



Berlevåg
kommune
- Heflig og begeistret

Boligplan – Berlevåg kommune

Oppdragsgiver: Rådmann

Plan- og utviklingsavdelingen

2013 - 2016



2012

Boligplan – Berlevåg kommune

Innhold

Boligplan – Berlevåg kommune.....	2
Bakgrunn	3
Mål.....	3
Mandat	3
Overordnede føringer - Berlevåg kommunes boligpolitikk.....	4
Generelle boligpolitiske mål og tiltak for handlingsperioden	4
Status på boligmarkedet – og behov.....	5
Byggeklare tomter i Berlevåg kommune.....	5
Bo – og planløsningstiltak.....	6
Kommunenes utleieboliger	7
Demografiske utfordringer i kommunen	8
Kommunens boligpolitiske virkemidler.....	8
Nasjonale boligpolitiske føringer.....	8
Generelle boligsosiale mål og tiltak for handlingsperioden.....	9
Status og utfordringer når det gjelder vanskeligstilte på boligmarkedet	9
Rusmiddelavhengige, funksjonshemmede og andre spesielt vanskeligstilte	9
Kommunenes virkemidler og muligheter ovenfor disse gruppene.....	10
Bo – og planløsningstiltak.....	10
Kommunens boligpolitiske ansvar – lovgrunnlag.....	10
Handlingsplan og målsetninger	10
Målsetninger – Berlevåg kommune	10
Suksessfaktorer for boligutvikling	11
Dynamikken i boligmarkedet.....	11
Ansvarsfordeling og organisering.....	11
Lån og finansiering	11

Bakgrunn

Boligplanen har til formål å kartlegge kommunens helhetlige boligpolitikk, da spesielt knyttet til oppfølging av kommunens overordnede målsetninger, her – under de mange og varierte oppgavene kommunen nå står ovenfor i utviklingsperioden. I dette arbeider mangler kommunen x-antall boenheter av ulik type og størrelsesorden. Dette har direkte innvirkning på spesielt tre fagområder;

- i. Utvikling og rekruttering til formål innad i kommunen, da for å skape økt vekst
- ii. Føringer for seniorboligpolitikken der et fullgodt alternativ til aldershjemmet er fraværende
- iii. Boligsosial planlegging. Dette gjelder vanskeligstilte på boligmarkedet dvs. – rusmiddelavhengige, funksjonshemmede og andre vanskeligstilte innad i kommunen

Boligmangelen legger også indirekte føringer og begrensninger for kommunens fokus og målsetning om økt rekruttering ovenfor næringsliv og appell til potensielle nye innbyggere. Med bakgrunn i dette vil rådmannen at prosjektgruppen skal legge til grunn en målsetning om at kommunen må tilrettelegge for bygging av tilstrekkelig antall boliger og tomtetyper til alle behov. Videre skal planen avklare hvilke områder som er naturlige satsningsområder for kommunen og hvilke brukergrupper hvor boligmangelen er særlig fremtredende som er mest prekære.

Mål

Boligplanen skal inngå i arbeidet med en overordnet kommuneplan samt bygge på vedtatte strategier og mål om en positiv utvikling av kommunen, dette i form av økt fokus på kommunens næringsrettede satsningsområder, innbyggertall og generell trivsel. Planen skal også omhandle det boligsosiale arbeidet i kommunen. De folkevalgte definerer hvem som har ansvar for gjennomføring av tiltakene og videre oppfølging.

Mandat

Boligplanen skal være kommunens hovedverktøy i boligarbeidet. Planen skal inneholde konkrete mål og tiltak som må iverksettes. Utvikling og rekruttering skal være et prioritert tiltaksområde i planen.

Prosjektgruppen skal derfor være særlig opptatt av følgende målgrupper:

- i. **Ungdomsboliger**
- ii. **Seniorboliger**
- iii. **Næringsboliger**
- iv. **Helse og sosialboliger**

Boligplanen inneholder en generell boligpolitisk del som omhandler:

- i. Overordnede føringer fra kommunen, herunder utviklingsdelen
- ii. Status på boligmarkedet – og behov
- iii. Byggeklare tomter i Berlevåg kommune
- iv. Bo – og planløsningstiltak
- v. Demografiske utfordringer som påvirker boligspørsmålene
- vi. En vurdering av kommunens boligpolitiske virkemidler, herunder tomter, arealplanlegging/arealdisponering, statlige føringer og virkemidler

Videre er det integrert i boligplanen en boligsosial del som omhandler:

- i. Status og utfordringer når det gjelder vanskeligstilte på boligmarkedet
- ii. Rusmiddelavhengige, funksjonshemmede og andre spesielt vanskeligstilte samt definere NAV sin rolle ovenfor disse gruppene
- iii. Kommunenes virkemidler og muligheter ovenfor disse gruppene
- iv. Bo – og planløsningstiltak
- v. Kommunens boligpolitisk ansvar

Planen inneholder også handlingsplan og målsetninger for perioden med fokus på:

- i. Konkrete målsetninger for Berlevåg kommune
- ii. Suksessfaktorer for boligutvikling
- iii. Dynamikken i boligmarkedet
- iv. Ansvarsfordeling og organisering
- v. Lån og finansiering

Overordnede føringer - Berlevåg kommunes boligpolitikk

Boligplanen skal i sin helhet gjenspeile de aktuelle behov i kommunen og konkretisere de strategier som er utarbeidet for å gjennomføre kommunens helhetlige boligpolitikk. Planen skal forankres i kommuneplanen og legger til grunn de føringer og målsetninger de folkevalgte har signalisert for videreutviklingen av kommunen. Videre er kvalitetskrav knyttet til universell utforming og miljøhensyn blitt sterkere fremhevet i boligplanlegging de senere årene. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) ligger til grunn for kommunens boligplanlegging.

Boligplanen har også som mål og avdekke forhold kommunen ønsker å vite mer om, dvs. boligtilgang, arealplanlegging, byggeprosesser, næringsbehov og utvikling samt de boligsosiale forholdene innad i kommunen. Kommunestyret vil gjøre en vurdering av hva som er mest hensiktsmessige prioritetsområder i kommunen.

Generelle boligpolitiske mål og tiltak for handlingsperioden

(Med bakgrunn i føringer fra de folkevalgte og kommunens overordnede målsetning)

Berlevåg kommune ønsker å fremstå som en attraktiv kommune for innbyggere og besøkende med et variert næringsliv. Man ønsker en positiv befolkningsutvikling, gode oppvekts og levevilkår, bedriftsutvikling og nyetableringer. Boligplanen er derfor tilpasset mest mulig disse kriteriene for å nå disse målsetningene som er forankret i kommunens målkart. En av forutsetningene for å nå disse målsetningene ligger i boligutviklingen innad i kommunen der det tilrettelegges for tilstrekkelig antall egnede boliger. Dette gjelder også for den boligsosiale delen av planen.

Berlevåg kommune skal ha god styring på tomter og potensielle utbyggingsarealer. Med tomtestyring skal kommunen dekke fremtidige behov for boliger og næringsformål. Rådmannen har en strategi om boligbasert næringsutvikling. Dette innebærer at boligutvikling - med trygge oppvekstmiljøer og attraktive boligtilbud - skal være drivkraften som stimulerer til vekst i Berlevågs befolkning, og samtidig være grunnlaget for verdiskapningen. Målet til kommunen er at Berlevåg som tettsted skal snu befolkningsnedgangen og utarbeide en innovativ løsning på utvikling.

Tiltakene i handlingsperioden vil derfor primært omhandle et økt fokus på boligbygging i kommunen innenfor alle de overnevnte satsningsområdene. Boligbyggingen skjer på bakgrunn av de prioritetsområdene fremsatt av de folkevalgte og beskrevet i boligplanens mandat. I all hovedsak utvikling gjennom seniorboliger, ungdomsboliger, næringsboliger og sosialboliger.

Status på boligmarkedet – og behov

Berlevåg kommune har per i dag kun et fåtall tilgjengelige boenheter i kommunen. Dette hemmer direkte og indirekte utviklingsmulighetene for lokalsamfunnet. Boligplanen vektlegger derfor bygging av tre ulike typer boliger for å nå kommunenes boligpolitiske mål.

- **Ungdomsboliger;** Berlevåg kommune ønsker å sikre en sammensatt befolkningsstruktur. Mangel på boliger skaper betydelige utfordringer for førstegangsetablerende som ikke har tilgang på boligheter. Dette medfører utfordringer for kommunen som ønsker å rekruttere og beholde denne aldersgruppen.
- **Seniorboliger;** Et stadig økende antall eldre medfører at kommunen må igangsette boligplanlegging for denne gruppen. Mange eldre ønsker tilpassede, tilgjengelige og trygge boligområder eller bofellesskaper. I tillegg trenger mange tilpassede tjenester i hjemmet, som reduserer konsekvensene av funksjonstap og behovet for omsorgsboliger/aldershjem.

Dersom det legges til rette for boligbygging for eldre, kan dette ha positive effekter på dekningsgrader i hjemmetjenester og sykehjem. Eldre som flytter fra tungvinte eneboliger til tilgjengelige leiligheter har behov for mindre bistand. Bistand i hjemmet er en tjeneste der kommunen i dag bærer en anseelig del av kostnadene. Det vil være logistikkfordeler for hjemmetjenesten om flere eldre selv velger å bo i de samme boligkompleksene og/eller de samme områdene.

- **Næringsboliger;** Næringslivet i kommunen, da spesielt fiskeindustrien har de senere årene hatt en stor øking i behovet for arbeidskraft, et presset boligmarked har gjort det vanskelig å rekruttere til dette segmentet. Man har derfor sett et økende behov for hybler/leiligheter for denne gruppen.

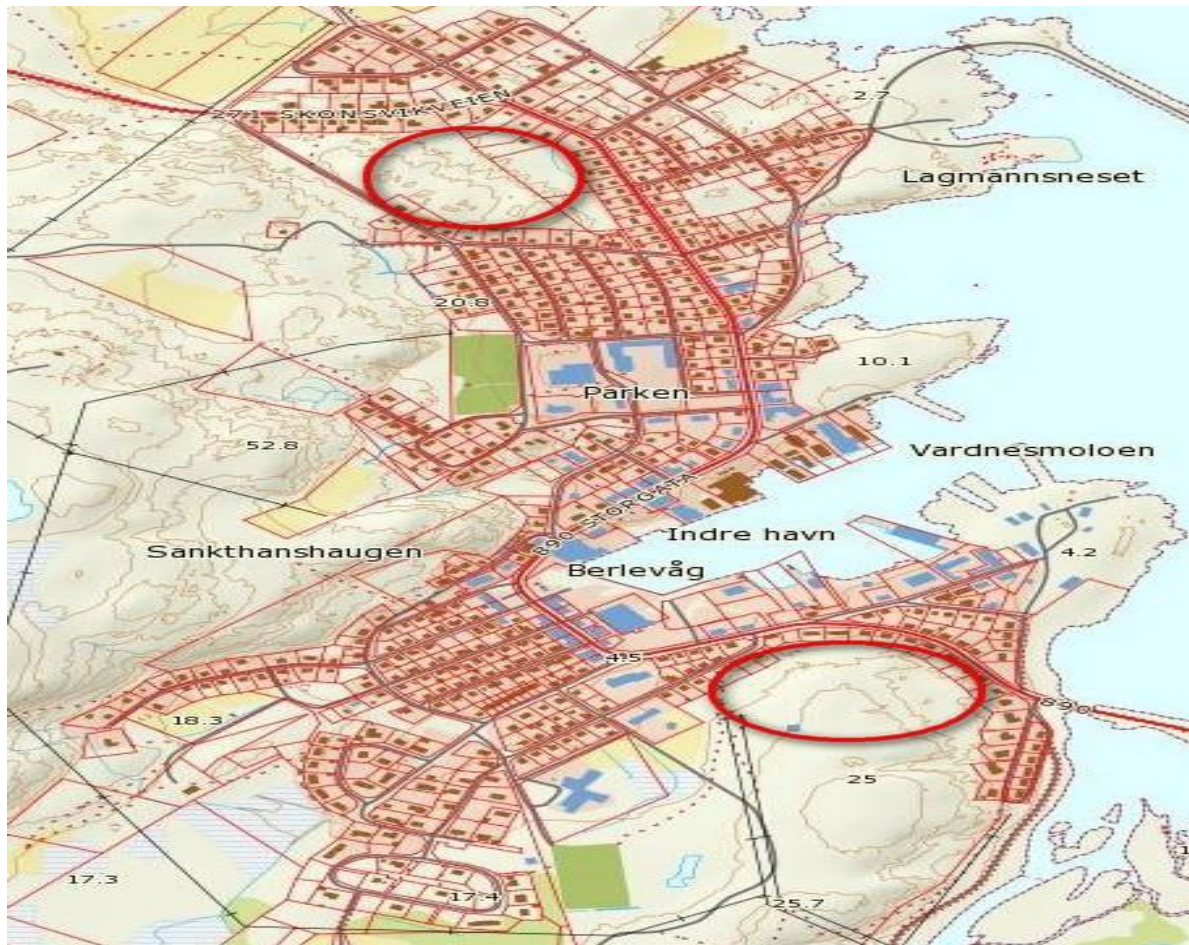
Byggeklare tomter i Berlevåg kommune

Der er per.d.d. et 20talls byggeklare tomter i Berlevåg kommune, derav 12 befinner seg i "Nybyggerfeltet", de resterende tomtene er spredt utover Berlevåg tettsted.



(Kilde: Nordatlas)

Eksisterende tomter i kommunen oppfattes av prosjektgruppen som lite attraktive da de ofte ligger inneklemt med liten eller ingen utsikt, noen av tomtene er også gamle tomter som er sanert bort. Boligplanen vil derfor ta høyde for nye og attraktive boligfelt i Berlevåg. Prosjektgruppen foreslår derfor utbygging ved <Kvelloberget> og/eller <Raet>.



(Kilde: Nordatlas)

Disse to feltene fremstår som attraktive med nærliggende beliggenhet til sentrum og lett tilgjengelig infrastruktur. Det vil derfor relativt enkelt kunne oppføres boenheter på disse områdene etter en reguleringsplan er på plass. Det vil allikevel være hensiktsmessig at man igangsetter bygging av boenheter på noen av de eksisterende tomtealternativene i kommunen ettersom behovet for leiligheter er svært stort og tiden er knapp.

Bo – og planløsningstiltak

Boligplanens overordnede mål er å få etablert attraktive boliger snarest mulig. Gjennom prosjektgruppen er det kartlagt behov relatert til utviklingsmålene for Berlevåg kommune. Mangelen på boenheter har de siste årene hemmet rekruttering til mange deler av samfunnet som er svært viktig for å sikre en forsvarlig drift av kommunen. I lys av dette skal følgende tiltak snarest mulig igangsettes:

- i. Bygging av hybler/leiligheter ses på som en god løsning for en stor del av de utfordringene kommunen i dag står ovenfor. Både unge i etableringsfasen og næringslivets arbeidstakere som ikke har behov for enebolig vil kunne ta i bruk disse enhetene – også vanskeligstilte med en presset økonomi har behov for boenheter type hybel der leien er relativt prisgunstig sett opp mot andre leilighet/eneboliger i kommunen.
- ii. Seniorboliger i form av leiligheter knyttet opp mot et bofellesskap med vaktmestertjeneste ses på som et godt alternativ for denne gruppen. De eldre vil da få tilgang på moderne og

brukervennlige leiligheter tilpasset deres behov. Ved oppføring av slike boenheter vil man også skape en dynamikk i boligmarkedet da kjøperne av seniorboliger mest sannsynlig vil finansiere dette gjennom salg av egne boliger i kommunen – dette vil da åpne opp for tilgang på slike boliger til ungdom, innflyttere osv. Disse vil i mange tilfeller trenge stor renovering men er ettertraktet av personer/familier som trenger eneboliger av lavere standard en et nybygg og ønsker en gradvis oppussing.

- iii. Tjenesteboliger, da primært i form av leiligheter er et nødvendig tiltak for å sikre rekruttering til fagområdene i kommunen.

Kommunens utleieboliger

	kvm	Pr. kvm	Per.mnd	Inntekt 2012	Byggeår	Boligens stand	Ledig/utleid	
Granbakken 2	94			87 434,00	2007	God	utleid	
Idrettsveien 2B	55	56,06	3 083,20	36 998,40	1976		utleid	eldrebolig (tomannsbolig)
Idrettsveien 2A	55	56,06	3 083,20	36 998,40	1976		utleid	eldrebolig (tomannsbolig)
Idrettsveien 4A	47	55,78	2 621,76	31 461,12	1976		utleid	eldrebolig (tomannsbolig)
Idrettsveien 4b	47	55,78	2 621,76	31 461,12	1976		utleid	eldrebolig (tomannsbolig)
Idrettsveien 6A	55				1976	Rives	ikke i bruk pga brannskadd	
Idrettsveien 6B	55				1975	Rives	ikke i bruk pga brannskadd	
J.M.Withsgate 3A	82	49,96	4 096,96	49 163,52	1957	God	utleid	Tjenestebolig (Tomannsbolig)
J.M.Withsgate 3B	82	49,96	4 096,96	49 163,52	1957	God	utleid	Tjenestebolig (Tomannsbolig)
Lagmannsgata 3B, 1 etg.	32					-	Revet, kun tomt	
Lagmannsgata 3B, 2 etg.	52					-	Revet, kun tomt	
Samfunnsgata 31A, hybel	47	54,69	2 570,50	30 846,00	1985	Dårlig	utleid	eldrebolig (tomannsbolig)
Samfunnsgata 31A, Hoved	90	49,96	4 496,18	53 954,16	1985	God	utleid	eldrebolig (tomannsbolig)
W.Grundtsgate 2, 1 etg.	45	55,28	2 487,75	29 853,00	1968	Dårlig	utleid	Tjenestebolig
W.Grundtsgate 2, 2 etg.	94	54,84	5 154,73	61 856,76	1968		utleid	Tjenestebolig
Østregate 9, 1 etg.	45	54,21	2 439,63	29 275,56	1970	God	utleid	Tjenestebolig
Østregate 9, 2 etg.	94	53,50	5 029,00	60 348,00	1970	God	utleid	Tjenestebolig
Østregate 11, 1 etg.	45	53,50	2 407,50	28 890,00	1970	God	utleid	Tjenestebolig
Østregate 11, 2 etg.	94	48,74	4 582,00	54 984,00	1970	God	utleid	Tjenestebolig

I tillegg disponerer kommunen noen private boliger som er leid av kommunenes innbyggere, en i Aga Larsens vei – rekkehusleilighet og Skonsvikveien – rekkehusleilighet. Kommunene leier også en leilighet av Berlevåg Camping.

Demografiske utfordringer i kommunen

De demografiske utfordringene Berlevåg kommune står ovenfor er et universalt problem i kongeriket, det er allikevel betydelig mer synlig og problematisk i kommunen da samfunnet er svært lite og da ekstra sårbart for denne utviklingen. Berlevåg kommune legger ned betydelige ressurser i å takle disse utfordringene, hvor fraflytting, lave fødselstall og lav tilflytning har en negativ utvikling på kommunens målsetninger.

Befolkningsutviklingen påvirkes i hovedsak av lave fødselstall, høy levealder og utflytting. Kommunen har de siste 30 årene sett en nedadgående trend i antall innbyggere da fraflyttingen har vært stor. Dette har resultert i til tider store utfordringer for lokalsamfunnet i sin helhet. Forlenget levealder og store fødselskull fra 1945 til 1960 fører til at antall eldre vil bli betydelig høyere i årene som kommer. Antall personer over 67 år vil mer enn fordobles fra 2000 til 2050. Det største omsorgsbehovet finnes imidlertid for gruppen over 80 år. Veksten i antall eldre i gruppen 80-89 år vil særlig finne sted fra rundt 2020. For gruppen 90 år og eldre skjer det allerede en kraftig vekst de nærmeste årene. Utbygging av boliger er derfor viktig da man ønsker å satse på rekruttering til kommunen og således arbeide for å motvirke "forgubbing" i befolkningen.

Kommunens boligpolitiske virkemidler

Arealplanlegging som virkemiddel er svært viktig, kommunen er planmyndighet og skal treffe prinsipielle og enkeltbeslutninger gjennom boligplanen, kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Kommunen kan gjennom bestemmelser i reguleringsplan beslutte hvor og hvordan det skal bygges, stille krav om universell utforming, miljøkvaliteter, fleksibel energibruk, antall boliger, største og minste boligstørrelse, osv. i kommunen. Gode og inkluderende planprosesser er en nøkkel til gode plan- og utbyggingsløsninger, levende lokalsamfunn og tilfredshet med ny utvikling i kommunen.

Kommunen ønsker også en samordning og samarbeid med boligaktører for gjennomføring av den ønskede boligpolitikken. Kommunen er planmyndighet og regulerende myndighet. Kommunen vil også opptre som tilrettelegger og koordinerende organ i større utbyggingsprosjekter der Berlevåg eiendomsselskap vil stå sentralt. Gjennom utbyggingsavtaler vil kommunen regulere sitt samarbeid med private utbyggere.

Nasjonale boligpolitiske føringer

Det norske skattesystemet gjenspeiler et ønske om at flest mulig skal kunne bo i eid bolig fremfor leid bolig. Gjennom et samspill mellom kommunene, private utbyggere, boligsamvirket og bankvesenet har man kunnet få tilgang på boliger.

Kvalitetskrav knyttet til universell utforming og miljøhensyn har blitt sterkere fremhevet i boligplanleggingen de senere årene. Det overordnede nasjonale målet som har blitt stadfestet er at alle skal kunne bo trygt og godt. En god bolig er en betingelse for et godt og meningsfylt liv, og det er derfor viktig at alle har en bolig som tilfredsstillende deres behov. Regjeringen ønsker at flest mulig av dem som ønsker det, skal kunne etablere seg i egen eid bolig.

Dette skal oppnås gjennom følgende hovedmål:

- Tilrettelegge for et velfungerende boligmarked.
- Skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Byggeprosessen skal være god og effektiv.
- Øke antallet miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder

Generelle boligsosiale mål og tiltak for handlingsperioden

(Med bakgrunn i føringer fra de folkevalgte og kommunenes overordnede målsetning)

Det boligsosiale området er et variert felt der ulike typer behov gir etterspørsel til ulike typer boliger. Man må også skille mellom de forskjellige brukergruppene til disse boligene. Formålet med denne delen av kommunens boligplan er å fremme samordning og helhetlig planlegging innenfor helse og sosial sektoren, slik at ressursene kan benyttes der de trengs mest. Berlevåg kommune ønsker å sikre botilbud for alle aldersgrupper som har problemer med å skaffe tilfredsstillende bolig. Samtidig er det viktig for rådmannen og ikke å skape overdrevne forventninger om hva kommunen skal forplikte seg til innen boligpolitikken. Det er et viktig mål for Berlevåg kommune å føre en aktiv boligsosial politikk, ikke for å overta alle problemer på feltet, men for på en best mulig måte å legge til rette for at både næringsliv og befolkningen tar sitt ansvar på dette området så man på sikt skal kunne klare å løse sitt eget boligbehov.

Forutsetningen for å kunne bistå de vanskeligstilte på boligmarkedet er at det legges til rette for tilstrekkelig antall og egnede boliger. I tilknytning til byggeprosjekter og utvikling av utbyggingsområder må oppmeldte boligbehov for vanskeligstilte vurderes og kommunen vil etter beste evne legge til rette for bygging av disse enhetene.

Den kommunale boligsosiale organiseringen er kompleks, og involverer mange enheter og fagområder. Samhandling er derfor avgjørende for at boligplanens sosiale del skal lykkes, og for rasjonell og effektiv drift. Ett av tiltakene knyttet til denne strategien vil derfor være å samarbeide tettere med NAV om disse tiltakene og konkretisere dette gjennom reviderte samhandlingsavtaler, rutinebeskrivelser og utvikling av system mellom enheter involvert i boligsosialt arbeid.

Boligplanen tar også høyde for å kunne sørge for et differensiert tilbud til de vanskeligstilte unge som styrer mot et selvstendig liv og ønsker å flytte hjemmefra. Det er derfor avgjørende og skaffe til veie et lite antall førstegangshybler for denne gruppen.

Status og utfordringer når det gjelder vanskeligstilte på boligmarkedet

Kommunen har per i dag kun et begrenset antall kommunale boliger i omløp. Dette resulterer i utfordringer for NAV og kommunen da boligmangelen gjør det vanskelig å tilby fullverdige alternativer til denne gruppen. Det er per i dag en kommunalt eid bolig utleid til denne gruppen i kommunen. Det er også elleve personer som mottar bostøtte av NAV. Grunner til at den enkelte ikke mestrer å løse boligproblemet er kompliserte og ofte sammensatte, og må ses i sammenheng med situasjonen på boligmarkedet, arbeidsmarkedet, andre områder som helse, rus etc.

Rusmiddelavhengige, funksjonshemmede og andre spesielt vanskeligstilte

Kommunen har per i dag kun et begrenset antall sosialboliger tilgjengelig. Dette resulterer i utfordringer for sosialtjenesten da boligmangelen gjør det vanskelig å tilby fullverdige alternativer til denne gruppen. Kommunen disponerer sammen med NAV en bolig til disse gruppene men man ser

et økende behov spesielt i voksen psykiatrien da disse individene krever særlig tilrettelagte boenheter.

Kommunenes virkemidler og muligheter ovenfor disse gruppene

Berlevåg kommune eier og disponerer totalt 15 boliger som til enhver tid leies ut, en av disse til ulike kategorier vanskeligstilte. Forespørsler og tilbakemeldinger om boliger indikerer likevel at det er behov for ytterligere innsats slik at færrest mulig må tilbringe tid i uegna boliger eller andre midlertidige løsninger. Situasjonen til vanskeligstilte som venter på tilbud om kommunal bolig er ulik. De fleste har et boalternativ i ventetiden og det er ikke registrert direkte bostedsløse i kommunen.

Bo – og planløsningstiltak

En etablering av nye hybler/leiligheter i kommunene vil sammen med de utviklingsmessige fordelene også gjøre forholdene lettere for de enhetene som er ansvarlig for kommunenes vanskeligstilte. Ved bygging av slike enheter oppnår man et helhetlig tilbud som på relativt kort sikt kan dekke mange behov.

Kommunens boligpolitiske ansvar – lovgrunnlag

Kommunens ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er regulert i Helse – og omsorgstjenesteloven. Det er spesielt fem bestemmelser som regulerer dette ansvaret.

§ 3-7: Boliger til vanskeligstilte – ”Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing, og med hjelpe- og vernetiltak for den som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.”

§ 27: Midlertidig botilbud – ”Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv”.

Under denne paragrafen pålegges sosialtjenesten en plikt til å finne et midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv. Bestemmelsen er ment å omfatte de som av ulike årsaker har et akutt behov for ”tak over hodet”. Det er likevel ingen forutsetning at kommunen skal eie og leie ut en boligmasse til disse gruppene. Kommunen kan for eksempel oppfylle sitt medvirkningsansvar ved å reservere tomter for boliger til vanskeligstilte eller stille vilkår ved salg av kommunale tomter til enkeltpersoner eller borettslag.

Kommunens boligpolitiske ansvar omfatter derfor i utgangspunktet alle som kommer i en situasjon der de selv ikke evner å skaffe seg et akseptabelt og verdig boforhold. Kommunen legger til rette for lokale løsninger gjennom tilrettelegging av tomter og arealplanlegging for boligbygging og er ansvarlig for å hjelpe med boliger til personer som ikke selv kan make dette.

Handlingsplan og målsetninger

Målsetninger – Berlevåg kommune

Hovedformålet med boligplanen har vært å kartlegge behovet i kommunen sammen med å fremme konkrete løsningsforslag til boligutfordringene. Prosjektgruppen har med bakgrunn i dette kommet frem til følgende målsetninger for handlingsperioden (prioritert rekkefølge):

1. Bygging av **ti** hybler/leiligheter med ferdigstillelse høsten 2013
2. Bygging av **seks** seniorboliger i bofellesskap med ferdigstillelse høst 2014
3. Bygging av **to** overgangshybler til psykiatrien med ferdigstillelse høst 2014
4. Utbedring av kommunenes eksisterende boligkommunale masse til de behov som per.d.d. er mest prekære
5. Bygging av til sammen **tre** nye boenheter i kommunen innen utgangen av 2016

Suksessfaktorer for boligutvikling

- Politisk forankring og politisk eierskap til boligpolitikk
- Samhandling med andre sentrale utviklingsplaner i kommunen
- Godt samspill innad og utad i kommunen
- Tilstrekkelig investeringsvilje
- Videreutvikle den kommunale samhandlingen innenfor det boligsosiale området

Dynamikken i boligmarkedet

Nye boliger lar seg vanskelig gjøre å bygge rimelig, selv med enklere standard. Nybygde boliger vil derfor i stor grad bli finansiert gjennom salg av annen eiendom. Dermed frigis det eiendommer med lavere standard. Gjennom tilrettelegging for nye boliger vil flere innbyggere få økt sin velferd gjennom økt velvære. Dynamikken i boligmarkedet dvs. antall transaksjoner, er viktig også for de som ønsker å kjøpe de rimeligste boligene.

Ansvarsfordeling og organisering

Berlevåg eiendomsselskap skal ha det overordnede ansvaret for gjennomføring av de utbyggingstiltak som er skissert. Videre fremhever boligplanen flere tiltak der det vil være nødvendig med en koordinering mellom Berlevåg eiendomsselskap og øvrige samarbeidspartnere som vil bli involvert i utvikling av boområder og bebyggelse. Berlevåg eiendomsselskap vil av naturlige årsaker få en sentral plass i utviklingen av kommunens boligpolitikk der man ønsker å bringe frem forståelse av hvem som skal og kan utføre de ulike oppgavene mest mulig effektivt og rasjonelt for fellesskapets beste. Det er derfor naturlig at lederskapet i dette selskapet på generelt basis og innenfor de folkevalgte føringer tar de avgjørelser og beslutninger som er nødvendig for fremdrift og progresjon i boligutviklingen.

Hovedmålet for eiendomsselskapet må være å sikre gode tilbud for alle som er etablert og de som ønsker å etablere seg i Berlevåg. Kommunens forvaltningsoppgaver er videre lovpålagt og kan defineres ut fra dette. Ut over det blir også kommunens viktigste oppgave å legge forholdene til rette for boligutvikling i lokalsamfunnet.

Lån og finansiering

Berlevåg eiendomsselskap har gjort avklarende møter med bank når det gjelder lån og finansiering for bygging av boenheter for målgruppene. Konklusjonen er at selskapet får gode lånebetingelser da kommunenes kommunale boliger inngår som egenkapital i selskapet og gjør finansieringsmulighetene gode. Berlevåg kommune har i samarbeid med DNB arbeidet godt for å legge til rette for gode løsninger.