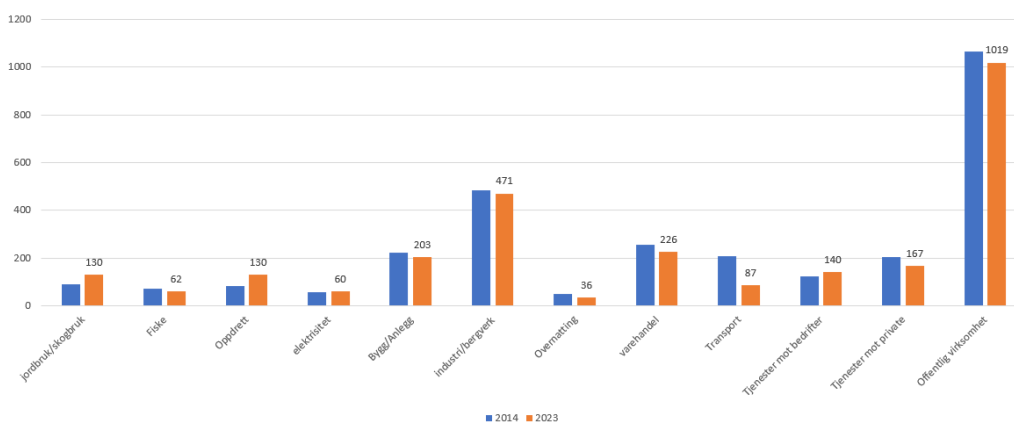
Figur 17: Sammensetning av sysselsatte (etter arbeidsted) i utvalgte kommuner og regioner samt hele landet. Kilde: Utredning; Fylkevei 17 og næringsutvikling i Meløy kommune, Asplan Viak 2021

Går vi nærmere inn på de ulike bransjene finner vi at offentlig sektor sysselsetter flest i Meløy, mens industri og bergverk er nest størst, etterfulgt av varehandel. Utviklingen siden 2014 viser at det har vært en økning i antall sysselsatte innen jordbruk og skogbruk, oppdrett og innen tjenester mot bedrifter, mens det har vært en nedgang i antall sysselsatt innen transport, offentlig sektor, varehandel og tjenester mot private. Figuren nedenfor illustrer dette.

⁴ [Kommune-NM \(nho.no\)](https://www.nho.no/kommune-nm)

Utvikling næringsstruktur 2014- 1.1.2023.

Antall sysselsatte

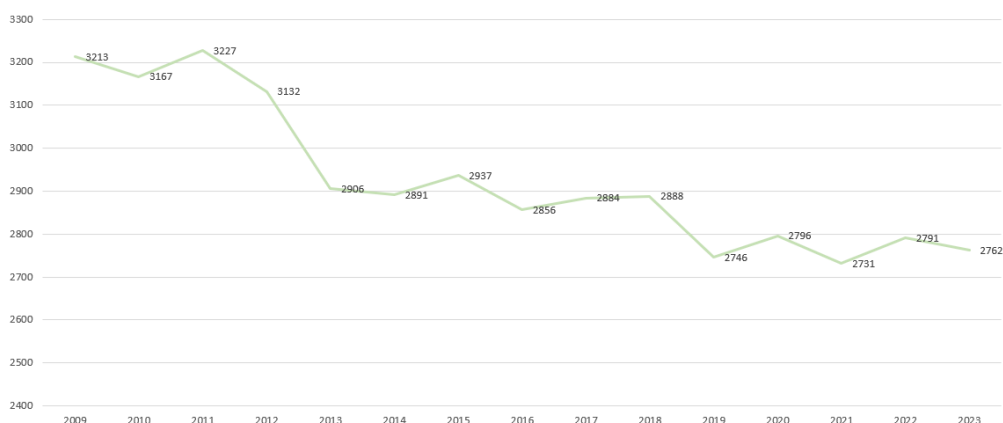


Figur 18: Utvikling i næringsstruktur 2014-2023. Kilde: Indeks Meløy, 2022

Næringslivet i Meløy har en verdiskaping langt over gjennomsnittet for sammenlignbare kommuner. Aksjeselskapene viser en høyere driftsmargin enn i de øvrige distriktskommunene i Salten (Indeks Meløy 2022). Kombinasjonen av tilgang på fornybar energi, omfattende industrikompetanse med omstillingserfaring, naturressurser i havet og unike naturverdier gir meløysamfunnet et svært godt utgangspunkt, og skaper gode rammebetingelser for næringsutvikling framover, særlig innen industri, fiske/fangst/akvakultur og reiseliv.

Antall sysselsatte i Meløy

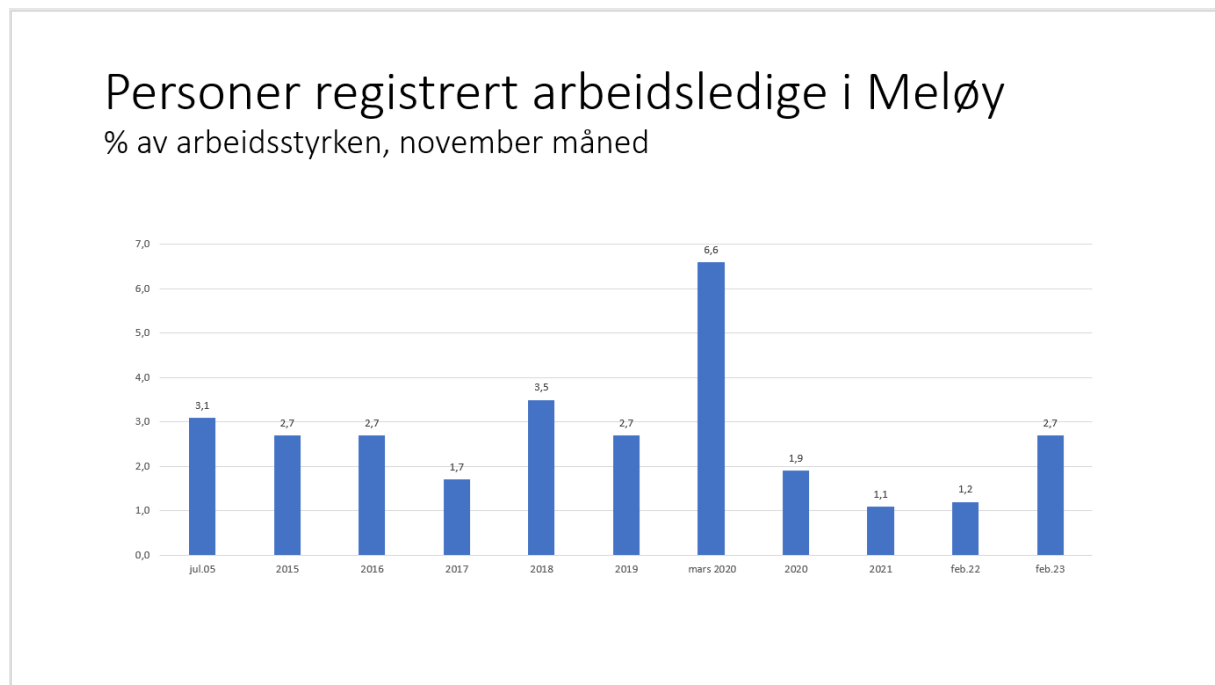
2009 -2023



Figur 19: Utvikling i antall sysselsatte i Meløy, 2009-2023. Kilde: Indeks Meløy, 2022

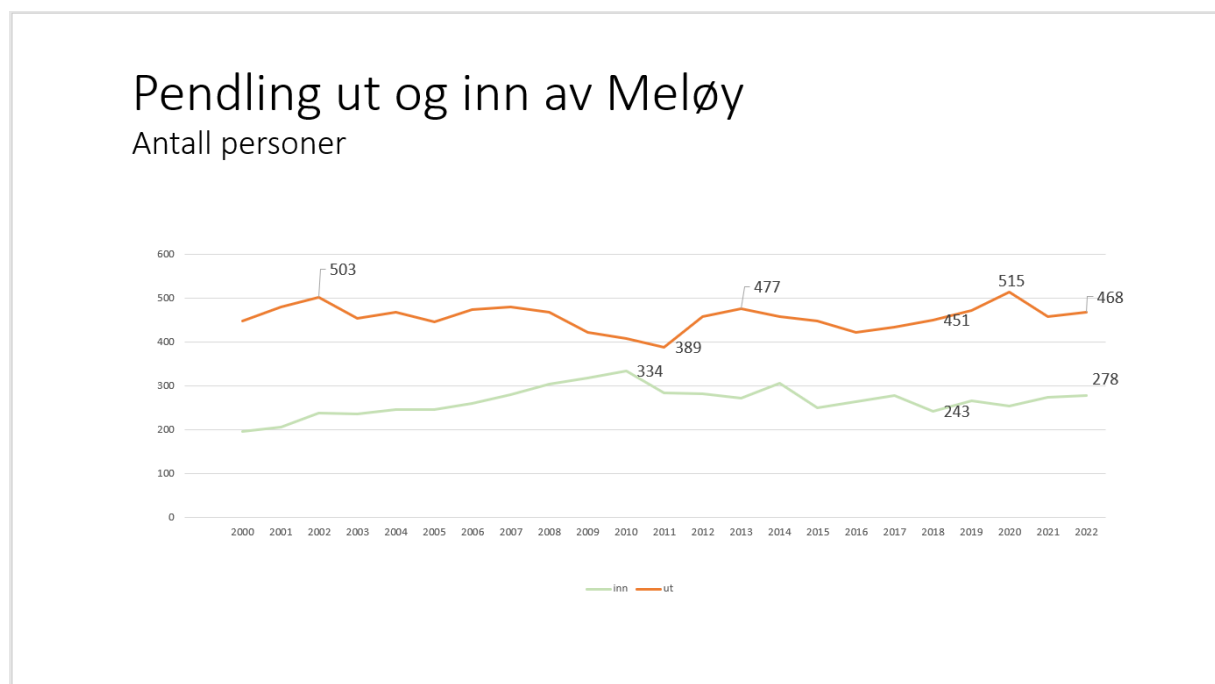
Utviklingen i antall sysselsatte med arbeidssted Meløy, viser en topp i 2010, og deretter en kraftig nedgang de to neste år, etter konkursen i REC. Utviklingen har deretter flatet ut og stabilisert seg, med en viss variasjon fra år til år.

Arbeidsledigheten i Meløy har vært lav de senere årene, med unntak av starten av covid-19 pandemien i mars 2020. Det er har vært en liten økning i arbeidsledigheten vinteren 2023.



Figur 20: Utvikling i arbeidsledighet i Meløy 2005-2023. Kilde: Indeks Meløy 2022

En undersøkelse gjennomført av Meløy Næringsforum viser et betydelig behov for arbeidskraft i næringslivet de neste 2-3 årene på mellom 300 og 400 ansatte forutsatt at planlagte prosjekter realiseres.



Figur 21: Endringer i pendling inn og ut av Meløy 2000-2022. Kilde: Indeks Meløy, 2022

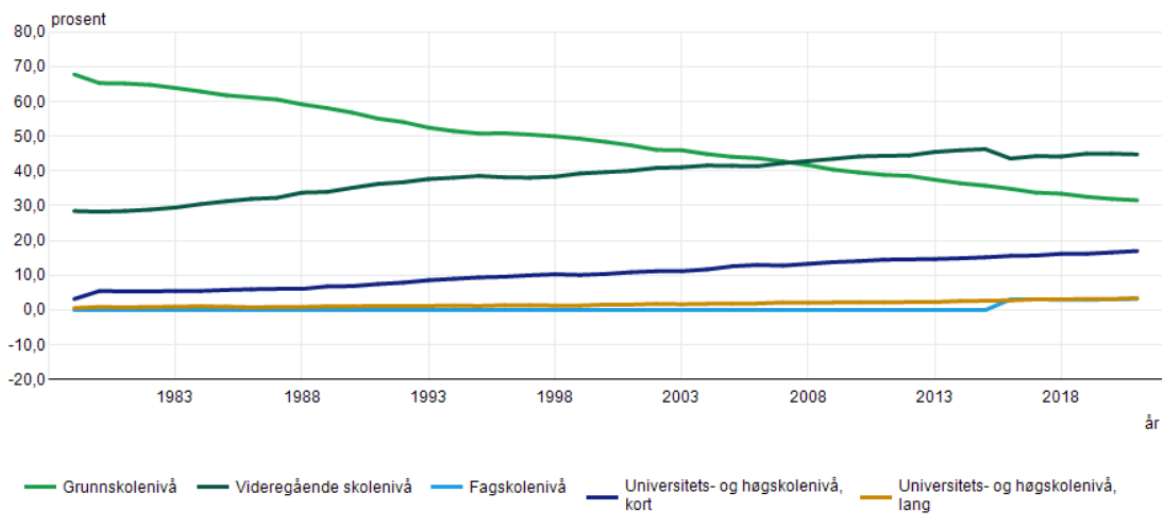
Pendlingsoversikten viser at våre innbyggere er attraktive for arbeid andre steder, med hele 468 som pendler ut, mens det er 278 som pendler inn i 2021. Antall pendlere ut og inn til Meløy har holdt seg rimelig konstant de siste ti årene. Tall fra Indeks Meløy (2022) viser at pendlere fra Gildeskål utgjør den største gruppen innpendlere, mens utpendlingen er størst til Sør-Norge og Bodø, etterfulgt av utpendling til Gildeskål.

Samlet sett synes arbeidsmarkedet i Meløy å ha vært nokså stabilt de siste årene. Det er knyttet usikkerhet til utviklingen videre på bakgrunn av endret sikkerhetssituasjon i Europa som følge av krigen i Ukraina, ettervirkninger av covid-19 pandemien og en mer usikker økonomisk situasjon med økte renter og sterk prisstigning.

5.1 Utdanningsnivå i Meløy

Utdanningsnået i Meløy har økt de senere årene i takt med den nasjonale økningen i utdanningsnivå. Større andel av befolkningen har utdanning på videregående skole nivå og universitets- og høgskoleutdanning enn for 20 år siden, men utdanningsnivået i Meløy er lavere enn på nasjonalt nivå. I 2021 hadde 36 % utdanning på universitets- og høgskolenivå på nasjonalt nivå, men tilsvarende tall i Meløy var 20 %.

Personer 16 år og over, etter nivå og år. Meløy, Begge kjønn, Personer 16 år og over (prosent).



Figur 22: Endringer i utdanningsnivå i Meløy 1980-2022. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Indeks Meløy (2021) viser at sammenlignet med andre kommuner i Salten, er andelen med videregående skole i Meløy høy, mens andelen med høyere utdanning er lav. Utdanningsnivået er også høyere blant kvinner enn blant menn i Meløy. Utdanningsnivået i Meløy har sammenheng med næringsstrukturen, og en stor andel sysselsatte i industri og primærnæringer der behovet for fagarbeidere er dominerende. Forskjellene mellom utdanningsnivået blant menn og kvinner kan også tilskrives dette, og at kvinner i stor grad jobber i offentlig sektor der det i større grad kreves høgskole eller universitetsutdanning.

5.2 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Næringslivets og kommunens behov for arbeidskraft.
- Arbeidsinnvandring.
- Pendling inn til kommunen.
- Stor andel av befolkningen med videregående skole som høyeste utdanningsnivå.

Flere eldre og færre i arbeidsfør alder, vil bety knapphet på bemanning og kompetanse både i kommunen og næringslivet. En økende andel eldre vil medføre økt behov for ansatte innen helse- og sosialsektoren. I rapporten: «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» (WSP 2022), er det beregnet at Meløy kommune vil ha behov for mer enn 83 nye årsverk i institusjon og hjemmetjenester fram mot 2040. Realiseres noen av de planlagte industriprosjektene i Meløy, vil dette også medføre økt behov for arbeidskraft.

Næringsliv og offentlig sektor i distriktskommuner opplever utfordringer med rekruttering av arbeidskraft. Mangel på tilgang til egnede boliger oppgis som en viktig årsak til utfordringer med rekruttering av arbeidskraft blant 25 prosent av virksomhetene i en undersøkelse fra 2020 (Gyene m.fl. 2020). Et velfungerende boligmarked med muligheter for leie av bolig vil være en enda viktigere forutsetning for å tiltrekke seg arbeidskraft til Meløy i framtiden.

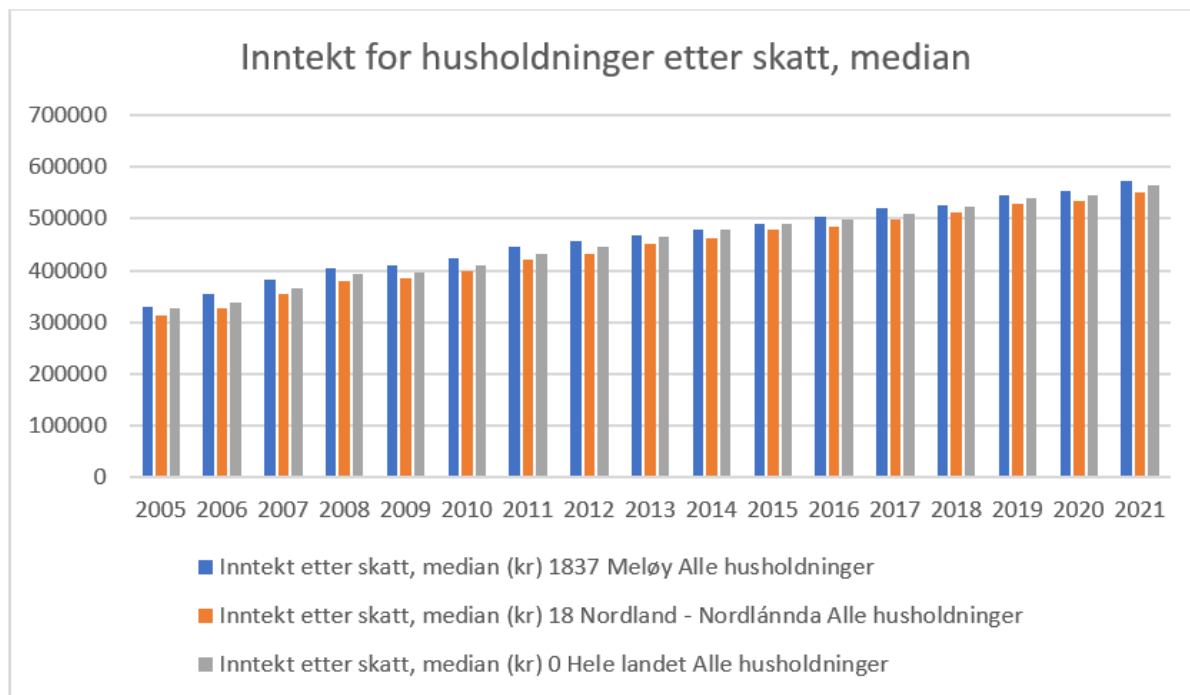
Næringsstrukturen i Meløy gir gode jobbmuligheter for fagarbeidere med videregående skole som høyeste utdanningsnivå. Det har bidratt til en høy andel lærlinger, og til at en høyere andel unge har blitt værende i Meløy enn i mange andre distriktskommuner⁵. Dette tilsier at det er behov for boliger til lærlinger og unge i begynnelsen av 20-årene.

Arbeidsinnvandring har vært en løsning på behovet for arbeidskraft i enkelte bransjer i Meløy som bygg og anlegg. Det er også en betydelig innpendling til arbeidsplasser Meløy. Begge disse gruppene utgjør et potensiale for økt bosetting i kommunen. Dette forutsetter tilgjengelige boliger, fortrinnsvis utleieboliger eller leiligheter i startfasen før en eventuell beslutning om bosetting i Meløy tas.

⁵ En undersøkelse som NRK gjorde i 2016 viste at blant årskullene født mellom 1986 og 1991, bodde omtrent halvparten (47%) fortsatt i Meløy. Dette er høyere enn snittet i Nord-Norge (44 %) og langt høyere enn i andre distriktskommuner. [Barnekullet som forsvant – Nordland \(nrk.no\)](https://www.nrk.no/nyheter/nordland/2016/09/2016-09-14-barnekullet-som-forsvant-nordland-nrk-no)

6.0 Inntekt, gjeld og formue

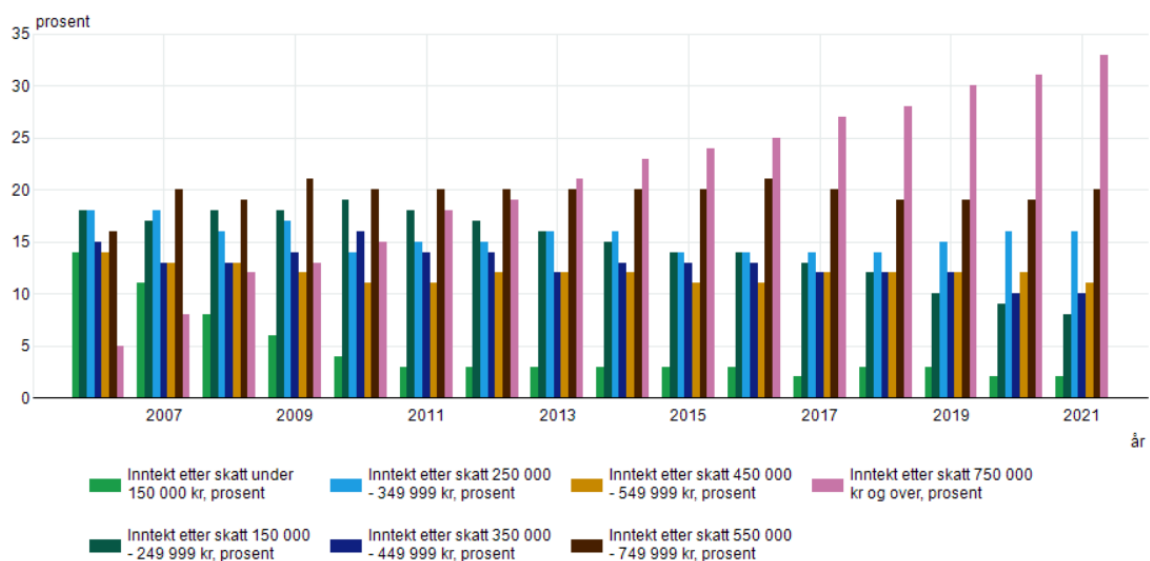
Medianinntekten for en husholdning er forholdsvis høy i Meløy. Sammenligner vi husholdningene i Meløy med husholdningene i Nordland og nasjonalt ligger inntekten etter skatt noe høyere i Meløy. Den ligger også høyere enn i samtlige av de øvrige Salten kommuner, unntatt Bodø i 2021 også (Indeks Meløy 2022). Dette viser en relativ høy kjøpekraft i Meløy.



Figur 23: Utvikling i husholdningenes medianinntekt 2005-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Deler vi husholdningene inn i intervaller etter inntekt, har andelen husholdninger som har en inntekt på over 550 000 økt jevnt de siste 15 årene, særlig stor har økningen vært i andel husholdninger med inntekt over 750 000.

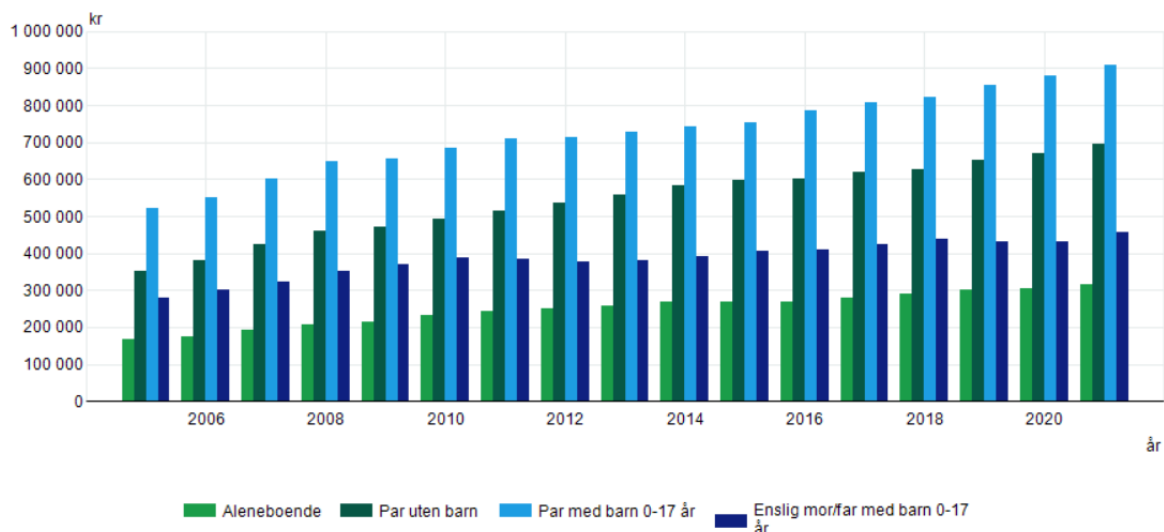
07182: Husholdninger, etter statistikkvariabel og år. Meløy.



Figur 24: Utvikling i inntekter for husholdninger 2007-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Det er betydelige inntektsforskjeller mellom ulike husholdningstyper. Aleneboende og enslige med barn har en betydelig lavere inntekt enn husholdninger som består av par med eller uten barn.

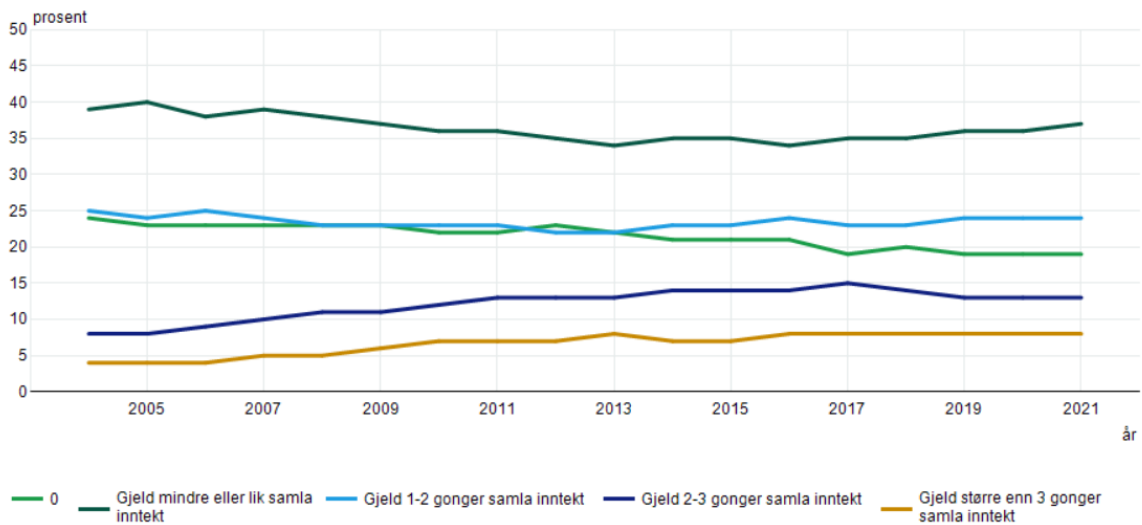
06944: Inntekt for husholdninger, etter husholdningstype og år. Inntekt etter skatt, median (kr), Meløy.



Figur 25: Utvikling i inntekten for ulike typer husholdninger 2005-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Det har vært en forholdsvis stabil gjeldssituasjon for husholdningene den siste 20-års perioden. Andelen hushold med gjeld tilsvarende 3 ganger inntekten eller mer, har vært stabil på 7-8 %, mens det har vært en svak nedgang i andelen husholdninger uten gjeld.

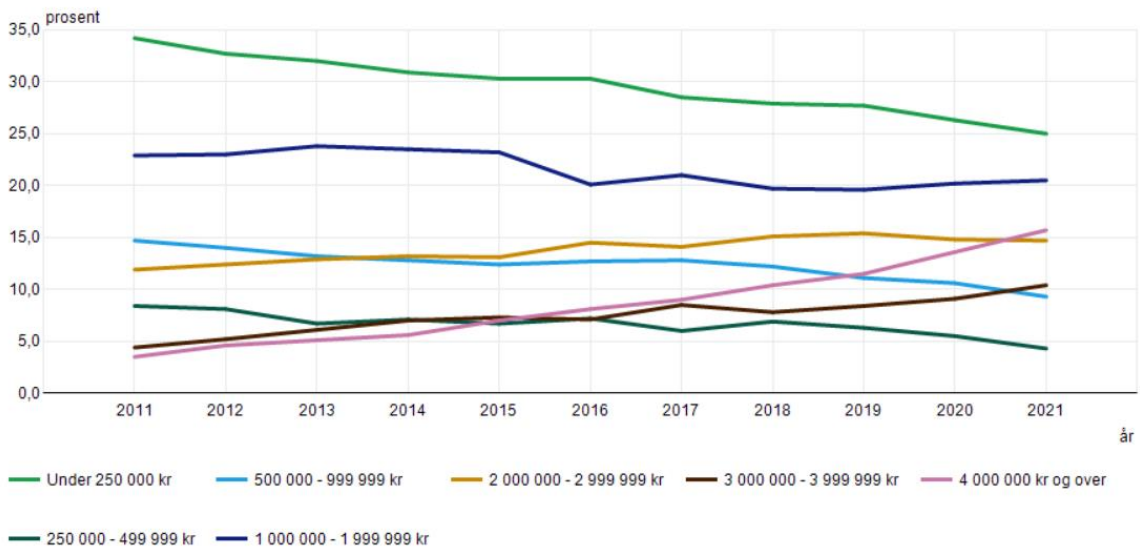
08781: Hushald (prosent), etter gjeld og år. Hushald, Meløy.



Figur 26: Utvikling husholdningenes gjeld 2005-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

I samme periode har andelen husholdninger med nettoformue over 3 millioner økt, særlig stor har økningen vært i andelen som har over 4 millioner i nettoformue.

10320: Hushald (prosent), etter nettoformue og år. Meløy, Hushald (prosent).



Figur 27: Utvikling i husholdningenes nettoformue 2005-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Bildet blir mer nyansert hvis vi analyserer inntekt, gjeld og skatt på individnivå i stedet for på husholdsnivå. Sammenlignet med landet for øvrig, så er median inntekt i Meløy 20 000 kr lavere enn snittet for landet i 2021. Disse forskjellene har variert noe de siste 20 årene, og var nærmest utlignet i 2010 og 2011 da aktiviteten i næringslivet i Meløy var på det høyeste med mange sysselsatt i REC fabrikkene. Disse forskjellene på husholds- og individnivå tyder på at der betydelige lønnsforskjeller mellom innbyggerne i Meløy. Sysselsetting inne offshore, industri og havbruk trekker opp lønnsnivået, mens en forholdsvis stor andel i arbeidsfør alder i Meløy står utenfor arbeidslivet trekker ned lønnsnivået (jfr. avsnitt 9.4).

Innbyggerne i Meløy har betydelig lavere formue og gjeld enn snittet for landet. Dette har trolig sammenheng med lavere boligpris og verdi på bolig enn gjennomsnittlig i Norge.

Tabell 2. Median inntekt, formue, gjeld og skatt per innbygger*). Valgt region.

Region/Kommune	År	Per innbygger*). Median. (kroner):			
		Brutto inntekt	Formue	Gjeld	Skatt
1837 Meløy	2000	185 900	150 100	29 300	38 000
1837 Meløy	2001	198 500	166 700	31 500	40 800
1837 Meløy	2002	210 500	173 800	35 100	44 000
1837 Meløy	2003	215 200	171 400	40 000	44 500
1837 Meløy	2004	218 100	169 700	42 700	45 400
1837 Meløy	2005	227 800	171 700	45 100	46 100
1837 Meløy	2006	244 000	208 500	49 600	50 200
1837 Meløy	2007	266 300	231 000	53 600	54 800
1837 Meløy	2008	286 700	248 100	50 200	58 600
1837 Meløy	2009	297 900	270 900	51 000	61 600
1837 Meløy	2010	315 300	311 700	57 700	66 000
1837 Meløy	2011	327 800	329 400	64 200	68 700
1837 Meløy	2012	337 100	353 100	65 000	69 900
1837 Meløy	2013	338 800	365 300	64 900	68 700
1837 Meløy	2014	351 500	383 000	75 400	72 000
1837 Meløy	2015	357 800	401 100	75 400	74 700
1837 Meløy	2016	363 900	425 100	77 800	74 300
1837 Meløy	2017	376 000	437 000	81 200	76 900
1837 Meløy	2018	389 500	453 900	81 800	79 100
1837 Meløy	2019	401 300	492 700	99 500	80 100
1837 Meløy	2020	410 300	538 000	109 000	85 200
1837 Meløy	2021	425 900	580 700	110 800	90 600

Kilde: Statistisk sentralbyrå <-> Bearbeiding: KommuneProfilen
*) Personer 17 år og over

Tabell 2: Utvikling i median inntekt, gjeld og skatt pr innbygger i Meløy 2000-2021. Kilde: Kommuneprofilen

Tabell 2. Median inntekt, formue, gjeld og skatt per innbygger*). Valgt region.

Region/Kommune	År	Per innbygger*). Median. (kroner):			
		Brutto inntekt	Formue	Gjeld	Skatt
Landet	2000	202 200	165 100	44 700	43 700
Landet	2001	213 700	183 100	51 400	46 100
Landet	2002	225 400	188 100	57 700	48 400
Landet	2003	231 000	190 300	65 000	49 600
Landet	2004	235 700	196 100	74 600	51 400
Landet	2005	243 400	202 200	83 900	51 400
Landet	2006	256 200	242 300	91 100	54 300
Landet	2007	277 600	263 600	97 700	58 600
Landet	2008	299 600	283 900	100 100	61 600
Landet	2009	305 000	307 400	103 600	64 200
Landet	2010	313 300	391 700	108 100	66 000
Landet	2011	327 300	414 700	112 800	68 800
Landet	2012	340 500	451 200	118 900	71 700
Landet	2013	353 300	469 800	128 000	74 400
Landet	2014	364 200	491 000	133 800	76 200
Landet	2015	374 200	523 700	140 500	79 600
Landet	2016	380 200	555 400	147 100	80 300
Landet	2017	389 300	579 400	153 300	81 100
Landet	2018	401 400	588 600	160 500	84 100
Landet	2019	416 700	633 200	168 500	87 300
Landet	2020	426 600	677 900	176 000	91 300
Landet	2021	445 500	741 100	180 500	97 500

Kilde: Statistisk sentralbyrå <-> Bearbeiding: KommuneProfilen
*) Personer 17 år og over

Tabell 3: Utvikling i median inntekt, gjeld og skatt pr innbygger i Norge 2000-2021. Kilde: Kommuneprofilen

6.1 Drøfting og oppsummering:

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Husholdningenes inntekt.
- Husholdningenes gjeld og formue.

Husholdningene i Meløy er generelt økonomisk robuste, men det er betydelige forskjeller mellom ulike typer husholdninger. Husholdninger bestående av aleneboende og enslige med barn har betydelig lavere inntekt enn par med eller uten barn. Dette vil naturlig nok også ha betydning for betalingsevnen ved leie av bolig og for evnen til å betjene lån til egen bolig. Inntektsgrunlaget må også ses i sammenheng med gjeldsbelastning og formue for å få et godt bilde av husholdningenes betalingsevne ved leie og ikke minst deres evne til å betjene lån. Det vil være særlig viktig at det finnes bolialternativer for lavinntektshusholdninger i Meløy.

7.0 Planstatus kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel legger føringer for all annen kommunal planlegging. Gjennom disse planene kan kommunen styre utviklingen på boligområdet. I kommuneplanens arealdel er det lagt overordnede føringer for hva de forskjellige arealene skal brukes til, samt krav om utarbeiding av detaljerte planer for enkeltområder.

I kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 (vedtatt i 2020) er «Et målrettet boligtilbud» ett av fem hovedsatsingsområder. I Planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i april 2022 følges dette opp med vekt på fortetting og styrking av sentrumsområdene i den enkelte bygd, og styrking av Ørnes som region- og servicesenter. Nye boligfelt skal bygge opp under eksisterende tettsteder og etableres nær kommunale tjenester og infrastruktur. I planprogrammet vektlegges følgende i revisjon av kommuneplanens arealdel:

- I revisjonen av arealplanen skal det foretas en helhetlig gjennomgang av boligområder i eksisterende arealdel. Det er mange områder i gjeldene arealplan avsatt til boligformål som ikke er blitt utviklet. Disse må vurderes utfra om de er i tråd med samfunnsdelen, gjennomføringsrealisme og attraktivitet. Det vil være en målsetting at der områder avsettes til boligformål skal det foreligge avtaler som tilsier at områdene planlegges for videre utvikling i planperioden.
- For å få til et målrettet boligtilbud må kommunen i større grad legge til rette for privat boligbygging gjennom kjøp og klargjøring av tomter. Det er derfor viktig at arealer som avsettes til boligformål er i samsvar med satsingene i kommuneplanens samfunnsdel. I samfunnsdelen er det vedtatt at det skal utvikles et mer mangfoldig boligtilbud med bedre tilgang på leieboliger og leiligheter, i hele kommunen. I arealplanprosessen må derfor områder til boligformål og tilrettelegging for bolig i bygdene vurderes. Arealene må sees i sammenheng med lokalsamfunnsutvikling og styrking av sentrum i de ulike bygdene. Det vil kunne utløse behov for vesentlig omlegging av arealformål i enkelte deler av kommunen
- Kommuneplanens samfunnsdel har også som satsingsområde, utvikling av et kommunalt boligtilbud for ulike grupper og å utvikle ulike bo- og tjenestetilbud for et aldersvennlig samfunn. I arealplanprosessen må det derfor gjøres vurderinger angående behov for områder til utbygging til offentlige formål. Utredningen «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» vil angi nye arealbehov som vil måtte avklares i kommuneplanens arealdel.
- Å utvikle et boligtilbud som er bedre tilrettelagt for tilflyttere er også et satsingsområde i samfunnsdelen og vil i stor grad handle om leieboliger, men også muligheten for å starte en boligkarriere i Meløy. Det innebærer at det må være avsatt areal til byggeklare tomter for de som vil starte med å bygge selv.

Kommunen har gjennom sin rolle som lokal plan- og reguleringsmyndighet virkemidler for å styre boligutviklingen. Dette kan være områderegulering for å sikre større, mer helhetlige og bedre lokaliserte boligområder, eller krav om felles reguleringsplanlegging for flere eiendommer innenfor et område. Videre kan bruk av utbyggingsavtaler være et virkemiddel for å klargjøre finansiering og framdrift i byggeprosjekter, og krav om antall boliger i et område, utnyttelsesgrad, største og minste boligstørrelse, samt andre krav til bygningers utforming. Kommunen kan også tilrettelegging for kommunikasjon og koordinering mellom grunneiere, utbyggere og andre interessenter.

7.1 Status kommuneplanens arealdel fra 2013

I kommuneplanens arealdel fra 2013 er det avsatt 50 boligområder i kommunen. Av disse er 16 ikke regulert, men kun planavklart i arealdelen. Det er bare bygget ut boliger i 29 av disse områdene, og 21 av boligområdene står altså ledige. Totalt har kommunen avsatt et areal på 1 487 000 kvm til boligformål, hvor 918 269 kvm er ledig i dag. Dette tilsvarer 918 ledige boligtomter med areal på 1000 kvm.

I tillegg er det avsatt 35 LNFR sone 2 områder for spredt boligbebyggelse på til sammen 6576 dekar, der det er tillatt inntil 178 enheter⁶. Det er også satt av 28 LNFR sone 3 områder for spredt fritidsbebyggelse på til sammen 1866 dekar, der det er tillatt inntil 121 enheter.

Tabellen nedenfor gir en oversikt over boligreserve i arealplanen, inkludert byggeklare kommunale tomter for salg.

Status pr. 1.1.2023	Boligformål (arealplan 2013)	Spredt boligbebyggelse, (arealplan 2013)	Vedtatte reguleringsplaner for boligformål ⁷	Byggeklare kommunale tomter for salg
Boligreserve	918 269 kvm (tilsvare 918 boligtomter a 1000 kvm)	178 boliger	Estimert antall boliger 375	20

Tabell 4: Boligreserve i Kommuneplanens arealdel 2013-2025. Kilde: Avd. for plan, utvikling og næring, Meløy kommune

Meløy kommune har tomtearealer som er ferdig regulert for boligformål i følgende bygder: Reipå, Ørnes, Neverdal, Glomfjord, Halså og Engavågen (Vassdalsvik). Tabellene nedenfor gir oversikt over estimert boligreserve i vedtatte reguleringsplaner (både kommunale og private) og antall byggeklare kommunale tomter i bygdene.

Status pr. 1.1.2023	Reipå	Ørnes	Neverdal	Glomfjord	Halså	Ågskardet	Engavågen	Meløya Bolga Støtt
Estimert boligreserve i vedtatte reguleringsplaner	91	153	49	55	8	0	19	0
Kommunale byggeklare tomter	4	6	6	0	4	0	0	0

Tabell 5: Estimert boligreserve (antall boliger) i vedtatte reguleringsplaner og byggeklare kommunale tomter i ulike bygder i Meløy. Kilde: Avd. for plan, utvikling og næring, Meløy kommune

I arbeidet med revisjonen av kommuneplanens arealdel i 2023 vurderes områder satt av til boligformål og som ikke er utviklet, ut fra om de er i tråd med samfunnsdelen, gjennomføringsrealisme og attraktivitet. På bakgrunn av denne gjennomgangen vil uaktuelle områder bli foreslått tatt ut av revidert arealdel.

⁶ Innenfor LNFR områder er arealene avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. I LNFR sone 1 tillates ikke spredt bebyggelse med unntak av tiltak tilknyttet stedbunden næring. I LNFR sone 2 tillates spredt bolig- og næringsbebyggelse, og i LNFR 3 tillates spredt fritidsbebyggelse.

⁷ Dette er et anslag basert på reguleringsplaner for boligbygging. Det vil være usikkerhet knyttet til tallene fordi noen reguleringsplaner inneholder ulike alternativ for boligtyper. I tillegg er noen reguleringsplaner forholdsvis gamle, og det har skjedd endringer som kan gjøre det vanskelig å realisere alle planlagte boliger.

Meløy kommunestyre satte i budsjettet for 2022 og økonomiplan for 2022-2025 av 5 mill kr. årlig til kjøp av arealer og klargjøring av tomter for boligbygging i ulike deler av kommunen. Dette er videreført i budsjettet for 2023 og økonomiplan for 2023-2026. Dette muliggjør en mer aktiv kommunal boligpolitikk ved at kommunen kan tilrettelegge for byggeklare kommunale boligtomter. For 2023 har formannskapet prioritert videreutvikling av Grindåsen boligfelt på Halså med tomtekjøp og detaljprosjektering, og forarbeid for utvikling av Blåfjell boligfelt på Ørnes. Utbygging av Grindåsen vil gi rundt 18 byggeklare tomter nær Halså sentrum.

Meløy kommune er eier av en rekke bygg til boligformål (helseinstitusjoner, omsorgsboliger, utleieboliger m.m.), og har også disponible arealer for utbygging til boligformål. I utredningen «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» (WSP 2022) kommer det fram at kommunale bygg og arealer til boligsosiale formål er konsentrert til Ørnes, Glomfjord, Halså og Engavågen. Det kommer ikke fram konkrete forslag til nye arealer som bør avsettes til boligsosiale formål i denne rapporten, men det estimeres et betydelig behov for botilbud som må bygges eller erverves nytt for ulike grupper fram mot 2035. Dette kommer vi tilbake til senere i kunnskapsgrunnlaget.

7.2 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Områder i arealplanen satt av til boligformål.
- Områder i arealplanen satt av til spredt boligbebyggelse.
- Potensiale for boligbygging i vedtatte reguleringsplaner.
- Byggeklare tomter.
- Kommunale arealer for utbygging av boliger til boligsosiale formål.

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 mange områder i kommuneplanens arealdel fra 2013 som er avsatt til boligformål og til spredt boligbebyggelse. De avsatte arealene i arealdelen er stipulert til over 1000 boliger. En betydelig del av disse har ikke blitt utviklet i form av utarbeidelse av reguleringsplan og klargjøring for bygging. Det er utarbeidet reguleringsplaner for arealer som tilsvarer om lag 375 boliger, men bare et mindretall av disse tomtene er byggeklare.

Utviklingen av regulerte boligområder i privat regi kan stoppe opp av flere årsaker. Det kan være mangel på infrastruktur, rekkefølgebestemmelser eller andre forhold som vil fordyre et boligprosjekt så mye at mange velger å ikke bygge innenfor disse områdene. Etterspørsel og prisnivå vil selvsagt spille inn, samt hvorvidt de regulerte områdene oppfattes som attraktive av potensielle boligbyggere.

Gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel kan kommunen styre utviklingen på boligområdet. Her gjøres overordnede prioriteringer for arealbruk i kommunen. Gjennom sin rolle som lokal plan- og reguleringsmyndighet har kommunen virkemidler for å styre boligutviklingen. Ved å innta en aktiv rolle overfor de utfordringene som kommunen og dens innbyggere står overfor, vil kommunen kunne styre utviklingen i den retning som kommuneplanens samfunnsdel og arealdel har pekt ut.



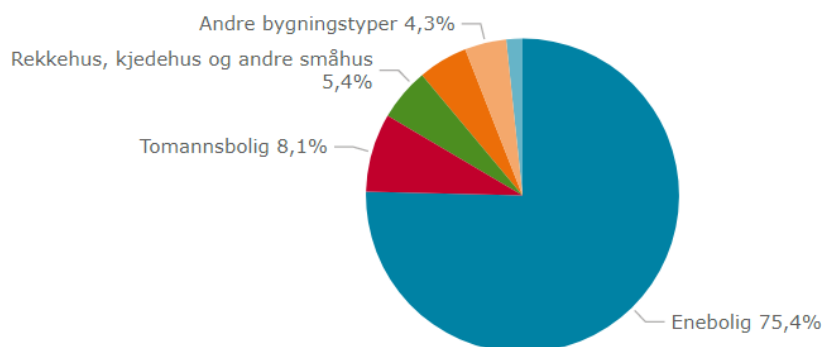
I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel ble det gjennomført en rekke folkemøter. Her fra folkemøte på Engavågen, der engasjementet for boligspørsmål var stort. Foto: Meløy kommune

Utfordringene med å utvikle arealer til byggeklare tomteområder tilsier at kommunen bør vurdere å innta en mer aktiv rolle i å tilrettelegge for økt boligbygging. Et aktuelt tiltak er å tilrettelegge med infrastruktur som vann, vei og avløp for å få realisert byggeklare attraktive tomteområder. Dette har kommunestyret allerede satt av penger midler til i gjeldende budsjett og økonomiplan. 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 innbyggeren.

8.0 Fakta om boliger – boligtyper og sammensetning av boligmassen

Det er en stor andel eneboliger i Meløy, de utgjorde 75 % av den totale boligmassen i 2022. Samlet for Nordland utgjorde eneboligene 62,3 % av den samlede boligmassen i 2022.

Andel boliger i Meløy kommune, etter bygningstype, 2022



Figur 28: Bygningstyper i Meløy. Kilde: Nordland fylkeskommune

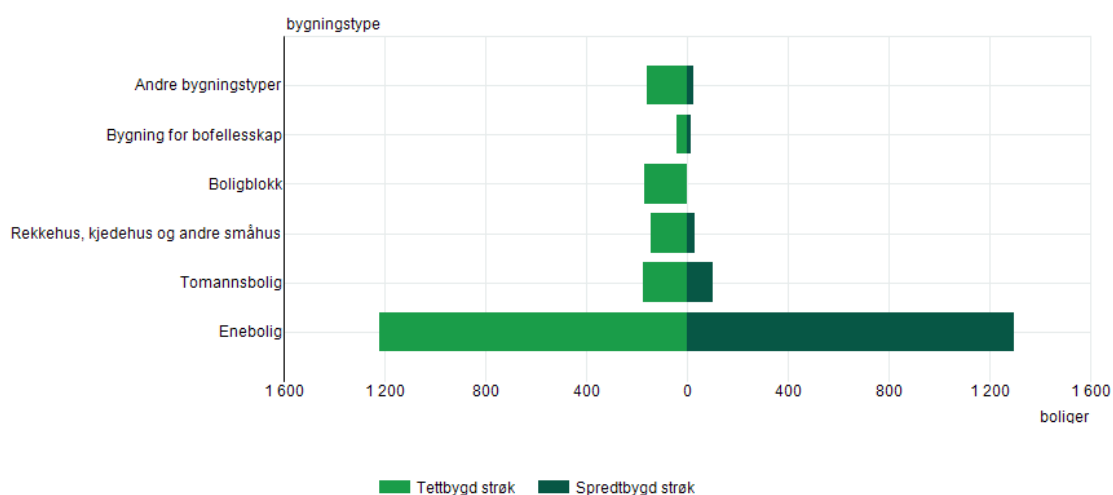
Tabellen under viser utviklingen i boligtypene. Det er en svak økning i andel leiligheter og mindre enheter, men eneboligen utgjør fortsatt en stor andel. Antall boliger i Meløy de de siste femten årene har økt med 228 boenheter. Generelt sett har det vært særlig stor økning av antall boliger i Meløy i løpet av de siste femten årene.

Boligtype	Andel boliger 2006		Andel boliger 2022		Endring
	Antall	% av totalt ant boliger	Antall	% av totalt ant boliger	
Eneboliger	2427	77,7 %	2527	75,0 %	+ 100
Tomannsbolig	273	8,7 %	271	8,1 %	- 2
Rekkehus, kjedehus	147	4,7 %	182	5,2 %	+ 35
Boligblokk	100	3,2 %	172	5,1 %	+ 72
Bofellesskap	50	1,6 %	56	1,7 %	+ 6
Andre bygningstyper	127	4,1 %	144	4,3 %	+ 17
Totalt	3124		3352		+ 228

Tabell 6: Utvikling for ulike boligtyper i Meløy 2006-2022. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

I tabellen under ser vi hvordan de forskjellige boligtypene fordeler seg på tettbygde og spredtbygde områder i kommunen. Utenfor tettstedene bor folk i all hovedsak i enebolig, mens det er en større variasjon i boform i tettstedene.

06830: Boliger, etter bygningstype og tettbygd/spredtbygd. Boliger (bebodde og ubebodde), Meløy, 2021.

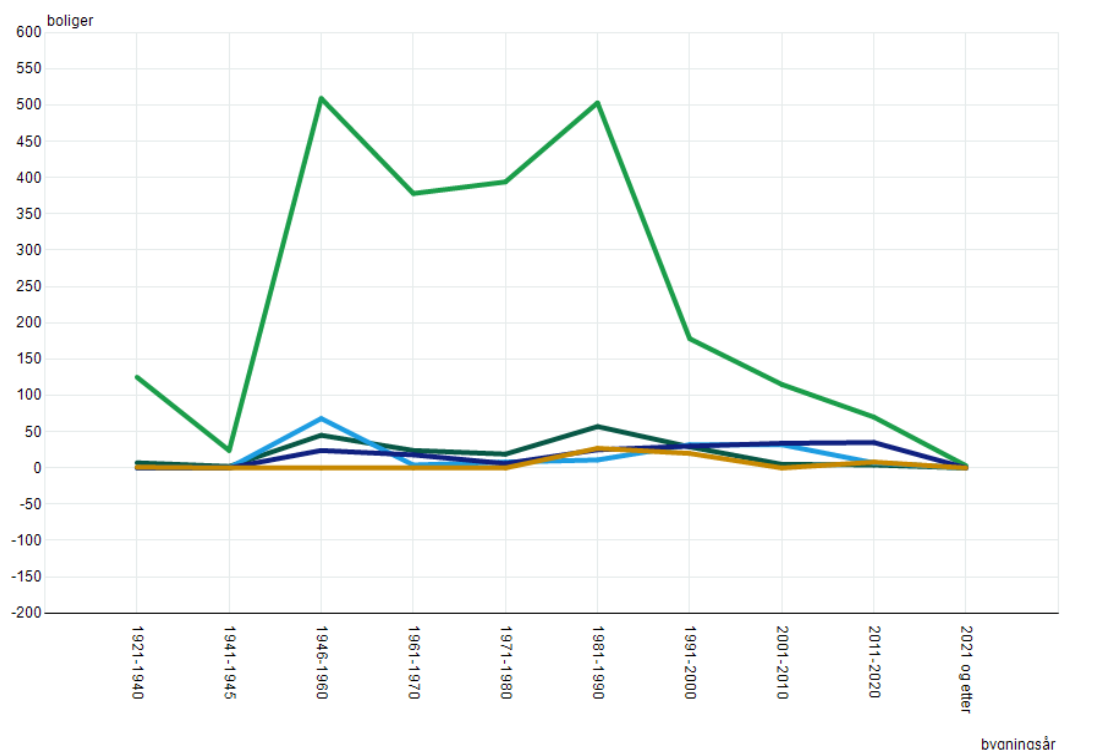


Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 29: Fordeling av boligtyper på tettbygde og spredtbygde områder i Meløy. Kilde: Statistisk sentralbyrå

Boligmassen i Meløy er forholdsvis gammel. Figuren nedenfor viser at de fleste boligene i Meløy ble bygd mellom 1946 og 2000. Det er trolig en stor andel av disse som ikke er universelt utformet, og dermed ikke tilrettelagt for eldre og personer med funksjonsnedsettelse.

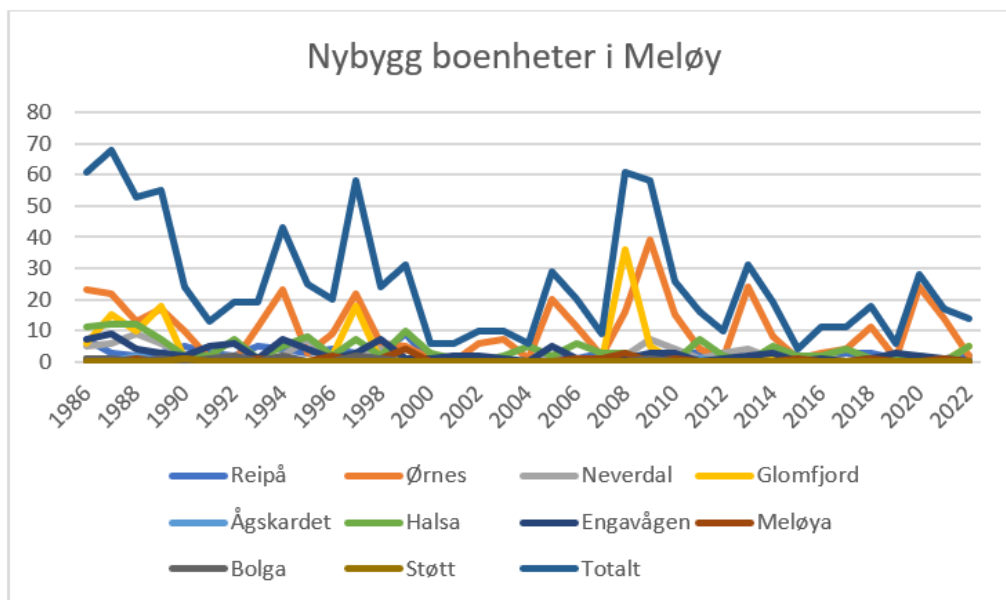
06266: Boliger, etter bygningstype og bygningsår. Boliger (bebodde og ubebodde), Meløy, 2022.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 30: Utvikling av ulike boligtyper i Meløy 1921-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Dette bildet bekrefte av statistikk over nybygde boenheter i Meløy fra 1986 til og med 2022. Byggeaktiviteten har vært forholdsvis lav etter 2000, men hadde en topp sist på 2000-tallet. Dette sammenfaller med den perioden der aktiviteten i Glomfjord industripark var på det høyeste med oppbyggingen av REC. Det siste tiåret har byggeaktiviteten vært forholdsvis lav i Meløy. De siste 5 årene har det i snitt blitt bygd nærmere 17 boenheter i året. Tallet nye boenheter var særlig lavt i 2019 (6), mens det økte betydelig i 2020 (28).



Figur 31: Utvikling i antall nybygde boenheter i Meløy, fordelt på bygdene. Kilde: Avd. for Plan, utvikling og næring, Meløy kommune. Basert på antall ferdigattester utstedt for boenheter i kommunen.

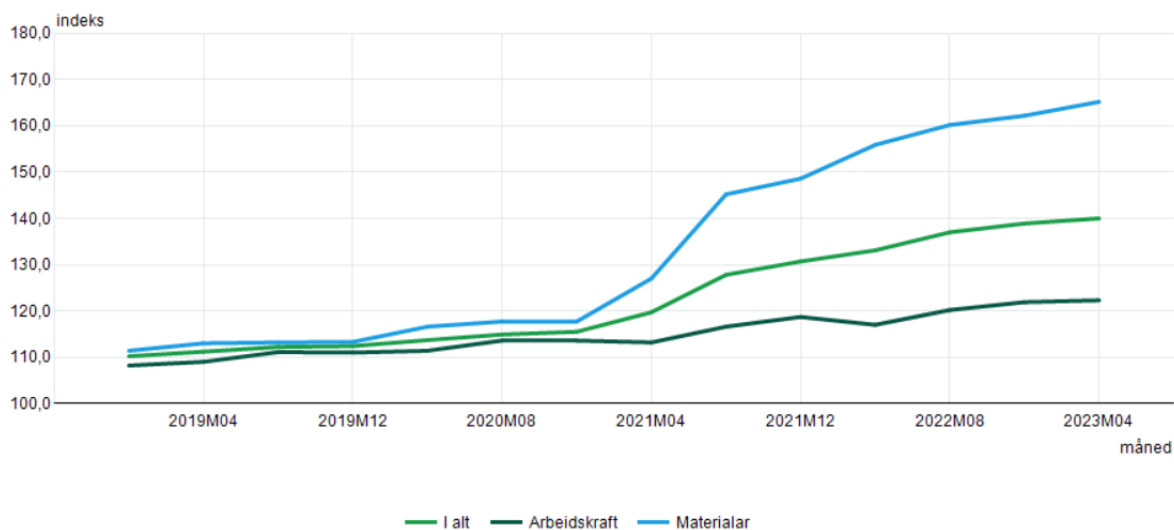
Tabellen nedenfor viser boligbyggingen i Meløy fordelt på bygdene, både for hele perioden 1986-2021 og for perioden etter 2010.

Boligbygging i bygdene	Perioden 2010-2022	Perioden 1986-2022
Reipå	23	88
Ørnes	112	380
Neverdal	16	77
Glomfjord	7	119
Ågskardet	1	5
Halsa	31	144
Engavågen	17	93
Meløya	4	20
Bolga	0	12
Støtt	0	1
Totalt	211	939

Tabell 7: Boligbygging i bygdene i Meløy. Kilde: Avd. for Plan, utvikling og næring, Meløy kommune. Basert på antall ferdigattester utstedt for boenheter i kommunen.

En generell utfordring for ny boligbygging er økende byggekostnader. Råvareprisene har gått betydelig opp siden årsskiftet 2020/2021, også når det gjelder byggematerialer. Kostnadsveksten var særlig stor i 2021, men har gradvis avtatt utover i 2022. Noe som trolig har sammenheng med at prisen på trevarer falt utover i 2022. Tabellen nedenfor viser byggekostnadsindeksen siden årsskiftet 2018/2019.

08651: Byggekostnadsindeks for bustader i alt (2015=100), etter arbeidstype og måned. Byggekostnadsindeks.

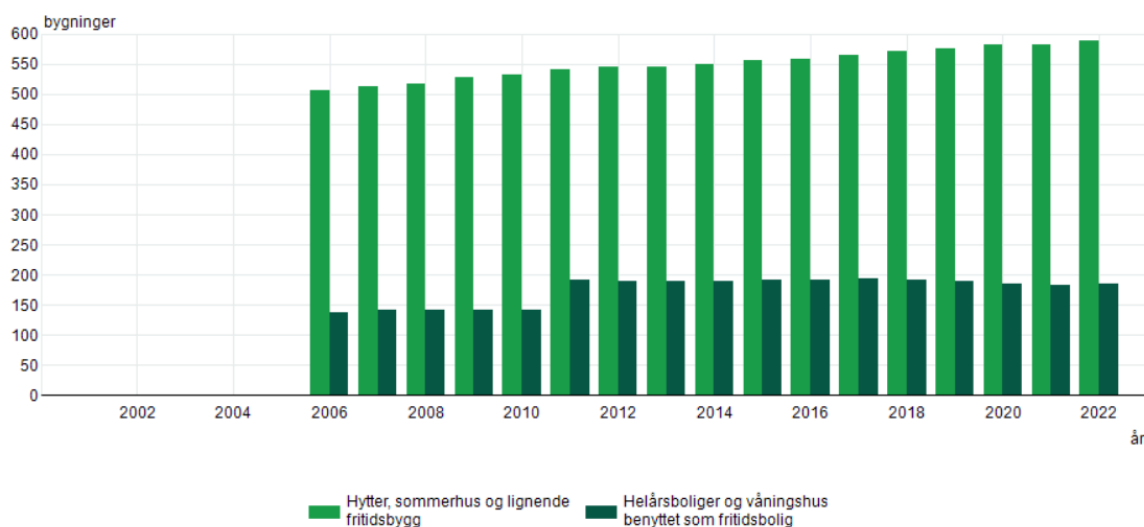


Figur 32: Byggekostnadsindeks for boliger 2019-2023. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Knapphet i markedet, krig i Europa og en økende etterspørsel etter tre-baserte produkter ligger bak denne økningen i byggekostnader. Et stadig høyere rentenivå påvirker også boligprisene og boligmarkedet. Dette har medført at det både selges og igangsettes bygging av stadig færre nye boliger. På nasjonalt nivå er igangsetting av nye boliger redusert med 49 % de fire første månedene i 2023 sammenlignet med samme periode i fjor, og salg av nye boliger er redusert med 43⁸.

Meløy er ikke en «typisk hyttekommune», men det har vært en gradvis økning i antall fritidsboliger også i Meløy de siste 15 årene. Meløy hadde 589 fritidsbygg og 184 helårsboliger som ble benyttet som fritidsbolig i 2022. Dette er en økning på henholdsvis 16 % og 33 % fra 2006.

03174: Eksisterende bygningsmasse. Fritidsbygg, etter bygningstype og år. Eksisterende bygninger, Meløy.



Figur 33: Utvikling i bygningsmasse etter bygningstype 2006-2022. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

⁸ Kilde: Prognosesenteret og Boligprodusentene. [Boligmarkedet – Siste nytt – NRK](#)

8.1 Trangboddhet

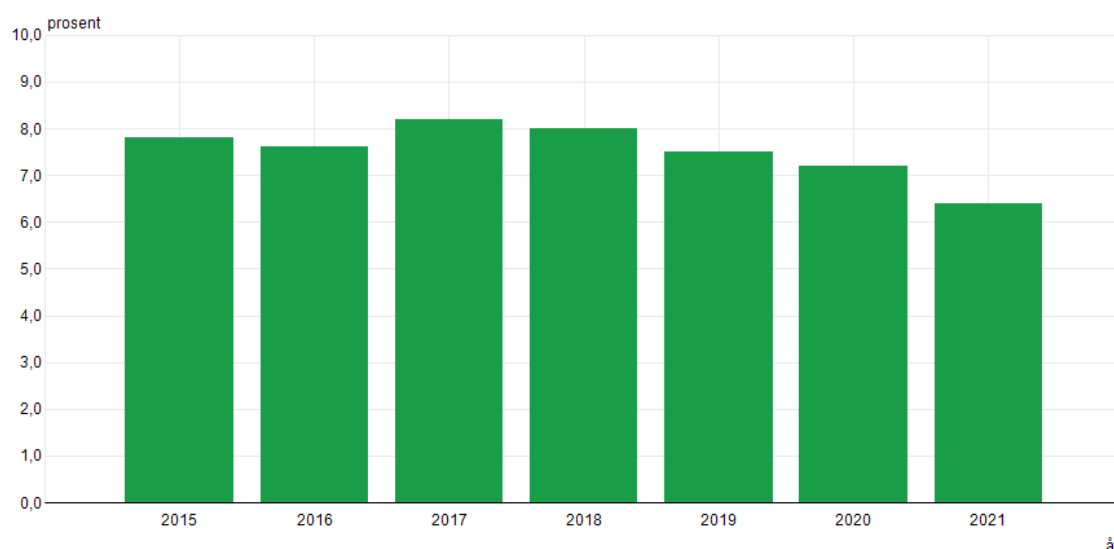
I Norge bor en av ti personer og en av 20 husholdninger trangt. Husholdninger regnes som trangbodd dersom 1) antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2) antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm. per person.

I Meløy bor innbyggerne nokså romslig, og andelen personer og husholdninger som bor trangt har blitt gradvis redusert de senere årene. Tabellen og figuren nedenfor viser utviklingen i antall og andel som bor trangt i Meløy.

Husholdninger og personer som bor trangt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antall husholdninger som bor trangt i Meløy (SSB 11093)	103	98	101	103	99	91	81
Antall personer som bor trangt i Meløy (SSB 11046)	492	480	517	498	468	443	392

Tabell 8: Utvikling i antall husholdninger og personer som bor trangt i Meløy. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

11046: Personer, etter år. Meløy, Bor trangt, få rom og kvm, Personer (prosent).



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 34: Utvikling i andel personer som bor trangt i Meløy. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Tall fra «Kommunehelse statistikkbanken» viser at blant barn og unge under 17 år, er det en langt større andel som bor trangt enn de over 45 år både nasjonalt og i Meløy⁹. Nasjonal statistikk viser at barnefamilier bor trangere enn andre husholdninger, de som leier bor i større grad trangt enn de som eier og husholdninger med lav inntekt bor også i større grad trangt¹⁰.

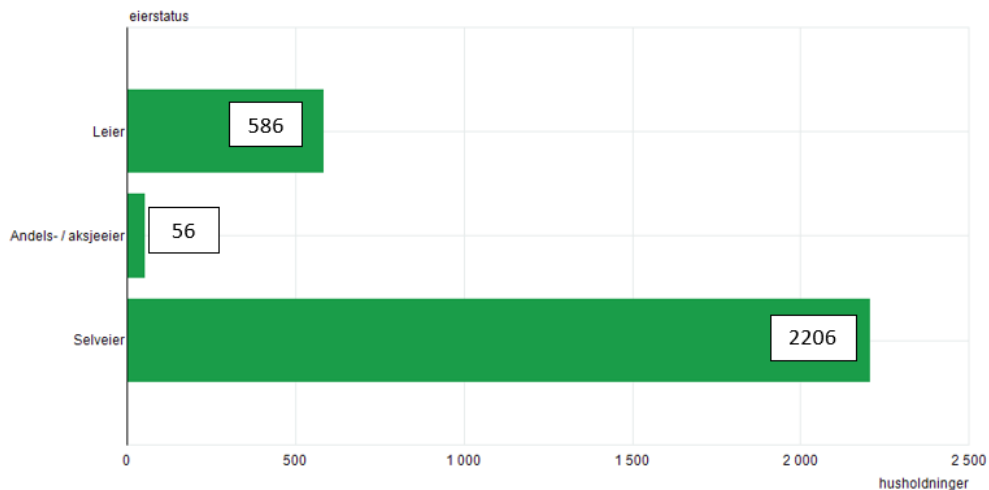
⁹ [Kommunehelse \(fhi.no\)](https://www.fhi.no/kommunehelse)

¹⁰ [Én av ti bor trangt - SSB](#)

8.2 Eierstatus

Meløy skiller seg ikke ut fra landsgjennomsnittet i særlig grad når det gjelder husholdninger som eier egen bolig. På landsbasis er 76,4 % som eier egen bolig (januar 2023), mens det i Meløy var 77,5 % som eide egen bolig i 2021.

11084: Husholdninger, etter eierstatus. Antall husholdninger, Meløy, 2021.



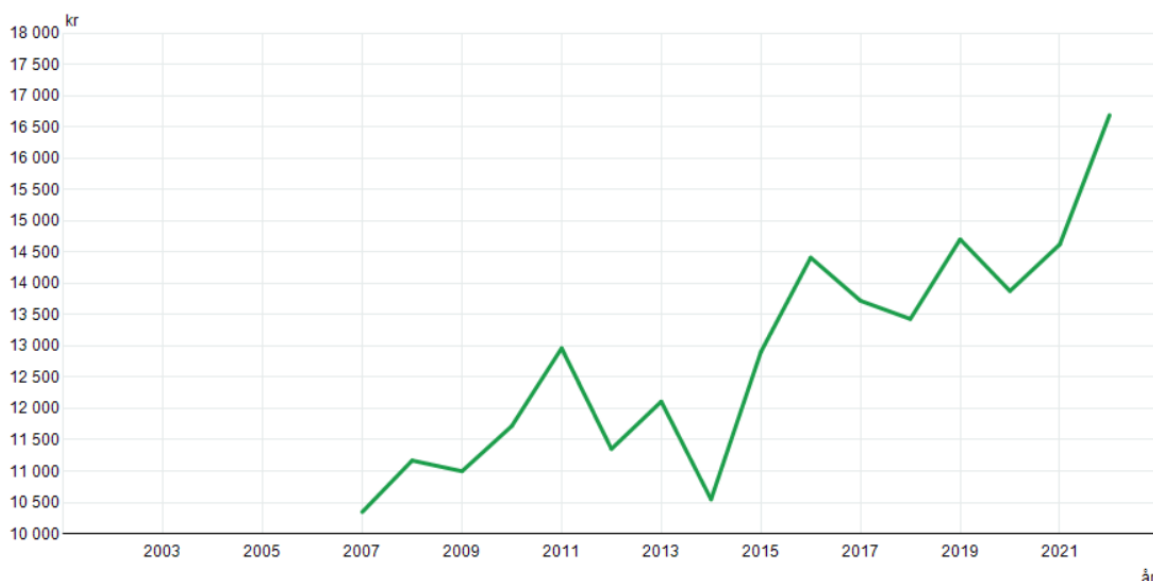
Figur 35: Eierstatus på boliger i Meløy. Kilde: Statistisk sentralbyrå

Eierstatus på boliger har vært bortimot uendret de siste ti årene. Det er ikke kartlagt hvor mange utleieboliger det er i Meløy kommune. Imidlertid viser statistikk fra SSB at det var 586 husholdninger som leide boliger i 2021.

8.3 Prisutvikling og omsetning av boliger

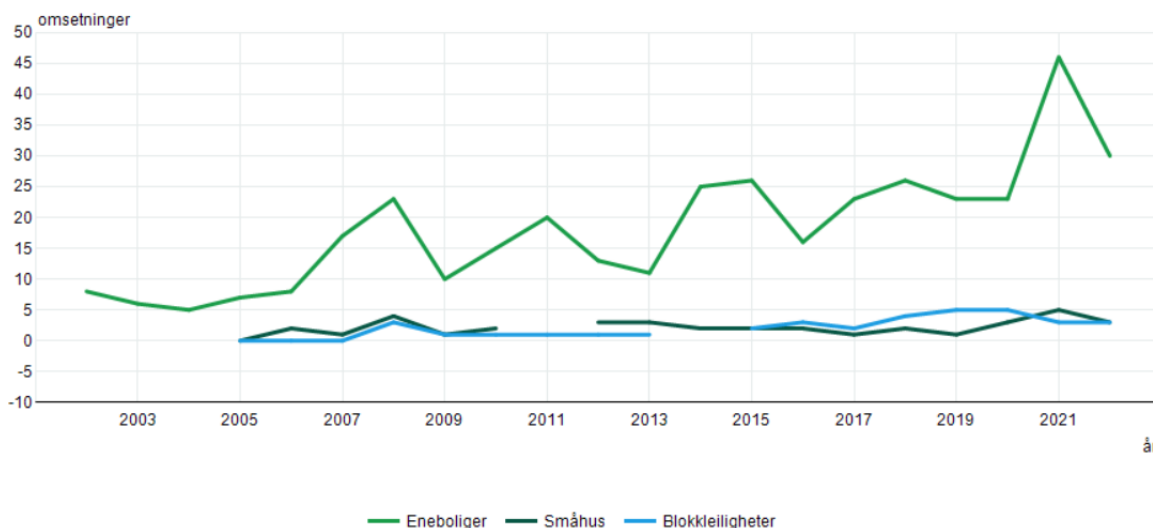
I Meløy omsettes det all hovedsak eneboliger. Prisen på eneboliger hadde et bunnivå i 2014 med 10 500 kr pr. m². Siden har det økt, særlig de to siste årene til 16 700 kr pr. m² i 2022. Dette er langt under landsgjennomsnittet for eneboliger som var på 30 300 kr. pr. m² i 2022. Kostnadene ved å komme inn på boligmarkedet er dermed langt lavere i Meløy enn mange andre steder. En stor del av boligene som selges i dag er imidlertid eldre hus fra 50, 60 og 70-tallet, og de fleste har sannsynligvis et stort behov for vedlikehold og renovering. Dette gjør at det også påløper betydelige kostnader ved et boligkjøp utover prisen på boligen.

06035: Selveierboliger, etter år. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr), Meløy, Eneboliger.



Figur 36: Utvikling i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for selveierboliger i Meløy 2007-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

06035: Selveierboliger, etter boligtype og år. Antall boligomsetninger, Meløy.



Figur 37: Utvikling i antall boligomsetninger for ulike boligtyper i Meløy 2002-2022. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Omsetningen av boliger hadde en topp i 2021, og lå også høyere i 2022 enn tidligere år. Etter nedleggelsen av REC sine fabrikker i Glomfjord fikk Meløy et «boligoverskudd» og en periode med lave priser og forholdsvis beskjeden omsetning av boliger. Økt kvadratmeterpris og økende omsetning av boliger tyder på at situasjonen nå er snudd, og at det er økende etterspørsel etter boliger i Meløy.

Kravet om 15 % egenkapital som kom med endingene i boliglånforskriftene (i 2015 med ytterligere innskjerpelser i 2017) har begrenset bankenes mulig til å finansiere boligene i like stor grad som tidligere. Dette har medført at det har blitt vanskeligere for førstegangsetablerere (uten kausjonist), innvandrere og andre vanskeligstilte å komme seg inn på boligmarkedet. I tillegg kan private banker vegre seg for å finansiere boliger i distriktene. Markedsverdien av nybygde boliger i en del

distriktskommuner er ofte lavere enn byggekostnadene. Dette medfører en risiko for at boligen senere må selges med tap, og det er risiko som private banker ikke alltid vil ta.

8.4 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Sammensetning av boligmassen i Meløy.
- Byggeår boliger og leiligheter.
- Byggeaktiviteten i Meløy.
- Helårsboliger som benyttes til fritidsformål.
- Salg av boliger og prisutvikling på boliger.
- Leiemarkedet.

Boligmassen i Meløy består i dag 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. 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. Hvordan de siste årenes økte byggekostnader og rentehevinger slår ut i Meløy, har vi enda for lite grunnlag til å kunne si noe om.

Mangel på et mer differensiert boligtilbud, særlig leiligheter både for kjøp og leie, er en utfordring for unge som ønsker seg inn på boligmarkedet, for tilflyttere og eldre som ønsker å selge eneboligen til fordel for leilighet. Husholdningene blir også mindre enn før, og flere er aleneboende deler av livsløpet. Familiene har færre barn, det er flere særboere, gjennomsnittsalderen på eldre blir høyere og eldre kan bo hjemme lenger enn før.

Boligmarkedet i Meløy kan i stor grad karakteriseres som et «tynt boligmarked». Det kjennetegner mange distriktskommuner, 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 boligverdien, noe som gjør nybygging lite attraktivt.

Distriktskommuner har i stor grad en ensartet boligmasse i form av eneboliger, og det kan være en utfordring med mange usentralt plasserte eneboliger. Disse er gjerne attraktive som fritidsboliger (Aasjord og Berg Ericson 2022). Samlet sett gir disse utfordringene boligmangel i mange distriktskommuner, også i Meløy.

Boligmassen i Meløy har vokst de siste 15 årene, samtidig har antall innbyggere blitt redusert. Det rapporteres likevel om boligmangel fra befolkning og næringsliv. 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.

Tilbakemeldinger fra private utleiere i Meløy tyder på at det er betydelig etterspørsel etter utleieleiligheter, særlig i de største tettstedene. Det oppgis imidlertid også å være boligmangel i de mindre bygdene, også på øyene. Her er det attraktivt å beholde eller kjøpe hus for fritidsformål, og det er en tendens at bolighus som omsettes på disse stedene omdisponeres fra helårsboliger til

fritidshus. Dette bidrar til å redusere tilgjengelig boligmasse for fast bosetting i flere av bygdene i Meløy.



Bolga er en av bygdene, der det er attraktivt med feriehus. Foto: Meløy kommune

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 friggi eneboliger for unge og barnefamilier, og legge til rette for sirkulasjon i boligmarkedet.

Leiligheter kan også fungere som inngangsport til boligmarkedet for unge før kjøp eller bygging av rekkehus eller enebolig. Boliger er dessuten et virkemiddel 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 og dermed bidra til større mobilitet i boligmarkedet, samt bedre tilrettelegging for boligbehovet for den voksende aldersgruppen over 67 år. 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 bygningsmassen¹¹.

¹¹ [Klimakur for bygg og eiendom – Grønn byggallianse \(byggalliansen.no\)](https://byggalliansen.no)

9.0 Boligsosiale 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 boligsosiale feltet er styrket med en ny lov som trer i kraft fra 1. juli 2023. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet presiserer kommunenes plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, og skjerper plikten til å ta boligsosiale 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.

9.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet

I Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet som trer i kraft 1. juli 2023 defineres vanskeligstilte på boligmarkedet på følgende måte:

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.

I forslaget til lovvedtak drøftes begrepet vanskeligstilte på boligmarkedet (Prop. 132 L (2021-2022)). Departementet mener det er naturlig å videreføre og bygge videre på definisjonene i forutgående lover som regulerer kommunens ansvar på det boligsosiale feltet og den gjeldende strategien for den boligsosiale politikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021-2024). Her defineres vanskeligstilte på boligmarkedet som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- *er uten egen bolig*
- *står i fare for å miste boligen sin*
- *bor i uegnet bolig eller bomiljø*

Hvorvidt en person – eller en husholdning – ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet og derfor har behov for bistand må alltid avgjøres i de konkrete tilfellene. Det vil som regel være relevant å se til husholdningens samlede situasjon. I vurderingen skal kommunen blant annet ta hensyn til helsemessige og sosiale behov, muligheter for privatliv, familieliv, å beholde eller skaffe arbeid, og å delta i aktiviteter.

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 bolde sin bolig. En del husholdninger har utfordringer over tid, og en del med lav inntekt har andre utfordringer i tillegg. Dette kan være:

- Personer som soner en fengselsstraff eller er på institusjon, og som om kort tid skal løslates eller skrives ut, uten at de har en egnet bolig å flytte til.

- Personer som er bostedsløse og bor i et midlertidig botilbud, og som har behov for bistand til å få flytte til en varig bolig.
- Personer med rusproblematikk og/ eller psykisk lidelse som av den grunn har behov til bistand fra kommunen til å skaffe seg en bolig.
- Personer som på grunn av funksjonsnedsettelse, høy alder, diskriminering eller andre utfordringer, har vanskeligheter med å skaffe seg en egnet bolig selv om de kan betale utgiftene.
- Personer som er begjært utkastet, eller som bor i en bolig som er begjært tvangssolgt.

Det kan også være tale om personer som har et sted å bo, men som for eksempel bor i en for liten bolig, en bolig som ikke er tilpasset deres funksjonsnedsettelse eller en bolig i et uegnet bomiljø. Det sentrale i alle disse situasjonene er om personen eller husholdningen ikke på egen hånd klarer å skaffe seg en egnet bolig eller bli boende i boligen sin uten bistand.

Det er vanskelig å gjøre en kartlegging av hvor mange som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Det finnes ikke statistikk eller en detaljert oversikt over omfang og sammensetning av utsatte grupper og personer på boligmarkedet. Statistisk sentralbyrå har med utgangspunkt i husholdenes inntekt, gjeld og boforhold anslått gruppen vanskeligstilte på boligmarkedet. I 2020 ble denne gruppen anslått til 175 000 personer på nasjonalt nivå. Av disse var 75 000 barn og unge. Enslige, innvandrere og store barnefamilier er overrepresenterte blant vanskeligstilte på boligmarkedet. Vanskeligstilte er også overrepresentert på leiemarkedet¹².

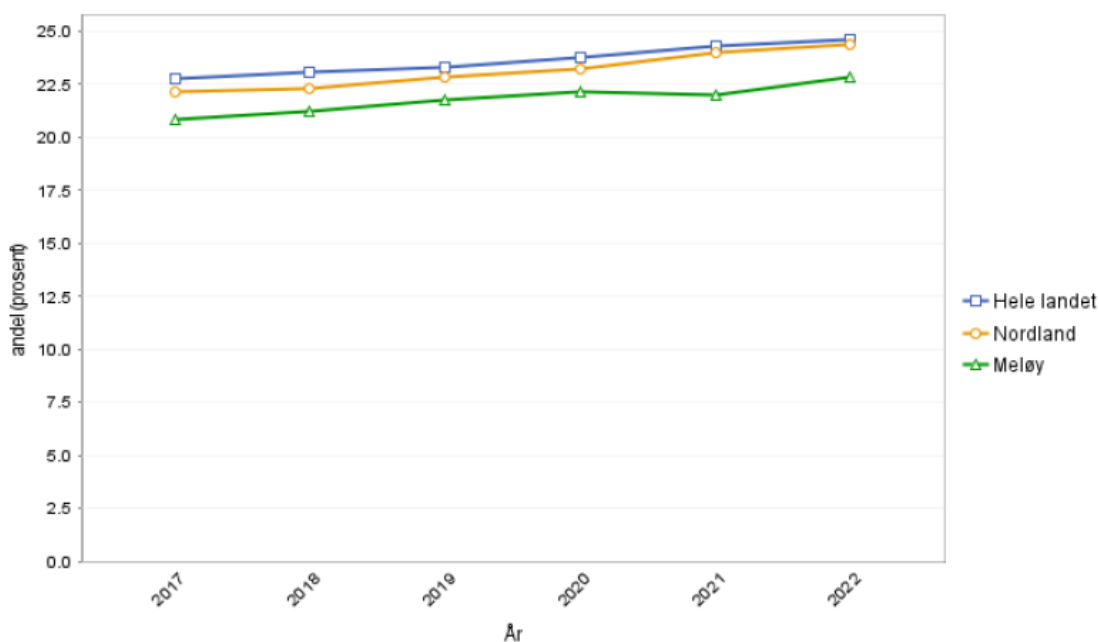
For å få en oversikt over gruppen vanskeligstilte i Meløy, har vi hentet statistikk fra tilgjengelige statistiske kilder. I hovedsak er data hentet fra Folkehelseinstituttets statistikkbank for kommunehelse og Statistisk Sentralbyrå. I tillegg er det innhentet informasjon fra ulike avdelinger i Meløy kommune; NAV, miljøtjenesten, tildelingskontoret, flyktningetjenesten og avdeling for drift (eiendom).

9.2 Aleneboende og eneforsørgere

Den mest utbredte husholdningstypen i Meløy er aleneboende. Om lag 19 % av husholdningene i Meløy består av en person. Dette er på nivå med landsgjennomsnittet. Aleneboende og enslige med barn er en gruppe som har betydelig lavere inntekt enn husholdninger bestående av par med eller uten barn (jfr. avsnitt 6.0). Lav inntekt er en risikofaktor for å bli vanskeligstilt på boligmarkedet. Figurene nedenfor viser andel personer som bor alene og andelen barn av eneforsørgere i Meløy.

¹² [Vanskeligstilte på boligmarkedet \(ssb.no\)](https://ssb.no)

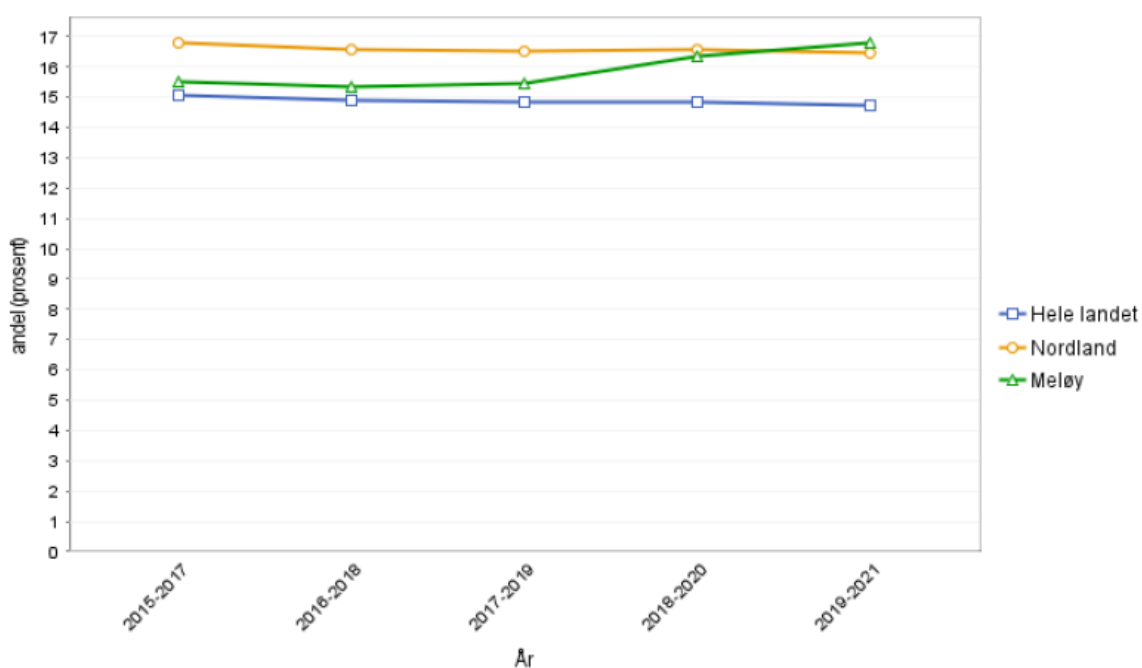
Personer som bor alene – 16 år+, andel (prosent)



Figur 38: Utvikling i andel som bor i en-personhusholdning i Meløy, Nordland og landet som helhet 2017-2022. Kilde: Kommunehelse statistikkbanken

I 2022 var det færre personer i Meløy som bodde alene (22 %), sammenlignet med gjennomsnittet for Nordland (24 %) og landet (24,3 %). Imidlertid var bildet noe annerledes for personer over 75 år. Da var det slik at litt flere i Meløy (45,5 %) bodde alene sammenlignet med fylket (43,9 %) og landet (43,4 %).

Barn av eneforsørgere – andel (prosent)



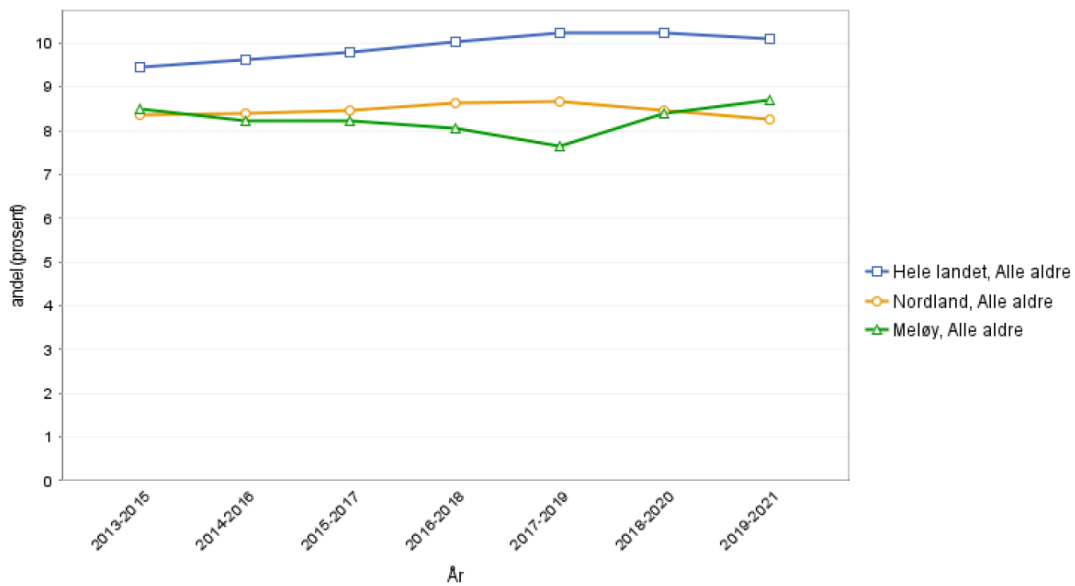
Figur 39: Utvikling i andel barn mellom 0 til 17 år som har mor eller far som eneforsørger i Meløy, Nordland og landet 2015-2021. Kilde: Kommunehelse statistikkbanken

Barn av eneforsørgere er barn i alderen 0 til 17 år som NAV utbetaler utvidet barnetrygd for. Andelen eneforsørger av alle barnetrygdmottakere var i perioden 2019-2021 høyere i Meløy (17 %) enn i landet som helhet (15 %) og omtrent på nivå med snittet for Nordland (16 %).

9.3 Lavinntektshusholdninger

Median inntekt for alle husholdninger i Norge i 2021 var på 566 000 kroner etter skatt (kilde SSB, tabell 06946). En lav-inntektshusholdning hadde i 2021 en samlet inntekt under 340 000 kroner etter skatt.

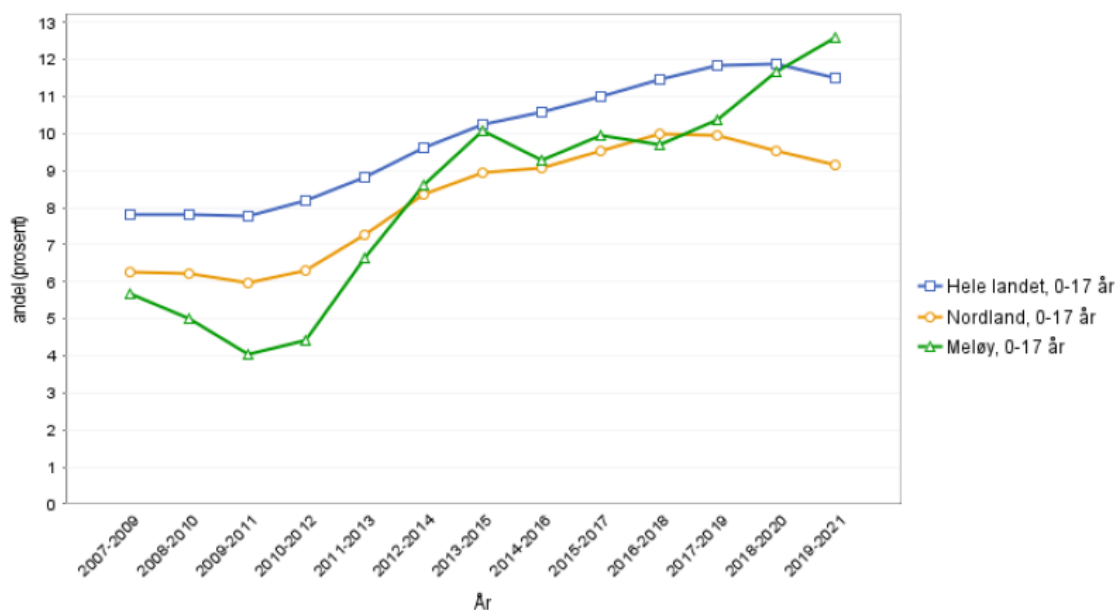
Vedvarende lavinntekt (husholdninger) – EU 60, andel (prosent)



Figur 40 Utvikling i andel av hele befolkningen som bor i husholdninger med inntekt under 60 % av nasjonal median inntekt 2013-2021. Kilde: Kommune helsa statistikkbanken

I Meløy bodde 8,7 % av befolkningen i husholdninger med lavinntekt for perioden 2019 til 2021. Dette var færre enn i landet (10,1 %) og på nivå med snittet for Nordland (8,2 %). Meløy har hatt en økning av andel husholdninger med lavinntekt de siste årene. Det har særlig vært en økning i andelen barn som bor i hushold med lavinntekt.

Vedvarende lavinntekt (husholdninger) – EU 60, andel (prosent)

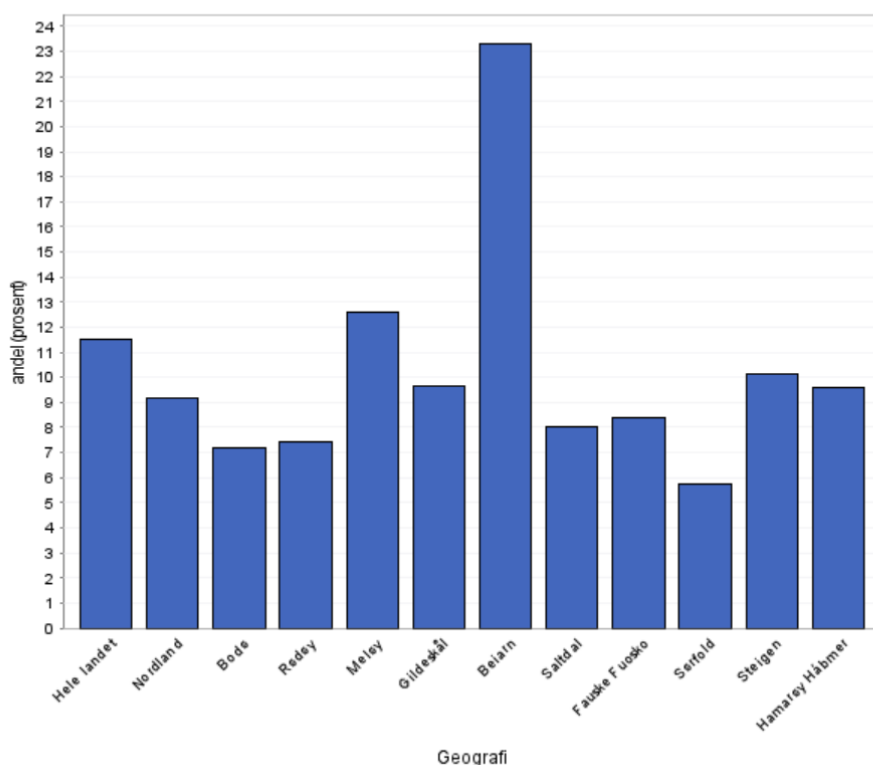


Figur 41 Utvikling i andel barn 0-17 år som bor i husholdninger med inntekt under 60 % av nasjonal median inntekt 2007-2021. Kilde: Kommunehelse statistikkbanken

I perioden 2019 til 2021, var det 12,6 % av barna i Meløy som bodde i husholdninger med lav inntekt¹³. Fra 2010 til 2021 har det vært en betydelig økning i denne gruppen i Meløy fra 4,4 % til 12,6 %. Meløy befinner seg nå over snittet for landet, og flere prosent over snittet for fylket. Figur 42 viser situasjonen i Meløy sammenlignet med øvrige kommuner i Salten.

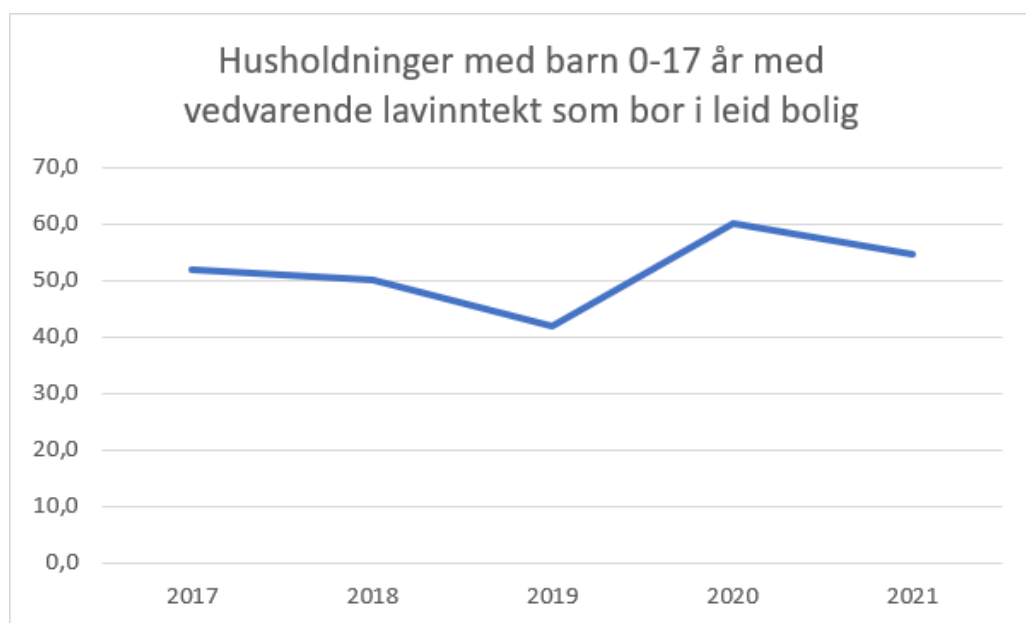
¹³ Gjennomsnittlig inntekt etter skatt per forbruksenhet (EU-skala) i en treårsperiode under 60 prosent av mediangjennomsnittet i samme treårsperiode.

Vedvarende lavinntekt (husholdninger) – EU 60, andel (prosent),



Figur 42: Andel barn i alderen 0-17 år i perioden 2019 til 2021, som bor i husholdninger med inntekt under 60 % av nasjonal median inntekt. Meløy sammenlignet med andre kommuner i Salten. Kilde: Kommunehelse statistikkbanken

Meløy har i perioden 2019 til 2021 en høyere andel barn og unge som bor i lavinntekts-husholdninger sammenlignet med andre kommuner i Salten. Bare Beiarn har en høyere andel enn Meløy.



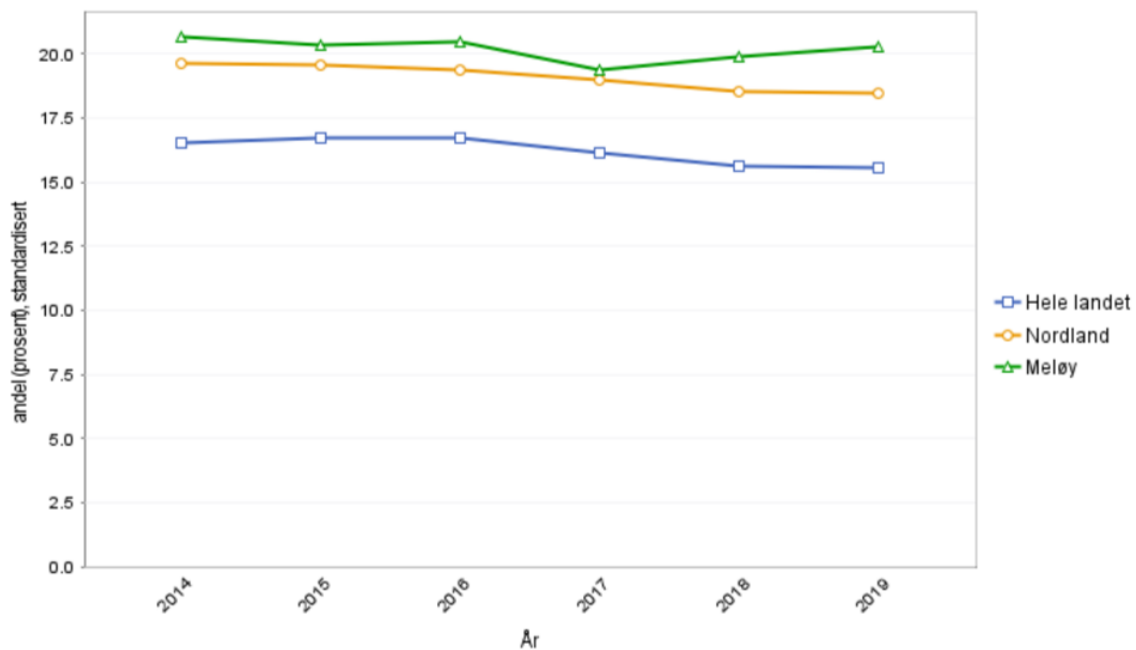
Figur 43: Utvikling i andel husholdninger med barn 0-17 år med vedvarende lav inntekt som bor i leid bolig. Kilde Bufdir, Statistikk og analyse

I Meløy bor en høy andel av husholdninger med barn i alderen 0-17 år med vedvarende lavinntekt i leid bolig. I 2021 gjaldt dette 54,7 av disse husholdene. Dette er likevel lavere enn snittet for Nordland som er på 57,1 %.

9.4 Ytelser fra NAV

I definisjonen av ytelser fra NAV inngår uføretrygd, arbeidsavklaringspenger, dagpenger, overgangsstønning for enslige forsørgere og tiltakspenger ved deltagelse på arbeidsmarkedstiltak.

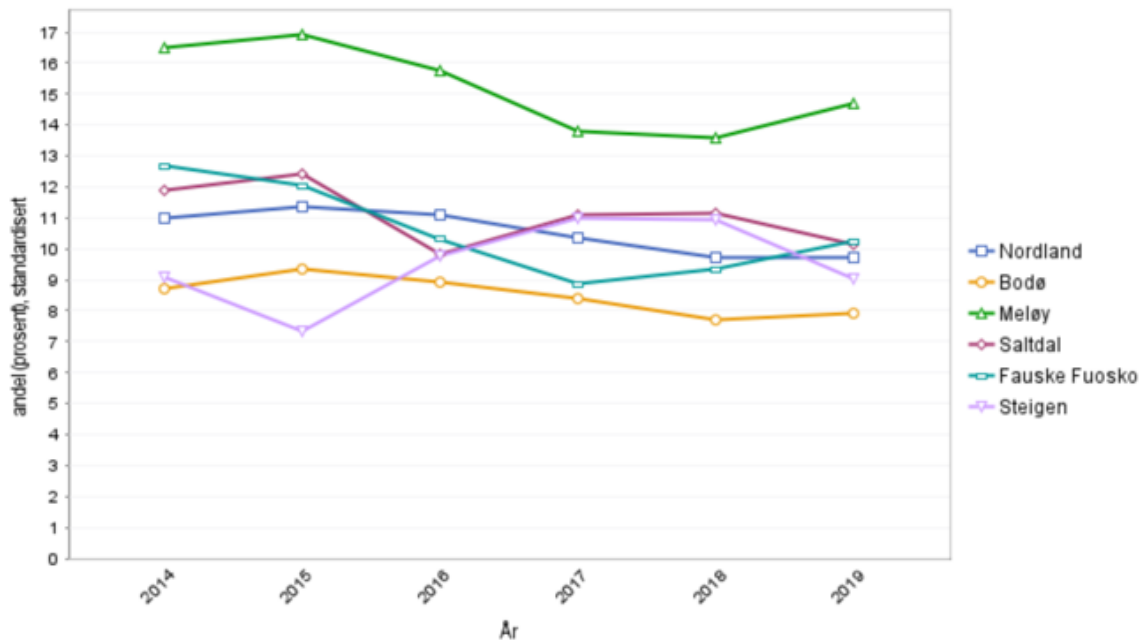
Mottakere av ytelser fra NAV i aldersgruppen 20-66 år, per 1.1.2020



Figur 44: Utvikling i andel mottakere av ytelser fra NAV i alderen 20-66 år 2014-2020. Kilde: KommuneHelse statistikkbanken

I 2019 var det 20 % av befolkningen i Meløy mellom 20-66 år som mottok ytelser fra NAV. Meløy befant seg like over snittet for Nordland (19 %) men høyere enn for landet (16 %). Meløy har en særlig høy andel som mottok ytelser fra NAV blant unge voksne mellom 20 og 29 pr. Figur 45 illustrere dette.

Mottakere av ytelser fra NAV i aldersgruppen 20-29 år, per. 1.1.2020

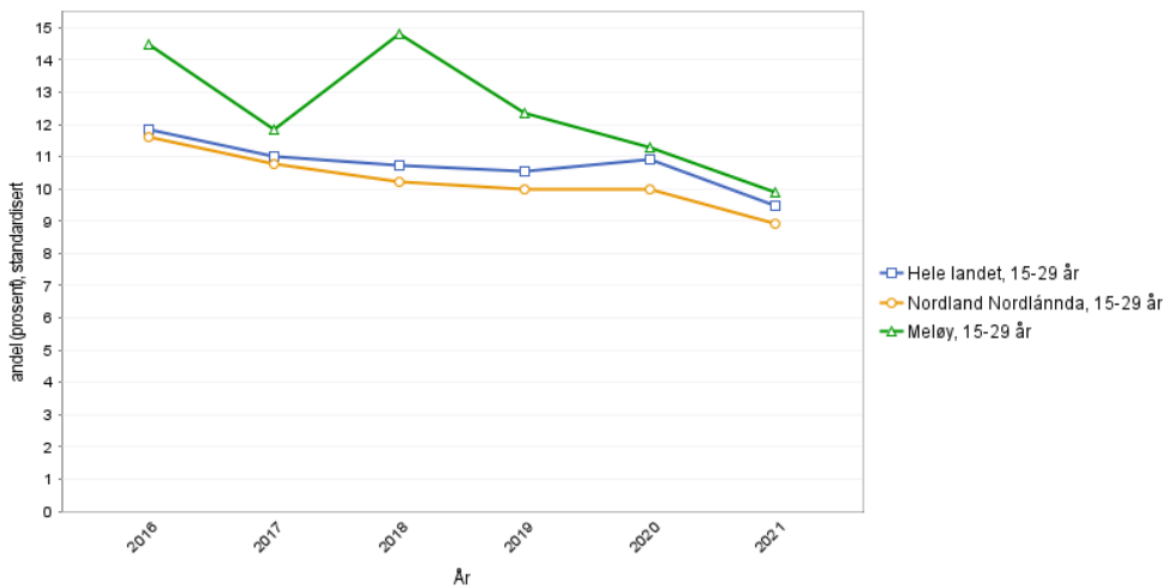


Figur 45: Utvikling i andel mottakere av ytelser fra NAV i alderen 20 til 29 år. Meløy sammenlignet med Nordland og utvalgte kommuner i Salten 2014-2020. Kilde: Kommnehelsa statistikkbanken

I alderen 20 til 24 år har Meløy hatt en nedgang i andel mottakere, men fortsatt er det slik at langt flere unge voksne mellom 20 og 29 år i Meløy er mottakere av ytelser fra NAV sammenlignet med snittet for Nordland og andre kommuner i Salten. Tall for Rødøy, Gildeskål, Beiarn, Sørfold og Hamarøy var ikke tilgjengelig i statistikkbanken.

Det har imidlertid vært en betydelig nedgang i Meløy i gruppen mellom 15 og 29 år som er utenfor arbeid, utdanning og opplæring, fra 14,8 % i 2016 til 9,9 % i 2021.

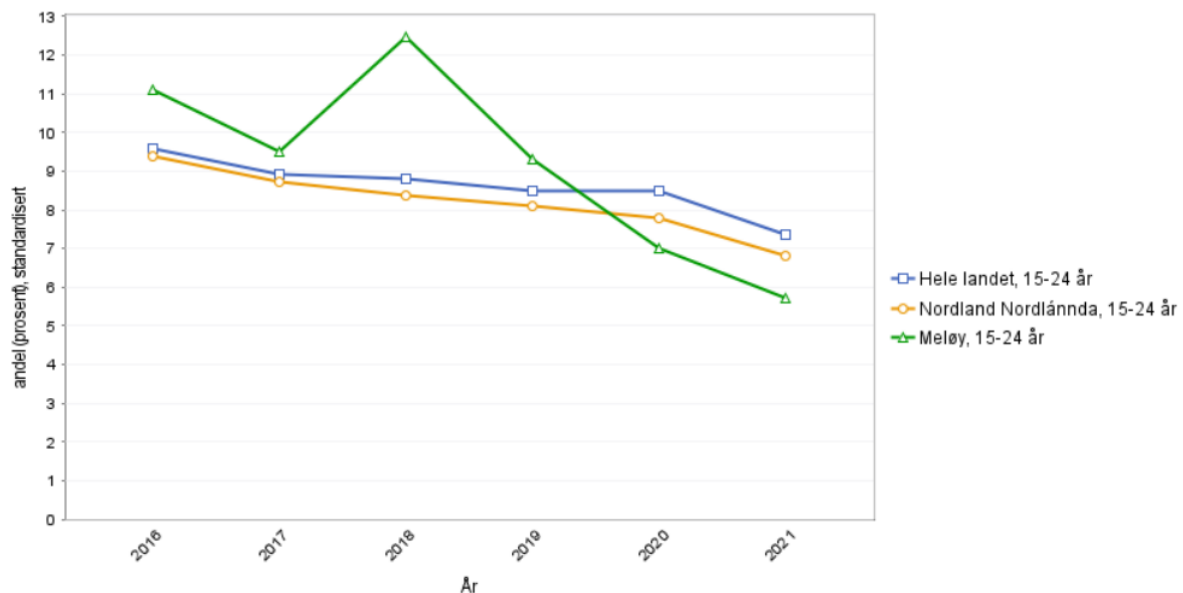
Andelen utenfor arbeid, utdanning og opplæring i aldersgruppen 15-29 år



Figur 46: Utvikling i andel utenfor arbeid, utdanning og opplæring i alderen 15 til 29 år 2016-2021. Kilde: Kommnehelsa statistikkbanken

Tall fra Kommunehelsa statistikkbanken viser også at det er i gruppen 25-29 år at andelen utenfor arbeid, utdanning og opplæring er høyest, på hele 18-19 % i perioden. Noe som er betydelig over gjennomsnittet for Nordland og landet. I gruppen 15-24 år har det derimot vært en stor nedgang fra 12,5 % i 2018 til 5,7 % i 2021. Meløy ligger her under gjennomsnittet både for Nordland og landet.

Andelen utenfor arbeid, utdanning og opplæring i aldersgruppen 15-24 år

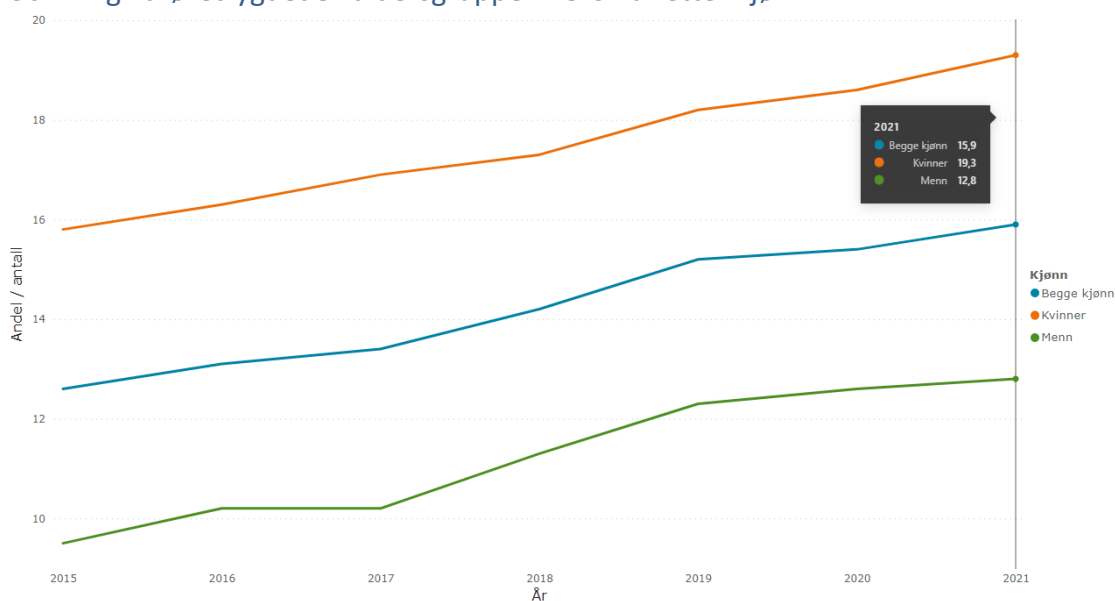


Figur 47: Utvikling i andel utenfor arbeid, utdanning og opplæring i alderen 15 til 24 år 2016-2021. Kilde: Kommunehelsa statistikkbanken

9.5 Uføretrygdete

Det er uføretrygd som står for hoveddelen av ytelser fra NAV. Meløy har en høyere andel uføretrygdete enn snittet for landet og for Nordland. Blant befolkningen i Meløy i alderen 18 til 67 år, mottok 15,9 % uføretrygd i 2021. Snittet for Nordland var på 14,5 % mens snittet for landet var på 10,7 % i 2021. Meløy har hatt en økning i andelen uføretrygdete i perioden 2015-2021 på 3,3 %. Dette er høyest blant kommunene i Salten, og høyere enn snittet for Nordland (1,3 %) og hele landet (1 %) (Indeks Meløy 2022). Det er også betydelige kjønnsforskjeller. Andelen kvinner (19,3 %) som er uføretrygdete er høyere en andelen menn (12,8 %). Figuren 48 illustrerer dette.

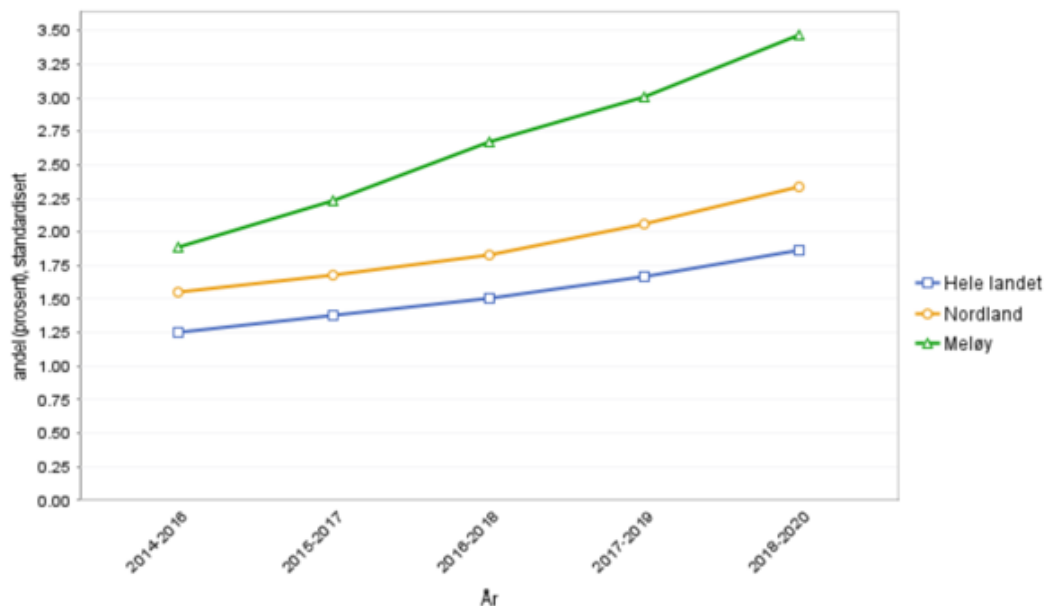
Utvikling i uføretrygdede i aldersgruppen 18-67 år etter kjønn



Figur 48: Utvikling av uføretrygdede i prosent av befolkningen i Meløy kommune, 18-67 år etter kjønn 2015-2021. Kilde: Statistisk Sentralbyrå tabell 11695

Andelen unge som mottar varig uføretrygd har også vært økende i Meløy. I perioden 2018-2020, var det 3,5 % som mottok varig uføretrygd i alderen 18-29 år i Meløy. Dette var høyere enn snittet for Nordland (2,3 %) og landet.

Mottakere av uføretrygd, alderen 18-29 år



Figur 49: Utvikling i andel i prosent av personer 18-29 år som mottar uføretrygd 2014-2020. Kilde: Kommunehelse statistikkbanken

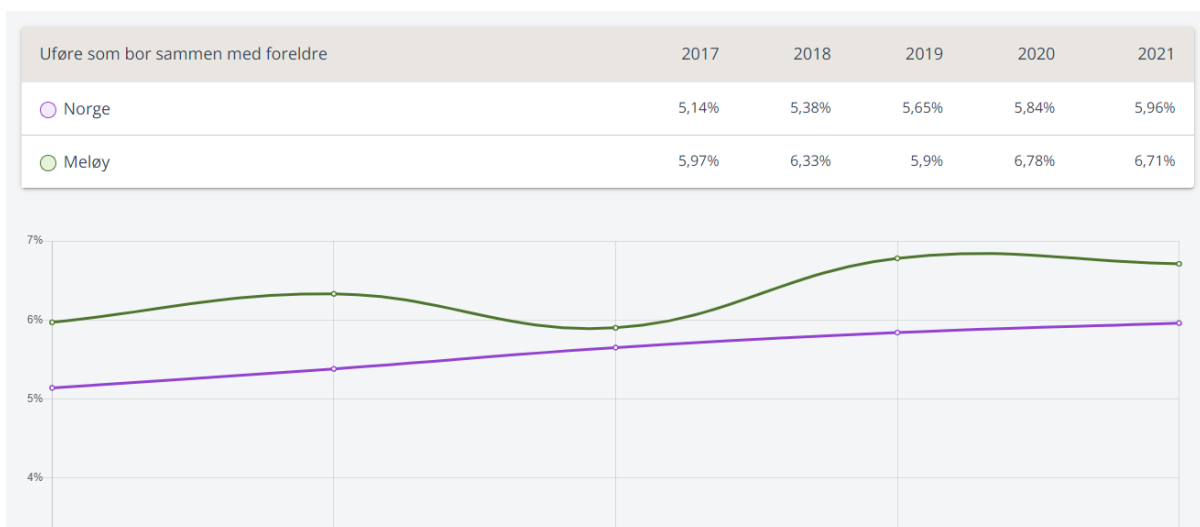
I Meløy har antallet uføre som leier bolig vært nokså stabilt, med unntak av i 2019. Tabell 9 viser dette.

Meløy	2017	2018	2019	2020	2021
Uføre som leier bolig	94	93	102	96	95
Uføre som bor sammen med foreldrene	31	33	32	39	39

Tabell 9: Utvikling i antall uføre som leier bolig og antall uføre som bor sammen med foreldrene 2017-2021.

Kilde: Boligsosial monitor Husbanken

De siste årene har det imidlertid vært en økning i andelen uføre, som bor sammen med foreldrene sine. I antall var det 31 mottakere av varig uføretrygd i Meløy, som bodde sammen med foreldrene sine i 2017. Tallet økte til 39 mottakere i 2021. Denne utviklingen ser vi også på nasjonalt nivå.



Figur 50: Utvikling i andel uføre som bor sammen med foreldre. Meløy sammenlignet med snittet for landet.

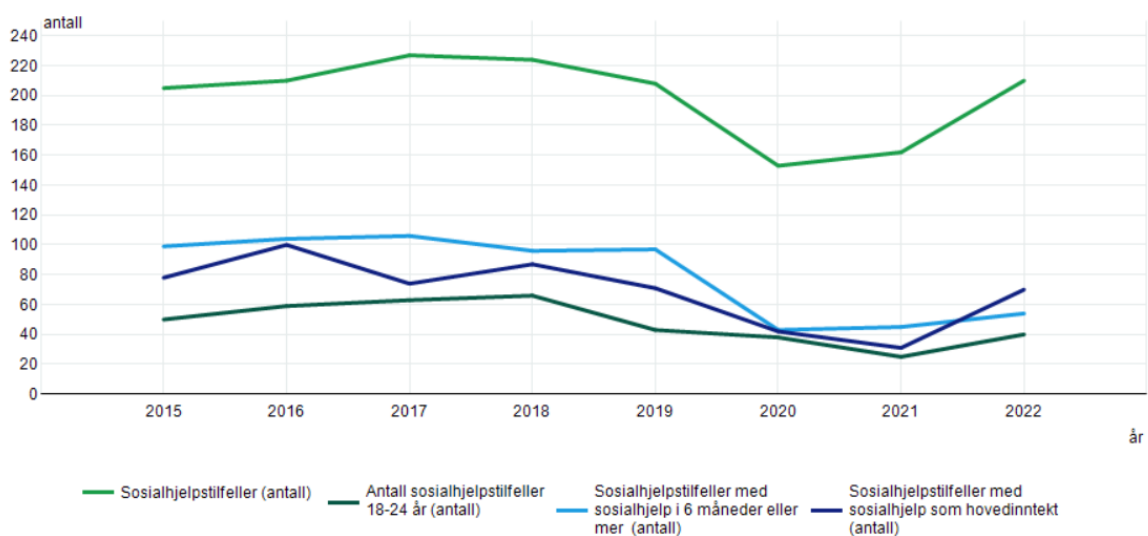
Kilde: Boligsosial monitor Husbanken.

Blant uføre som leier bolig eller bor sammen med foreldrene vil det sannsynligvis være en betydelig andel utviklingshemmede. Deres bosituasjon skiller seg mye fra andres ved at mange bor i bofellesskap og at få eier egen bolig. Eierandelen anslås til å være 20-25 % i motsetning til befolkningen ellers der over 75 % eier sin egen bolig. Videre anslås at rundt 20 % av utviklingshemmede over 18 år bor hos familien (Tøssebro og Wendelborg 2021).

9.6 Mottakere av økonomisk sosialhjelp

Økonomisk sosialhjelp er innbyggernes sikkerhetsnett når alle andre muligheter for selvforsørgelse er forsøkt, men ikke strekker til for å dekke nødvendige utgifter. Det er NAV-kontorene som ivaretar denne tjenesten sammen med andre sosiale tjenester som følger av Lov om sosiale tjenester i NAV. Figur 51 viser nøkkeltall for utviklingen i økonomisk sosialhjelp fra 2015 til 2022.

12210: Utvalgte nøkkeltall for sosialtjenesten , etter statistikkvariabel og år. Meløy.

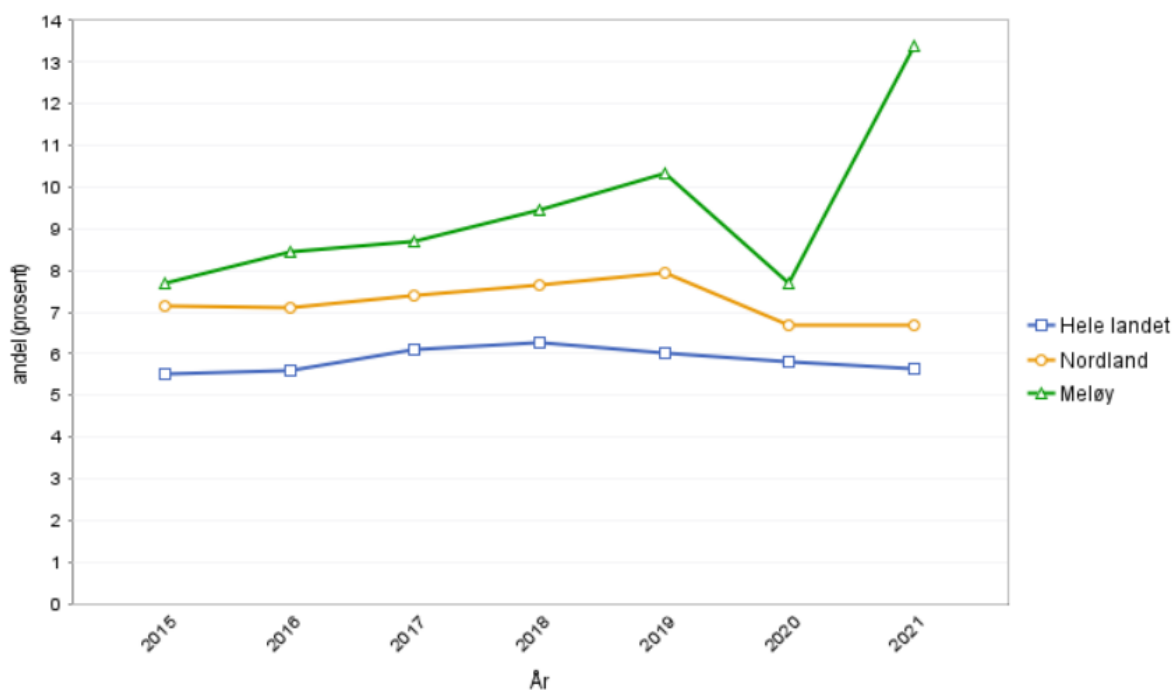


Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 51: Utvikling i antall sosialhjelpstilfeller i Meløy 2015-2022. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Det har vært en nedgang i antall sosialhjelpstilfeller fra 2018 til 2022, men siden har det vært en økning, særlig fra 2021 til 2022. Vi ser det samme mønsteret i aldersgruppen 18 til 24 år, og i antallet som har sosialhjelp som hovedinntektskilde. Det har imidlertid bare vært en svak økning i antallet som får sosialhjelp i 6 måneder eller mer. Tall fra NAV for de fire første månedene i 2023 viser en ytterligere økning i antallet som mottar økonomisk sosialhjelp.

Andelen barn som bor i familier som mottar sosialhjelp



Figur 52: Utvikling i andelen barn i alderen 0-17 år som bor i familier som har mottatt sosialhjelp minst en gang 2015-2021. Kilde: Kommunehelse statistikkbanken

Det har vært en betydelig økning i andelen barn som bor i familier som har mottatt økonomisk sosialhjelp minst en gang, særlig fra 2020 til 2021. Meløy har i hele perioden ligget høyere enn snittet for landet og for Nordland, men har i 2021 dobbelt så høy andel barn som bor i familier som har mottatt økonomisk sosialhjelp som snittet for landet og for Nordland.

På nasjonalt nivå har andelen økonomisk trygge husholdninger falt fra 65 % under koronaepidemien til 49 % i august 2022 (Melding St. 15 (2022-2023)). Mange opplever belastning med økte kostnader til strøm, mat og andre nødvendige varer. Dette vil ramme de som allerede er i en utsatt situasjon ekstra hardt, og vil også øke antall hushold med økonomiske utfordringer. Dette vil også gi seg utslag i Meløy, noe økningen i antallet sosialhjelpstilfeller de to siste årene gjenspeiler.

9.7 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Andel aleneboende og eneforsørgere.
- Andel husholdninger med vedvarende lav inntekt.
- Andel husholdninger med barn med vedvarende lav inntekt og som leier bolig.
- Andel mottakere av ytelser fra NAV, inkludert andel uføretrygdede.
- Andelen unge utenfor arbeid, utdanning og opplæring.
- Antall mottakere av økonomisk sosialhjelp.
- Antall uføretrygdede som leier bolig.
- Antall uføretrygdede som bor sammen med foreldrene.

Meløy har hatt 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 andelen 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. Det er derfor behov for ekstra fokus på boligforholdene for hushold med vedvarende lave inntekter, særlig barnefamilier.

De siste årene har økte rentekostnader og økte kostnader til strøm, matvarer og nødvendige varer bidratt til at flere husholdninger sliter økonomisk. I den nye Folkehelsemeldinga karakteriseres dette som en levekostnadskrise (Melding St. 15 (2022-2023)). Dette vil også ramme hushold i Meløy som i en utsatt økonomisk situasjon.

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. Fortsatt er det en økning i andel unge uføre i aldersgruppen 20-29 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 vil sannsynligvis tilhøre gruppen utviklingshemmede. En undersøkelse fra 2021 av familienes ønsker tyder på at en langt flere utviklingshemmede kunne eid egen bolig (Tøssebro og Wendelborg 2021). Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor (Alle trenger et trygt hjem – nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)). Utviklingshemmede 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 (gjerne småhus) og flyktninger for varig bosetting etter 5 år.

10.0 Flyktninger

Meløy kommune har over tid bosatt mellom 9 og 24 flyktninger årlig. Bosettingen økte betydelig til 76 i 2022 på grunn av krigen i Ukraina og flyktningestrømmen derfra. Det har også vært bosatt et betydelig antall flyktninger hittil i 2023, og siden april 2022 og fram til 1. mai 2023 er det til sammen bosatt om lag 115 ukrainske flyktninger.

Flyktningene er bosatt i nordre Meløy, på strekningen fra Reipå til Glomfjord. De fleste er bosatt i Glomfjord der det har vært ledige boliger. Flyktingetjenesten oppgir at det er en annen gruppe som nå kommer i forhold til tidligere års overføringsflyktninger. Det er nå i stor grad små familier og enslige, også eldre mennesker. Flyktningene er svært ofte enslige mødre med 1-2 barn. Flyktningene bosettes delvis via det private leiemarkedet og delvis i kommunale utleieboliger og i boliger som disponeres av Meløy Boligstiftelse.

Flyktingetjenesten gjennomførte vinteren 2022 et arbeidsverksted med tema bolig for en del av flyktinggruppen som deltok på introprogrammet. Her var tre nasjonaliteter representert (Syria, Eritrea og Kongo). Denne gruppen flyktninger hadde vært vant til å bo trangt. De ga uttrykk for å trives der de bodde; Glomfjord og Ørnes, siden det var nært det meste. De var tydelige på at de ønsket å bo nært butikker og bussholdeplass siden de var avhengige av kollektive transporttilbud. Videre var det viktig med bolig nært jobbmulighetene. For store barnefamilier var det en utfordring med boliger med rom nok til alle familiemedlemmene.

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, særlig i Glomfjord og på Ørnes. Flyktingetjenesten har hittil lyktes med å finne boliger til flyktningene, men opplever større utfordringer med å finne egnet bolig. Prisene på leiemarkedet har også steget betydelig det siste året. Dette gir også utfordringer for andre grupper på leiemarkedet. Dette gjelder blant annet skoleungdom som går på videregående skole på Ørnes eller i Glomfjord, og som må bo på hybel.

10.1 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Bosetting av flyktninger.

Krigen i Ukraina har medført en betydelig økning i bosetting av flyktninger. Dette medfører økt behov for boliger til flyktninger, 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.

11.0 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. Tabellen nedenfor viser antall vedtak gjort av NAV de senere årene.

Antall vedtak akutt bostedsløshet	2019	2020	2021	2022
	7 vedtak	5 vedtak	7 vedtak	Under 3

Tabell 10: Antall vedtak akutt bostedsløshet i Meløy, 2019-2022. Kilde: NAV, Meløy

Vedtak om midlertidig botilbud har de siste årene variert mellom 5-7 årlig i Meløy med unntak av 2022. Gruppen som mottok tilbudet, er ikke homogen utover at alle som mottok bistand hadde økonomiske utfordringer. Vedtakene gjelder både enkeltpersoner og husholdninger med flere medlemmer, også barn. Noen av sakene gjelder samme person med gjentatte akutte boligbehov. Tilbudet som ble gitt varierte fra hotellrom, hytte på campingplass til bolig som etter hvert ble en permanent boligløsning.

Det er utfordrende å finne egnede boliger ved akutt boligplassering. Det er mangel på egnede kommunale boliger som kan benyttes når slike akutte boligbehov oppstår. Dette fører til at det i noen saker må velges dyrere løsninger enn nødvendig, som hotellrom eller hytter.

11.1 Krisesenteret i Salten

Meløy har ikke eget krisesenter, men Krisesenteret i Salten som er lokalisert i Bodø betjener hele Salten regionen. Krisesenteret er et lavterskeltilbud for volds- og overgrepssutsatte mennesker og deres barn uten krav om timebestilling eller henvisning. Det har ikke vært kartlagt hvor ofte dette benyttes av innbyggere i Meløy. Krisesenteret dekker imidlertid akutte boligbehov i saker som gjelder vold og overgrep.

11.2 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

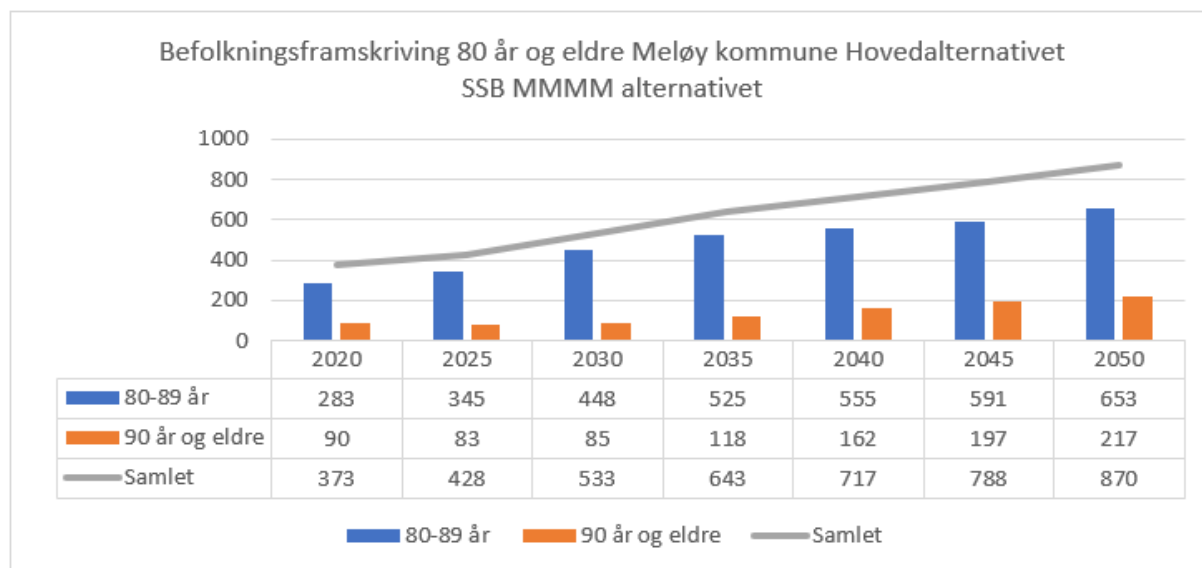
- Antall vedtak om midlertidig botilbud.

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.

12.0 Eldre, personer med funksjonsnedsettelse, psykisk helseutfordringer og rusutfordringer

12.1 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.



Figur 53: Befolkningsframskriving for aldersgruppen over 80 år i Meløy. Kilde: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres, WSP 2022

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.

Nasjonalt senter for aldring og helse rapporterer at befolkningen i Meløy er eldre enn gjennomsnittet i Norge, kommunen har derfor også en høyere andel med demens¹⁴. Gjennomsnittet demente i Norge var 1,88 prosent i 2020, i Meløy var prosentandelen 2,58 prosent. I 2020 var det 162 personer med demens i Meløy kommune. Ifølge prognosene vil dette tallet øke til 205 i 2030, til 277 i 2040 og til 316 i 2050. Dette er nesten en fordobling i antall demente fra 2020 til 2050.

Det blir stadig flere yngre med demens (under 67 år), og folk lever lengre med demens. De fleste demens-sykdommer følger et gradvis forløp, der sykdommen utvikler seg langsomt de første årene. Mange klarer seg med hjemmebaserte tjenester og dagsenter i mange år før de må ha opphold i institusjon eller omsorgsbolig med heldøgns omsorg.

I utredningen om Hvor og hvordan fremtidens helse- og omsorgstjenester skal leveres? (WSP 2022) beskrives dagens status og framtidige utfordringer når det gjelder helse- og omsorgstjenester. Dagens tilbud i institusjon og omsorgsboliger for eldre er oppsummert i tabell 11.

¹⁴ <https://demenskartet.no/>

Type tilbud	Institusjon	Oms. Boliger	Samlet
Langtidsopphold	X		54
Korttidsopphold	X		14
Omsorgsboliger – ambulerende		X	60
Bemannet omsorgsbolig – Vall sykehjem- og omsorgsboliger		X	3
Til sammen			131

Tabell 11: Samlet tilbud institusjon og omsorgsboliger i Meløy. Kilde: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres WSP 2022

Omsorgsboligene er lokalisert på følgende steder: Ørnes, Glomfjord, Halså og Engavågen.

Omsorgsboliger eldre uten bemanning (med ambulerende bemanning)	Adresse	Post.nr	Bo-kollektiv	Bo-felleskap	Base	Plasser samlet
Glomfjord Bolig- og Omsorgssenter	Erik Broforsvei 1-3	8160		X	X	18
Gammelveien omsorgsboliger	Gammelveien 22-40	8150		Bogruppe		10
Meløy Helse- og velferdssenter 4.etg	Gammelveien 16	8150		X		4
Kløverheimen	Gammelveien 20	8150		X		7
Sjybakken omsorgsboliger	Sjybakken 2-8	8170		Bogruppe		4
Vall omsorgsboliger	Lundhågeveien 11	8170		X		5
Grindåsen	Grindåsen 34	8178		X		8
Grindåsen eldreboliger	Grindåsen 22-28	8178				4
Samlet						60

Tabell 12: Omsorgsboliger for eldre uten bemanning. Kilde: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres WSP 2022

I rapporten fremskrives behovet for nye omsorgsplasser for gruppen over 80 år ut fra dagens dekningsgrad i Meløy kommune. 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. Meløy har en dekningsgrad på 35 % ut fra tilgjengelige institusjonsplasser og omsorgsboliger. Dette regnes som høy dekningsgrad.

	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 13: 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 sin egen bolig så lenge som mulig, og myndighetene ønsker å prioritere løsninger som gjør at flere kan fortsette å bo i eget hjem til tross for økt alder og hjelpebehov. Eget hjem kan også være en omsorgsbolig. 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 langtids plass i institusjon¹⁵.

12.2 Personer med funksjonsnedsettelse, psykisk helseutfordringer og rusutfordringer

Personer med funksjonsnedsettelse, psykisk helseutfordringer og/eller rusutfordringer er sammensatt gruppe som mottar ulike tjenester fra Miljøtjenesten i Meløy kommune¹⁶. Bolig vil inngå som en del av tjenestene ut fra funksjonsnivå hos brukerne, men dette gjelder et mindretall av brukerne. I tjenesten inngår arbeid med å sette folk i stand til å bo, jobbe med mestring i hverdagen og å skape gode bomiljø. Meløy kommune etablerte i august 2022 et dagsenter for brukere av Miljøtjenesten.

Personer med medfødt eller tidlig ervervet funksjonsnedsettelse har behov for langvarige og koordinerte tjenester og habilitering, gjerne livet ut. Personer med utviklingshemming i Meløy får i all hovedsak tjenester i heldøgnsbemannede omsorgsboliger. 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 dette kunnskapsgrunnlaget er det gjort en oppdatering av dagens status med hensyn til omsorgsboliger som Meløy kommune disponerer for miljøtjenestens brukere¹⁷.

¹⁵ Se f.eks. [Tilrettelegging av bolig - nav.no](#) eller [Tilskudd og finansiering | Kunnskapsbanken](#)

¹⁶ Målgruppen til Miljøtjenesten er definert som personer med medfødt eller tidlig ervervet funksjonsnedsettelse som har behov for langvarige og koordinerte tjenester og habilitering. Miljøtjenesten i Meløy kommune består av følgende tjenester: døgnbemannede botilbud til flere målgrupper, oppfølgingsteam, barneavlastning i institusjon, brukerstyrt personlig assistent (BPA), samt psykisk helse- og rustjeneste.

¹⁷ Dette bygger delvis på wsp -utredningen: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres (september 2022). Tallmateriale er gjennomgått og oppdatert pr. 1.1.2023, samt at det er gjort endringer i grupperingen av boligene.

Heldøgns omsorgsboliger miljøtjenesten	Adresse	Bofellesskap	Base	Boenheter	Boenheter til avlastning for barn/unge (inngår i de 41 boenhetene)
Mosvoldtunet 1	Tunveien 3, Ørnes	x	x	9	1 (fire brukere)
Mosvoldtunet 2 ¹⁸	Tunveien 2, Ørnes	x	x	16	2 (tre brukere)
Gammelveien 32	Ørnes		x	1	
Mosvoldveien bofellesskap	Mosvoldveien 39, Ørnes	x	x	8	
Engavågen bofellesskap	Sjybakken 3, Engavågen	x	x	6	1
Sjybakken 10	Sjybakken 10 Engavågen		x	1	
Til sammen				41	

Tabell 14: Heldøgns omsorgsboliger Miljøtjenesten. Kilde WSP, Tildelingskontoret og Miljøtjenesten Meløy kommune

Meløy kommune har også 2 barneboliger. Målgruppen for barne- og ungdomsboligene er barn og unge under 18 år som på bakgrunn av sin funksjonshemming ikke kan bo i foreldrehjemmet.

Barne- og ungdomsboliger	Adresse	Bofellesskap	Base	Boenheter
Barnebolig 2	Myrullveien 21, Engavågen	x	x	1
Barnebolig 3	Glomfjord	x	x	1
Til sammen				2

Tabell 15: Barne- og ungdomsboliger. Kilde WSP, Tildelingskontoret og Miljøtjenesten Meløy kommune

I tillegg kjøper miljøtjenesten 1 plass fra en privat leverandør av heldøgns omsorgsbolig utenfor Meløy kommune.

Meløy kommune ferdigstilte også en omsorgsbolig med to boenheter for brukere med særskilte behov (psykiske helse- og rusutfordringer) i 2022. Denne er lokalisert til Ørnes, og er ikke bemannet.

I utredningen; Hvor og hvordan fremtidens helse- og omsorgstjenester skal leveres? (WSP 2022) er behovet for boliger til mennesker med nedsatte funksjonsevner og personer med psykiske helseutfordringer og/eller rusutfordringer fremskrevet¹⁹.

¹⁸ Omsorgsboligene i Mosvoldtunet 2 består av en sammensatt brukergruppe med eldre, personer med psykisk helseutfordringer og personer med utviklingshemming.

¹⁹ Det er det foretatt individuell kartlegging av alder, funksjonsnivå, tjenestebehov, hvilket botilbud brukeren har i dag og hvilket botilbud brukeren har behov for i fremtiden. Kartleggingen er gjennomført av Tildelingskontoret og Miljøtjenesten i Meløy kommune.

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 16: 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 nedsatt funksjonsevne, 26 nye boliger for personer med nedsatt funksjonsevne (PU), 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.

De 3 boligene til mennesker med rusutfordring haster å anskaffe. 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. I tillegg til dette er det behov for en bolig disponibel til mennesker med rus- og psykiatriutfordringer for akutt boligplassering.

En undersøkelse gjennomført av Miljøtjenesten blant et utvalg av brukerne av psykisk helse- og rustjeneste viser at denne gruppen har svært ulike bosituasjon, og at boligbehovene varierer. Men det er flere som i dag leier bolig som ønsker å eie sin egen bolig, og det er ønsket om bokollektiv (med fellesarealer og tjenestebase) og bofellesskap (selvstendig bolig med fellesareal)²⁰.

Også boligene til mennesker med psykiske helseutfordringer haster å komme i gang med da disse personene har behov for boliger til 2024 ifølge den individuelle kartleggingen. Tabellene nedenfor viser tidsperspektivet for behov for nye boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne (PU).

År	Må bygges/ erverves nytt							Kommentar
	23	24	25	26	27	28	29 og videre	
Antall plasser	2	5	5	5	1	2	6	Etter 2028 gjelder for aldersgruppen fra 0 – 12 år
								Samlet 26 (2 personer av 26 kan få tilbud i eksisterende bygg)

Tabell 17: Tidsperspektiv for behov for nye botilbud for personer med nedsatt funksjonsevne. Kilde: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres, WSP 2022

²⁰ Denne undersøkelsen ble gjennomført av Miljøtjenesten i Meløy kommune våren 2022. I alt 19 brukere ble intervjuet. Det ble intervjuet brukere i ulike aldre, både kvinner og menn og med ulike bosted og tjenestetilhørighet.

Meløy PU	Dagens status		Fremtidig behov			
	2022 brukere	Bor hjemme i dag	Bo-kollektiv	Bo-felleskap	Selv-stendig	Kommentar
0-17 år	19	19	5	8	1	7 personer (0 – 12 år) 12 personer (13 -18 år)
18-49 år	7	7	3	3	8	*6 personer (18- 49) 1 person (35-49)
50-66 år	0	0	0	0	0	
Samlet	26	26	8	11	9	**2 personer er registret på to botilbud

Tabell 18: Behov for nye botilbud for personer med nedsatt funksjonsevne. Kilde: Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres, WSP 2022

For mennesker med nedsatt funksjonsevne (PU) viser den individuelle kartleggingen at behovene varierer angående hvilken boligform de har behov for. Frem mot 2028 vil det være behov for 9 selvstendige omsorgsboliger. Resterende behov er bofelleskap 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 bofelleskap. Dette vil bidra til økt kvalitet, bedre samhandling og en mer effektiv tjeneste.

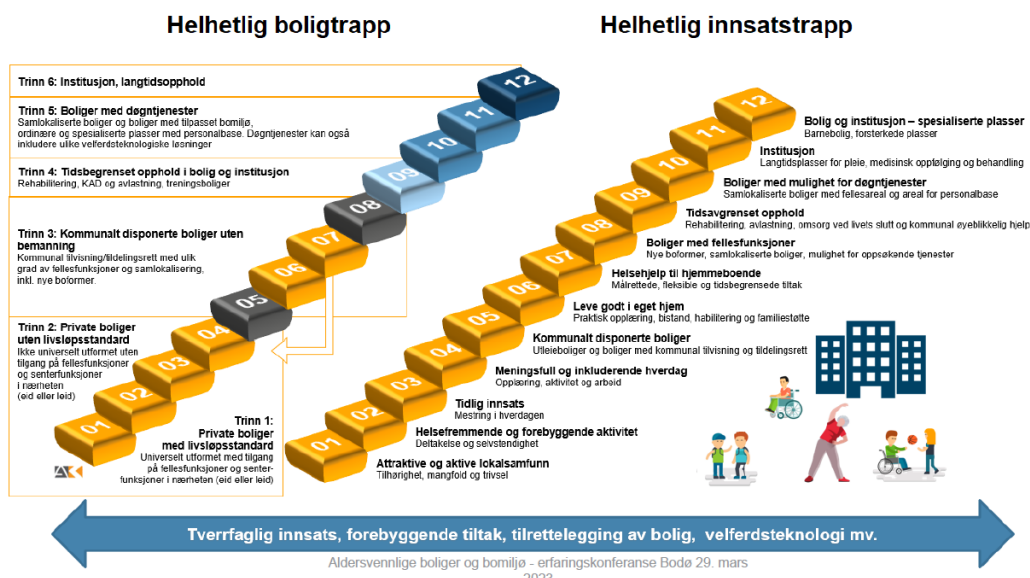
12.3 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Økende andel eldre i befolkningen
- Økende antall med demensdiagnose
- Avdekket framtidig behov for botilbud for ulike brukergrupper i Miljøtjenesten

Den såkalte innsatstrappa benyttes ofte i drøftingen av behov innen velferdssektoren i kommunene. Agenda Kaupang kopleter innsatstrappa til en boligtrapp, og knytter boligutvikling og velferdsutvikling sammen.

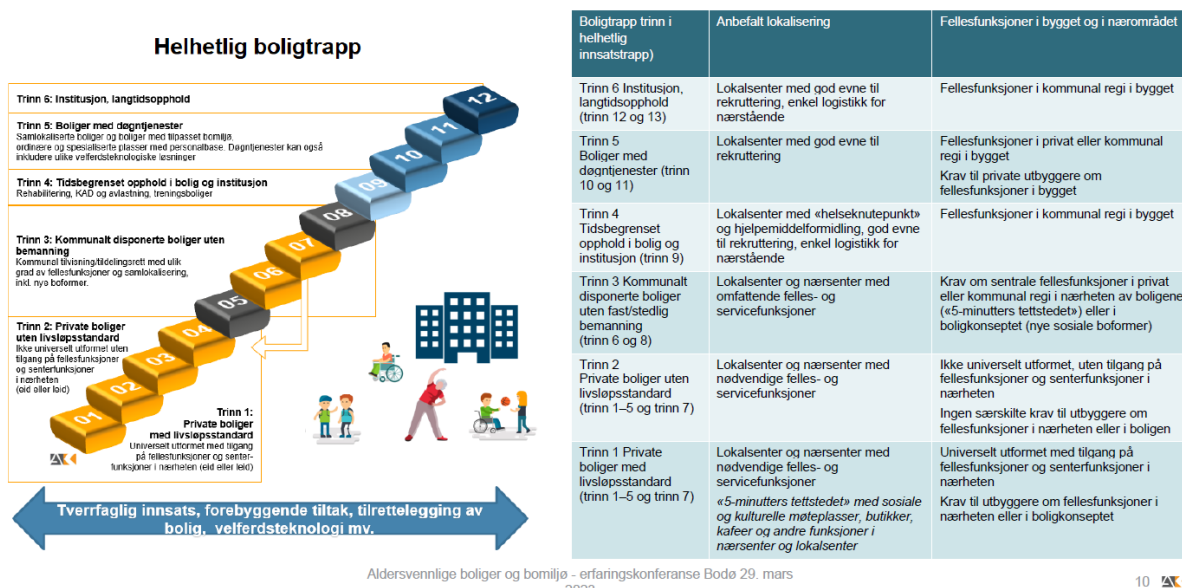
Boligrapp og helhetlig innsatstrapp knytter boligutviklingen og velferdsutviklingen sammen



Figur 54: Boligrapp og helhetlig innsatstrapp. Kilde: Agenda Kaupang

Øverst i boligrappa og innsatstrappa er spesialbolig og institusjoner, mens nederst er private boliger med livsøpsstandard og et aktivt og aldersvennlig lokalsamfunn og forebyggende aktivitet for å bidra til at innbyggerne skal kunne bo i egen bolig uten behov for offentlige tjenester lengst mulig. De sentrale kjennetegnene ved de ulike boligtrinnene er utdypet i figuren nedenfor.

Sentrale kjennetegn ved de ulike boligtrinnene i boligrappen



Figur 55: Sentrale kjennetegn ved de ulike boligtrinnene i boligrappa. Kilde: Agenda Kaupang

Meløy kommune har behov for å utvikle tjenestene i den nederste delen av innsatstrappa. Dette gjennom utvikling av et aldersvennlig samfunn tilrettelagt for et aktivt 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 livsløpsstandard. 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. Boligen blir en stadig viktigere del av tjenestene oppover i innsatstrappa. Her vil en godt utbygd og høyt kvalifisert hjemmetjeneste, og tilrettelagte boliger og omsorgsboliger med fellesfunksjoner - med og uten heldøgns tjenester være viktig.

Meløy kommune mangler omsorgsboliger med heldøgnsbemanning for eldre (dvs. 10 i trappa), og omsorgsplasser til personer med demenssykdommer og særlig utfordrende adferd (trinn 12). Det er behov for trinnvis utbygging av nye omsorgsboliger fram til 2050. Videre så er det et udekket boligbehov for yngre med funksjonsnedsettelse og mennesker med psykiske helseutfordringer de neste 5-10 årene. Dette innebærer ulike boformer, både bokollektiv, bofellesskap og selvstendige boliger. Det er ønskelig at disse boligene plasseres i nærmiljøet til brukerne med lett tilgang til butikk og bussholdeplass. For brukere med særskilte behov er det ønskelig med separate boliger.

Tilrettelegging for et aldersvennlig samfunn, inkludert gode bomiljø og tilrettelagte boliger er nødvendig for møte utfordringene med en aldrende befolkning i Meløy. I Meløy bor de fleste i enebolig, og mange av boligene er bygd før 2000. Befolkningen er spredt på mange tettsteder og bygder, noe som gjør det mer utfordrende å levere helse- og velferdstjenester i egen bolig. Utbedring av eksisterende boliger og bygging av nye, bedre tilgjengelige bosteder vil gjøre det mulig for flere å bo hjemme lengst mulig. Meløy kommune må planlegge for et aldersvennlig samfunn, noe som inkluderer aldersvennlige bomiljø og å informere innbyggerne om viktigheten av å planlegge for egen alderdom, inkludert en bolig med livsløpsstandard. Det finnes virkemidler for tilpasning av egen bolig som forvaltes av Husbanken og NAV.

Det er også viktig å se generell boligutvikling og boligsosial utvikling i sammenheng. Kommunal innsats for å ferdigstille regulerte boligområder kan være nødvendig, samt økt samarbeid mellom kommunen og private aktører.

13.0 Boligsosiale virkemidler

13.1 Husbankens virkemidler

Husbanken er statens sentrale organ for å gjennomføre nasjonale boligpolitikk. Husbanken er underlagt kommunal- og distriktsdepartementet, og har hovedansvaret for forvaltningen av de boligsosiale virkemidlene. 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.

Husbanken jobber ut fra prioriteringer gitt av kommunal- og distriktsdepartementet, og for 2023 vektlegges følgende:

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

Husbanken forvalter en rekke økonomiske virkemidler. For kommunene gjelder i for 2023 følgende virkemidler:

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

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.

I forslag til revidert nasjonalbudsjett 2023 som ble lagt frem i begynnelsen av mai har regjeringen foreslått øke bevilgningene både til bostøtte, tilskudd til energiltak og investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger. I tillegg er det foreslått en midlertidig gjeninnføring av tilskudd til utleieboliger²¹.

Meløy kommune søker årlig om startlånsmidler, og har tilvisningsavtaler med to private utleieselskap med til sammen 7 boenheter for vanskeligstilte. Startlånsordningen forvaltes av NAV Meløy, og gjennomgås i avsnittet nedenfor.

13.2 Startlånsordningen i Meløy kommune

Startlån skal bidra til at husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i en nøktern og egnet bolig. Husstander med finansieringsproblemer er husstander som har behov for hel eller delvis finansiering fra kommunen for å skaffe seg eller

²¹ [Regjeringens forslag til revidert nasjonalbudsjett 2023 | Husbanken \(ntb.no\)](#)

beholde en bolig. I Meløy forvaltes startlånsordningen av NAV. Formannskapet er klageinstans på startlån.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen legger NAV vekt på om søkerne forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig. I tillegg vurderes om søkerne har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene deres inntekter og faste utgifter gir.

- Startlån kan gis til barnefamilier, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne eller andre som bor i en uegnet bolig og enten vil kjøpe bolig eller utbedre/tilpasse boligen sin.
- Barnefamilier som har en bosituasjon som er uegnet og/eller ustabil blir prioritert. Også ved samlivsbrudd hvor det er viktig for familien at en av foreldrene får beholde hjemmet.
- Startlån kan gis til refinansiering av annen gjeld dersom noen står i fare for å miste boligen ved misligholdt gjeld (tvangssalg).
- Startlån kan gis til innflyttere som har en kompetanse som er etterspurt i kommunen og næringslivet, dersom de ikke får lån i vanlig bank.
- Startlån kan gis til eldre som bor i en uegnet bolig og trenger tilpasning/ombygging av boligen for å kunne fortsette å bo hjemme.

Startlån skal kun gis til søkere bosatt i Meløy kommune eller søkere som flytter til kommunen grunnet fast jobb. Søkeren må kunne betjene boutgiftene over tid, og låneutmålingen vil kunne variere ut fra betalingsevne og behov. Søknaden vil bli avslått dersom kommunen mener at søkeren ikke vil klare framtidige betalingsforpliktelser. Unge under utdanning, både studenter og lærlinger, er i en midlertidig situasjon og er derfor ikke i målgruppen for startlån. I distriktskommuner kan også startlån brukes i arbeidet med å tiltrekke og beholde arbeidskraft og skape fungerende boligmarkeder lokalt.

I Meløy kan det gis lån til følgende:

- Kjøp av bolig i Meløy kommune som søker selv skal bo i. Startlån gis enten som fullfinansiering eller samfinansiering med ordinær bank. Det gis ikke startlån til kjøp av bolig nr 2 (sekundærbolig).
- Refinansiering av dyre lån dersom det resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen. Husstanden må stå i fare for å miste boligen på tvangssalg. Startlånet må sikres med pant innenfor boligens verdi.
- Utbedring eller tilpasning av bolig. Det gis lån til hensiktsmessig utbedring/tilpasning som gjør boligen vesentlig bedre egnet for husstanden, og som sikrer at boligen fortsatt vil være et rimelig og nøkternt boalternativ.

Tabellen nedenfor viser antall startlån og utbetalinger de siste fire årene.

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 19: Antall startlån og utbetalinger i Meløy kommune. Kilde: Nav Meløy

Saksbehandlingen av startlånøknader ble flyttet fra økonomiavdelingen i kommunen til NAV Meløy for noen år siden. Bakgrunnen var et ønske om nærmere tilknytning til gjeldsrådgiver og sosialkontor. NAV har opplevd en stor økning i antall søknader og det er tydelig at flere har fått vite om ordningen. NAV kommer også lettere i kontakt med målgruppene, og samarbeidet innad i NAV hjelper mange flere til å sikre en stabil og trygg bosituasjon.

Det innvilges flere søknader enn det blir gitt avslag. De vanligste avslagsgrunnene er at søker ikke vil klare å betjene lånet eller at søker ikke har utnyttet sitt sparepotensial.

13.3 Tilskudd til etablering og tilpasning

Det kan søkes om tilskudd til kjøp av bolig dersom startlån alene ikke er tilstrekkelig. Barnefamilier og andre i en økonomisk vanskelig situasjon med lav og/eller usikker inntekt kan få tilbud om tilskudd. Personer med langvarige økonomiske problemer blir prioritert. Husstander, enkeltpersoner og eldre med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin for å kunne bli boende i boligen over tid, kan også søke tilskudd.

I 2021 fikk fire husstander innvilget tilskudd på til sammen kr 470 690 til etablering og tilpasning. I 2020 fikk tre husstander til sammen kr 214 312. Dette er penger som hadde stor betydning for de familiene som fikk hjelp til tilpasning av bolig eller etablering i egen bolig.

Størrelsen på tilskuddene gis ut fra en helhetsvurdering av behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger. Husbanken overfører imidlertid ikke lenger øremerkede tilskuddsmidler til kommunene, nå ligger midlene i rammeoverføringene til kommunen. Dette har nå ført til at Meløy kommune ikke har penger tilgjengelig til tilskudd siden rammeoverføringene blir fordelt til andre budsjettposter i kommunen.

13.4 Bostøtte fra Husbanken

NAV Meløy har ansvaret for å registrere søknader om bostøtte i kommunen i tillegg til å veilede søkerne i søke- og klageprosesser. Dette er en statlig støtteordning fra Husbanken som skal hjelpe personer som har lav inntekt til å betale bostøttene. Bostøtte er en behovsprøvd ordning som gis hver måned til de som oppfyller vilkårene.

13.5 Lån til privatpersoner

Husbanken gir lån til privatpersoner for å bygge livsløpsbolig og til oppgradering av bolig. Det søkes direkte til Husbanken om denne typen lån. Hovedregelen er at oppgraderingen skal være så omfattende, at det både reduserer energiforbruk og øker tilgjengeligheten betraktelig. Dette kan innebære å oppgradere yttertak med tilhørende vindtetting, eller yttervegger med tilhørende vindtetting inkludert vinduer og dører. I tillegg må prosjektet inkludere oppgradering av felles trapperom eller to av disse tiltakene:

- Trinnfri adkomstvei.
- Inngangsdør eller -parti eventuelt med plass til vogn eller rullestol.
- Endret inngangsplan (planløsning i hovedetasjen).

- Terskelfrie døråpninger.
- Bad med god tilgjengelighet.

Slike lån kan benyttes av privatpersoner som har behov for oppgradering av egen bolig til livsløpsstandard. Noe som vil gi muligheter for å kunne bli boende i egent hjem lengre.

13.6 Lån til utleieboliger og tilvisningsavtaler med private

Lån til utleieboliger skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Private virksomheter kan også få lån for å bygge utleieboliger for vanskeligstilte, men virksomhetene må inngå en langsiktig tilvisningsavtale med kommunen. Gjennom en slik langsiktig avtale har kommunen rett til å tilvise vanskeligstilte personer og familier til 40 prosent av boligene i et prosjekt i minst 20 år. Boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har.

Det er utleier og boligsøker som inngår leiekontrakt, og det er opp til boligsøker om vedkommende ønsker å ta imot tilbudet om bolig. Hvis kommunen ikke tilviser en ny boligsøker når det er ledige leiligheter for utleie, kan utleier leie ut leiligheten på det ordinære markedet. Meløy kommune har inngått tilvisningsavtale med to boligutbyggere, en på Ørnes og en i Glomfjord.

Meløy kommune har våren 2023 lyst ut en ny tilvisningsavtale for å framskaffe gode utleieboliger på Ørnes.

13.7 NAV hjelpemiddelsentral – tilpassing av bolig

NAV Hjelpemiddelsentral Nordland har et tverrfaglig team som kan gi råd og veiledning ved tilrettelegging av eksisterende bolig og nybygg. NAV Hjelpemiddelsentral bistår og tilrettelegging for at personer med funksjonsnedsettelse skal kunne bo i eget hjem. NAV hjelpemiddelsentral kan også bidra med tilskudd til ombygging av eksisterende bolig, hvor det allerede bor en person med nedsatt funksjonsevne. Det er fysio-/ergoterapitjenesten som bistår ved behov for tilrettelegging i bolig.

Vi har ikke kartlagt bruken av dette virkemidlet i Meløy. Men hjelpemidler for å kunne bo i egent hjem og tilpassing av bolig er viktige virkemidler for å sikre at personer med funksjonsnedsettelser får en egnet bolig. Dette gjelder også eldre som har behov for hjelpemidler og tilpassing av egen bolig for å kunne bo lengre hjemme.

13.8 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Husbankens virkemidler, særlig startlån og lån til utleieboliger, etablering og tilpassing av bolig og bostøtte.
- Samarbeid med private virksomheter om tilvisningsavtaler.
- Andre typer virkemidler for tilpassing av egen bolig, særlig for den økende gruppe eldre i befolkningen.

Meløy kommune har økt rammen til startlån betydelig de to siste årene, og 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.

Tilvisningsavtaler med private utbyggere har bidratt til realisering av to boligprosjekter, og 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.

14.0 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, på 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 tilvisningsavtale med to private utleieselskap, en på Ørnes (gjelder 5 boenheter) og en i Glomfjord (gjelder to boenheter). Målgruppen for avtalen 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 Boligstiftelse²². Det er brukt en annen inndeling av boligmassen enn i rapporteringen til SSB, og tallene er justert pr. 1.4.2023. Tallmaterialet vil derfor ikke være direkte sammenlignbart med tall fra SSB.

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

Meløy kommune disponerer 53 boliger tilpasset rullestolbrukere. Dette er hovedsakelig omsorgsboliger.

Tildelingskontoret tildeler institusjonsplasser og alle typer av omsorgsboliger ut fra brukernes behov for tjenester. Omsorgsbolig (uten bemanning) tildeles fortløpende etter søknad og vurdering av behov etter Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. Ifølge tildelingskontoret føres det ikke venteliste for omsorgsboliger. Heldøgnsomsorgsboliger og institusjonsplass tildeles som en tjeneste etter Pasient- og brukerrettighetsloven og Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. Det føres venteliste for de som oppfyller vilkårene for langtidsopphold på institusjon. Pr. 1. april 2023 var det ingen på venteliste, og det har heller ikke vært noen på venteliste siden mars 2022.

Utleie av kommunale utleieboliger administreres av Avdeling for drift (eiendom). 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.

Søknad om kommunal bolig sendes kommunalsjef Samfunn som tildeler boliger i samråd med tildelingskontoret, NAV, flyktingetjenesten og psykisk helse- og rustjenesten. Meløy Boligstiftelse kontaktes også ved behov. I tillegg disponerer legetjenesten 6 leiligheter (både private og kommunale) for utleie til leger. Meløy Bedriftsservice administrerer utleie av Meløy Boligstiftelse sine leiligheter. Boligene tildeles etter søknad, og vurdering av søknadene gjøres i dialog med NAV, kommunalsjef Samfunn og Flyktingetjenesten.

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 ²³		2		2
Ledig pr. 1.1.2023	11	0	1	12
Totalt	60	29	5	94

Tabell 21. Brukergrupper av utleieboliger. Kilde: Meløy Boligstiftelse, Avdeling for Drift (eiendom).

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. 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, og særlig viktig 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 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 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 (Husbanken (2019): 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. Generelt er det ønskelig med sirkulasjon i kommunalt disponerte boliger, men for noen vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet kan den beste løsningen være leie av kommunal bolig over lengre tid. I noen tilfeller kan en kommunal utleiebolig være den beste langsiktige boligløsningen (Rom for alle NOU 2011:15).

Disponibel kommunal boligmasse til utleie 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. I kapittel 12 kom det fram at det også behov for omsorgsboliger med heldøgnsbemanning, omsorgsplasser til personer med demenssykdommer og

²³ Meløy kommune leier to leiligheter, som utgjør en barnebolig. Denne er også tatt med i oversikten over institusjonsplasser.

særlig utfordrende adferd, samt boliger til mennesker med nedsatte funksjonsevner 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. 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.

14.1 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Disponibel kommunal boligmasse.
- Type boenheter.
- Behov hos brukere av kommunale botilbud.

I utredningen: «Hvor og hvordan skal fremtidens helse- og omsorgstjenester leveres?» (WSP 2022) er det foretatt en nærmere gjennomgang av utvalgte kommunale bygg som benyttes til helse- og omsorgsformål. Denne viser at det er store vedlikeholdsbehov, og behov for omdisponering og fornyelse av boligmassen. Standarden på kommunale utleieboliger er varierende, og det rapporteres om behov for vedlikehold også av disse boligene.

De kommunale utleieboligene er en viktig del av det boligsosiale virkemiddelapparatet. Ivaretagelsen av vanskeligstilte på boligmarkedet er en sentral del i forvaltningen av disse boligene. 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.

I NOU 2011:15 «Rom for alle» vektlegges at for noen grupper vanskeligstilte vil en kommunal bolig være den beste langsiktige løsningen, og den som gir størst stabilitet. Samtidig understrekes betydningen av å vurdere mer egnede boligløsninger for den det gjelder, og at det bør utvikles praksis på å vurdere om det er mulig å bistå vanskeligstilte til å etablere seg i privat eid eller leid bolig. Dette fordi 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.

I tillegg er det behov for gjennomgangsbolig for kommunalt ansatte med tanke på rekruttering av nøkkelpersonell til Meløy kommune. Det er behov for en samlet gjennomgang av kommunale boligmassen, for å vurdere egnethet og beliggenhet til boligene i forhold til dagens behov. Dette vil også gi beslutningsgrunnlag for eventuelt salg av kommunal boligmasse som ikke er egnet til formålet eller som det ikke lenger er behov for.

15.0 Organisering og samarbeid

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 mest sentrale oppgavene er som følger:

- Boligplanlegging
- Arealplanlegging
- Byggesaksbehandling
- Boligframskaffelse
- Boligfinansiering
- Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av den kommunale boligmassen
- Boligtildeling og tjenester som bo-oppfølging, økonomisk bistand og helsetjenester
- Bomiljøarbeid

Boligplanlegging

Boligplanlegging handler om å planlegge for nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet. Den langsiktige boligplanleggingen ivaretas gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og reguleringsplaner, samt bolig og tjenesteplanlegging innen helse. Ansvar for den langsiktige boligplanleggingen ligger i dag hos tjenesteområdene Samfunn og tjenesteområde Helse og velferd.

Boligframskaffelse

Boligframskaffelse inkluderer nybygging, ombygging av eksisterende boligmasse, kjøp av bolig, innleie av bolig, formidling til det private markedet eller samarbeid med private aktører om nybygg eller utleie. Dette innebærer målrettet bruk av statlige og kommunale virkemidler for å fremskaffe boliger, fra lån og tilskuddsmidler fra Husbanken til ulike virkemidler i plan- og bygningsloven. Boligframskaffelse ivaretas av tjenesteområde Samfunn og Meløy Boligstiftelse.

Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av den kommunale boligmassen

Boligforvaltning omhandler om ledelse og administrasjon av eiendom. Dette innebærer å ivareta drift, vedlikehold og utvikling av kommunens boligmasse. Dette inkluderer også husleiefastsettelse, husleiekontrakter, innflyttings- og utflyttingsrutiner m.m. Dette ivaretas av tjenesteområde Samfunn og Meløy Boligstiftelse.

Boligtildeling og tjenester som bo-oppfølging, økonomisk bistand og helsetjenester

Boligtildeling innebærer strategisk bruk av kommunens boligmasse, og gjennomføring av tildelingsprosesser. Dette inkluderer informasjon, søknadsbehandling, prioritering, innstilling av søkere, tilsagnsvedtak og endelig tildeling av bolig. Dette ivaretas av tjenesteområde Samfunn og tjenesteområde Helse og Velferd, samt Meløy Boligstiftelse. Tjenester som bo-oppfølging, økonomisk bistand og helsetjenester inngår også i kommunale oppgaver og må ses i sammenheng med boligtildeling. Disse oppgavene ivaretas av tjenesteområde Helse og velferd og NAV.

Boligfinansiering

Boligfinansiering dreier som om målrettet bruk av personrettede låne- og tilskuddsordninger. Boligfinansiering ivaretas av tjenesteområde Samfunn når Meløy kommune bygger egne boliger gjennom søknad om tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser, samt lånefinansiering. På individnivå ivaretas boligfinansiering av NAV gjennom Husbankens virkemidler; startlån og bostøtte.

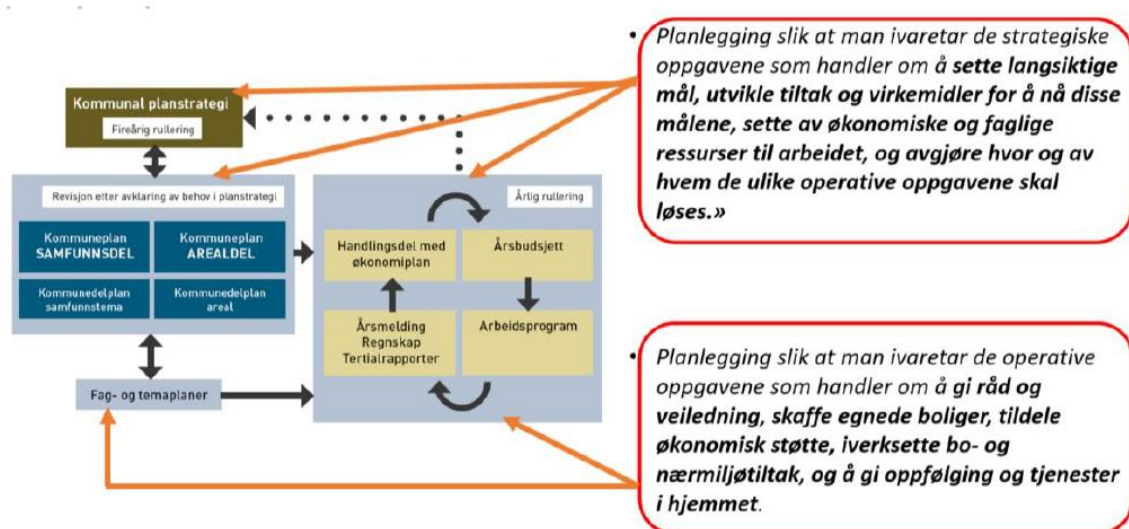
Bomiljøarbeid:

Det fysiske miljø i og rundt der mennesker bor er også en viktig del av god boligplanlegging. Bo og nærmiljø ivaretas innen areal- og reguleringsplaner. Kultur og folkehelse ivaretar også ulike planoppgaver, særlig knyttet til nærmiljø for barn og unge. Bomiljøarbeidet ivaretas hovedsakelig av

Tjenesteområde Samfunn, samt tjenesteområde Helse og velferd. Tjenesteområde Oppvekst kan også være involvert.

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).

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 blick på hvordan det boligsosiale feltet er organisert lokalt. Modellen nedenfor illustrerer hvordan det kommunale planhjulet er koblet opp mot de boligsosiale oppgavene som søkes løst²⁴.



Figur 56: Modell over koplingen mellom det kommunale planhjulet og det boligsosiale arbeidet. Kilde: Sluttrapport prosjekt «Boligsosiale hensyn i kommunal planlegging. Statsforvaltere i Nordland 2022

Det boligsosiale arbeidet er komplekst med mange ulike oppgaver. Det handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Tabellen nedenfor gir en oversikt over de operative boligsosiale oppgavene og alle involverte tjenesteområder og avdelinger²⁵, samt Meløy Boligstiftelse sin rolle.

²⁴ Modellen er hentet fra Sluttrapport prosjekt «Boligsosiale hensyn i helhetlig kommunal planlegging. Statsforvalteren i Nordland. 2022. [PROESSPLN \(statsforvalteren.no\)](https://proesspln.statsforvalteren.no).

²⁵ Tjenesteområde helse og velferd er under omorganisering. Ny modell med teamorganisering iverksettes i løpet av sommeren 2023.

Organisering av de operative oppgavene i det boligsosiale arbeidet.

Tjeneste-område/ Avdeling	Hovedoppgaver	Boligsosialt arbeid og oppfølging	Tildeling/utleie av bolig
Meløy Boligstiftelse (eid av Meløy kommune)	Stiftelsen har et særlig ansvar for å skaffe boliger til ungdom, mindre familier, enslige, samt vanskeligstilte	NOBL er forretningsfører for boligstiftelsen. Meløy BedriftsService har avtale om å drifte boligene på vegne av boligstiftelsen. I dette inngår å formidle boliger, tilrettelegge for og følge opp beboerne, samt enkle vedlikeholdsoppgaver.	Utleie av bolig skjer gjennom kontakt med NAV, Miljøtjenesten, Flyktningetjenesten og avdeling for drift (eiendom) i Meløy kommune
Tildelingskontoret (team for tildeling)	Forvaltningskontor og koordinerende enhet for habiliterings- og rehabiliteringsvirksomhet i kommunen.	Kartlegger og utreder tjenestebehov, med fokus på hverdagsmestring, rehabilitering og bruk av velferdsteknologi. Veileder søkere.	Tildeler en rekke helsetjenester i hjemmet, bl.a. praktisk bistand, miljøtjenester, pårørendestøtte, omsorgsbolig og plass i institusjon.
NAV (husbanken)	Forvalter Husbankens virkemidler, startlån og bostøtte	Saksbehandler søknader om, og tildeler startlån. Registrere søknad om bostøtte som sendes videre til husbanken.	
NAV Sosialtjenesten	Skal hjelpe den enkelte med arbeid, økonomi og velferdsspørsmål gjennom ulike tiltak og tjenester. Skal sikre et forsvarlig økonomisk livsopphold, skaffe akutt botilbud og legge til rette for å nå mål om arbeid og/eller aktivitet.	Skaffe akutt botilbud dersom det oppstår en situasjon med akutt karakter. Innvilge kommunal garanti for depositum, etter søknad. Behandle søknad om tilskudd til etablering i bolig. Bistå brukere til å finne bolig ved behov. Økonomisk råd og veiledning. Behandle søknader om økonomisk sosialhjelp.	Er behjelpelig med å skaffe botilbud ved akutt bostedsløshet.
Ergo- og fysioterapitj./ NAV hjelpemiddel-sentralen	Yter tjenester mht. aktivitet og deltakelse i hverdagen, forebyggende tiltak, vurdering av behov for hjelpemidler og tilrettelegging av bolig.	Vurderer behov for hjelpemidler og bistår ved behov for tilrettelegging i bolig i samarbeid med NAV hjelpemiddelsentralen	
Flyktningetjenesten	Løpende bosetting og introduksjonsprogram for flyktninger etter avtale med IMDI og kommunens vedtak om bosetting av flyktninger.	Gir oppfølging og biveiledning gjennom hele introduksjonsprogrammet. Koordinerer i forhold til øvrig kommunalt tjenesteapparat utfra bosatte flyktnings behov.	Skaffer boliger ved bosetting av flyktninger. Samarbeider nært med avdeling for drift (eiendom), og formidler leie av boliger fra det private leiemarked.
Miljøtjenesten (Avdeling for hjemmebasertetj.)	Heldøgns tjenester iht enkeltvedtak for beboere i de ulike bofellesskap og i barne- og ungdomsboliger. Bolig kan inngå som en del av tjenesten.	Yte helsetjenester og praktisk bistand som bidrar til å fremme beboernes helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold. Bidra til mestring av psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.	Tjenester, inkludert bolig, tildeles gjennom enkeltvedtak fattet av Tildelingskontoret.
Rus og psykiatri (Avdeling for hjemme-	Tjenesten skal bidra til å fremme selvstendighet, tilhørighet og evnen til mestring i eget liv.	Tilbyr individuell oppfølging og gruppetilbud, inkludert bistand til å mestre boforhold.	Tjenester tildeles gjennom enkeltvedtak fattet av Tildelingskontoret.

baserte tjenester)			
Avdeling for drift (eiendom)	Har ansvaret for drift og vedlikehold av den kommunale bygningsmassen.	Håndterer søknader om kommunale gjennomgangsboliger. Skal primært dekke behovet for vanskeligstilte som ikke klarer å skaffe egnet bolig selv og bolig til nyansatte i Meløy kommune. Håndterer husleiekontrakter, inn og utflytting, m.m.	Avdelingen håndterer søknader, og administrerer utleie av kommunale boliger.
Tjenesteområde for økonomi	Økonomi og fakturering	Fakturerer husleie.	
Tjenesteområde for stab og støtte (Veilednings-senteret)	Merkantile oppgaver	Skriver husleiekontrakter for tildelingskontoret. Legger inn i ESA	

Tabell 21. Organisering av de operative oppgavene i det boligsosiale arbeidet. Kilde: Involverte avdelinger i Meløy kommune

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 samordningen 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 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 det utydelig hvem man skal henvende seg til, og på hvilken måte.

Med ny Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet som trer i kraft 1. juli 2023 får kommunene et skjerpet ansvar for organisering og planlegging på det boligsosiale feltet. I §5 Ansvar for organisering og planlegging står følgende:

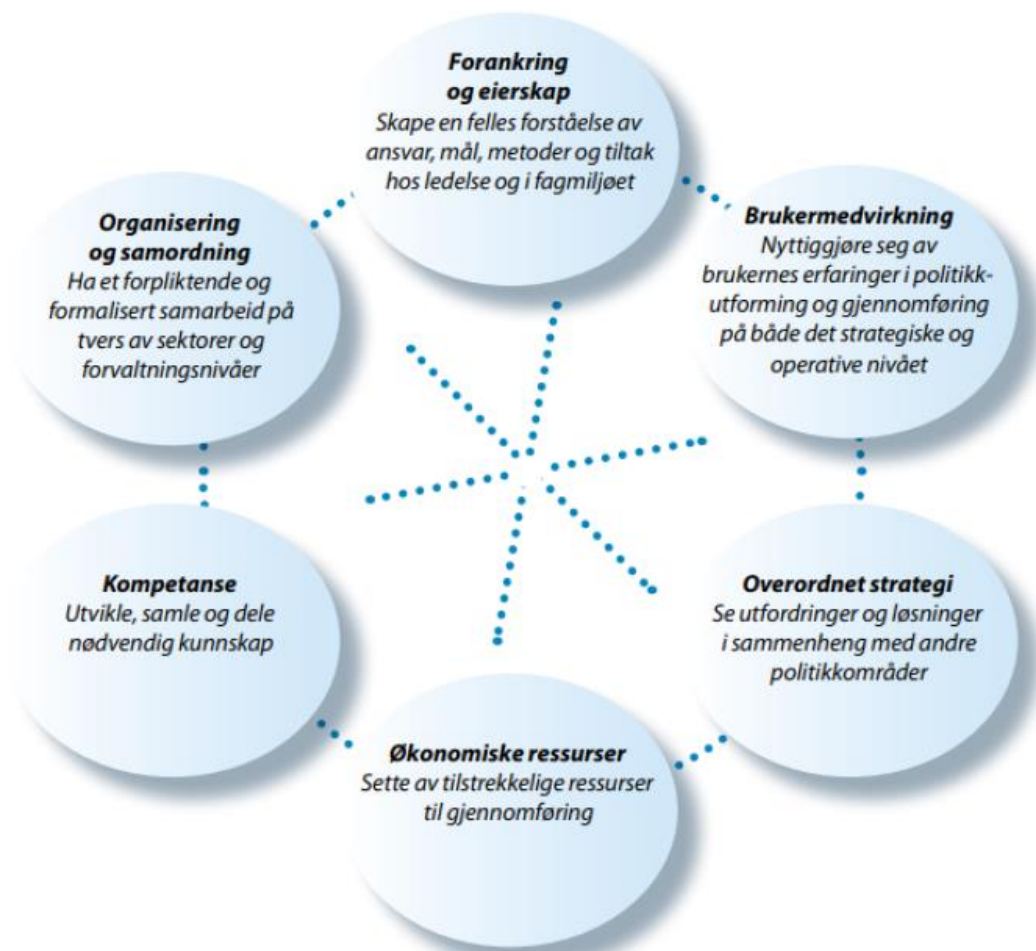
Kommunen skal i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. For øvrig skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen skal ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi etter [plan- og bygningsloven § 10-1](#). En drøfting av kommunens boligsosiale arbeid bør inngå i strategien. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen etter [plan- og bygningsloven kapittel 11](#) fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i oversikten nevnt i første punktum.

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»²⁶, noe som gjør at man ikke har godt nok kjennskap til hverandres arbeid.

I sluttrapporten fra prosjektet «Boligsosiale hensyn i kommunal planlegging» fremheves 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. Disse oppsummeres i figuren nedenfor.



Figur 57: Suksessfaktorer i det boligsosiale arbeidet. Kilde: Sluttrapport prosjekt «Boligsosiale hensyn i kommunal planlegging. Statsforvaltere i Nordland 2022

15.1 Oppsummering og drøfting

Følgende vil ha særlig betydning for arbeidet med boligplan Meløy:

- Behov for samordning og koordinering av boligoppgavene både av strategisk og operativ karakter.
- Behov for tverrfaglig tilnærming og hensiktsmessig organisering, særlig innen det boligsosiale arbeidet

²⁶ Begrepet er hentet fra Sluttrapport prosjekt «Boligsosiale hensyn i kommunal planlegging. Statsforvaltere i Nordland 2022. Denne rapporten viser at flere kommuner har samme utfordringen som Meløy mht. faglig og organisatorisk fragmentering.

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 som trer i kraft 1. juli innebærer at Meløy kommune må ha en felles, tverrfaglig og tverretatlig oversikt over boligbehov og behov for råd, oppfølging og veiledning i det boligsosiale arbeidet. Ansvarer skal følges opp i overordnet 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 tverretatlig 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 tverretatlig sammensatt²⁷.

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

²⁷ Det har parallelt med kunnskapsgrunnlaget blitt jobbet med en politisk sak om etablering av boligkontor i Meløy kommune.

16.0 Avslutning

Dette kunnskapsgrunnlaget danner grunnlaget for videre arbeid med Boligplan Meløy med handlingsdel. Kunnskapsgrunnlaget er viktig som ramme for gode og faktabasert diskusjoner på det boligpolitiske feltet. Kommunen har en viktig rolle som samfunnsutvikler, og å legge til rette for å løse dagens og fremtidens boligbehov. Kommunen har også et særskilt ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet.

En av de viktigste bærebjelkene i velferdssamfunnet er at alle skal bo godt og trygt. Bolig er det fjerde velferdspilaren ved siden av helse, inntekt og utdanning. Det har vært jobbet med dette kunnskapsgrunnlaget over ett års tid, og i løpet av denne tiden har boligpolitiske spørsmål blitt stadig mer aktualisert både nasjonalt og lokalt. Økende prisvekst på boliger, økende rente og økende utfordringer med å skaffe seg egnet bolig for en del innbyggere bidrar til denne økte oppmerksomheten.

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.

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

17.0 Kildehenvisninger

Litteratur:

Aasjord og Berg Ericson (2022): Bolig, geografi og ulikhet. Kommunekonsult AS. Notat 3/2022.

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.

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

Gyene, M. m.fl. (2020): Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft. Samfunnsøkonomisk analyse. Rapport 35/2020

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

Hurdalsplattformen 2021-2025

Indeks Meløy 2021. Meløy kommune

Indeks Meløy 2022. Meløy kommune

Kommunal planstrategi for perioden 2020-2023, Meløy kommune

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, Meløy kommune

Kommuneplanens arealdel 2013-2025, Meløy kommune

Leknes, S. og Løkken, Sturla A. (2022) «Befolkningsframskrivinger for kommunene 2022» SSB. Rapport 2022/30

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 2019-2023. 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.

Strategisk næringsplan 2019-2022, Meløy kommune

Tøssebro, J. og Wendelborg, C. (2021): Utviklingshemmetes bosituasjon 2021. NTNU Sam

Utredning; Fylkesvei 17 og næringsutvikling i Meløy kommune. Asplan Viak 2021

Nettartikler:

[Barnekullet som forsvant – Nordland \(nrk.no\)](#)

[Boligmarkedet – Siste nytt – NRK](#)

[Forventet levealder i Norge - FHI](#)

[1 av 5 bor alene \(ssb.no\)](#)

[Én av ti bor trangt - SSB](#)

[Klimakur for bygg og eiendom – Grønn byggallianse \(byggalliansen.no\)](#)

[Kommune-NM \(nho.no\)](#)

[Kommunehelsa \(fhi.no\)](#)

[Regjeringens forslag til revidert nasjonalbudsjett 2023 | Husbanken \(ntb.no\)](#)

[Tilrettelegging av bolig - nav.no](#)

[Tilskudd og finansiering | Kunnskapsbanken](#)

[Vanskeligstilte på boligmarkedet \(ssb.no\)](#)

Statistikkbanker:

Boligsosial monitor Husbanken. [Boligsosial monitor - Husbanken](#)

Bufdir. Statistikk og analyse. [Statistikk og analyse | Bufdir](#)

Demenskartet. [Demenskartet – Aldring og helse](#)

Kommunehelsa statistikkbanken. [Kommunehelsa \(fhi.no\)](#)

Kommuneprofilen. [KommuneProfilen. KommuneFakta med statistikk og nøkkeltall om bosetting og areal - tettbygd og spredtbygd befolkning i kommuner og regioner. Basert på statistikk fra SSB](#)
Imdi. [Tall og fakta om innvandrere og integrering | IMDi](#)
Nordland fylkeskommune. [Nordland i tall - Nordland fylkeskommune \(nfk.no\)](#)
Statistisk Sentralbyrå. [Statistisk sentralbyrå \(ssb.no\)](#)

GLOMFJORD NEVERDAL ENGAVÅGEN REIPÅ STØTT
MELØYA BOLGA ÅGSKARDET HALSA ØRNES

RAUS OG KRAFTFULL

meloy.kommune.no