

## **BOLIGSOSIAL PLAN FOR STEIGEN KOMMUNE 2012- 2013**

**Planen er utarbeidet av ei boliggruppe betsående av: Fred Eliassen, Kari Lynum, Per Løken**

### **Innledning:**

Det er i dag mangel på boliger i Steigen. Dette er et hinder for god utvikling i kommunen.

Boligbehovet må derfor utredes og boliger må bygges i henhold til behov.

Det private boligmarkedet slik det fungerer i Steigen i dag har en del mangler og fungerer ikke godt.. Mange betrakter det som risiko å bygge bolig i Steigen. Selv om tomtene er billigere enn i byen, er ofte byggekostnadene høyere. Andre-håndsverdien er ofte langt under byggekostnaden.

Boliger som blir ledige beholdes ofte av neste generasjon til fritidsformål. Lave boligpriser kan ha innvirkning på dette.

### **Boligbehov.**

Det er særlig følgende grupper som ofte blir bakerst i boligkøen: Flyktninger, Personer med sosiale behov, Ungdom, Eldre.

I tillegg har kommunen ofte henvendelser om bolig til nøkkelpersonell og behov hos private bedrifter.

Antatt boligbehov (5-årsperiode) ut over dagens boligdekning: ( Tall fra Steigen kommune, private bedrifter og NAV.)

Boliggruppe	Antall leiligheter	Lokalisering
Flyktninger	12-15	Leinesfjord- Nordfold
Sosiale behov	8-10	Hele kommunen
Ungdom	4-6	Hele kommunen
Eldre	2-4	Leinesfjord
Nøkkelpersoner/rekruttering	8-10	Primært Leinesfjord over 5-årsperiode.
Ansatte i private bedrifter	4-6	Leines, hele Steigen
Fjernarbeidsplasser	4-6	Leines, Nordskot-området
Sum	42-57	Hele kommunen

I flg. vedtak i Steigen kommunestyre sak 59/11 skal det bosettes 10 nye flyktninger i tillegg til de 28 vi har bosatt fra før.

Steigen kommune har daglig forbindelse med hurtigbåt til Bodø om morgenen og tilbake om ettermiddagen. Vi arbeider bevisst for å bygge opp fjernarbeidsplasser i den sydlige delen av kommunen ( ca 1 time med båt til Bodø). Målet er å få 10-12 slike arbeidsplasser i løpet av 3 år.

Steigen kommune har en arbeidstokk med overvekt av eldre arbeidstakere. Det er beregnet at ca 10 stk vil gå av pr år de neste årene. Dette krever boliger til rekruttering.

Det er et problem å rekruttere nøkkelpersonell som lege, tannlege og politi. For å få slike ansatt er det en forutsetning at en kan tilby gode boliger.

Det er en noen ungdom som kommer hjem før de har stiftet familie. Disse har et spesielt behov for å klare å skaffe en bolig i det nærmiljøet de ønsker å bo. Dette kan vær mindre leiligheter.

Steigen kommune har mange henvendelser fra folk som ønsker å "prøvebo" i Steigen og etterspør leilighet.

### **Kommunale boliger i dag**

Steigen kommune har i dag følgende boliger:

Boliger –sosiale behov	18 enheter
Eldreleiligheter	Steigentunet, Toppen og Nygårdsheimen ( Disponeres) Til sammen ca 15 enheter
Ordinære boliger	15 enheter

I tillegg kommer private leiligheter i den ombygde sykestua i Nordfold.

Det bor i dag personer i ordinære kommunale leiligheter som kunne bodd i boliger finansiert med spesielle ordninger. Det vil være en strategi for Steigen kommune å bygge flere boliger med tilskudd for de med spesielle behov, og på den måten frigjøre ordinære boliger til det ordinære boligmarkedet.

### **Husbankens ordninger**

Husbanken har i hovedsak 2 ordninger med tilskudd til boligbygging som er aktuelle for Steigen kommune:

#### *Tilskudd til utleieboliger.*

Denne ordningen skal bidra til flere egnede utleieboliger for ungdom og vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskudd kan gis til kommuner eller andre aktører. Det må være en klausul om at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år.

Tilskudd kan gis til oppføring av boliger, kjøp av boliger, utbedring som bidrar til økt kvalitet og etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett

Det gis til vanlig 20 % tilskudd. I spesielle tilfeller kan det gis opp til 40 %. Tilskudd gis for å få byggekostnadene ned slik at husleia ikke skal bli for høy

*Investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger.*

Her kan gis 660.000 kr pr enhet. Dette er ment til grupper som trenger helkontinuerlig tilsyn.

For å få til et boligmarked som fungerer må leieprisene i området være på et realistisk nivå slik at det kan bli økonomi i nye byggeprosjekter.. Det betyr at kommunale leiepriser antagelig må settes opp en del. For de beboerne som trenger det vil det kunne gis bostøtte. Leieprisen må antagelig ligge på ca 6.000-10.000 kr.

En del grupper forventer lavere husleie i utkantene dersom de skal bo der.

### **Tilrettelegging for privat boligbygging:**

Steigen kommune har ledige tomter i følgende regulerte boligområder (antall ledige tomter i parentes):

Nordfold (20), Stamsvik (1), Steinsvikfeltet- Leines (3), Leinesfjord (5) flere under planlegging, Nordskot (10), Bogen (3), Mølleskog ( 11)

Når folk først bygger i Steigen har de ofte svært spesielle ønsker ang beliggenhet. Det er derfor viktig å tilrettelegge for attraktive boligtomter i hele kommunen.

### **Boligforvaltning:**

Kommunens boliger blir i dag forvaltet av teknisk etat. En har ingen planer om å endre dette. En ser imidlertid for seg at boligbygging i framtida i større grad blir et samspill mellom det offentlige og private aktører.

### **Plan for gjennomføring av boligbygging i kommunal regi:**

Hamarøy kommune har utviklet en modell for boligbygging sammen med Husbanken. De har definert et ønsket antall boliger med kommunal tildelingsrett, satt dette ut på anbud og fått bygget disse boligene. I anbudet har de satt en klausul om at byggherre må bygge et tilsvarende antall boliger for egen regning til fri utleie. Resultatet er at Hamarøy er i gang med å bygge boliger flere steder i kommunen.

Husbanken skal nå ha ei prøveordning hvor de gir 15 % tilskudd til bygging av ordinære boliger. Steigen kommune bør forsøke å komme med i denne ordninga siden vi:

- er en typisk utkantkommune som sliter med boligmarked/risiko med å bygge.
- er i målgruppa for departementets satsing
- bygges lite private boliger i dag mens boligbehovet er stort

Boligbehovet i Steigen ser ut til å være lokalisert slik de første åra: (2012 – 2013):

Leinesfjord	4-8 enheter.
Bogen	Avhengig av hav som skjer med Bogen skole og med lakseslakteri.
Engeløya	Avhengig av om Engeløystua blir ominnredet til boliger.
Nordfold	4-6 enheter.
Leines	4-6 enheter.
Nordskot	2 enheter.
Sum	14-20 enheter.

### **Framdrift:**

Det er stort behov for flere boliger i kommunen. En foreslår å sette i gang med bygging av 12 boliger i 2012 hvorav 6 er boliger med spesielle behov.

Det foreslås å bygge 3 boligenheter som hver inneholder 4 leiligheter: en i Leinesfjord, en i Nordfold og en på Leines. Hver enhet inneholder 4 leiligheter: 2 på 50 m<sup>2</sup> og 2 på ca 80 m<sup>2</sup>. En leilighet på 50 og en på 80 på hvert sted blir finansiert etter ordninga for boliger med spesielle behov i Husbanken.

Steigen kommune lyser bygging ut på anbud (Hamarøymodellen). Det vil si at en framtidig privat byggherre skal eie og drifte disse enhetene. Den som får anbud vil få kontrakt med Steigen kommune om kommunal tildelingsrett i 20 år på 2 enheter på hvert sted. Steigen kommune vil forsøke å komme med i prøveordninga med tilskudd til bygging av boliger i distriktene. Det vil gjøre det mer interessant å bygge den frie delen av prosjektet.

Det må vurderes å sette i gang flere byggeprosjekter i 2013. Planen må rulleres hvert år.

### **Økonomi:**

Vedlagt ligger kalkyler for bygging av 3x2 enheter (boliger m tildelingsrett), hvor 3 leiligheter er på 50 m<sup>2</sup> og 3 er på 80 m<sup>2</sup>. Kalkylen viser en total byggekostnad på 10.8 mill kr. Med 25 % momskompensasjon, 20 % tilskudd og husbankens rentevilkår blir dette en husleie på 4450,- kr for 50 m<sup>2</sup> leilighet og 7.120 kr for 80 m<sup>2</sup> leilighet.

Uten husbankfinansiering vil husleiene bli henholdsvis: 7500 kr og 12000 kr. Dette er et nivå hvor det blir svært vanskelig å leie ut vårt område. Det er derfor nødvendig med tilskudd til boligbygging.

Leinesfjord 2012-01-12

Fred Eliassen

Kari Lynum

Per Løken