



Sør-Varanger kommune



Boligpolitisk handlingsplan 2009-2012



1.0 INNLEDNING

1.1 INNLEDNING

OVERORDNET MÅL I NORSK BOLIGPOLITIKK ER AT ALLE SKAL KUNNE BO TRYGT OG GODT.

BOLIGSITUASJONEN FOR DE ALLER FLESTE I NORGE ER GOD. NOEN GRUPPER HAR MINDRE GODE BOFORHOLD OG STØRRE PROBLEMER MED Å SKAFFE SEG BOLIG ENN ANDRE.

BEFOLKNINGSUTVIKLINGEN TILSIER AT BOLIGBEHOVET ER STORT OGSÅ I FREMTIDEN.

EN KOMMUNES BOLIGSTRUKTUR HAR OGSÅ BETYDNING FOR HVILKE BEFOLKNINGSGRUPPER SOM VIL KUNNE ETABLERE SEG I KOMMUNEN.

SØR-VARANGER KOMMUNE ER IKKE PÅLAGT Å LAGE EN BOLIGSOSIAL PLAN. MEN MED DENNE PLANEN HÅPER VI Å KUNNE FÅ

- ØKT KUNNSKAP OM BOLIGBEHOVET I KOMMUNE
- ØKT KUNNSKAP OM STATLIGE VIRKEMIDLER
- MER SAMKJØRT BOLIGPOLITIKK MELLOM SEKTORENE
- BEDRE UTNYTTELSE AV KOMMUNENS BOLIGMASSE
- MER MÅLRETTET OG EFFEKTIV BRUK AV VIRKEMIDLENE
- STØRRE EFFEKTIVITET VED Å SAMORDNE RESSURSENE

SØR-VARANGER KOMMUNE LAGET SIN FØRSTE BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR PERIODEN 2005-2009.

I JUNI 2007 BLE DET FATTET VEDTAK OM IGANGSETTING AV ARBEIDET MED RULLERING AV BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN. PROSESSPLAN FOR BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FRA JUNI 2007 SKULLE LEGGES TIL GRUNN FOR ARBEIDET.

PGA VALG HØSTEN 2007 BLE OPPSTART AV PLAN UTSATT INNTIL NY POLITISK ORGANISERING VAR PÅ Plass. I FEBRUAR 2008 BLE DET FØRSTE MØTE MELLOM PLAN - OG STRATEGIUTVALGET OG UTVALG FOR LEVEKÅR GJENNOMFØRT SOM ET KICK-OFF MØTE FOR PROSESSEN.

MÅLET MED PLANEN ER Å TILRETTELEGGE FOR DET BOLIGSOSIALE ARBEIDET I SØR-VARANGER KOMMUNE SLIK AT KOMMUNEN ER ET GODT STED Å BO I FOR ALLE INNBYGGERE.

PLANEN ER EN KOMMUNEDELPLAN JFR PLAN OG BYGNINGSLOVEN § 20.

1.2 STATLIGE FØRINGER

Rollefordelingen i norsk boligpolitikk er at staten fastsetter sentrale mål for og trekker opp hovedretningslinjene i boligpolitikken , fastsetter lover og rammebetingelser , tilbyr gunstige finansierings- og støtteordninger gjennom Husbanken og stimulerer til forskning og informasjon.

Boligpolitiske problemstillinger har vært har vært tema i mange stortingsmeldinger .

Tiltak i 2009

- ny bostøtte fra 01.07.09 – opptil 50.000 nye husstander vil komme innenfor ordningen
- flere utleiebosteder
- 2500 nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser
- Startlånet har førsteprioritet innenfor Husbankens låneramme
- Mer strategisk utviklingsarbeid gjennom kompetansetilskuddet

1.3 KOMMUNEPLAN

Kommuneplanens hovedmål lyder: *Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.*

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i planperioden. Punktene som er tatt med under er de som har relevans til boligsosial handling:

- Alle kommunens sektorplaner samordnes mot målet og de økonomiske forutsetninger som legges til grunn i kommuneplanen
- Kommunal service og tjenesteproduksjon må i særlig grad bygges ut på de områder som etterspørres av innbyggerne i yrkesaktiv alder.
- Det må planlegges areal og kommunal infrastruktur for ca 600 nye boenheter, hvorav minst 500 må lokaliseres til de sentrumsnære områder på Kirkeneshalvøya.
- Kommunal tilrettelegging i distriktene bør konsentreres om de steder som har, eller vil få, en befolkning som gir grunnlag for lokal arbeidskraft og sentrale funksjoner som nærbutikk, skole, barnehage og kulturtilbud.

1.4 FORHOLD TIL ANDRE KOMMUNALE PLANER

Denne planen berører flere planer. Den gir føringer på flere virksomhets/planområder.

Plan for habilitering og rehabilitering

Gjennom idedugnader og innspill i forbindelse med plan for rehab og hab er det kommet mange innspill som knytter seg til bolig:

- Det er behov for boliger for unge funksjonshemmede
- Omsorgsboliger som ikke er tilrettelagt for funksjonshemmede – det er uavklart hvem som skal dekke oppgraderingen.
- Forslag om å samle de ordninger som kommunen forvalter for Husbanken inkludert bostøtte, til en instans/person
- Boligveiledningen er ikke samlet. Brukerne ønsker et sted å gå til for å få den hjelp de har behov for, ønske å slippe å gå fra kontor til kontor. Det er også behov for å styrke veiledningen. Forslag om å opprette en boligveileder/boligkontor. Knytte en tverrfaglig boligveiledergruppe til denne.
- Det er behov for boliger for rusmisbrukere som erstatning for botiltaket i Henrik Lundsgt., og det er behov for ettevernsleiligheter.
- Det er behov for boligtilbud til unge psykisk syke med oppfølgingstjeneste

Plan for psykisk helse

Omsorgsboliger- Målsetting:

Boligsosial handlingsplan for Sør-Varanger kommune sier under pkt 2.2 at

Sør-Varanger kommune skal ha en målrettet sosial boligetablering og en sosial boligjeneste som sørger for at de ulike grupper av vanskeligstilte med boligbehov oppnår hensiktsmessige tilbud.

Situasjonen i dag:

Sør-Varanger kommune har i dag 9 omsorgsboliger i Riiser Larsensgt. 5 øremerket mennesker med langvarige psykiske lidelser. Boligene har tilgang til personalbase / døgnbemanning. Boligene ble tatt i bruk juni 2006. Dette har vært et viktig tiltak, og har gitt en verdig bosituasjon for disse ni beboerne.

Fremtidig behov:

Vi har fortsatt mange personer i vår kommune som har et tilvarende behov for bolig. Det var 20 søkere til de ni omsorgsboligene. Flere har i tillegg meldt behov i ettertid. Fra et faglig synspunkt ser vi at det fortsatt er behov for flere omsorgsboliger med tett personaloppfølging.

Øvrige boliger / behov for egen bolig-

Målsetting:

Boligsosial handlingsplan for Sør-Varanger kommune sier videre under pkt 2.2 at kommunen skal bidra til at det skjer en planmessig utbygging og forvaltning av boligløsninger for de grupper som har vanskelig for å benytte det private boligmarkedet.

Situasjonen i dag

Det er stor mangel på boligtilbud for mennesker med psykiske lidelser i vår kommune. Alle kommunale boliger er i dag overført til Stiftelsen Boligbygg. Alle søknader blir sendt til SBB, og alle

tildelinger blir gjort her. Mange brukere med langvarige psykiske lidelser har ikke fått tildelt bolig. Mange av de vanskeligstilte har en dårlig økonomi, og har ikke muligheter til å leie bolig på det private markedet.

Brukerundersøkelsen viste at ca 1/3 av de spurte ikke var fornøyd med dagens bosituasjon.

Hva er det framtidige behovet

Det er behov for flere boliger til gruppen vanskeligstilte.

Det er behov for at fagmiljøene er tettere knyttet opp til tildeling av boliger fra SBB.

Bistand i bolig- Målsetting:

Boligsosial handlingsplan sier videre at kommunen skal ha en målrettet sosial boligetablering, sosial bolig tjeneste, og en hensiktsmessig oppfølgingstjeneste som

er i stand til å gi hjemmeboende med hjelpebehov en individuelt tilpasset hjelp. Psykisk helsearbeid er i sin natur et relasjonsarbeid, og tidsnød og instrumentelle metoder er lite egnet i møte med mennesker som har alvorlige psykiske problemer. Det er tålmodighet og tid brukerne etterspør. De ønsker seg hjelpere som «stiller opp» og som kan hjelpe dem også med små hverdagsproblemer knyttet til matlaging, handling, rydding og organisering.

Situasjonen i dag.

De 9 boligene i Riiser Larsensgt har døgnbemanning. Beboerne føler seg tryggere i hverdagen og får styrket sin psykiske helse ved å ha tilgjengelig personale i nærheten.

Vi har i tillegg rundt om i kommunen en stor gruppe mennesker med langvarige, psykiske lidelser, mange også med rusproblematikk, som hadde profittert på å få hjelp og oppfølging ut over laveste effektive omsorgsnivå (LEON) til bistand og oppfølging i sin bolig.

Hva er det framtidige behovet

Vi ser at det er store behov for bistand fra hjelpeapparatet, og det er ulike behov.

1.5 OMSORGSPLAN 2022

I omsorgsplanen er det lagt vekt på en gradvis overgang fra institusjonsbasert til hjemmebasert omsorg. Omsorgsboliger kan da være et sentralt virkemiddel.

1.6 FLYKTNINGER

Tjenesten har behov for boliger i henhold til politiske vedtak. De senere år har det vært vedtak om besetting av 20 personer.

1.7 ARBEIDET MED PLANEN

Utvalg for levekår har vært styringsgruppe. Styringsgruppa har mot slutten av arbeidet vært supplert med et medlem fra eldrerådet.

Prosjektgruppa har bestått av Karin Johansen(sosialtjenesten) , Lena R Pedersen (Nav) , Ågot Petterson(flyktningetjenesten) , Anne Lill Haabeth (psykisk helsetjeneste) , Ulf Mathisen (stiftelsen Bolig Bygg) , Lena N Bergeng (rådet for funksjonshemmede) , Line

I år er det vedtak om bosetting av 25 personer. I hovedsak bosettes det stort sett enslige menn fra mottak i Norge som kan søke familie gjenforening med familie fra hjemland. Ved bosetting av overføringsflyktninger er det i hovedsak familier. Boligbehovet krever en god dialog mellom Stiftelsen Bolig Bygg og Flyktningtjenesten, da en ved vedtakstidspunkt i Kommunestyret ikke vet hvem som blir bosatt.

Kristoffersen (Fagforbundet) , Lill Marit Johansen (ergo) , Solveig Langeland
(koordinerende enhet)

Siw-Inger Braathen har vært prosjektleder.

Styringsgruppa og prosjektgruppa har gjennomført en swot-analyse av gammel plan. Det som fortsatt er uløst/aktuelt for denne planen er tatt med i rulleringen .

Det er arbeidet bredt i hele prosessen bla med arrangert idedugnad , ”møte med markedet” samt møte med Husbanken.

1.8 BRUKERMEDVIRKNING/INNSPILL

Det er i arbeidet lagt vekt på brukermedvirkning/brukerinnspill.

I mai 2008 ble det gjennomført en idedugnad hvor det var sendt ut bred invitasjon til administrasjon, politikere, utbyggere , innbyggere, interesseorganisasjoner osv.

Innspillene kan oppsummeres slik : boligtomter, flere lavkostnadsboliger, universelt utformet boliger, gjennomgangsboliger, boligkontor med kompetanse, bygge i distriktene, gode virkemidler i husbanken, arbeidsgrupper som jobber med å planlegge boliger til vanskeligstilte, bygge lettstelt boliger for eldre og høyblokk/terasseblokk/fortetting i sentrum.

For å få mer informasjon fra idedugnaden : se vedlegg.

ANDRE INNSPILL:

Bugøynes helselag: Melder om boligbehov for ansatte på Bugøynes.

Bugøynes omsorgssenter: melder om behov for boliger til 5-6 ansatte.

Ergoterapitjenesten: omsorgsboliger med nærhet til hjelpeapparatet for unge funksjonshemmede.

Familierådgivningskontoret: behov for boliger som familier kan leie for kortere eller lengre tid etter at beslutning om å flytte fra hverandre er tatt. Varierte størrelser og pris . Bedre hjelp og bistand i kommunen vedr å hjelpe folk til å skaffe seg bolig.

Fra plan for hab og rehaivering:

- Det er behov for boliger for unge funksjonshemmede
- Omsorgsboliger som ikke er tilrettelagt for funksjonshemmede –det er uavklart hvem som skal dekke oppgraderingen.
- Forslag om å samle de ordninger som kommunen forvalter for Husbanken inkludert bostøtte, til en instans/person
- Boligveiledningen er ikke samlet. Brukerne ønsker et sted å gå til for å få den hjelp de har behov for, ønske å slippe å gå fra kontor til kontor. Det er også behov for å styrke veiledningen. Forslag om å opprette en boligveileder/boligkontor. Knytte en tverrfaglig boligveiledergruppe til denne.
- Det er behov for boliger for rusmisbrukere som erstatning for botiltaket i Henrik Lundsgt., og det er behov for ettevernsleiligheter.
- Det er behov for boligtilbud til unge psykisk syke med oppfølgingstjeneste
- Fra sosialtjenesten: Behov for 2-5 frittstående boliger for personer som pga kombinasjon av rus, psykiske og atferdsmessige problemer ikke har mulighet til å eie eller leie vanlig bolig. Videre å tilrettelegge , ved hjelp av fleksibel bruk av virkemidler , for at rusmisbrukere med betalingsevne kan eie egen bolig.

2.0 HVA ER DE STØRSTE UTFORDRINGENE I KOMMUNENS BOLIGTILTAKSARBEID?

- Å få økt antall utleieboliger. Ny industri vil skape press på leie- og boligmarkedet
- Å velge boligpolitisk plattform: Pendlersamfunn eller bofast ?
- Utleie eller tilrettelegge for eieboliger til unge funksjonshemmede
- Utleieboliger til ungdom og innflyttere
- Utleieboliger til rusmisbrukere
- Utleieboliger til flyktninger
- Påvirke krav til utforming/tilgjengelighet
- Benytte seg av utbyggeravtaler
- Status i Sør-Varanger : nye dyre leiligheter i boligkompleks eller eldre hus med store oppussingsbehov. Få boliger i mellomstadiet
- 116 vanskeligstilte. 2 av 3 i aldersgruppen 18-39. Stor overvekt av menn.
- bomiljø og oppfølging i bolig
- statlige og kommunale boligpolitiske virkemidler
- kommunens organisering av boligoppgavene

Det er gjennom handlingsplanen forsøkt å utarbeide tiltak.

Tiltakene begrunnes ut fra :

- generelle boligbehov i kommunen på grunnlag av befolkningsstruktur og boligsammensetning
- behov som kommer fram gjennom kommunens kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet
- kommunens bruk av virkemidler
- politiske målsetninger

2.1 STRATEGI OG MÅL

Boligutvikling
<ul style="list-style-type: none"> - legge til rette for tilstrekkelig boligproduksjon slik at flest mulige kommer inn i boligmarkedet - legge til rette for å ha en variert boligsammensetning og integrering av ulike brukergrupper i boligområdene - bidra til at boliger er tilgjengelige for alle
Tiltak
1. legge til rette for å øke antall små gjennomgangsleiligheter
2. Kreativ bruk av Husbankens virkemiddel
3. En dør inn . Felles boligkontor.
4. Bevist/differensiert prispolitikk på boligtomter.
5. Universell utforming og tilgjengelighet i all planlegging
6. differensierte boliger i livsløpsperspektiv - lag en plan på hvordan dette kan gjennomføres (bygging/ombygging/omdisponering/kjøp/leie)
7. servicenære boliger i by og distrikt
8. Fornye rammeavtalen med Stiftelsen Bolig Bygg
9. innspill til endring av rutiner og rammeverk (statlige og kommunale) for en mer fleksibel boligpolitikk
10. Bruke juridiske virkemidler for å ivareta boligsosiale hensyn innenfor en helhetlig

utbyggingspolitikk - kommuneplanen - kommunedelplaner - reguleringsplaner - bebyggelsesplan - utbyggingsavtale - bo og sameielovene
11. bruke boretts- og sameielovene som virkemiddel for å skaffe boliger til vanskeligstilte - borettslagloven gir kommunen mulighet til å eie inntil 10% av andelene eller minimum en seksjon i et borettslag - samme part som nevnt over kan eie 10% eller minimum en seksjon
12. bruke utbyggingsavtaler for å sørge for at utbygging av områder foregår i henhold til kommunens ønsker
13. Velge boligpolitisk plattform : pendlersamfunn eller bofast?
UTLEIEBOLIGER - Sørge for at boligmassen er stor og variert nok til å gi et dekkende tilbud til innbyggerer sim grunnet lav inntekt eller andre årsaker ikke klarer å skaffe seg bolig på eiermarkedet
Tiltak
1. øke antall utleieboliger for å møte framtidig næringsutvikling
2. fornye rammeavtalen med Stiftelsen Bolig Bygg . - Sørge for at prinsippet om gjennomgangsboliger fungerer - mer fleksibel og målrettet bruk av utleieboligene. - jobbe for at kommunen kommer inn i felles tildelings- og drøftingsteam i Stiftelsen
3. legge føringer i reguleringsplanen. Stimulere til at de som bygger egne boliger bygger med utleiemuligheter ved å gi tilskudd
4. aktiv tilrettelegging for bygging av utleieboliger i distrikt
HJELP TIL Å BO ELLER BLI BOENDE - legge til rette for at de som ikke klarer seg selv i egen bolig får tilstrekkelig hjelp til å mestre dagliglivet og bli boende i egen bolig
Tiltak
1. Legge til rette for differensierte boliger med universell utforming
2. økt informasjon om økonomiske virkemiddel med tanke på å kunne eie egen bolig
3. En dør inn. Felles boligkontor.
4. tilrettelegge for private borettslag i reguleringsplaner
5. skille mellom permanente og gjennomgangsboliger
6. legge til rette for gode oppfølgingstjenester for de som trenger det. Kreativt gode oppfølgingstjenester fordrer kapasitet, kompetanse, differensierte botilbud og kreativitet. Oppfølgingstjenesten kan omfatte: <ul style="list-style-type: none"> - opplysning, råd og veiledning - gode tildelings og innflyttingsrutiner - økonomisk rådgivning - praktisk bistand og opplæring - miljøarbeider/miljøterapeutisk tjeneste - individuell oppfølging i bolig - støttekontakt - tverrfaglige og tverretatlige tjenester
7. det må etableres gode rutiner for tverrfaglig bistand for å forebygge konflikter og å forhindre utkastelse eller begjæring om utkastelse

3.0 SITUASJONSBEKRIVELSE OG VURDERING AV DAGENS SITUASJON

3.1 FRA RAPPORT UNDER UTARBEIDELSE

Fra rapport under utarbeidelse: NORUT: "Sosiokulturelle spenninger- stedsidentitet i fire nordnorske kommuner"

Det bildet av Sør-Varanger som media har bygget opp under det siste året har i stor grad fokusert på boligtematikken. I Finnmarken i juli 2008 kan man for eksempel lese at boligmangelen som hersker i Sør-Varanger truer utviklingen i kommunen og måneden før, i samme avis, kan man lese om en førskolelærer som advarer folk mot å flytte til Kirkenes fordi "boligmarkedet er helt sinnsykt".

Direktør i Bergen Group Kimek, Greger Mannsverk, sier i en annen artikkel at han frykter "et pendlersamfunn som kun er til fordel for flyselskaper og puber" med mindre det blant annet gjøres store investeringer i boliger. Han støttes av direktøren i Sydvaranger Gruve AS, Per Helge Høgaas (Eriksen, 2008c).

Også informantene er bekymret for boligsituasjonen i kommunen og kritisk til hvordan dette er håndtert.

En mann i begynnelsen av 50 årene mener at "tiden da hver enkelt kunne gå rundt sitt eget hus er forbi. Dette er ikke noe man kan leve med på sikt. Boligbygging må skje annerledes framover. Alle kan ikke ha enebolig med 1000 m² tomt." Han forklarer at politikerne i kommunen i stor grad har lagt opp til eneboliger, men sier dette må endres. Det vil være viktig å legge til rette for ulike typer boliger. "Vi må ha variasjon, med både utleiemuligheter og rimelige boliger for unge." Det er viktig å gjøre seg lekker for egen ungdom og for de som ikke har tilknytning, og her spiller det urbane som Kirkenes har en sentral rolle.

Mannen på rundt 60 sier også at for at Sør-Varanger skal bli et mer attraktivt bosted for folk må dette med byfunksjon og det "å bo" må få mer oppmerksomhet. Han ønsker seg en mer kompakt struktur. Det virker imidlertid ikke som han har særlig tro på at ting vil endre seg og sier "en tankegang om stedsutvikling [fortsatt] er fraværende" i kommunen. Han føyer til at han savner en arena for å stille spørsmål ved utviklingen i kommunen.

Et sentralt spørsmål i boligangeldebatten er naturligvis, "hvem skal bygge?" Høgaas sier i overnevnte sak at det ikke er aktuelt for Sydvaranger Gruve å bygge boliger (slik det gamle gruveselskapet gjorde i forrige periode). Ordfører Linda Beate Randal sier imidlertid at det heller "ikke er kommunens oppgave å bygge personalboliger til private firmaer." Også Sør-Varanger boligbyggelag blir i en annen sak kritisert for ikke å ha bygd nye boliger de siste 25 årene, "til tross for at kommunen sliter med boligangel" (Eriksen, 2008b). Boligbyggelaget sier på sin side at de har blitt hemmet av mangelen på funksjonelle tomter.

Disse utdragene gir bare et lite innblikk i de debattene som har pågått. Nye utfordringer og problemer dukker stadig opp (mens andre også løses). Til tross for dette kan vi si at det bildet som tegnes av Sør-Varanger kommune i stor grad preges av boligproblematikk.

3.2 RAPPORT FRA NORUT

2009: Bistand i forbindelse med rullering av boligsosial handlingsplan i Sør-Varanger kommune

Sør-Varanger kommune søkte og mottok kompetansemidler fra Husbanken. Disse midlene ble brukt til å kjøpe tjenester hos Norut Alta.

Norut Alta har med vedlagt notat assistert kommunen med å innhente og analysere data som brukes som faktagrunnlag i planen.

Det er i denne planen hentet inn bare deler av datagrunnlaget. Hele arbeidsnotatet ligger ved som vedlegg.

3.2.1 Oppsummering fra Norut

Dette notatet har tatt for seg fremtidig befolkningsutvikling i Sør - Varanger og kommunens planer for å imøtekomme en forventet befolkningsøkning. Fokuset har vært på de vanskeligstilte på boligmarkedet; hvilke behov de har og hvordan deres situasjon påvirkes av presset på boligmarkedet.

Kommunen har i kommuneplanene anslått befolkningsveksten til å nå 12 000 innbyggere i 2016. Det tilsvarer en vekst på 25 % fra 2008. I forhold til SSB (Statistisk sentralbyrå) er dette vel optimistisk. SSB opererer med flere scenarier for befolkningsvekst og i det mest positive anslår de en vekst i Sør - Varanger på 5,9 % i samme periode. Nasjonalt var befolkningsveksten på 1,31 % i 2008 som er det høyeste nivå som er registrert siden 1920.

Bakgrunnen for optimismen ligger i etableringen av ny industri gjennom blant annet åpningen av Sydvaranger gruver og Villa Arctic sin ekspansjon. Til sammen vil disse to næringene skape over 400 nye arbeidsplasser. Det er lite ledig kapasitet i det lokale arbeidsmarkedet til å dekke den økte etterspørselen etter arbeidskraft disse to bedriftene har. Arbeidskraften må derfor i stor grad komme fra andre steder, noe som vil skape press på leie - og boligmarkedet.

Boligbyggingen de siste årene har da også skutt fart i kommunen, spesielt fra 2006 – 2008. Omsetningen av alle typer boliger har vært økende siden 2002, og det kommunale tilbudet av boliger har også økt. Fremover planlegger kommunen å bygge ytterligere 17 omsorgsboliger og 6 boliger for funksjonshemmede. Det foreligger derimot ingen planer fra kommunens side om å bygge utleieboliger for ungdom eller innflyttere. Disse gruppene må henvende seg til det private boligmarkedet for å få dekket sitt boligbehov. Leiemarkedet i Sør - Varanger er lite, noe som har drevet prisene opp, og økt etterspørsel vil gjøre inngangsbilletten enda dyrere for førstegangsetablerere. Det siste gjelder spesielt ungdommen, men også innflyttere vil kunne få problemer med å etablere seg i et høyt priset boligmarked. I Alta har kommunen gått til innkjøp av åtte leiligheter som skal selges til unge etablerte personer etter gitte kriterier¹.

Den forventede økningen i etterspørselen etter boliger kan dekkes av nybygging, både i kommunal og privat regi. Barlindhaug har planer om bygge 100 boenheter og kommunen planlegger et boligfelt med inntil 1000 boenheter.

At det kommer en befolkningsvekst er det liten tvil om, men boligtilbudet bør tilpasses et realistisk nivå på innflyttingen. Erfaringene fra Hammerfest og etableringen av Snøhvitalegget tilsier også at mange velger å leie før de eventuelt tar valget om å kjøpe bolig. Hammerfest opplevde da også en kraftig prisøkning på leiemarkedet i perioden utbyggingen foregikk. Prisen på boliger steg også markant som en følge av økt etterspørsel, men også av at det ble bygget mange nye boenheter, og da spesielt leiligheter. Disse fikk en kvadratmeterpris som var langt høyere enn for brukte boliger.

Kartleggingen av de vanskeligstilte på boligmarkedet viste at ingen av disse sto uten boligtilbud. Majoriteten hadde bodd i kommunen i mer enn fem år og 65 % hadde en

¹ Aldersgrense er mellom 18 og 35 år, de skal enten ikke ha eid bolig eller de må ikke ha eid bolig i mer enn 2 år.

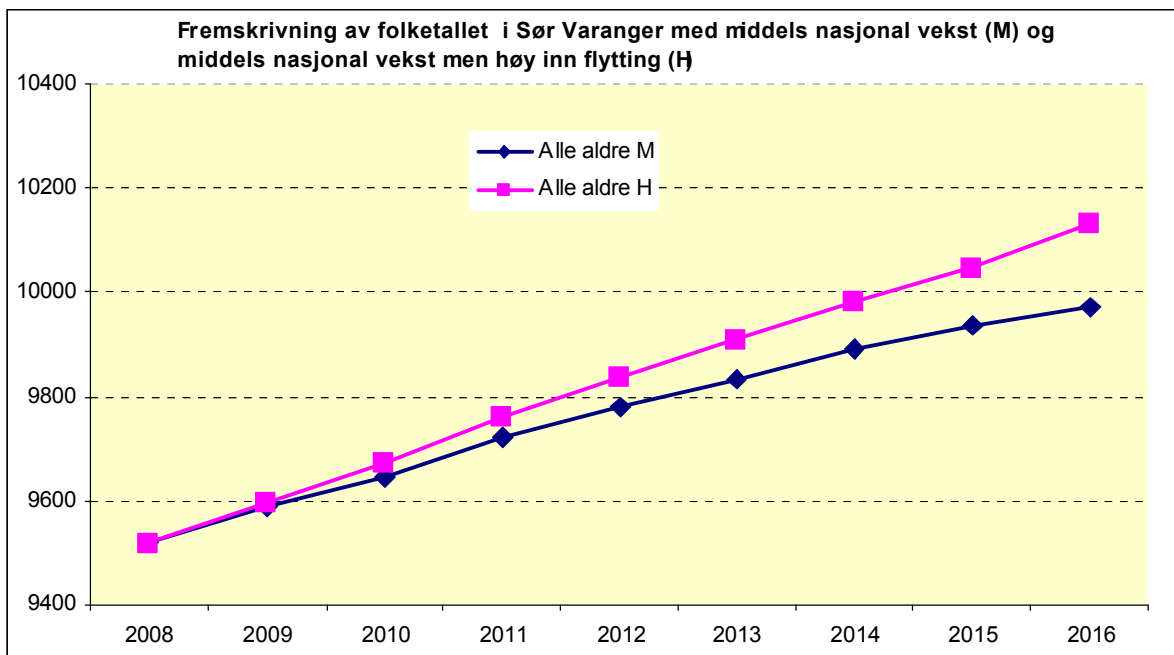
kombinasjon av to eller flere kjennetegn som årsak til at de trengte assistanse fra kommunen til bolig. Psykiatrisk langtidspasient og rusmisbruker var de vanligste kjennetegnene. De var ofte kombinert med sosialt vanskeligstilt som sekundært kjennetegn. I det ligger at de befinner seg på utsiden av samfunnet og trenger hjelp ikke bare til det primære problemet men også det sekundære. Deres behov er således ikke kun knyttet til bolig, men de vil også ha behov for hjelp/bistand til å komme inn i samfunnet igjen. Kommunens strategi overfor de to største gruppene vanskeligstilte ser ut til å være å gi de psykiatriske langtidspasientene boligtilbud med god ukentlig oppfølging. Rusmisbrukerne med behov for ny bolig ble i langt større grad anbefalt ordinær bolig, med langt mindre oppfølging. Det kan se ut som det er behov for en bedre utredning av de med rusproblemer i forhold til deres behov for bolig og oppfølging, i og med at de også er sosialt vanskeligstilt.

Av de 116 personene som var registrert som vanskeligstilte ble 93 personer oppgitt å ha behov for ny bolig, med varierende grad av oppfølging. Den viktigste årsaken til ny bolig var "Manglende tilgjengelighet – isolasjon", eller "Store bistands/oppfølgingsbehov. Dette ser i stor grad ut til å bli ivaretatt overfor den største gruppen vanskeligstilte, gjennom den satsingen kommunen gjør med hensyn til bygging av omsorgsboliger. De gruppene vanskeligstilte vi vil anbefale kommunen å satse tyngre på i framtiden er rusmisbrukere og ungdom. Disse har i dag store utfordringer med å skaffe seg bolig. Dette betyr ikke nødvendigvis at kommunen skal bygge utleieleiligheter eller boliger for salg for disse gruppene, men at kommunen gjennom sin boligpolitikk bør benytte de mulighetene som ligger i for eksempel utbyggingsavtaler og bedre utnyttelse av økonomiske virkemidler. Med omleggingen av bostøtten vil flere personer være berettiget støtte, og det er viktig at kommunen klarer å fange opp nye støtteberettigede personer slik at kommunens lave utnyttelse av disse virkemidlene styrkes. På samme måte bør kommunen utnytte muligheten til å formidle startlån for å gjøre vanskeligstilte i stand til å kjøpe sin egen bolig.

3.2.2 Framskrivning av befolkningsutviklingen

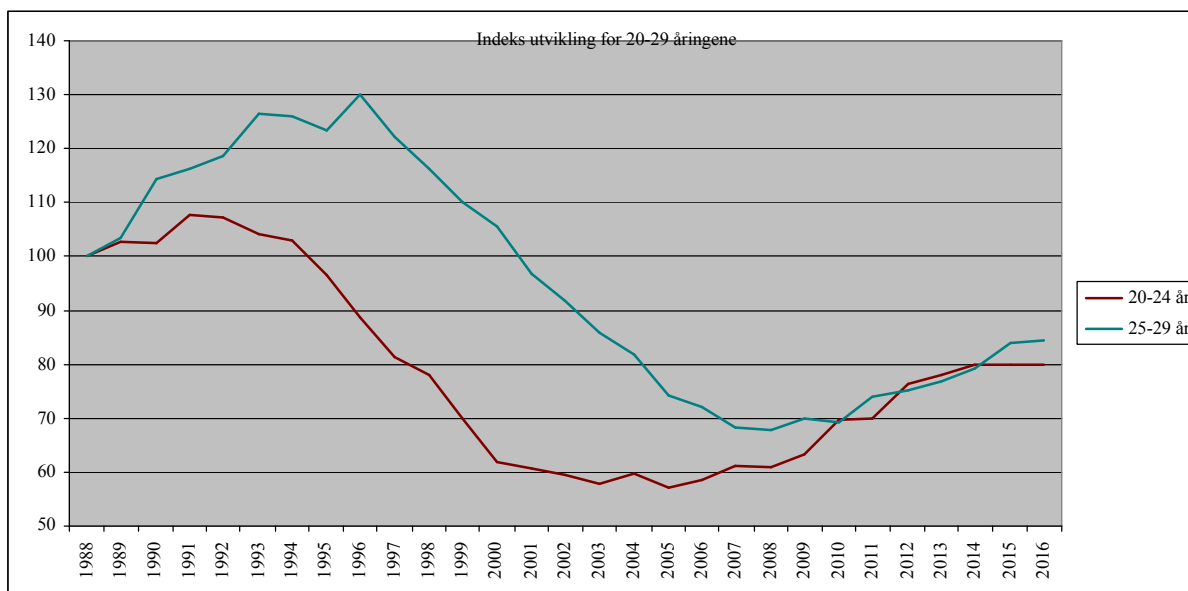
Statistisk sentralbyrå foretar framskrivinger av forventet befolkningsutvikling. SSB bruker to ulike kurver. Den første kalt middels nasjonal vekst (M) overfører den antatte befolkningsveksten nasjonalt til kommunalt nivå. Dette er en naturlig vekst forutsatt at historiske tendenser videreføres. Den andre kurven forutsetter en middels nasjonal vekst, men med en høy innflytting fra utlandet (H). Disse to kurvene vil for Sør-Varangers vedkommende bety at befolkningen øker med henholdsvis 408 og 568 innbyggere fra 2008 til 2016. Selv det mest optimistiske alternativet vil være langt unna kommunens planmål med 12 000 innbyggere i 2016.

Framskrivning av folketallet i Sør-Varanger kommune, to alternativ; Middels, Høy



Vi har valgt å trekke ut to aldersgrupper i 20-årene for å illustrere dennes utvikling over tid. Gruppen 20-24 år var på sitt laveste i 2005, men vil stige fram mot 2014 for så å flate ut. Gruppen 25-29 er på sitt laveste i dag, 2008, men vil stige forsiktig fram mot 2016.

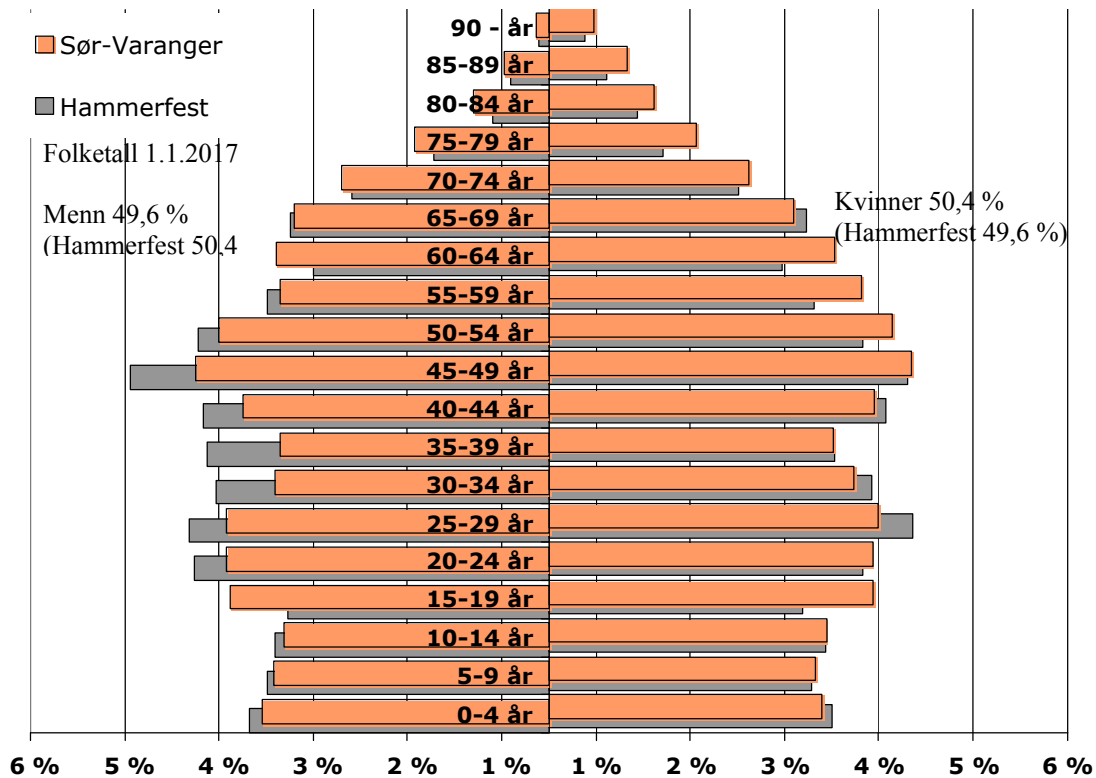
Indeks utviklingen i aldersgrupper 20-25 og 25-29 år, Sør-Varanger kommune



Vi har laget en befolkningspyramide som bruker 01.01. 2017 (ved kommuneplanens slutt) som utgangspunkt. Vi har brukt SSBs befolkningsframskrivning ved middels vekst. Denne gangen har vi valgt å legge Hammerfest kommune under som grå skygger for å illustrere forskjellene i befolkningsutviklingen i disse to kommunene. Mest påfallende er overrepresentasjonen av menn i de viktigste aldersgruppene for yrkesaktiv alder i Hammerfest. En slik forskjell finner vi ikke i SSBs prognose for Sør-Varanger. Det kan se ut som petroleumens inntog i Hammerfest har gjort utslag og skapt en viss kjønnsbalanse i

visse aldersgrupper. Spørsmålet blir om en liknende effekt etter hvert vil komme i Sør-Varanger med åpning av gruva. Dette er noe SSB ikke har tatt høyde for i sin framskrivning, men som vi kan anta vil ha innvirkning.

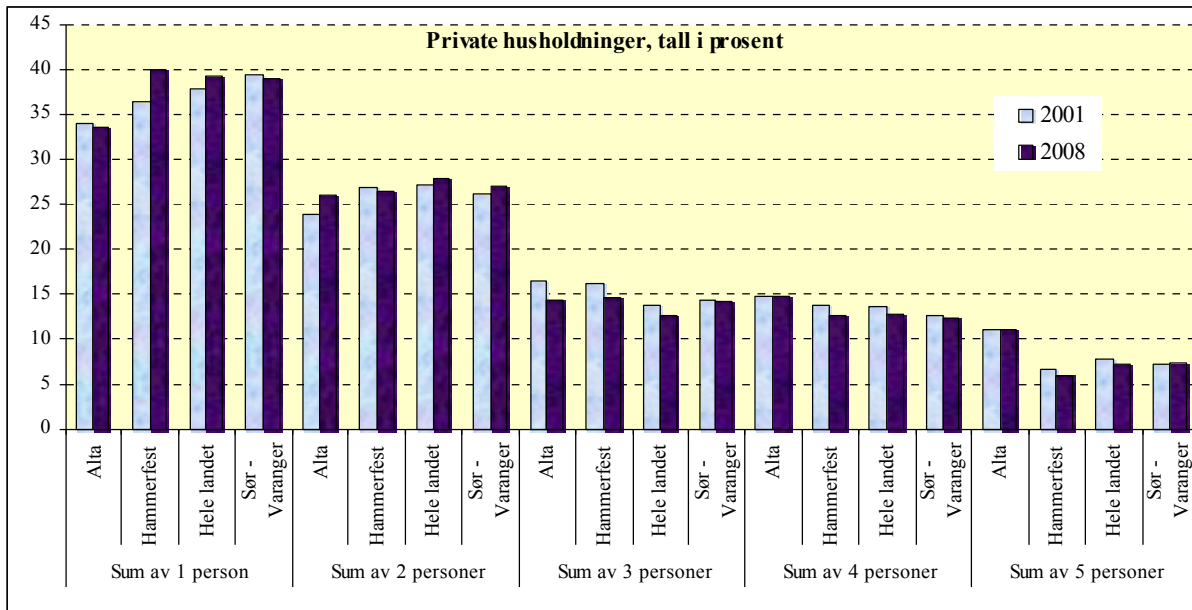
Fremskrevet befolkningspyramide 2017, middels vekst, Sør-Varanger kommune og Hammerfest kommune



3.2.3 Husholdningenes størrelse

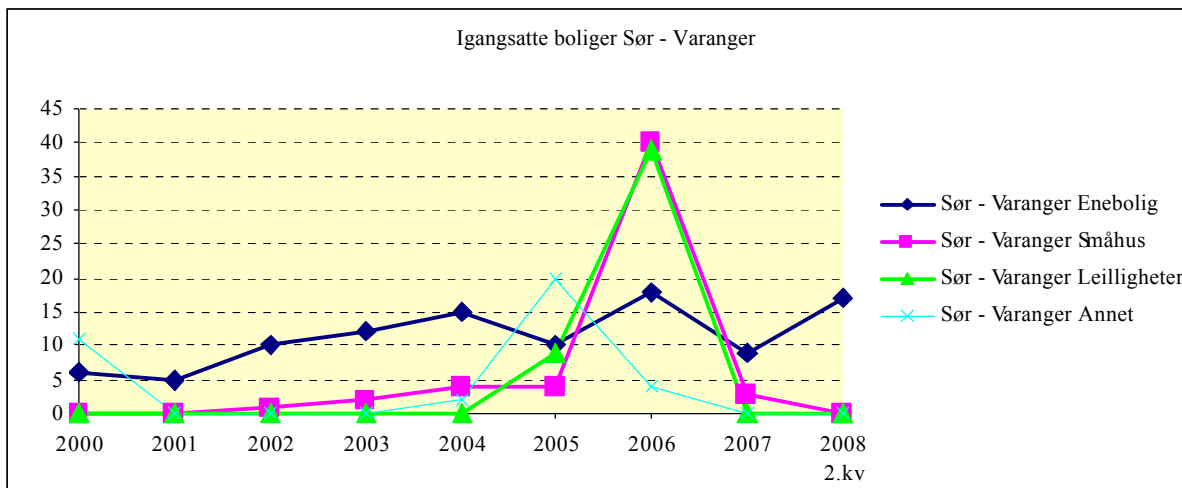
Når kommunen skal planlegge og legge til rette for boligbygging, er det viktig å vite hvilken husholdningsstørrelse som dominerer, og i hvilken retning utviklingen går. Den nasjonale trenden har vært en stadig større økning i antallet en-person husholdning, noe som blant annet henger sammen med familiemønster. Vi har dessverre ikke funnet sammenlignbare data som kan vise utviklingen over de siste 20 årene. Det lengste tilbake som kan bruke er tall fra 2001, og dette kan sammenlignes med 2008. Figuren under viser at i Sør-Varanger kommune består 38 % av husholdningene av en person. Dette tallet er det samme som landsgjennomsnittet, men hvis vi ser på endringene over tid ser vi at kommunen alt i 2001 hadde en stor andel en-person husholdninger, og at det faktisk har vært en liten tilbakegang. På landsbasis har det vært en økning. Denne tendensen finner vi enda tydeligere i Hammerfest kommune som i perioden har hatt en betydelig økning i antallet en-person husholdninger. Alta kommune skiller seg klart ut med en betydelig lavere andel en-person husholdninger. Til gjengjeld har kommunen en større andel 4, 5 eller fler-personhusholdninger. Sør-Varanger har i perioden hatt en liten økning i antallet to-person husholdninger til 22 %, mens endringene er minimale for husholdene med flere personer.

Husholdningenes størrelse 2001 og 2008 i Alta, Hammerfest, landet og Sør-Varanger



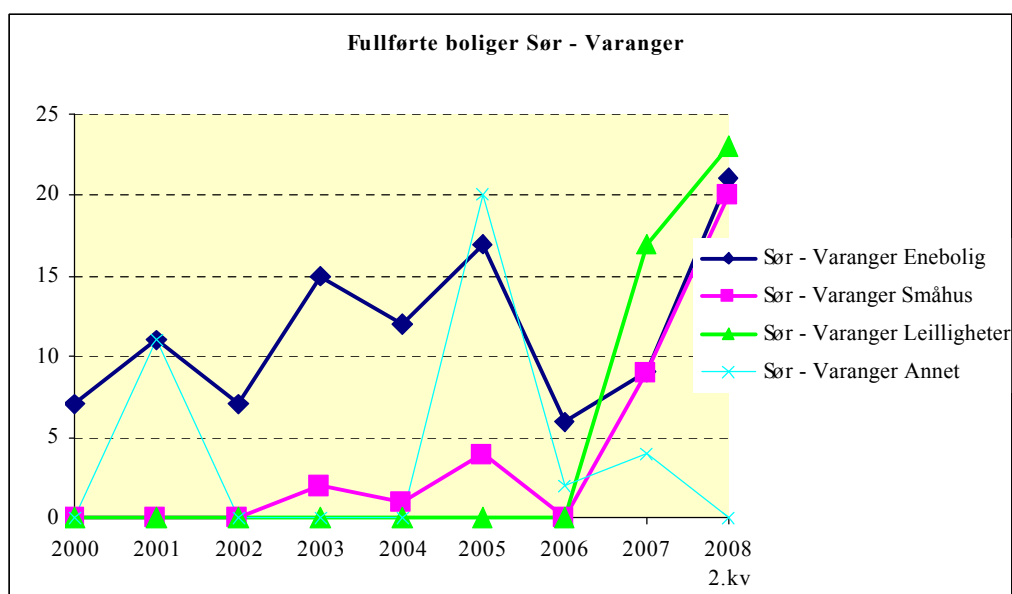
3.2.4. Boligutviklingen i kommunen

Sør-Varanger har som resten av landet vært gjennom en bygge-boom i løpet av de siste årene. Fra rundt 5 påbegynte eneboliger årlig på begynnelsen av 2000 tallet har antallet blitt mangedoblet i løpet av et par år. Toppåret var i 2006 med 18 påbegynte eneboliger. Antallet påbegynte småhus og leiligheter har vært minimale fram til 2006 hvor det plutselig bare i løpet av året ble igangsatt nærmere 40 småhus og 39 leiligheter. Her ser en tydelig at starten på flere større utbyggingsprosjekter faller sammen i tid. I 2007 var nybyggingen av disse typene bolig nesten nede på null. Figuren under viser også 20 igangsatte boliger i 2006 kategorisert som annet. Dette er trolig offentlig bygde boliger.



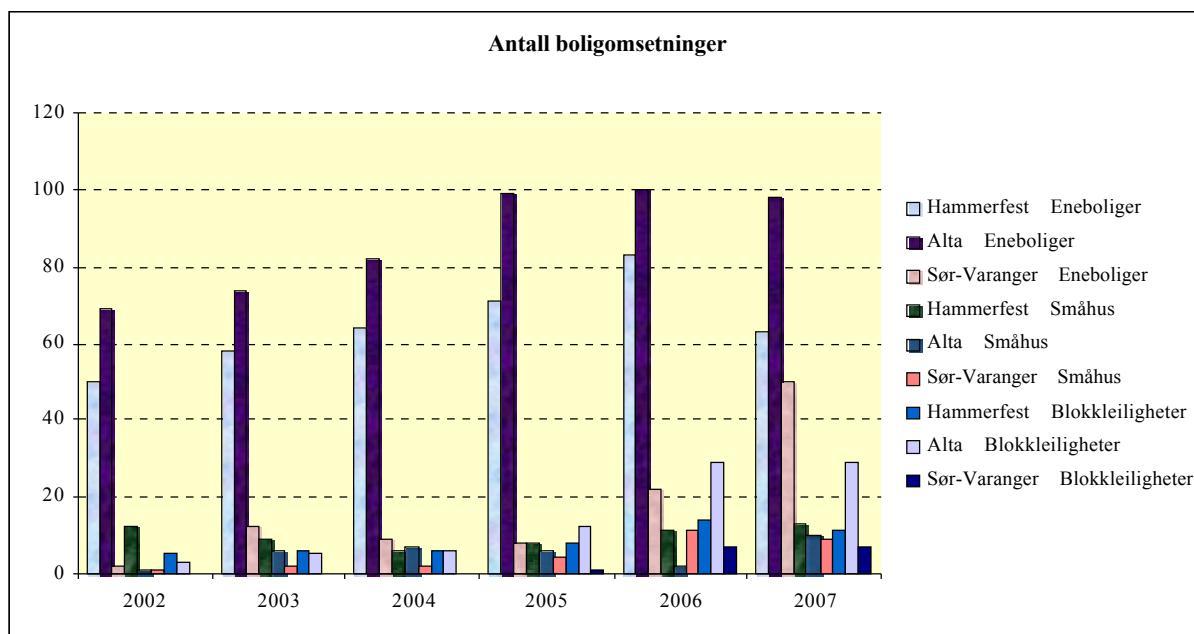
Hvis vi ser på antallet fullførte boliger ser vi at forruten de som er kategorisert som annet (trolig offentlige boliger), og blir fullført i samme år som de ble påbegynt, så tar det fra ett til to år før de påbegynte boligene er fullført. Det er derfor først i 2007 og 2008 at et betydelig antall nye boliger er klare for innflytting.

Fullførte boliger 2000-2008 2. kv. Sør-Varanger kommune



Hvis vi sammenligner antallet omsatte boliger (nye og brukte) i de tre kommunene Hammerfest, Alta og Sør-Varanger i løpet av de siste 5 årene, ser vi at omsetning, og særlig av eneboliger, har vært betydelig høyere i hele perioden de to andre kommunene. Først i 2007 skyter omsetningen av eneboliger i Sør-Varanger fart med 50 stykker. Omsetningen av småhus tar seg noe opp i 2006, og det er først de to siste årene at det omsettes blokkleiligheter.

Boligomsetning i Hammerfest, Alta og Sør-Varanger 2002-2007 etter hustype



Vi ser altså at både bygge-boomen og veksten i omsetning av ulike typer boliger kommer sener i Sør-Varanger enn i de to andre kommunene. I Hammerfest er veksten knyttet til Snøhvitutbyggingen, og er fra 2007 på vei ned igjen. Mye av veksten i boligmarkedet Alta er også relatert til ringvirkninger av Snøhvit, men også den egenveksten kommunen har i befolkningen og et sterkt næringsliv. En slik driver har ikke Sør-Varanger hatt ennå, og det er grunn til å tro at mye av veksten ligger foran oss. Hvor stor den blir, er avhengig av en rekke forhold.

Offentlig statistikk om gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte boliger er mangelfull for mindre kommuner. Hvis det er under 10 omsatte boliger innenfor en boligtype, vil det ikke bli utregnet en gjennomsnittlig pris. I løpet av de siste 5 årene finnes det bare sporadiske tall for Sør-Varanger.

De tallene som framstilles under må derfor brukes med omhu. I 2003, 2006 og 2007 var det tilstrekkelig antall omsatt eneboliger i kommunen for at det ble beregnet en gjennomsnittspris. Denne var vel 13 000 for kvadratmeteren i 2007, noe lavere enn i de to andre kommunene. Kun i 2006 var det omsatt mer enn 10 småhus, og antallet omsatte blokkleiligheter har heller aldri oversteget 10 i året.

3.2.5 Utviklingsplaner

Dette kapittelet tar for seg ulike utviklingsplaner i Sør-Varanger som vil virke inn på framtidig behov for boliger. Data i dette kapittelet er primært samlet inn ved intervju med nøkkelpersoner.

Utviklingen i næringslivet

Sør-Varanger står foran store utbyggingsprosjekter i det private næringslivet som vil skape nye arbeidsplasser. Flere av disse er svært konkrete og kan tallfestes, mens andre er mer usikre.

Gjenåpninga av Sydvaranger Gruver er den viktigste enkeltfaktor for ny sysselsetting og befolkningsvekst i kommunen. Sydvaranger gruver har den siste tiden ansatt nøkkelpersonell og er i gang med forberedelsene til produksjon av jernmalm. Når anlegget står ferdig for full produksjon på slutten av 2009, vil det kreve rundt 350 ansatte. I tillegg vil Sydvaranger AS trenge arbeidskraft som skal stå for utskipping og lagring. Det er nå, tidlig i rekrutteringsprosessen, usikkert hvor denne arbeidskraften skal hentes fra. Noen tidligere arbeidere fra kommunen vil vende tilbake, men pga høye kompetansekrav vil det meste av arbeidskraften komme utenfra; andre steder i landet eller utlandet. Per i dag har Sydvaranger gruver ingen planer om å engasjere seg i ny boligbygging for sine nye ansatte. Arbeiderne vil måtte skaffe seg bolig på det private markedet. Siden mange ansatte vil starte opp på samme tid vil det å finne bolig bli en stor utfordring. I den første perioden vil derfor mange måtte belage seg på midlertidige bo-ordninger som brakkerigger. Hvor stort behovet for boliger blir på lenger sikt vil være avhengig av hvilke skiftordninger det legges opp til og hvor de ansatte kommer fra. Vanlig onshore pendling er 12 dager på og 9 dager fri (12/9 rotasjon). Utbredte pendlerordninger (av typen to uker på og tre uker fri) vil ikke kreve det samme boligbehovet som en mer ordinær arbeidstidsordning hvor det legges opp til at familie flytter med de ansatte. Enslig pendlere kan klare seg med en hybel, mens familier vil etterspørre hus eller store leiligheter. Etterspørselen etter boliger, og ikke minst type og størrelse på boligen, vil i stor grad avhenge av om det utvikles et pendlersamfunn eller et mer bofast familiesamfunn. Dette er ikke utelukkende et spørsmål om bedriftens prioriteringer, men også arbeidernes preferanser og krav for å ta stillingen. Det avhenger av hvordan boligmarkedet er med hensyn til pris og tilbud, hvor attraktivt fremstår Sør-Varangersamfunnet for de potensielle innflytterne og ikke minst er det mulig for en eventuell partner å få seg jobb der.

En rekke bedrifter som ser for seg et marked som underleverandører til gruva etablerer seg nå i Kirkenes. Det kan være nystartede bedrifter eller etablerte bedrifter som oppretter avdelingskontor. Det gir også mulighet for etablerte bedrifter i kommunen til å utvide virksomheten med flere ansatte. Slike ringvirkninger av gruvevirksomheten vil også føre til økt sysselsetting, mulig tilflytting og behov for boliger.

Den andre store utbyggingen som vil komme er Villa Arctic sin utvidelse i Jakobsnes hvor et nytt lakeslakteri vil ha behov for 80 fulltids arbeidere. I dag er produksjonen sesongbetont hvor arbeidere (hovedsakelig fra utlandet) jobber i tidsbegrensede perioder, men fra mars 2009 regner bedriften med å ha full produksjon. Vi kjenner ikke til at bedriften har egne boliger til en slik utvidelse av arbeidsstokken på Jakobsnes, og antar at disse hovedsaklig må skaffe seg boliger på det private markedet.

Det tredje elementet i ny næringsutvikling finner vi i forhold til planene om petroleumsutbygging i Barentshavet, og mest konkret i forhold til Shtokman. Denne utviklingen er mer usikker, både når det rent tidsmessig vil gi et betydelig utslag på sysselsettingen, og hvor stor effekt dette vil ha på samfunnet. Mange bedrifter har posisjonert seg i Kirkenes, og hvor strategisk dette vil bli for framtida avhenger av hvilken posisjon Sør-Varanger får som Gateway til Russland.

Utviklingen i offentlig sektor

På generell basis kjenner vi ikke til konkrete planer om økning i antallet sysselsatte i offentlig sektor.

Nylige prosesser for å få lagt nye offentlige arbeidsplasser til Kirkenes har ikke lyktes. Vi må likevel anta at om den forventede økningen i sysselsettingen i privat sektor slår til, så vil det føre med seg en befolkningsøkning og behov for utvidelse av offentlig sektor. Dette kan være ansatte i skoler, barnehager, helse- og omsorgssektoren osv.

Tilrettelegging for boligutvikling

Kommunen har under planlegging utbygging av flere kommunale leiligheter. Stiftelsen bolig bygg skal stå for utbyggingen av 17 omsorgsboliger. Disse kan benyttes som bemannede omsorgsboliger om det er behov for det, og vil etter planen stå ferdige i 2010. Stiftelsen har også under planlegging 6 boliger for funksjonshemmede. Videre er rusboliger et prioritert område etter at tilbudet i Henrik Lundsgate ble avvirket. Vi kjenner ikke til andre konkrete planer for kommunale boliger.

Videre har kommunen gjennom kommuneplan og reguleringsplaner lagt til rette for flere nye boligutbygginger; både for tilrettelegging for privat husbygging, og ved at utbyggere får hånd om feltutbygging. Det største området er Skytterhusfjellet, avsatt i kommuneplanen som boligområde og vil ved full utbygging kunne romme 600-1000 nye boligenheter som kan huse 2500 innbyggere. Førstevannslia var først tatt med i reguleringsplanen, men ble etter hvert tatt ut. Kommunen har vært i forhandlinger med grunneier FEFO om prisen på kjøp av området uten å bli enige. I mellomtiden har Barlindhaug kjøpt tilgrensede og deler av området direkte fra FEFO. Per i dag er det usikkert om kommunen vil ekspropriere disse områdene og selv legge til rette for boligutvikling. Kommunens planer for dette området er bygging av 30-40 boligenheter som rekkehus. Barlindhaugs planer går ut på å bygge lavblokker med vel 100 boligenheter.

Det er vanskelig å få en eksakt oversikt over hvor mange nye boligenheter som er under utbygging og planlegging. Den usikre finansielle situasjonen har også gjort at mange prosjekter er lagt på vent. Hvorvidt tallet 600 nye boenheter er reelt, slik ordføreren uttalte til Finnmarken 6. desember 2008, skal være usagt. Vi ser at mange utbyggere sliter med å bli av med sine leiligheter, og de som ennå er på planleggingsstadiet har ingen hast med en lunkent marked. For eksempel har boligbyggerlaget som ikke har bygget nye boliger siden begynnelsen av 80-tallet, vurdert nye boligprosjekter, men har foreløpig lagt disse på is.

Utfordringen for kommunen er at sentrumsområdet ikke har ledige arealer for boligutbygging og at store sentrale områder er eid av Sydvaranger AS som primært trenger å utvikle disse til næringsformål. Kommunen må derfor ta av arealer som brukes som friluftsområder.

Vurdering av markedsutviklingen for privatboliger

Som statistikken viser tidligere i dokumentet er det påbegynt og gjennomført en rekke nye boligprosjekter i løpet av de siste årene; både eneboliger, småhus og leiligheter. Dagens marked domineres av nye, forholdsvis dyre leiligheter i boligkomplekser og eldre eneboliger/småhus/rekkehus med store oppussingsbehov. Det er få boliger på markedet i mellomstadiet.

En del av de nye boligkompleksene som ble påbegynt for noen år siden, har vært gjenstand for oppkjøp av investorer for resalg. Etter at finanskrisen satte inn, har det vært vanskeligere å få en rask omsetning av slike leiligheter og gevinsten har kanskje ikke blitt så høy som opprinnelig håpet. Meklerbransjen opplever generelt en begrenset omsetning av brukte boliger. Markedet er tregt med få som etterspør bolig, og tilbudet er begrenset. Det er derfor betimelig å stille spørsmålet om det er en reell boligkrise i kommunen. Er det virkelig en

skrikende etterspørsel etter nye boliger slik det ofte framstilles i media, eller er dette en myte som bunner i urealistiske forventninger om befolkningsøkning? Er det trege salget en indikasjon på at det ennå ikke er en etterspørsel i markedet eller at prisen er for høy, eller kan alt forklares med nasjonale konjunkturedganger og kjøperne sitter på gjerdet? Samtidig kan en ikke forvente at utbyggere vil gå i gang med nye prosjekter som det er usikkert om de får solgt. Denne risikoen må veies opp mot den mulige gevinsten en kan høste når pila snur. De fleste utbyggere er avhengige å ha solgt 80 % av planlagte boenheter før byggingen settes i gang for å få byggelån.

Når det gjelder det brukte boligmarkedet, domineres dette av forholdsvis nedslitte og eldre boliger i sentrumsområdet og noe nyere boliger fra 80- og 90-tallet på Hesseng og Sandnes. For eldre sentrumsboliger er et kjøp ofte ensbetydende med store rehabiliteringskostnader. Utenfor sentrum er det lettere å finne bolig hvor det er mulig å flytte rett inn med ok standard. Flere velger derfor å boområder som Hesseng og Sandnes framfor sentrum.

I følge meklerbransjen er prisene på brukte boliger i kommunen for lite differensiert. Det skilles for lite i pris mellom boliger av god standard og de som har dårlig standard. Slik sett vil en naturlig utvikling være at boliger av god standard vil øke i pris. Det forholdsvis lave prisnivået på brukte boliger blir også en utfordring for de som kjøper nytt eller bygger selv, og skal selge gammel bolig. Prisdifferansen blir så stor at det blir en stor risiko med et for stort mellomlegg. For eksempel kan en ny tilrettelagt, sentrumsnær og liten leilighet til to millioner bli for dyrt for eldre som vil bytte ut sin gamle enebolig hvis de ikke kan forvente å få mer enn 1,5 – 2 millioner for denne. På samme måte vil det å bygge seg en egen enebolig til 3-4 millioner bli en økonomisk belastning hvis det familien har å selge bare er verdt halvparten. Sør-Varanger har ikke fått den drakraften i boligmarkedet som Hammerfest opplevde med Snøhvitutbyggingen hvor Statoil gikk inn og kjøpte en rekke eneboliger og leiligheter til sine ansatte. I tillegg fikk ansatte rentefrie lån for å kjøpe egen bolig. Dette ga både utbyggere et puff ved at en betydelig andel av boenhetene ble forhåndssolgt, og det drev prisene på både nye og brukte boenheter i været. I tillegg forpliktet Statoil seg til å lage arbeidstidsordninger for sine ansatte som krevde bosetning i kommunen. Et slikt stimuli vil ikke komme i Sør-Varanger siden Sydvaranger har sagt at de ikke kommer til å gå aktivt ut å bygge/kjøpe boliger til egne ansatte. Her overlates alt til det private markedet, og det er få utbyggere som tar risikoen på å sette i gang med bygging for denne målgruppen nå. Trolig vil dette føre til at mange ansatte må bo på brakkerigg. Hvor langsiktig denne løsningen blir, er avhengig av flere forhold; blant annet hvilken arbeidstidsordning som velges. Kommunen har mulighet til å påvirke utviklingen ved å stille betingelser, blant annet hvor lenge selskapet kan operere med midlertidige brakkerigger.

Mens det er knyttet en del usikkerhet til kjøpemarkedet av boliger, er det liten tvil om at kommunen har et stort underskudd på utleieenheter. Boligstrukturen i kommunen er historisk dominert av eneboliger og småhus/rekkehus. Leilighetene som AS Sydvaranger i sin tid hadde til sine ansatte, er blitt solgt på det private markedet og mange er omgjort til borettslag. Det er derfor et lite tilbud av utleieleiligheter, og det som er har en svært høy leiepris. Dette vil bli den største utfordringen for innflytterne som vil komme i forbindelse med ny næringsutvikling. En kan ikke forvente at disse umiddelbart vil etablere seg i egen bolig, og er avhengig av et tilbud på leiemarkedet. Det er mulig at en del av de nye boligene i leilighetskompleksene vil benyttes til utleie, men her vil prisene være svært høye. Noen private aktører har i det siste tatt initiativ til å gjøre om eksisterende bygg eller bygge nye utleieleiligheter. Dette er trolig ikke nok for å dekke behovet. I neste omgang kan derfor mangel på utleieboliger bli en hemsko for rekruttering, ikke bare for de nye selskapene vi vet vil trenge bolig til sin arbeidskraft, men og så andre i privat og offentlig sektor som vil oppleve et større press på leiemarkedet. Dette vil særlig slå ut for de som ikke har finansiell mulighet til å kjøpe egen bolig og som i stor grad er avhengige av leiemarkedet. Ungdom er en slik gruppe som i dag heller ikke er spesielt tilgodesett på andre måter. For eksempel har ikke Stiftelsen boligbygg egne boliger for denne gruppen.

Et annet moment som kan trekkes fram her er hvordan boliger kan frigjøres når markedet endrer seg og presset øker. I dag tilrettelegger kommunen for at eldre kan selge sine eneboliger og flytte inn i kommunale omsorgsboliger. For de som ennå klarer seg bra på egenhånd, kunne det være mer samfunnsøkonomisk at disse kjøpte seg lettstelte, tilrettelagte boliger på det private markedet. Kommunen kan spille en mer aktiv rolle i forhold til utbyggere både ved å påvirke krav til utforming/tilgjengelighet, og benytte seg av utbyggingsavtaler.

3.3 REGISTRERING AV VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet? Boligmarkedet fungerer greit for mange, men ikke for alle. Det finnes flere grupper som stiller svakt på boligmarkedet, og som har behov for bistand til å komme seg inn i en egnet bolig eller for å opprettholde en egnet bolig. Det kan være økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker til problemene eller en kombinasjon av disse. Det har i den senere år vært økt fokus fra regjeringen på at for en del personer er det ikke tilstrekkelig å tildele bolig eller å bidra til at de skaffer seg en bolig - mange trenger ulike former for oppfølgingstjenester.

I løpet av 14 dager i desember 2008 ble brukere som hadde vært i kontakt med /mottatt tjenester fra Sør-Varanger kommune de siste 6 måneder kartlagt.

Totalt er det registrert 116 vanskeligstilte på boligmarkedet i denne perioden. I den videre gjennomgangen vil vi se på ulike kjennetegn ved de vanskeligstilte, og hvilke bolig- og oppfølgingsbehov de vil ha i framtida. Vi vil analysere tallene slik de framkommer i registreringen, og der det er relevant vil vi sammenlikne registreringen

Kjønn og alder

55 % av de registrerte vanskeligstilte er menn, 45 % kvinner. Overvekt av menn er også vanlig på landsbasis. Den største

med den forrige registreringen som ble gjort i kommunen i 2003. Det kan også være interessant å sammenligne tall med andre kommuner i Finnmark, snittet for Finnmark eller landsgjennomsnittet.

Kartleggingen er en manuell kartleggingsmetode. Kartleggingen baserer seg på at man i løpet av 14 dager kartlegger de som har vært i kontakt med kommunens hjelpeapparat de siste 6 måneder.

Metoden har enkelte *svakheter*. Det er tjenesteyterne som registrerer. Oppfatning av hva som er rett registrering vil variere mellom ulike faggrupper. Kartleggingen sier noe om behov. Behovene danner grunnlag for plantall. Det betyr imidlertid ikke at det skal være en til en forhold mellom plantall og behov.

Det *positive* man oppnår er at kommunen får et tallmateriale som synliggjør vanskeligstiltes behov.

Kartleggingsresultatene kan bidra til diskusjon. Hvis kartleggingen blir gjort etter gjeldene beskrivelser får man et materiale som kan sammenlignes på tvers av kommunegrensene og kan bidra til bedre regionale løsninger.

gruppen vanskeligstilte finner vi i alderen 18-49 år. To av tre finnes i denne gruppen. Det er også i denne aldersgruppen

kjønnsforskjellene er veldig tydelig med en stor overvekt av menn. I aldersgruppen 50-66 år er kjønnsfordelingen mer lik,

mens i gruppen over 67 år dominerer kvinnene. Vi ser at de aller fleste vanskeligstilte er i "yrkesaktiv alder".

Kjennetegn ved husstand

I registreringen av kjennetegn ved husstand hos de vanskeligstilte finnes det fem kategorier; enslige med og uten barn, par med barn og uten barn. De som ikke faller inn under noen av disse er registrert som annet. De fleste av disse (44 av 50) bor hjemme hos foreldre/foresatte. Figuren under viser at de fleste vanskeligstilte (43 %) er enslige. Det er forholdsvis få i kategorien par både med og uten barn.

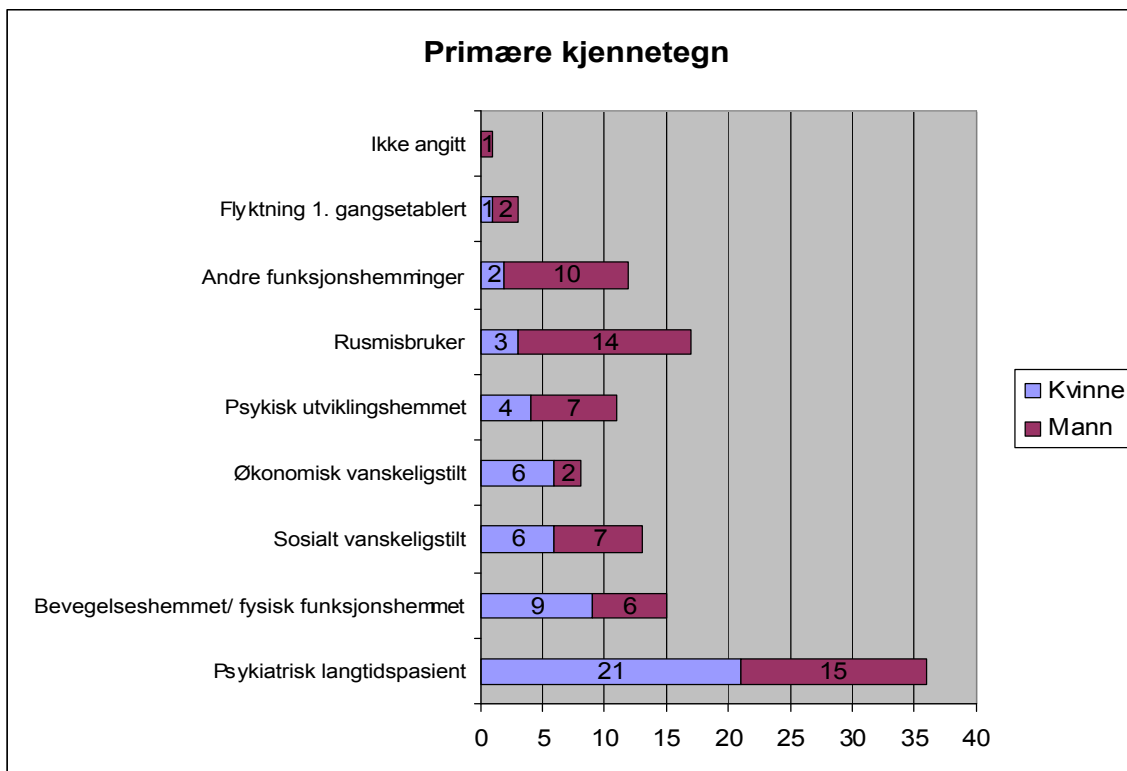
Primære kjennetegn ved vanskeligstilte

I figuren under er de vanskeligstilte registrert ved det primære kjennetegnet,

Primære kjennetegn ved vanskeligstilte, kjønnsfordelt, antall

dvs. hovedårsaken til at de har blitt vanskeligstilt på boligmarkedet. Figuren under viser at den største gruppe er psykiatriske langtidspasienter, denne utgjør nær 1/3 av de registrerte. 17 personer er registrert som rusmisbrukere, 15 som bevegelseshemmede, og 13 som sosialt vanskeligstilte.

Figuren viser også kjønnsfordelingen innenfor de ulike kategoriene. Kvinner dominerer blant psykiatriske langtidspasienter og fysisk funksjonshemmede, mens mennene er i klart flertall blant rusmisbrukere og med andre funksjonshemminger.



Vi vil gjerne knytte en kommentar til denne registreringen av primære kjennetegn da tallene er svært forskjellige fra den forrige registreringen i 2003. Da utgjorde økonomisk vanskeligstilte den største gruppen, tett fulgt av flyktninger og rusmisbrukere. Vi ser altså et helt annet bilde i dag hvor gruppen økonomisk vanskeligstilte er forholdsvis liten. Foruten at antallet flyktninger har gått ned pga nedleggelse av mottak, tror vi vel ikke at det har skjedd store endringer i hvilke grupper som er vanskeligstilte. Dette har nok mest med nye og bedre registreringsrutiner å gjøre. Den primære gruppen i dag (psykiatriske langtidspasienter) ble ikke en gang registrert i 2003. Trolig er det flere deler av hjelpeapparatet som i 2008 har bidratt til registreringen. Vi tolker heller ikke antallet registrerte vanskeligstilte (69 i 2003 og 116 i 2008) som en dramatisk økning i personer som har behov for assistanse. Det er mer et uttrykk for bedre registreringsrutiner.

Vanskeligstilte på boligmarkedet registrert hos kommunen har som regel en kombinasjon av flere kjennetegn (65 %). Mens figuren over viser den primære

årsaken, har vi sett på hvilke andre årsaker denne oftest er kombinert med. Det å være sosialt vanskeligstilt fremstår som den desidert største gruppen sekundære kjennetegn med hele 47 personer. Den hyppigste kombinasjonen er psykiatrisk langtidspasient og sosialt vanskeligstilt, deretter følger kombinasjonen rusmisbruker og sosialt vanskeligstilt. Hele 27 av 36 har førstnevnte kombinasjon og 15 av 17 den andre. Dette stiller kommunen overfor store utfordringer med hensyn til hva slags boligtilbud disse gruppene har behov for. På kort sikt vil bolig kanskje være det viktigste, men på lang sikt er målet å få gruppene integrert i samfunnet igjen. Deres behov vil derfor bestå av en kombinasjon av bolig og annen bistand i forhold til sin problematikk.

Behovet for oppfølging

De vanskeligstiltes behov for oppfølging er registrert. 28 % er ikke registrert på noen av kategoriene, og vi vet ikke om dette betyr at de ikke trenger oppfølging, eller at typen oppfølging ikke finnes i noen av kategoriene. Graden av oppfølging varierer. 22 % av de registrerte trenger daglig praktisk hjelp/miljøtiltak. De fleste av disse er psykiatriske langtidspasienter. 16 % klarer seg med tilsyn en gang per uke eller sjeldnere, og like mange trenger tilsyn flere ganger per uke. 10 % trenger daglig tilsyn.

Når vi ser på hvilke grupper som har behov for mye oppfølging, det vil si tilsyn/kontakt daglig eller praktisk hjelp/miljøtiltak hver dag skiller psykiatriske langtidspasienter seg ut som den mest behovstrengende gruppen. Ingen med rusproblemer er registrert med behov for så tett oppfølging. Til tross for at de fleste i denne gruppen også er sosialt vanskeligstilt med de problemer det medfører. Kommunen ser dermed ut til å ha tatt innover seg den sammensatte problemstillingen blant de med behov for

psykiatrisk hjelp og gir disse ikke bare et boligtilbud men også tett oppfølging, mens de med rusproblemer i større grad må klare seg selv.

Booppfølging, segregering og integrering

Det er mange måter å kategorisere eller betegne boliger på. Bolig kan eies eller leies.

En integreert bolig er en bolig i ordinære borettslag/sameier eller lignende.

En samlokalisert bolig er lokalisert sammen for eksempel rekke, oppgang eller lignende. I tilknytning til boligene er det ofte fellesrom til fellesaktiviteter. Dette er boform som kan velges for at beboerne skal unngå isolasjon, og/eller har store oppfølgingsbehov.

En gruppebolig

(felleskapsbolig/bokollektiv/bofelleskap) er boliger hvor den enkelte boligfunksjon, som for eksempel kjøkken, legges utenfor selve boligenheten. Gruppeboliger kan være egnet for personer med store hjelpebehov eller orienteringsproblemer som for eksempel aldersdemente.

Boligkategorien er også egnet for personer med behov for å unngå isolasjon.

Kartleggingen i Sør-Varanger viste at det er behov for følgende boligtyper:

Oppfølgingsbehov i ny bolig, antall

Behov i ny bolig	Antall
Ordinær bolig m/oppfølging	35
Ordinær bolig u/oppfølging	16
Samlokalisert m/dag/kveld bemanning	20
Samlokalisert m/døgnbemanning	16
Samlokalisert u/bemanning	6
SUM	93

Oppfølgingsbehov med spesifisering ytterligere på grad og type oppfølging

ANNEN BOLIG	Praktisk hjelp/miljøtiltak 1-5 t pr uke	Praktisk hjelp/miljøtiltak 6-15 t pr uke	Praktisk hjelp/miljøtiltak hver dag	Praktisk hjelp/miljøtiltak kontinuerlig	Tilsyn/kontakt daglig	Tilsyn/kontakt en gang pr uke eller sjeldnere	Tilsyn/kontakt flere ganger pr uke
Ordinær bolig m/oppfølging		2	3		1	13	16
Ordinær bolig u/oppfølging						3	
Samlokalisert m/dag/kveld bemanning	1	2	11		5		1
Samlokalisert m/døgnbemanning			10	1	3		2
Samlokalisert u/bemanning					1	1	
Totalt	1	4	24	1	10	17	19

Kombinasjon av bolig og tjenester i et boligsosialt arbeid gir større bostabilitet.

høye boutgifter eller trangboddhet som årsak.

Prosjekt bostedsløse (2001-2004) viste at deltakende kommuner valgte å satse på selvstendige boliger med ambulante oppfølging framfor felleskapsløsninger med fast bemanning. Tjenesteytere stasjonert i bofelleskap kan ende med å "passe huset" i stedet for å møte beboerne der de er.

Boforhold

15 personer er registrert uten eid eller leid bolig. 3 av disse er på institusjon. Videre er det registrert 93 brukere som står i fare for å miste nåværende bolig eller bor i en uegnet bolig.

Hele 50 registrerte bor hjemme hos sine foreldre/foresatte. Dette er ofte personer som har krav på hjelp fra kommunen, og den dagen foreldrene ikke kan stille opp, vil tilsyns- og pleieoppgaven falle på kommunen. 19 personer leier i kommunal bolig, og 15 personer har egen bolig. Et mindre antall leier bolig på det private markedet.

For 49 personer er det angitt en årsak til uegnet bolig. Den vanligste grunnen er manglende tilgjengelighet og isolasjon (22 personer), 9 av disse leier kommunalt, 6 bor hjemme hos foreldre/foresatte. Den nest viktigste årsaken er at boligen ikke er tilpasset bevegelseshemmede. 8 av de 14 registrerte her bor i egen bolig, 3 hos foreldre/foresatte. For 5 personer har boligen dårlig standard som kan føre til helsefare. Bare tre personer har urimelig

4.0 VIRKEMIDDELBRUKEN

4.1 Oversikt over økonomiske virkemidler

Virkemidler kan både være rettet mot personer samt generelle virkemidler.

De personrettede virkemidlene defineres som virkemidler kommunen i sitt løpende boligsosiale arbeid kan benytte for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet til å etablere seg i og/eller bli boende i en bolig.

Virkemidlene kan være av både fysisk, økonomisk, juridisk og sosial karakter.

De **personrettede virkemidlene** kan deles i to hovedkategorier.

Bistand til etablering i egen bolig	Bistand til å bli boende i bolig
<ul style="list-style-type: none">- kommunale utleieboliger- privat utleiebolig- økonomiske virkemidler	<ul style="list-style-type: none">- booppfølging/botrening- økonomiske virkemidler

De **generelle virkemidlene** er de virkemidler kommunen kan benytte for å gjennomføre kommunens boligpolitikk.

Slike virkemidler kan være:

Juridiske virkemidler: <ul style="list-style-type: none">- kommuneplanen- kommunedelplan- reguleringsplan- bebyggelsesplan- utbyggingsavtale- boretts- og sameielovene	Tomte- og bygningsressurser: <ul style="list-style-type: none">- ved å ha oversikt over tomter, andre bygg med boligpotensiale, gjeldene regulering samt pågående boligprosjekter i kommunen vil det gi bedre grunnlag for planlegging.
Lokalisering <ul style="list-style-type: none">- ved ny utbygging vil det være behov for å vurdere hvor det er mest hensiktsmessig å bygge nye boliger.- Flere kommuner har foretatt en kartlegging av folks boligpreferanser og flyttemønster internt i kommunen. Konklusjonene fra disse er relativt like. Fra Steinkjer: * økt flytting til sentrum *flytting til øvrige tettsteder i kommunen *av de som flyttet internt i kommunen utgjør par med barn den største kategorien den største kategorien, mens enslige med barn og pensjonister utgjør den kategorien som i minst grad flyttet internt, men: relativt sett flytter enslige med barn og pensjonistene i størst grad mot sentrum mens par med barn relativt sett flytter til mer perifere områder.	Fysisk og sosialt bomiljø <p>Fysisk bomiljø er fysiske forhold i og rundt boligen. Sosiale sider omfatter blant annet sosiale relasjoner, trivsel/mistrivsel, og trygghet/utrygghet.</p> <p>Det bør være et mål å få til en variert befolkningsstruktur i forhold til alder, økonomi og sosial bakgrunn i ulike områder av kommunen.</p> <p>Slik kan man unngå at et område får et negativt stempel på grunn av befolkningssammensetningen.</p> <p>Det er viktig med en universell utforming av omgivelsene slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning eller spesiell utforming.</p>
Områderettede sosiale tiltak <ul style="list-style-type: none">- bomiljøtjeneste- beboermedvirkning	Økonomiske virkemidler <p>Husbanken har låne- og tilskuddsordninger som kan benyttes til større prosjekter. Kommunen må ha en offensiv rolle i å</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - informere om låne og tilskuddsordninger - samarbeide om prosjekter - stimulere til aktivitet
--	--

Nedenfor gis en oversikt over låne- og tilskuddsordninger fra Husbanken.

LÅN	
Ordning	Formål
Startlån	Til videreutlån til enkelt personer <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Til topp eller fullfinansiering ved kjøp av bolig <input type="checkbox"/> Til refinansiering slik at husstanden kan bli boende i nåværende bolig <input type="checkbox"/> Toppfinansiering ved bygging av ny bolig <input type="checkbox"/> Til utbedring av bolig
Grunnlån	Grunnlånet skal fremme universell utforming og miljø i nye og eksisterende boliger <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Til bygging, kjøp og utbedring/ombygging av brukte boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen <input type="checkbox"/> Til utleieboliger (student- og elevboliger, internater, barnehager og boliger for andre brukergrupper med midlertidige boligbehov) <input type="checkbox"/> Søknaden sendes direkte til Husbanken

TILSKUDD	
Ordning	Formål
Boligtilskudd til etablering	Tilskudd til kommuner for etablering av egne innskuddsfrie utleieboliger og videretildeling til enkeltpersoner ved kjøp/bygging av egen bolig <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tilskudd til refinansiering sammen med andre tiltak hvor målet er å bidra til en varig løsning av de økonomiske problemene i forhold til boligen
Boligtilskudd til utbedring/tilpassing	Tilskudd til utbedring av bolig som etterisolering eller andre former for enøktiltak <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tilskudd til tilpassing av bolig for funksjonshemmede
Tilskudd til prosjektering	Tilskudd til faglig hjelp til planlegging av egen bolig når boligen må spesialtilpasses funksjonshemmet husstandsmedlem
Kompetansetilskudd	Tiltak som bidrar til god planlegging og gjennomføring av boligpolitikk i

	kommunen <input type="checkbox"/> Tiltak som bidrar til kunnskapsutvikling innenfor boligsosialt arbeid og boligkvaliteter (miljø, universell utforming og byggeskikk) <input type="checkbox"/> Tiltak som bidrar til kunnskapsutvikling om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk <input type="checkbox"/> Tiltak som bidrar til formidling av kunnskap, gode eksempler, planleggingsverktøy mv. til aktørene på boligmarkedet
--	--

Andre støtteordninger:

Bostøtte	Statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Man kan søke om bostøtte om husstanden har lave inntekter og høye boutgifter. En i husstanden må være støtteberettiget. I tillegg stilles det visse krav til boligen. Bostøtteordningen endres fra 01.07.09 . Det nye regelverket åpner for at flere kan få bostøtte .
-----------------	--

4.2 Tall fra Sør-Varanger

Tall fra Husbanken viser at Sør-Varanger kommer dårlig ut sammenlignet med andre kommuner i forhold til antallet innvilgede startlån og bostøtte. Startlån kan innvilges til personer som ikke har problemer med å etablere seg i egen bolig. Lånet krever betalingsevne. Kun 11 søkere er innvilget statlån i 2007. Vi vet ikke om det lave tallet skyldes en streng praksis eller mangel på søknader. Bostøtte er et av de viktigste virkemidler for å avhjelpe vanskeligstilte med høye bokostnader og lavt inntektsgrunnlag. Det kan se ut som også dette virkemiddelet er dårlig utnyttet i Sør-Varanger kommune. Kommunen hadde i 2007 152 tildelinger. Hvis totalsummen deles på antallet innbyggere utgjør dette 235 kr per innbygger. Dette er det laveste tallet blant Finnmarkskommunene, og nesten halvparten av snittet i fylket.

Oversikt over tildeling av startlån, tilskudd og bostøtte i Sør-Varanger, Alta, Hammerfest, Finnmark og landet, 2007

	Startlån		Tilskudd tilpasning		Tilskudd etablering		Bostøtte	
	Saker	Beløp	Saker	Beløp	Saker	Beløp	Saker	Beløp
Sør-Varanger	11	10 753 000	6	81 627	8	265 076	152	1 757 902
Alta	40	45 735 534	3	185 800	4	1 750 000	443	4 885 651
Hammerfest	49	29 641 000	14	283 000	8	811 000	191	2 676 818
Finnmark	169	109 421 551	71	1 379 000	32	3 834 391	1989	23 175 297
Landet	6072	3 433 373 453	3135	103 203 000	1599	334 506 571	118812	1 809 060 4

En lav utnyttelsesgrad av bostøtten kan ha mange årsaker. Det kan rett og slett være lav etterspørsel ved at det er få som har et lavt inntektsgrunnlag og som er støtteberettiget. Med dokumentasjonen på inntektsgrunnlaget hos de vanskeligstilte som framkomme over og de generelt høye bokostnadene i Sør-Varanger kommune, tror vi ikke dette er hovedgrunnen. Vi tror rett og slett at ordningene er dårlig markedsført, og at hjelpeapparatet ikke er tilstrekkelig samordnet for å fange opp de støtteberettigede. Dette handler både om ressurser, kompetanse og koordinering. Bostøtteordningen er nylig endret, og i 2009 vil ordningen på generell basis omfatte 50 % flere støtteberettigede. Dette bør gi kommunen en indikasjon på at en ekstra innsats må sette inn mot målgruppen.

4.3 KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER

Kommunale boliger er boliger som kommunen eier eller leier. Kommunen har tildelingsrett og fastsetter husleie. Kommunale boliger henviser til alle boliger kommunen har disposisjonsrett over uavhengig av den målgruppe de i utgangspunktet er tiltenkt.

Sør-Varanger kommune solgte sine boliger til Stiftelsen Bolig Bygg 01.01.2004. Overdragelsen omfattet i alt 171 boenheter på 43 eiendommer som stort sett var fordelt på tjenesteboliger(50) , sosialboliger (98), flyktningeboliger (7) og eldreboliger(16).

Kommunale boliger er kartlagt pr aug 2008. Dette er 21 omsorgsboliger (Eldresenteret 2 etg, Sjøtun og Tangenlia), 4 boenheter flyktninger samt 5 boenheter sosialt vanskeligstilte og tjenesteboliger. Se vedlegg.

Kommunen har ikke kommunale utleieboliger ut over dette og må henvise til Stiftelsen eller private utleiery som et passivt personrettet virkemiddel i sitt boligsosiale arbeid.

4.4 STIFTELSEN BOLIG BYGG

Stiftelsen Bolig Bygg er en selvstendig stiftelse som ble opprettet av Sør-Varanger kommune i 1989, og har som formål å skaffe boliger, og eventuelt servicebygg , for tidsbegrenset utleie uten eget økonomisk formål. Boligene skaffes ved oppføring eller erverv, og leies ut uten innskott eller lån fra leietakeren. SBB ivaretar Sør-Varanger kommunes behov for boliger til dennes lovpålagte oppgaver, eller vedtak gjort av kommunen og som kommer inn under husleielovens kap.11. Herunder omsorgsboliger, boliger for vanskeligstilte, flyktningeboliger, og tjenesteboliger.

4.5 ORGANISERING – ”hvem gjør hva ” ?

Kommunens boligoppgaver kan sorteres etter ulike typer.

- overordnet planlegging
- boligframskaffelse
- boligtildeling
- forvaltning, drift og vedlikehold
- booppfølging
- boligfinansiering

- Soldatsvingen/Langøra, Kirkenes:

En privat aktør har opsjon på dette området på ca 6800 kvm med byggefrist 01.09.2009. Området skal bebygges med leiligheter.

- Det gamle gymnaset, Kirkenes:

Privat aktør har overtatt det gamle gymnaset på Prestefjellet, og har i følge media planer om å bygge det om til leiligheter med mulig oppstart sommer 2009.

- Skytterhusfjellet, Hesseng/Kirkenes:

Kommunen er her i gang med å bygge ut infrastrukturen til feltet, første byggetrinn i så måte skal stå ferdig sommeren 2010. Vi regner med at i løpet av sommeren/høsten 2009 vil en del av området kunne bli tildelt feltutbyggere, og at noe videre arbeid med de tomtene vil kunne starte opp. Eneboligtomter vil ikke være klar for tiltredelse før tidligst sommeren 2010.

I tillegg er to enkeltstående boligtomter på

Hesseng, henholdsvis i Myrullsvingen og Krøkebærveien, byggeklare i løpet av sommeren 2009.

Ellers er det flere private aktører i kommunen som jobber med ulike boligprosjekt, deriblant på området Hesseng Sentrum. Her er utbyggingen så vidt startet, og etter lang tids stopp ser det ut til å være i gang igjen til sommeren 2009 .

Andre private prosjekt er Persenjordet, Sandnes. Her er halvparten av planlagte boliger ferdige.

Videre har LHL planlagt utbygging av boenheter ved Tangenlia.

5.0 TILTAKSPLAN – SE VEDLEGG

6.0 VEDLEGG