



Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner – dypdykk i Beiarn

2023

HUSBANKEN OG DISTRIKTSSENTERET

OPPDRA GSGIVER: Husbanken og Distriktssenteret

RAPPORTNUMMER: R 1021064-02

RAPPORTENS TITTEL: Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner –
dypdykk i Beiarn

ANSVARLIG KONSULENT: Lisbet Kjørnksen

KVALITETSSIKRET AV: Rune Holbæk

FOTOGRAFI I RAPPORT: Shutterstock

DATO: 07.03.2023

Innhold

1	Formål og kilder for dypdykket	3
2	Eksterne drivere og utviklingstrekk.....	4
3	Tjenester, utleieboliger og sykehjem i Beiarn	9
3.1	<i>Flere som mottar tjenester i Beiarn kommune</i>	<i>9</i>
3.2	<i>Kommunens egen boligkartlegging.....</i>	<i>12</i>
3.3	<i>Framtidig boligbehov basert på dagens praksis</i>	<i>15</i>
3.4	<i>Framtidig behov for sykehjem basert på dagens praksis</i>	<i>17</i>
4	Hva gjør Beiarn for å planlegge og bygge aldersvennlige boliger om bomiljøer?	18
5	Arbeidet med stedsutvikling	25
6	Dialogen med andre offentlige aktører	27
7	Noen konklusjoner	29

1 Formål og kilder for dypdykket

Dette «dypdykket» for Beiarn kommune gir en beskrivelse med erfaringer kommunen har med utvikling av aldersvennlige boliger og bomiljøer, og er en av flere delrapporter i prosjektet *Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner*.

Beiarn har jobbet med boligutvikling over tid, og har tidligere deltatt i nettverk om boligetablering i distriktene, en satsing fra departementet, og i hele perioden i nær dialog med Husbanken.

Vedlegget bygger på dokumenter fra kommunen og presentasjoner som er lagt frem på samlinger i nettverket. Denne dokumentasjonen omfatter blant annet en undersøkelse av boligpreferansene hos eldre som kommunen har gjennomført, boligpolitisk handlingsplan 2019-2023 og kommuneplanens samfunnsdel. Kommunens egen kartlegging av boligtrappen i oktober

I oktober 2022 besøkte vi Beiarn kommune hvor vi selv fikk se ulike deler av kommunen, omsorgsboligene og omsorgsbasen i Moldjord, samt utviklingen for Storjord. Det ble gjennomført gruppeintervjuer med informanter fra administrasjonen i Beiarn kommune, samt ordfører, gruppeleder fra Arbeiderpartiet og Bygdelista, leder i driftsutvalget fra politisk ledelse. Marit Moldjord og Geir Arne Solbakk har sentrale lederstillinger i Beiarn kommune, Ole Petter Nybakk er rådmann, Hanna Louise Nybakk, ergoterapeut og Torhild Andersen-Nystad, leder for hjemmetjenesten. Elin Johannessen er prosjektleder for Beiarpuls, I tillegg har Lena Jørgensen, tidligere avdelingsdirektør i Husbanken Bodø vært informant. Hun har jobbet tett med Beiarn kommune i en lengre periode mens hun var i Husbanken.

I forbindelse med besøket i Beiarn bisto Agenda Kaupang Beiarn kommune med en kartlegging og framskrivning av den såkalte boligtrappen. Resultater av arbeidet er en av kildene for dette vedlegget.

Vår innsamling av informasjon har vært rettet mot aktiviteter og erfaringer også i tiden før nettverket for aldersvennlige bolig og bomiljøer startet. Siktemålet har vært en beskrivelse kan være til nytte for andre kommuner og offentlige og private aktører som har en rolle i utviklingen av aldersvennlige boliger og bomiljøer.



2 Eksterne drivere og utviklingstrekk

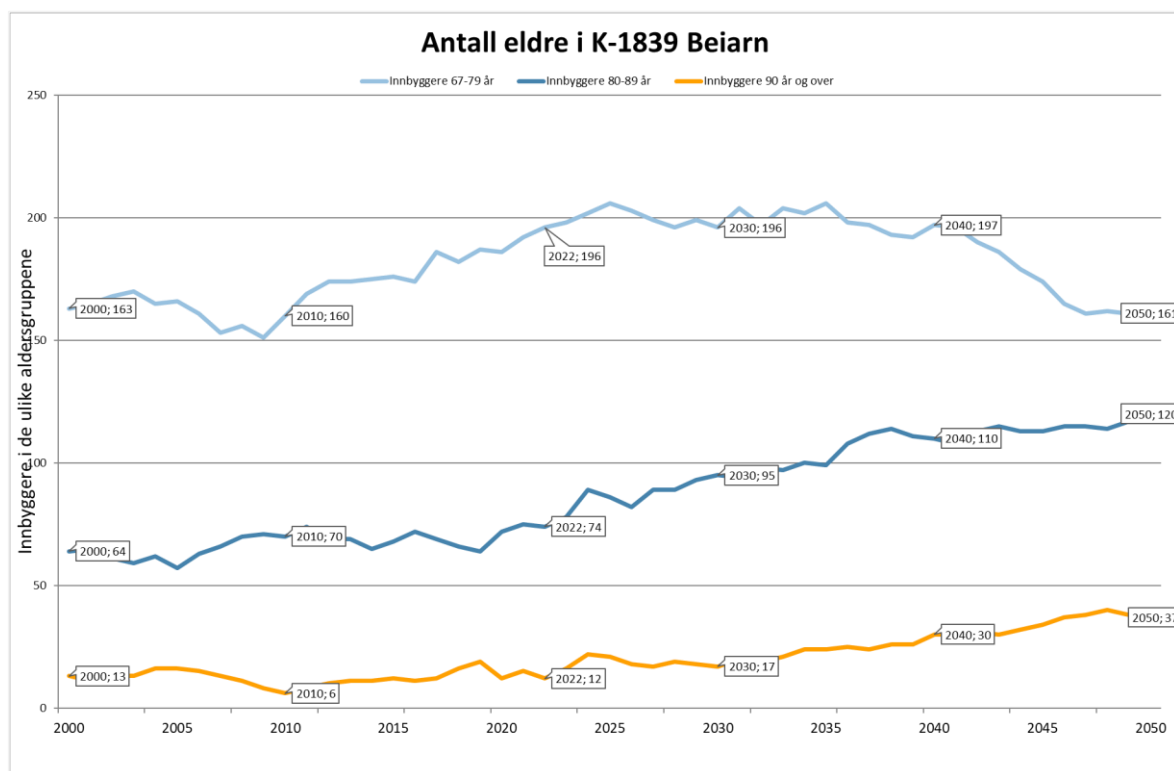
Demografisk utvikling

I tredje kvartal 2022 bodde det 999 personer i Beiarn kommune ifølge data i Statistisk Sentralbyrå. Siden 2000 har folketallet blitt redusert med 309 innbyggere fra 1311. Framskrivningen til SSB innebærer en svak vekst fram til 2025 og deretter en reduksjon i hele perioden på ytterligere 85 personer frem til 2050. Kommunen har i 2022 mottatt en stor andel flyktninger fra Ukraina. Det er derfor knyttet usikkerhet til befolkningsframskrivningene.

Tabell 1 Befolkningsprognoser fra SSB, MMMM-alternativet, juli 2022

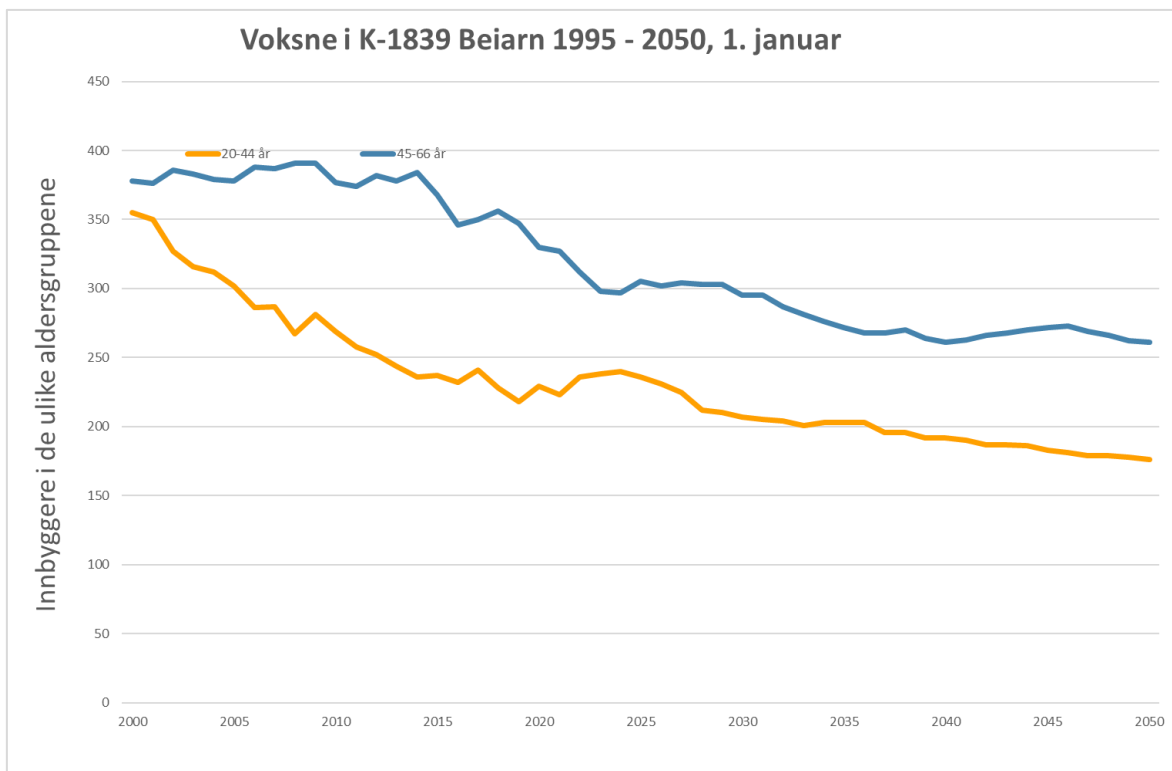
K-1839 Beiarn	2022	2025	2030	2040	2050
Innbyggere 0-17 år	146	167	169	152	143
Innbyggere 18-49 år	303	297	289	271	243
Innbyggere 50-66 år	268	258	229	202	211
Innbyggere 67-79 år	196	203	204	196	161
Innbyggere 80-89 år	74	82	94	108	118
Innbyggere 90 år og over	12	18	20	30	38
Sum innbyggere	999	1 025	1 005	959	914

Utviklingen for de eldre aldersgruppene over 67 år fra 2000 er vist i figuren under.



Figur 1 Antall eldre over 67 år i Beiarn 2000–2050. Registrert utvikling 2000–2020 og fremskrevet utvikling 2020–2050. Kilde: Alternativ MMMM til Statistisk sentralbyrå

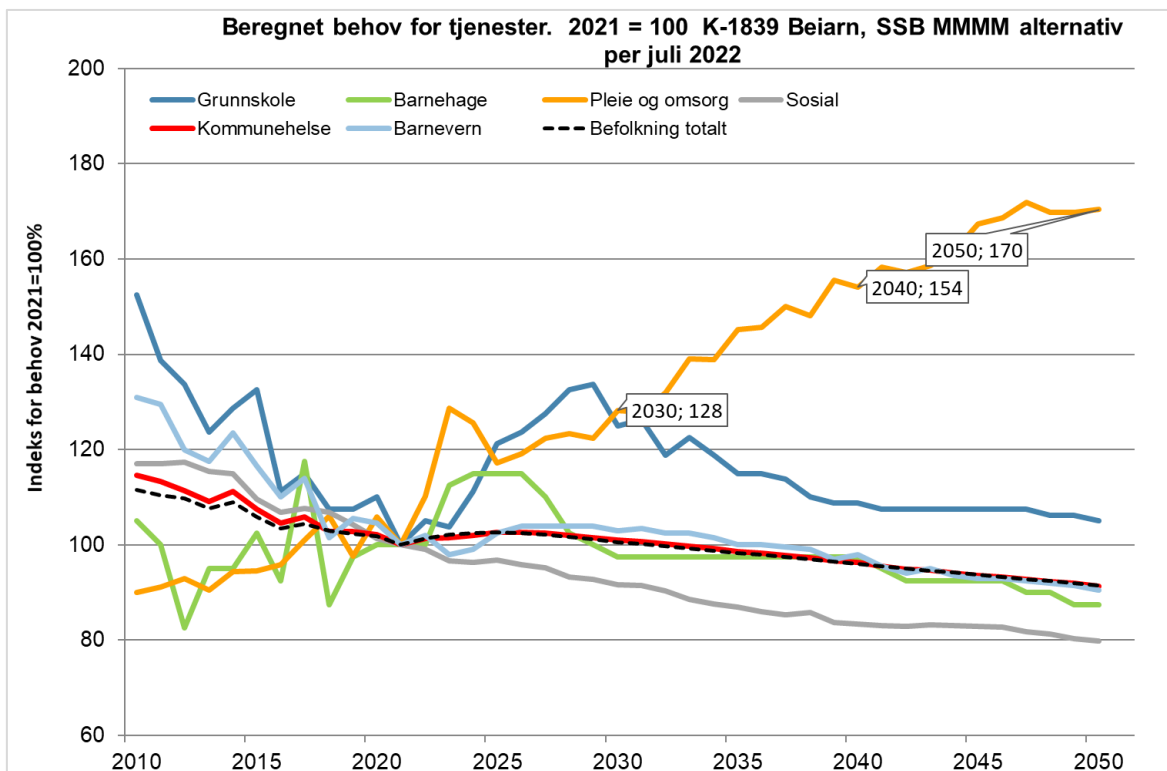
Beiarn kommune vil få en vekst for de eldste aldersgruppene i perioden til 2050, jf. figuren over. For tiden er det gruppen mellom 67 og 79 år som vokser sterkest, men faller fra 2040. Antall eldre mellom 80 og 89 år er blitt noen flere fra 2010 og frem til i dag. Denne gruppen får en sterkere vekst i årene som kommer. Gruppen over 90 år begynner å øke fra 2030-tallet. Utviklingen er et resultat av at de store kullene etter krigen gradvis blir eldre. Fra 2040 frem til 2050 forventes antall eldre mellom 67 – 79 å falle fra 197 til 161 personer.



Figur 2 Antall voksne innbyggere i Beiarn 2000–2050. Registrert utvikling 2000–2020 og fremskrevet utvikling 2020–2050. Kilde: Alternativ MMMM til Statistisk sentralbyrå

Behov for tjenester

Agenda Kaupang har beregnet behovet for tre utvalgte tjenesteområder som følge av demografiske endringer for perioden fra 2000 til 2050. Beregningen tar utgangspunkt i utviklingen av antall personer i kommunen som er av sentral betydning for behovet for de aktuelle tjenestene. Behovet i årene fremover er beregnet ved hjelp av de demografiske kriteriene i det statlige inntektssystemet. Beregningene forutsetter en videreføring av dagens praksis og dekningsgrader.



Figur 3 Beregnet behov for fire utvalgte tjenester 2010–2050 (2021=100) i Beiarn kommune. Kilde: Framskrivning av befolkningen fra SSB (alternativ MMMM) og beregninger foretatt av Agenda Kaupang

Resultatet av beregningene gir et økt behov for pleie- og omsorgstjenester på 28 prosent til 2030, 54 prosent til 2040 og med 70 prosent til 2050 (jf figuren over). En utfordring blir å sikre faktabasert økning av disse tjenestenes andel av budsjettet. En slik omfordeling er nødvendig i alle landets kommuner. Behovet for omfordeling er særlig stor i distriktskommunene.

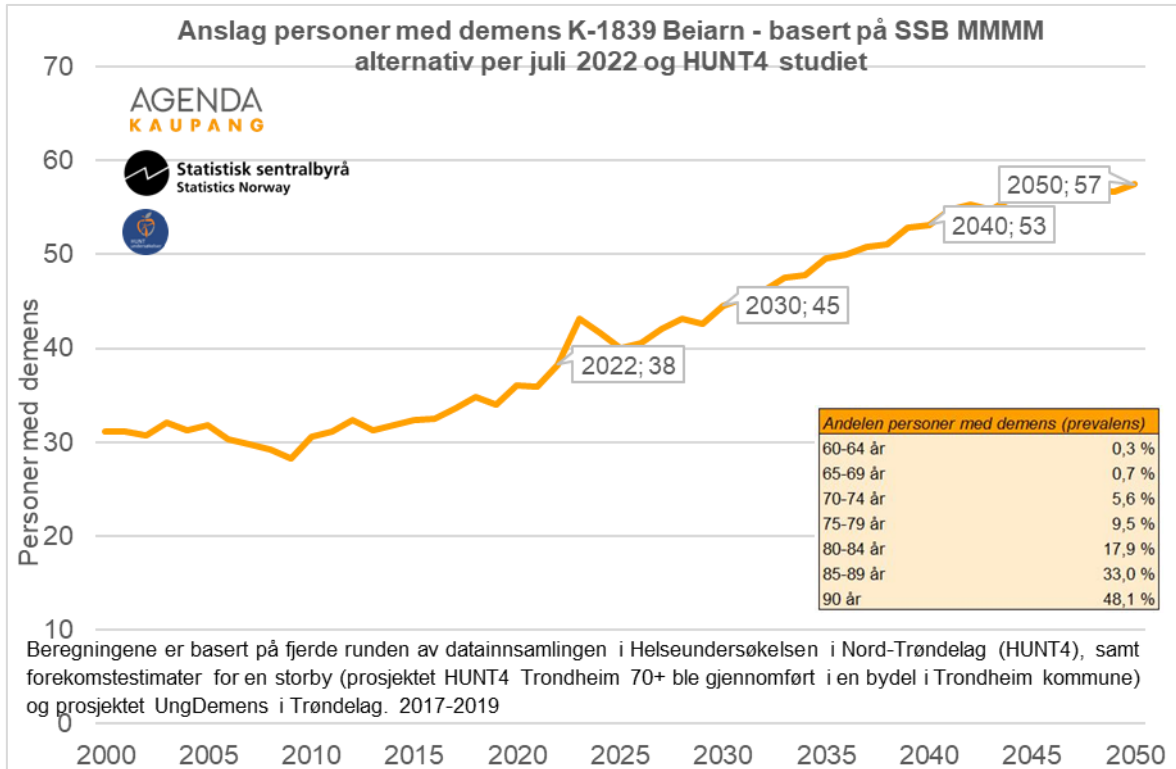
Anslag for personer med demens

I 2020 ble det for første gang dokumentert resultater av en representativ undersøkelse av demens i Norge. Studien er også en av de største undersøkelsene som er gjort på utbredelse av demens i verden. Her er antall personer med en demenssykdom i Norge beregnet til å være 101 000¹. Antallet pasienter med lidelsen i Norge er betydelig høyere enn hva man tidligere har trodd. I demensplanen for 2020 var anslaget 78 000 personer.

Denne undersøkelsen er basert på fjerde runden av datainnsamlingen i Helseundersøkelsen i Nord-Trøndelag (HUNT4), samt estimer av forekomst for en storby (prosjektet HUNT4 Trondheim 70+ ble gjennomført i en bydel i Trondheim kommune) og prosjektet UngDemens i Trøndelag.

Anslagene for antall personer med demens i Beiarn i figuren under bygger på den nye norske studien og framskrivningen til Statistisk sentralbyrå (alternativ MMMM).

¹ Kilde: <https://www.med.uio.no/klinmed/forskning/aktuelt/aktuelle-saker/2020/dramatisk-okning-av-demens-i-norge.html>

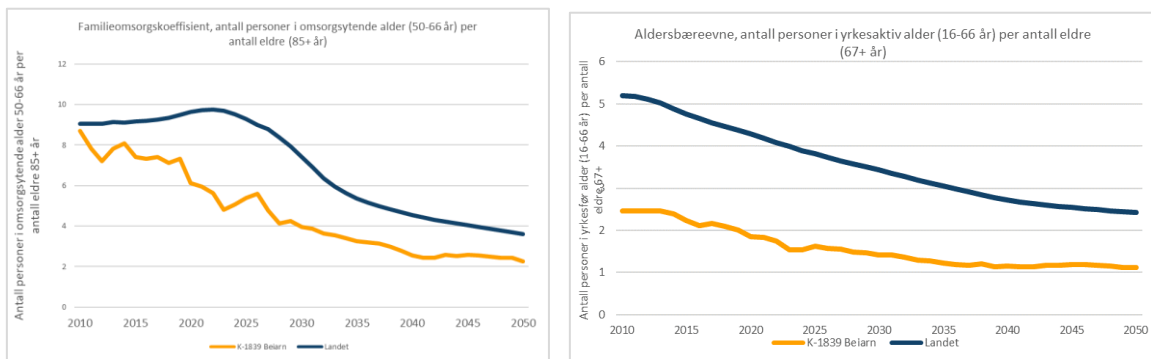


Figur 4 Anslag for personer med demens i Beiarn kommune 2000–2050, basert på HUNT4-studien

Det er anslått at antall personer med demens i Beiarn øker fra 38 i 2022 til 57 i 2050. I juni 2021 disponerte kommunen 22 sykehjemsplasser (kilde KOSTRA). Rundt halvparten av personene med demens får altså hjemmetjenester eller er uten kommunale tjenester.

Redusert familieomsorg øker betydningen av sosiale nettverk og kommunal innsats

Den beregnede koeffisienten for familieomsorgen for Beiarn blir betydelig redusert fra de siste årene på 2020-tallet. Det kraftigste fallet skjer til litt utpå 2040-tallet, men reduksjonen fortsetter helt frem til 2050. Nivået i 2050 er på bare en tredjedel av dagens nivå. Det vil bli nødvendig å finne frem til nye arbeidsformer som gjør at utfordringene kan løses innenfor rammene som stilles til rådighet.



Figur 5 Familieomsorgskoeffisient 2010–2050 og anslag beregnet faktor for aldersbæreevne 2010–2050 for Beiarn kommune og landet som helhet

Redusert aldersbæreevne gjør det vanskeligere å finansiere velferden og rekruttere arbeidskraft

Frem til 2040 skjer det en nokså jevn reduksjon i aldersbæreevnen, før det ser ut til å flate ut fra 2040 og frem til 2050.(jf. figuren under). Det fører til at det blir mer krevende å finansiere velferden, noe som i stor grad er en nasjonal utfordring som også gjelder for Beiarn.

Antall minstepensjonister kan være en indikator på behovet for boliger og økonomiske boligvirkemidler i kommunene

Kommune- nummer	Kommunenavn	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
1839	Beiarn	95	91	92	83	85	87

Figur 6 Antall minstepensjonister i Beiarn 2017 – 2022 (kilde: NAV)

Eldres økonomi kan være en barriere for mulighetene til å flytte til å kjøpe en aldersvennlig bolig. Ofte har disse boligene en høyere pris enn hva den boligen de bor i kan selges for. Det kan være fordelaktig å ha kjennskap til innbyggernes betjeningsevne når kommunen utformer og planlegger boligpolitikken. Figuren over viser antallet minstepensjonister i Beiarn som kan gi en indikasjon på en gruppe eldre som kan ha behov for særskilte løsninger og virkemiddelbruk.

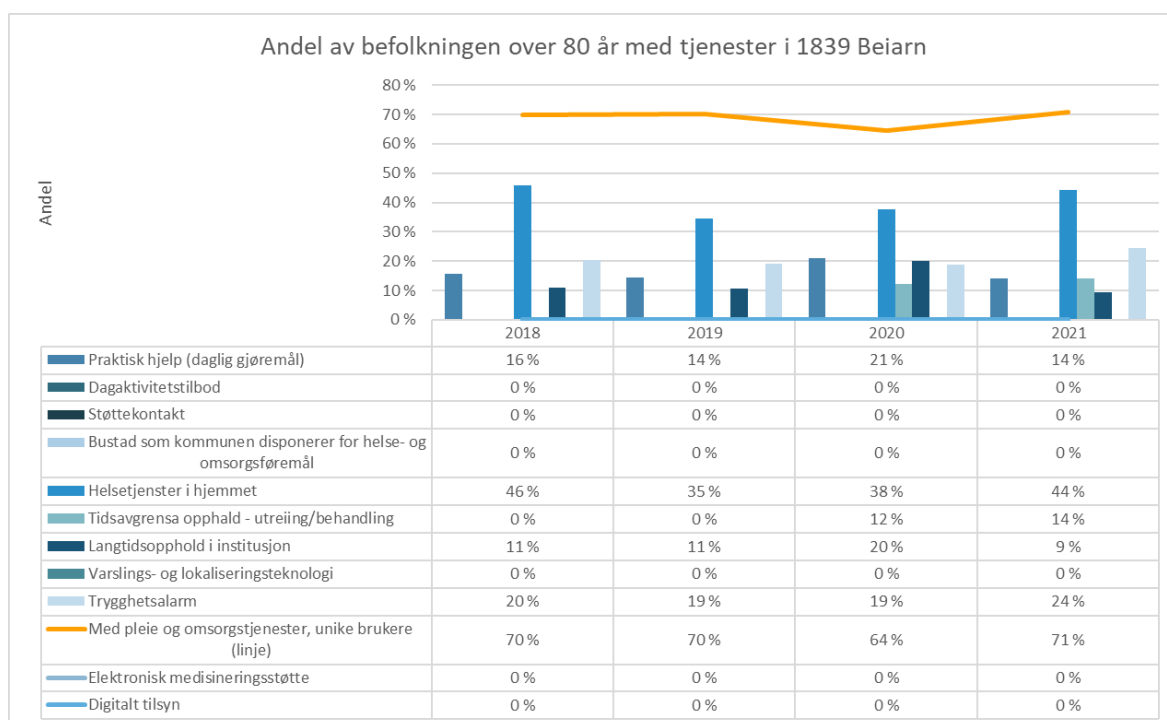
3 Tjenester, utleieboliger og sykehjem i Beiarn

I dette kapittelet ser vi først å utviklingen i Beiarn sammenlignet med andre relevante kommuner ved hjelp av nasjonal statistikk. Deretter presenterer vi analyser basert på kommunens egen boligkartlegging.

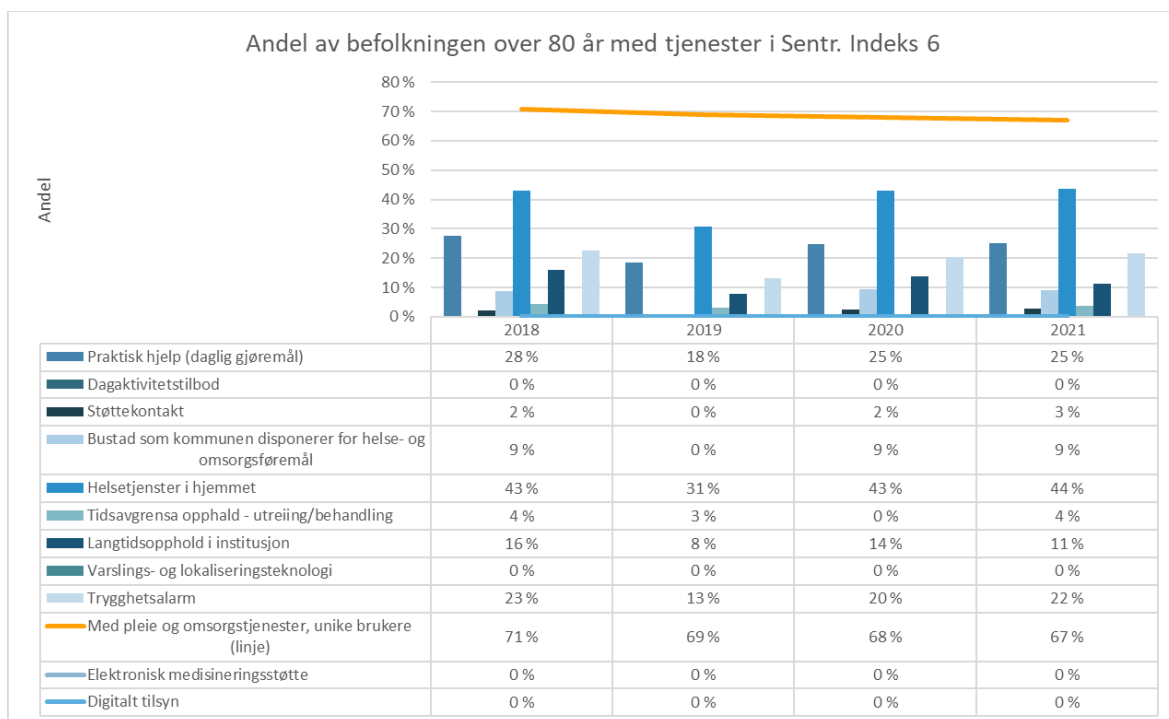
3.1 Flere som mottar tjenester i Beiarn kommune

Ved utgangen av 2021 var det samlet 71 prosent av eldre innbyggere over 80 år med tjenester fra kommunen (ref. figuren under). Tilsvarende andel for kommunene i sentralitetsgruppe 6 var på 67 prosent. Sentralitetsgruppe 6 er de minst sentraliserte kommunene i Norge og består av 113 av landets 356 kommuner. Indeksen er basert på tilgang til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra hver enkelt av landets om lag 13 500 bebodde grunnkretser. Data på krets nivå aggregeres opp til kommunenivå, vektet etter antall innbyggere i kretsene.

I Beiarn var det i 2021 23 prosent av eldre over 80 år som var på sykehjem. Tilsvarende andel for sentralitetsgruppe 6 var på 15 prosent. Andelen i Beiarn som mottok hjemmetjenester var på 44 prosent, som er tilsvarende andel som for sentralitetsgruppe 6. Andelen i Beiarn som mottok trygghetsalarm var på 24 prosent. Tilsvarende andel for sentralitetsgruppe 6 var på 22 prosent.

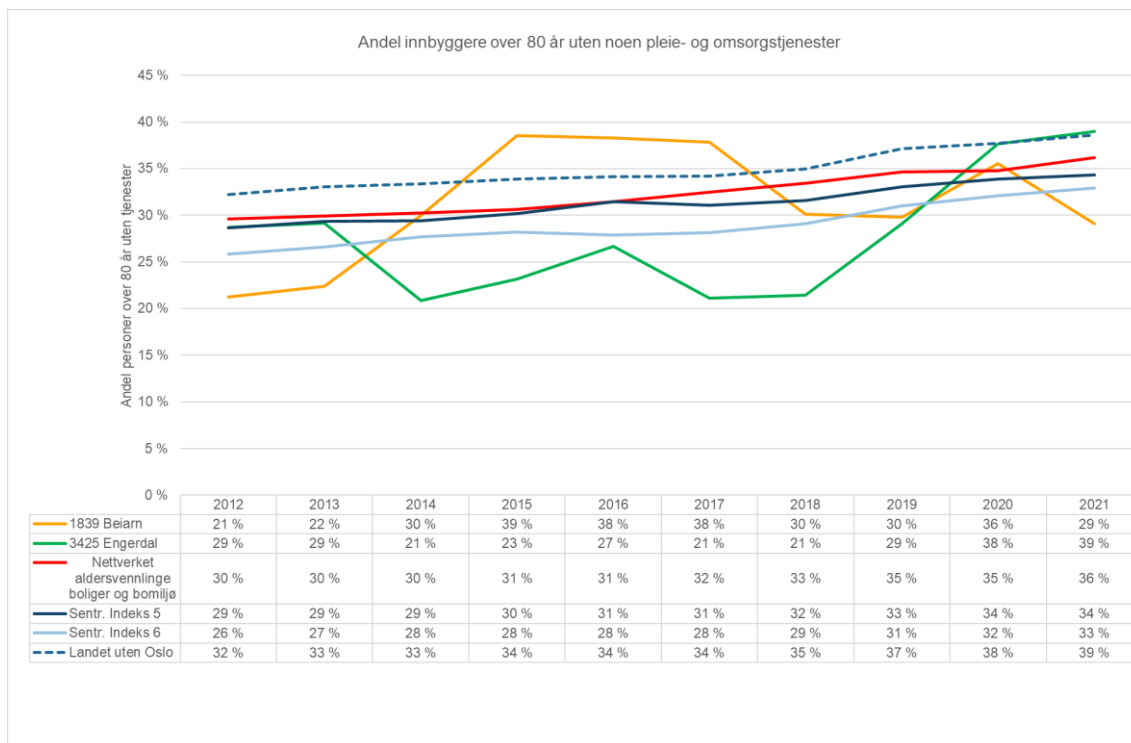


Figur 7 Andelen av befolkningen over 80 år med ulike tjenester i Beiarn, kilde SSB/KOSTRA tabell 11642 og 07459, tilrettelagt av Agenda Kaupang



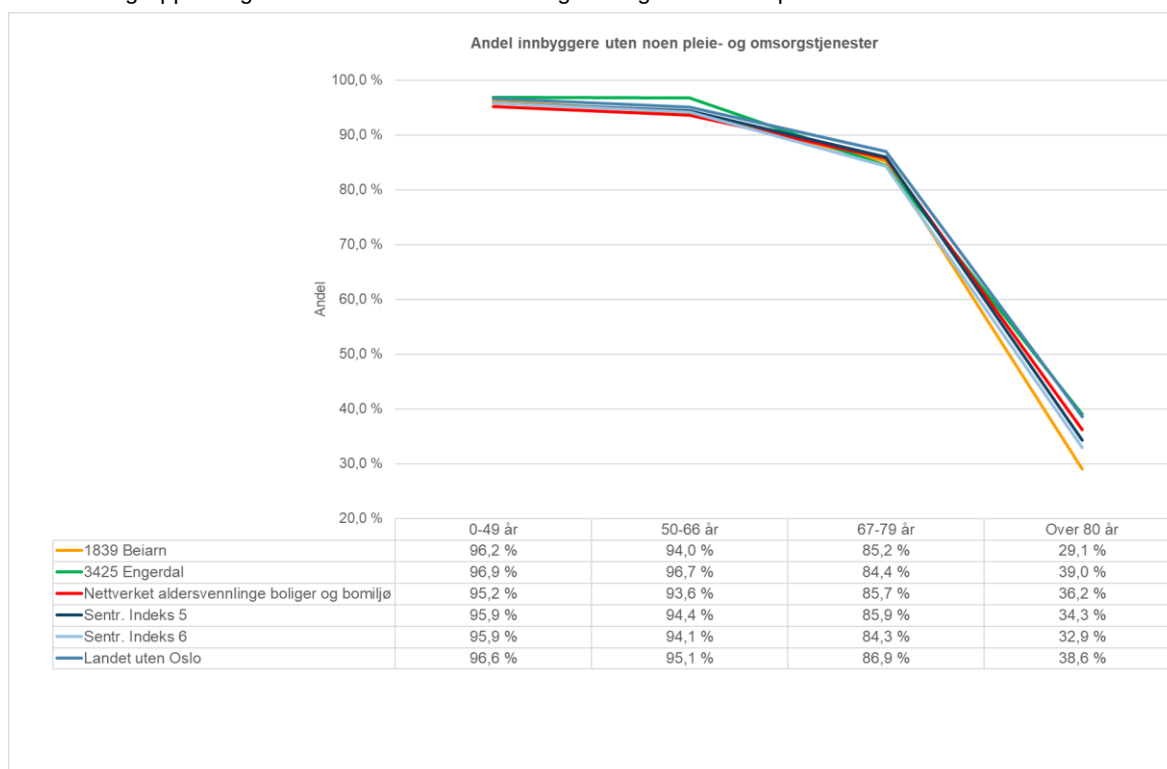
Figur 8 Andelen av befolkningen over 80 år med ulike tjenester i sentralitetsgruppe 6 (113 kommuner), kilde SSB/KOSTRA tabell 11642 og 07459, tilrettelagt av Agenda Kaupang

I figuren nedenfor viser vi at andelen innbyggere over 80 år uten tjenester har økt fra 21 prosent i 2012 til 29 prosent i 2021. Beiarn tildeler tjenester til flere innbyggere i sentralitetsgruppe 6 og landet for øvrig, men har krympet inn på denne forskjellen.



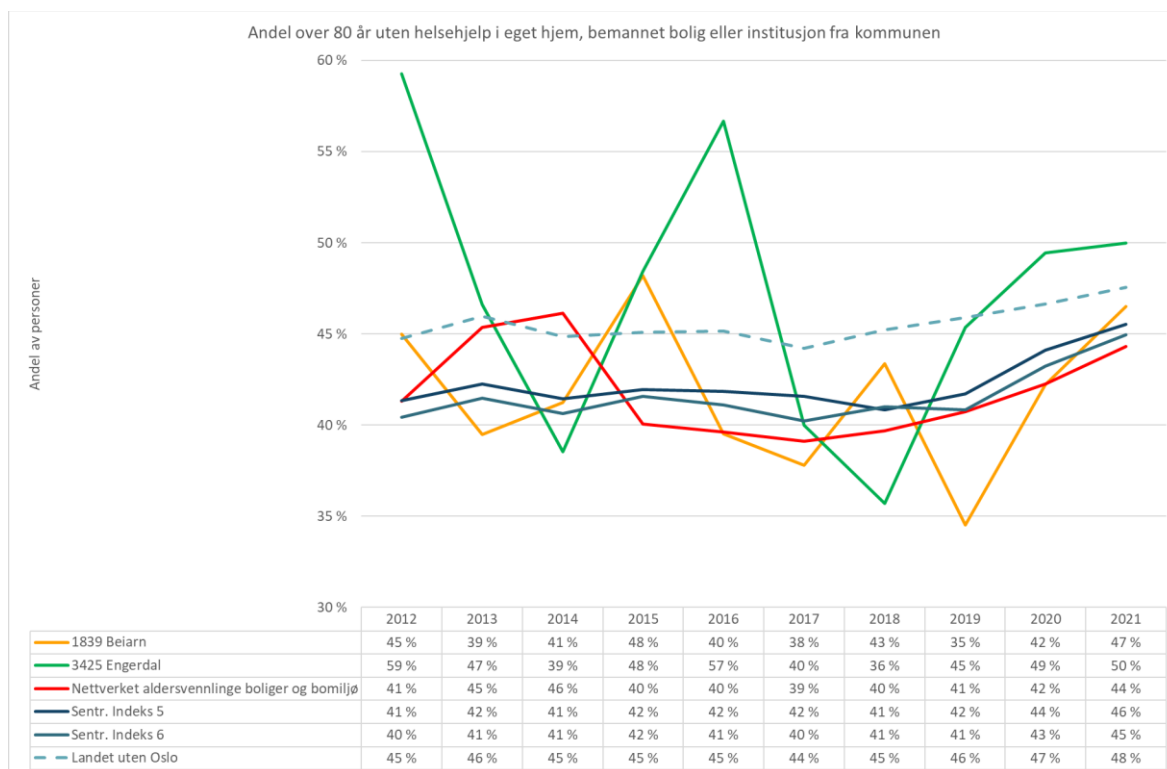
Figur 9 Andel innbyggere uten tjenester over 80 år, kilde KOSTRA 2021, kilde SSB/KOSTRA tabell 11642 og 07459, tilrettelagt av Agenda Kaupang

I figuren under viser vi at praksisen i Beiarn følger utviklingen for de yngre aldersgruppene mot nettverket, sentralitetsgruppe 6 og landet uten Oslo i motsetning til tidligere omtalte personer over 80 år.



Figur 10 Andel innbyggere uten tjenester i alle aldersgrupper, kilde KOSTRA 2021, kilde SSB/KOSTRA tabell 11642 og 07459, tilrettelagt av Agenda Kaupang

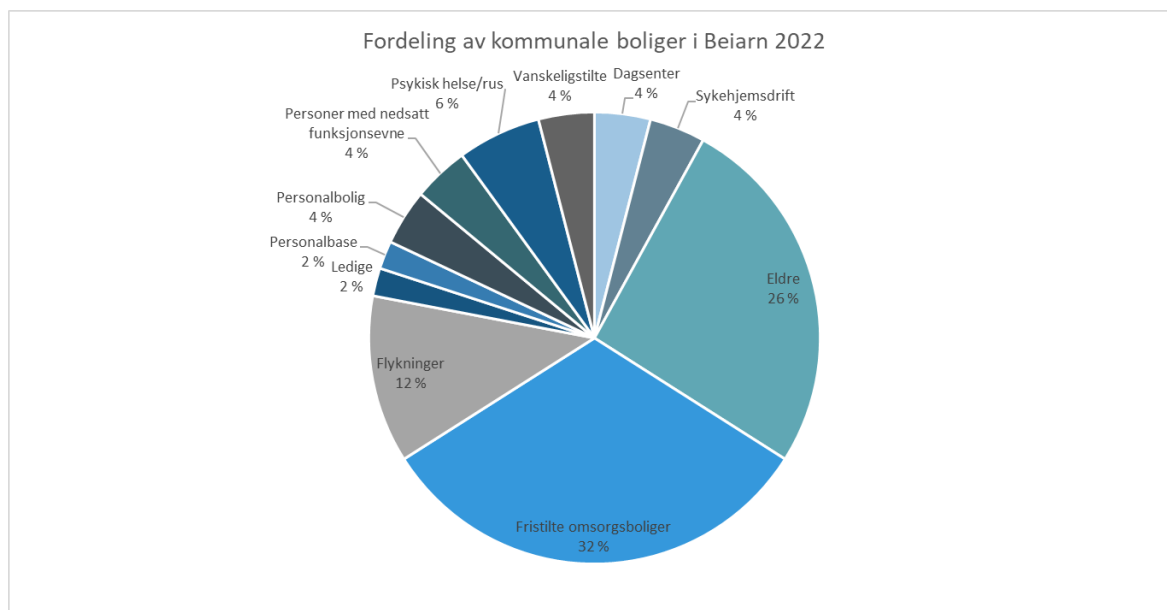
Dersom vi kun ser på de som klarer seg uten helsetjenester i form av hjemmesykepleie, helsetjenester i bemannet bolig eller institusjon (jmf. figuren under), er denne andel i Beiarn på nivå med landet og svakt bedre enn sentralitetsgruppe 6 og nettverket. Dette viser at innbyggerne i Beiarn ikke får mer helsetjenester enn resten av landet, men at innbyggerne tilbys tjenester på et høyere nivå i innsatstrappen.



Figur 11 Andel innbyggere uten tjenester i alle aldersgrupper, kilde KOSTRA 2021, kilde SSB/KOSTRA tabell 11642 og 07459, tilrettelagt av Agenda Kaupang

3.2 Kommunens egen boligkartlegging

Beiarne har kartlagt bruken av alle kommunalt disponerte boliger per oktober 2022, totalt 50 boenheter. Figuren nedenfor viser sammensetningen av type boliger.

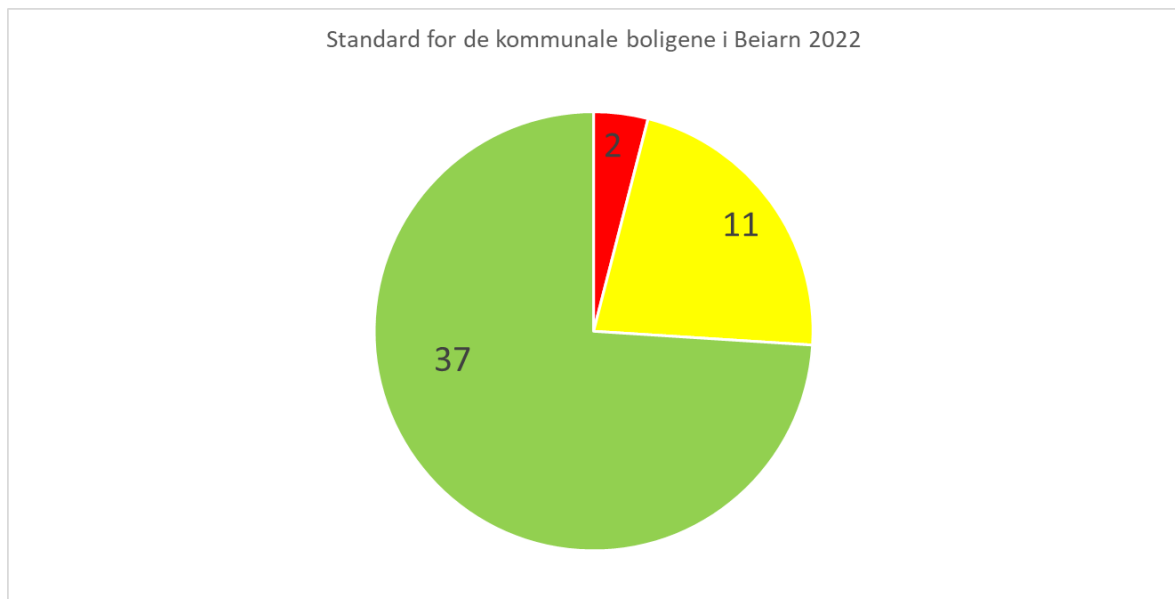


Figur 12 Fordeling av ulike kommunalt disponerte boligtyper i Beiarne 2022, kommunes egen kartlegging

Kartleggingen viser at det er 18 beboere i omsorgsboliger fra tre ulike brukergrupper, henholdsvis eldre, psykisk helse og rus og personer med nedsatt funksjonsevne. Den største gruppen blant disse er eldre. Kommunen selv opplyser at et antall som i dag bor i omsorgsbolig på Moldjord, ikke mottar daglige tjenester, og kunne bodd i alternativ bolig dersom dette var tilgjengelig.

Teknisk standard på boligene

Av de 50 boligene er 37 vurdert å ha en god teknisk standard, se figuren nedenfor. 11 av boligene er vurdert å ha et oppussingsbehov og de to leilighetene i Rønna er vurdert har en utilfredsstillende standard.

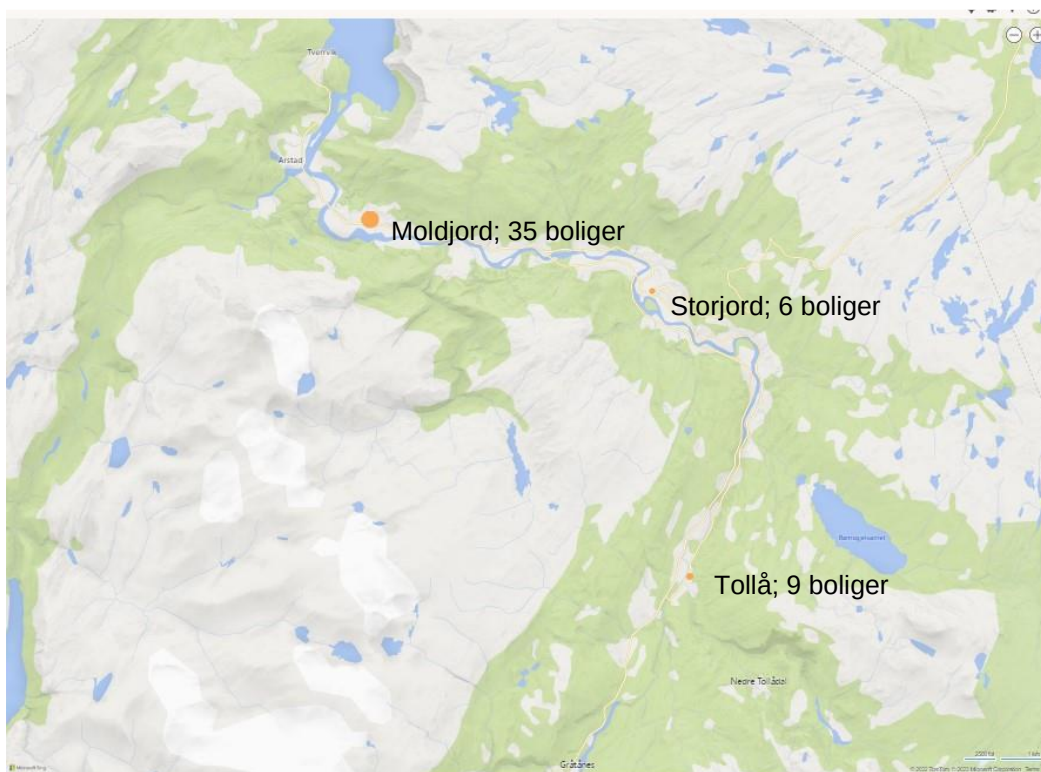


Figur 13 Kommunens vurdering av om boligene har god standard, kartlegging 28. oktober 2022

Kommunen vurderer at 48 av 50 leiligheter egner seg til dagens bruk og brukergrupper.

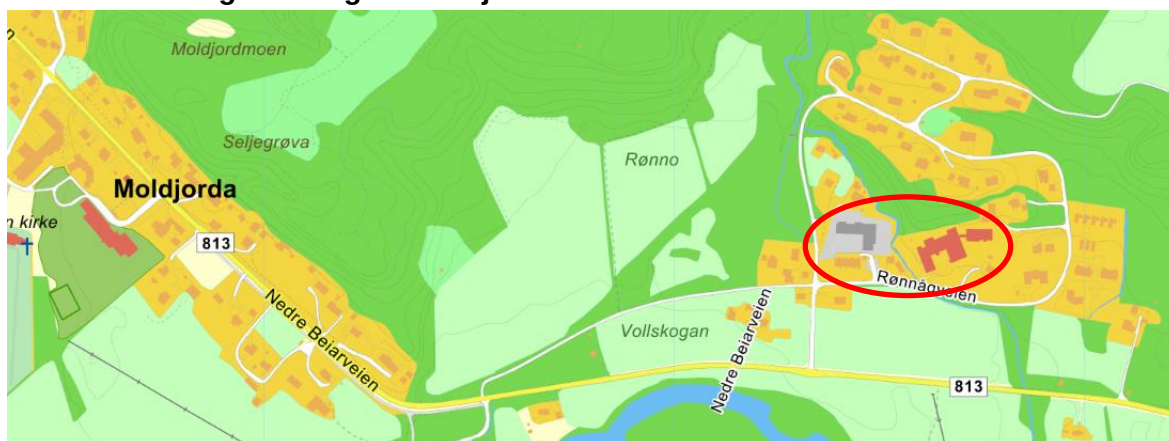
Geografisk lokalisering av boligene

I kartet nedenfor viser vi den geografiske plasseringen av de kommunalt disponerte boligene. De fleste boligene er lokalisert rundt døgndriften i Moldjord. I tillegg har kommunen 6 boliger på Storjord og 9 på Tollå.



Figur 14 Geografiske plassering av kommunale boliger. Kilde: kommunes boligkartlegging 2022. Presentert i kart fra TomTom/Microsoft

Tilbudet om døgndrift lagt til Moldjord



Figur 15 Lokalisering av tilbudet om døgnomsorg på Moldjord

Beiarn har valgt å legge tilbudet om døgnomsorg til Moldjord (se rød ring i kartet). På dette området ligger det 20 sykehjemsplasser og 20 omsorgsboliger. I de fleste av disse bor det eldre. To av hyblene tilknyttet Beiarn sykehjem er forbeholdt vikarer i helse og omsorg. De to øvrige hyblene brukes for tiden til sykehjemsplasser.

Kommunen bruker vikarbyrå for å dekke bemanningsbehovet og har svenske medisinstudenter som kommer tilreisende. Disse har behov for bolig mens de jobber i Beiarn.

Kommunen har funnet ut at det ikke er rasjonelt å satse på døgndrift andre steder enn Moldjord, og har valgt å samle det meste av helse -og omsorgsdriften der. Kommunen har dagtilbud for personer med demens som er åpent en dag i uken. Flere eldre gjør det etter hvert blir nødvendig å vurdere hvordan kapasitetsbehovet best kan ivaretas i en helhetlig innsatstrapp. Kommunen har ikke dag- og aktivitetstilbud for hjemmeboende. Det er helsekafé hver onsdag på Trones med aktivitet og middag. Tilbudet er et prosjekt mellom kommunen, frivilligheten og privat næringsliv, er svært populært og har stort oppmøte.

Noen av informantene sier at mange søker omsorgsboliger som følge av at de bor i uegnede boliger og at kostnaden ved å tilpasse egen bolig er for høy. Det oppgis også at utrygghet er en driver for å søke (og få) helse- og omsorgstjenester. Kommunens informanter ser for seg at utvikling av aldersvennlige boliger er et virkemiddel for å «*holde folk unna omsorgstrappa*» gjennom tilgang på egnede boliger og sosiale møteplasser som bidrar til å dekke behovene uten at helse- og omsorgstjenestene kommer på banen. Flere er av den oppfatning at disse boligløsningene ikke trenger å bygges i kommunal regi. Kommunen vil planlegge for samarbeid med private aktører i kommende utbygginger for å se hva potensialet er lokalt i Beiarn.

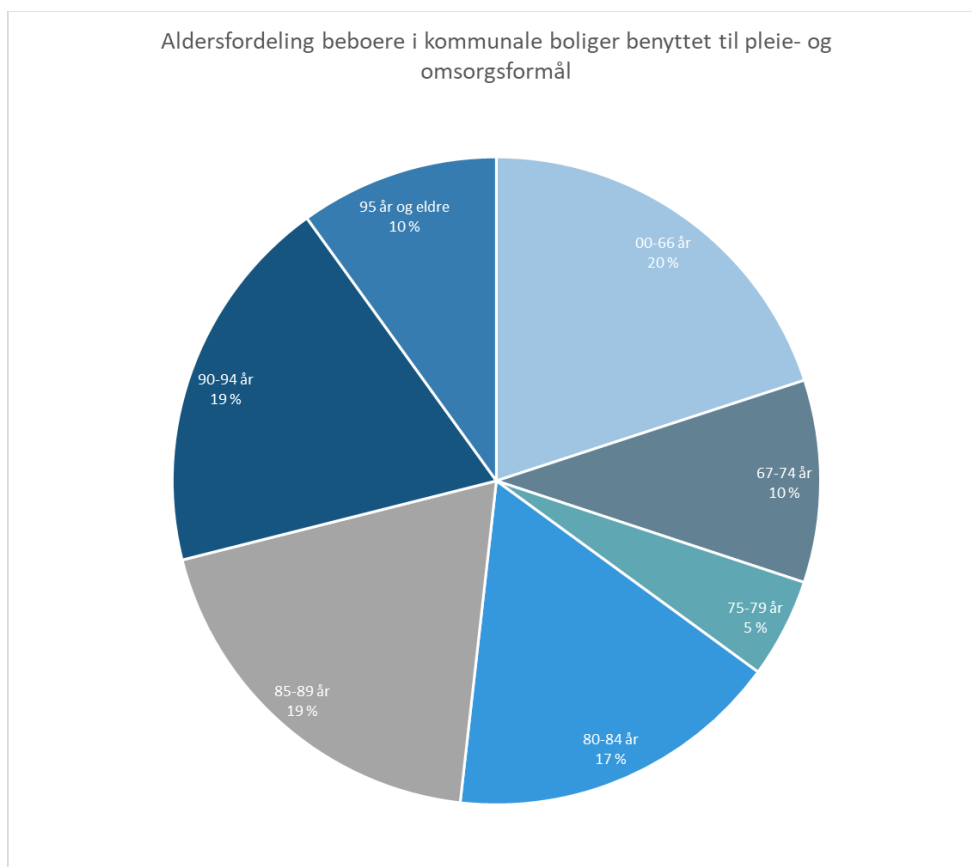
Beiarn har en stor mulighet til å ta i bruk flere boliger med mulighet for døgnomsorg på Holmentunet og omsorgsboligene på Beiarn sykehjem. Det kan være fornuftig at kommunen utvikler en helhetlig boligtrapp.

I 2022 bodde 14 prosent av eldre over 80 år i Beiarn i kommunale utleieboliger. Tilsvarende andel for landet som helhet var på 7,4 prosent. Også andre distriktskommuner er preget av høye andeler i kommunale utleieboliger. Både i Beiarn og andre kommuner kan det være aktuelt med tiltak som kan bidra til at eldre i større grad kan ta ansvar for egen bolig.

3.3 Framtidig boligbehov basert på dagens praksis

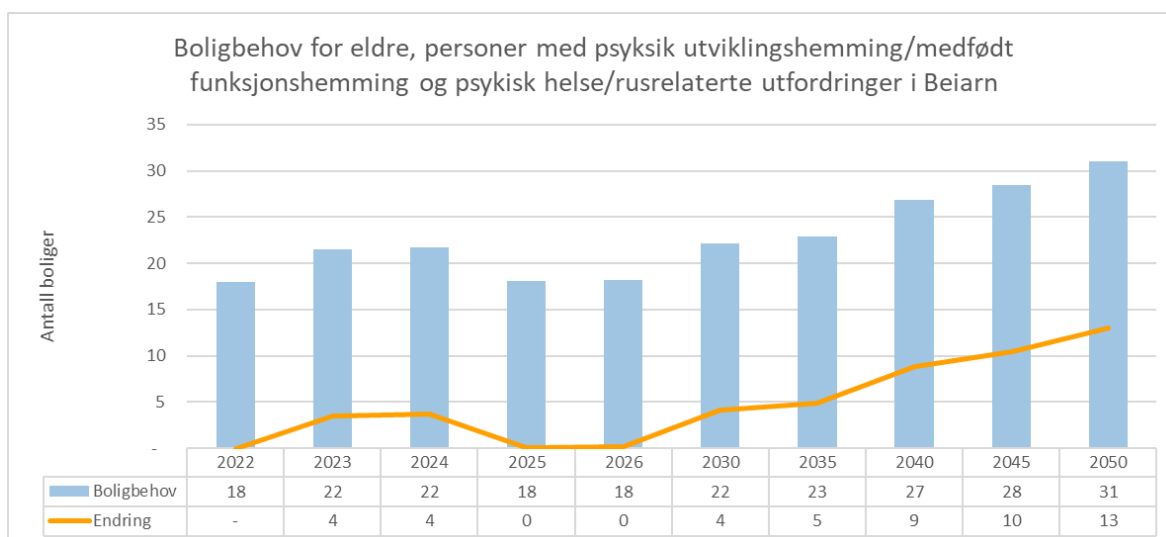
Kartleggingen viser at 18 beboere i tre ulike brukergrupper er fordelt med følgende alderssammensetningen. Av dagens 18 boliger, er det kun 2 av boligene på Holmentunet i Moldjord som har personalbase. Kommunen vurderer at alle de øvrige boligene på Moldjord er egnet for rask responstid fra personalbase ved behov for dette.

Figuren nedenfor viser aldersfordelingen til beboerne i de 18 boligene. 20 prosent av beboerne er under 67 år.



Figur 16 Kommunens egen boligkartlegging oktober 2022

Dersom vi framskriver dagens bruk og alderssammensetning (jmf figuren under), vil behovet for boliger til disse tre brukergruppene vokse med 4 boliger allerede fra 2023 og med 9 boliger til 2040 og 13 boliger til 2050.



Figur 17 Boliger til pleie- og omsorgsformål framskrevet med hovedalternativet til SSB (MMMM) per juli 2022 og kommunens egen kartlegging

3.4 Framtidig behov for sykehjem basert på dagens praksis

Kommunens egen kartlegging av bruken av sykehjemsplassene

Beiarn har kartlagt bruken av sykehjemsplassene. Per 28. oktober 2022 hadde Beiarn totalt 26 plasser i bruk hvorav 15 langtidsplasser (somatikk og demens), 8 plasser for personer med demensdiagnose og 3 korttidsplasser (hvorav 1 kommunal øyeblikkelig hjelp/kommunal akutt døgn).

Status Beiarn sykehjem	I alt	<67 år	67-79 år	80-89år	>90 år	Ledige
Sykehjem langtid (somatisk)	15	1	4	7	3	0
Sykehjem spesialplass langtid (personer med demens)	8		2	3	3	0
Korttid-/rehabiliteringsplasser	1		1			
Korttidsplasser til avlastning	1			1		
Plasser til kommunal øyeblikkelig hjelp (KØH/KAD)	1			1		0
Institusjonsplasser Beiarn sykehjem totalt	26	1	7	12	6	0

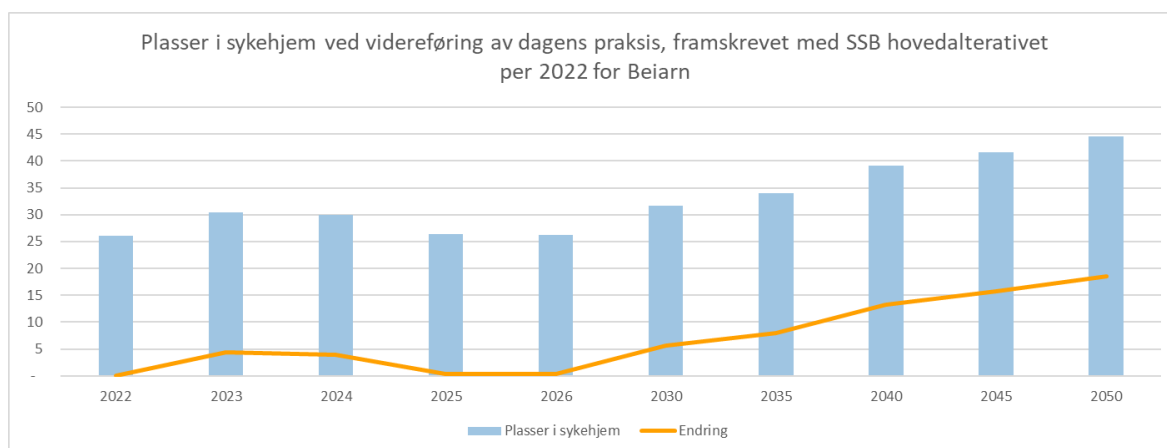
Tabell 2 Kommunens egen kartlegging av alderssammensetningen per 28.10.22

I lengre tid har det vært overbelegg på sykehjemmet som opprinnelig har en planlagt drift med 20 plasser. Dette viser tydelig at behovet i oktober er betydelig større enn kapasiteten.

Av de 26 beboerne på institusjon var i oktober 2022 8 personer under 80 år og 12 brukere i alderen 80-89 år og 6 beboere over 90 år. Denne kartleggingen er viktig når kommunen skal planlegge for framtidig behov for sykehjem og bærekraftige helse- og omsorgstjenester. Når 31 prosent av brukerne er under 80 år, viser dette tydelig at kommunen må være forsiktig med å benytte dekningsgrad over 80 år som eneste nøkkeltall for framtidig planlegging.

Framskrivning av behovet for sykehjem basert på dagens praksis

Vi har i figuren nedenfor framskrevet dagen bruk av 26 plasser på sykehjem inkludert to tilknyttede hybler etter dagens alderssammensetning til brukerne.



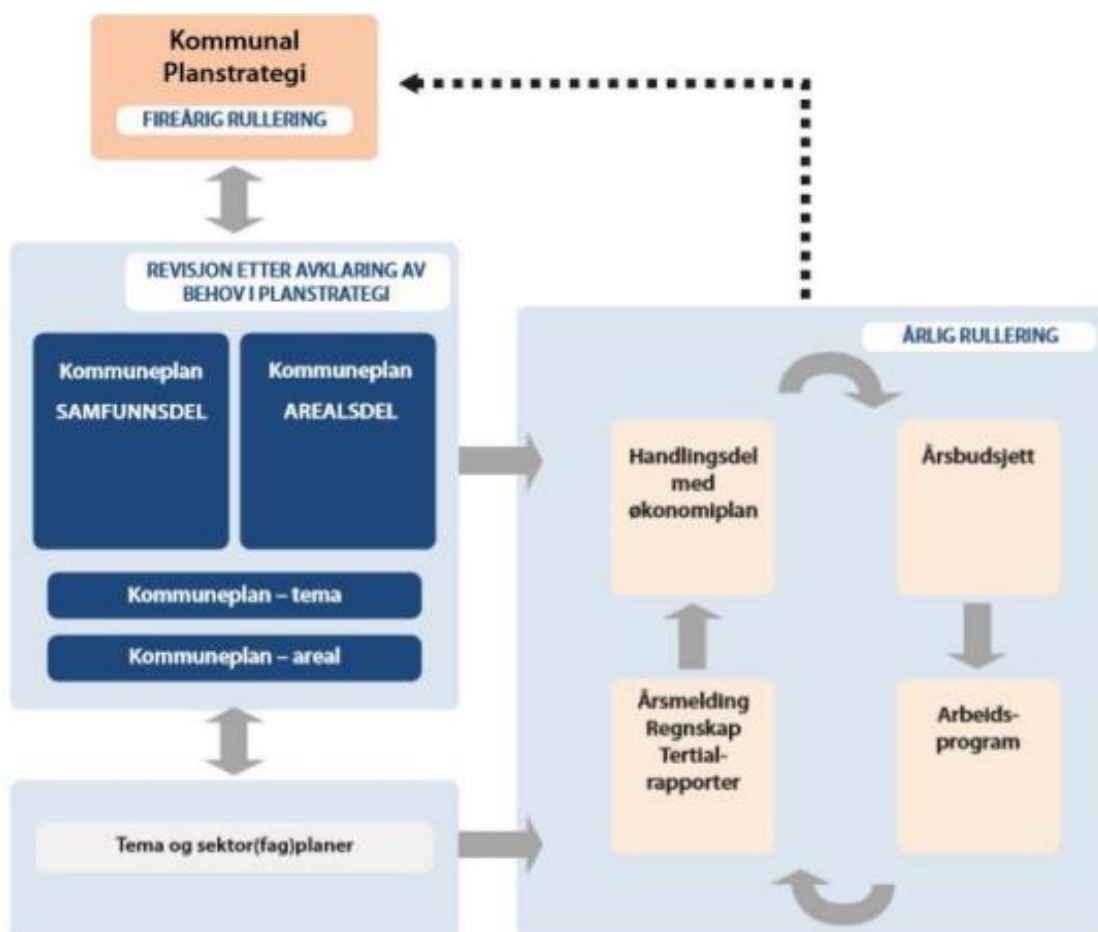
Figur 18 Framtidig behov for sykehjemsplasser ved en videreføring av praksisen per 28. oktober 2022. Framskrivningen er basert på SSB sitt hovedalternativ (MMMM) per juli 2022.

Behovet vokser allerede i 2023 til 30 plasser og reduseres til dagens nivå i 2025, for deretter å øke i årene framover. Behovet i 2030 er beregnet til 32 plasser, 6 flere enn i dag. Behovet i 2040 er beregnet 32 plasser, 13 flere enn i dag. Behovet i 2050 er beregnet 45 plasser, 19 flere enn i dag.

4 Hva gjør Beiarn for å planlegge og bygge aldersvennlige boliger om bomiljøer?

Overordnet planlegging

Beiarn kommune utarbeider årlig et utfordringsdokument som utgjør et kunnskapsgrunnlag for realisering av målene i kommuneplanen. Dokumentet bygger på føringene i gjeldende samfunnsplan. Utfordringsdokumentet skal gi et mest mulig dekkende bilde av hva Beiarn kommune må hensynta i driften og planlegge for i årene fremover. Dokumentet utarbeides i juni hvert år, og markerer starten på prosessen med økonomiplan, handlingsprogram og budsjett. Kommunen ser denne prosessen som en del av det kommunale plansystemet (illustrert i figuren under).



Figur 19 Det kommunale plansystemet

Kommuneplanens samfunnsdel

I 2020 ble kommuneplanens samfunnsdel rullert og vedtatt av Beiarn kommunestyre. Kommunen har utarbeidet en kort og oversiktlig plan der bærekraftig utvikling er et overordnet tema for hele kommuneplanen. Hovedområdene kobles opp mot de tre dimensjonene; sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft som settes i sammenheng med FNs bærekraftsmål. Kommuneplanen har tre hovedmål som beskriver kommunens strategiske retningsvalg for samfunnsutviklingen.

Kommunens plan vektlegger tre bærende hovedmål i den kommende tiårsperioden, og fire hovedsatsinger for inneværende kommunestyreperiode. Satsingsområdene er førende for kommunen som samfunnsutvikler og tjenesteprodusent.

Samfunnsdelen peker på at Beiarn kommune ikke alltid har kompetanse og kapasitet til å løse alle oppgaver alene, og at kommunen er, og vil være avhengig av regionalt samarbeid om enkelte lovpålagte oppgaver for å kunne bestå som egen kommune framover.²

Planen beskriver som ett hovedsatsingsområde en ambisjon om bærekraftig knutepunktutvikling med samling av ressursene og tilrettelegging for et godt bo- og oppvekstmiljø. Videre sier planen også noe om den enkeltes mulighet til å bo i egen eller tilrettelagt bolig lengst mulig, og sosiale møteplasser. Det gis også føringer for kommunens arealplanlegging i samfunnsdelen som løfter frem blant annet knutepunktutvikling med samling av ressurser og fleksibilitet i byggene, samt gjenbruk av eksisterende kommunale bygg til andre viktige samfunnsoppgaver.

Kommunen er i prosess med rullering av kommuneplanens arealdel.

Våre informanter fra det politiske miljøet trekker fram at boligutvikling og boligsosiale hensyn er den største utfordringen i Beiarn. De oppgir samtidig at samfunnsdelen har tatt høyde for dette.

Boligpolitisk plan 2019-2023

Beiarn kommune har utarbeidet en boligpolitisk plan for perioden fra 2019 til 2023. Formålet med temaplanen er at den skal fungere som et «*strategisk verktøy for å planlegge kommunens mål, tiltak og prioriteringer innenfor boligområdet. Planen skal være et styrende dokument for Beiarn kommunes boligpolitiske arbeid, ved å styrke kommunens rolle som premissgiver og an aktiv tilrettelegger for boligutviklingen*»³

Planen beskriver mål og strategier for kommunens ønskede boligpolitikk, dagens situasjon slik den er i dag, samt en langsiktig og helhetlig vurdering av boligpolitikken i Beiarn. Strategier og tiltak gjenspeiles i kommunens årlige arbeid med økonomiplan- og handlingsprogram.

Kommunen henviser i planen til at strategiene fremmer virkemidler som bidrar til realisering av en ønsket boligutvikling, gjennom aktiv bruk av plan- og bygningsloven, kommunal eiendomspolitikk, Husbankens virkemidler, samt kommunale tjenester og støtteordninger.

Temaplanen henviser både til nasjonale og lokale boligpolitiske mål og innsatsområder. Nasjonale mål og innsatsområder er kjent som arbeidet i Bolig for velferd. Kommunen har over tid jobbet med strategier og framtidsrettede planer som kan bidra til befolkningsvekst i kommunen. Dette er et særlig fokus for den generelle boligutviklingen i kommunen. Gjennom planen ønsker kommunen å utvikle gode bomiljøer, attraktive bosteder og økt aktivitet i boligmarkedet. Den er rettet både mot den generelle utviklingen av boliger for ulike grupper i kommuner og mot boligsosiale forhold spesielt rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet. Planen beskriver at Beiarn kommune ønsker å

² Beiarn kommune (2020): Kommuneplanens samfunnsdel 2020 – 2030

³ Beiarn kommune (2019): Boligpolitisk handlingsplan 2019 - 2023

legge til rette for boligbygging i sentrumsområdene gjennom areal- og reguleringsplaner. Dette skal allikevel ikke være til hinder for desentralisert bosetting.

Planen tar også opp hvordan kommunen organiserer det boligpolitiske arbeidet, som blant annet omfatter dialogen med Husbanken og lokale utbyggere.

Informantene oppgir at kommunens planer bidrar til å sette boligutviklingen på dagsorden og adressere utfordringer og behov. Noen sier at planverket bidrar til å få frem viktige utviklingstrekk ved bosetting i bygda.

Spørreundersøkelse blant innbyggerne i Beiarn

Beiarn kommune har gjennomført en spørreundersøkelse blant innbyggere fra 35 år og over i kommunen (jf Beiarn kommune (2021)⁴). Formålet var å kartlegge beiarværingers ønsker og tanker om fremtidig bosted, boforhold og hvordan de ser på sin boligsituasjon ved mulig fremtidig svekket helse og funksjonsnedsettelse. Undersøkelsen ble besvart av 98 av 703 innbyggere over 35 år, noe som gir svarprosent på ca 14 %. Nesten 90 % av de som har svart, er i aldersgruppen 55 år eller eldre, og 22,4 % er enslig.

Flertallet på 35,7% oppgir at det, uavhengig av dagens bosted, er mest attraktivt å bosette seg på Storbord. 19,4 % sier at Storbord er mest attraktivt, mens 19,4 % foretrekker Trones. 18,4 % oppgir at de foretrekker bolig utenfor regulert boligområde. 59,2 % sier at det er viktig å beholde nåværende bolig ved boligvalg som eldre.

I undersøkelsen er informantene spurt om hvilke funksjoner det er viktig å ha i nærheten av boligen. Nærhet til butikk er viktigst (59,2 %) og skårer høyere enn nærhet til familie (37,8 %). Nærhet til legesenter er mindre viktig. Ved valg av kommunal omsorgsbolig, vil 42,9 % vektlegge bokollektiv med fellesareal, 28,6 % vektlegger nærhet til sentrum og 23,5 % oppgir at separat bolig uten fellesareal vil være viktig. Betydelig færre vektlegger sykehjem eller bolig i tilknytning til sykehjem. Flertallet av de som har svart, oppgir snømåking, vaktmester og renhold som ønsket service i tilknytning til aldersvennlig bolig. 58,2 % vil eie aldersvennlig bolig, mens 34,7 % foretrekker å leie kommunalt. Av de som har svart, sier 63,3 % at beliggenhet vil påvirke valg av bolig. Bokostnader og boligens utforming er andre viktige faktorer som respondentene oppgir til å påvirke valg av bolig. Hele 84,7 % ønsker nærhet til nærbutikk. 65,3 % ønsker tilrettelagte turområder og 59,2 % vil ha pub eller kafé i nærhet til bolig.

Våre informanter opplyser at det er ønskelig å gjøre ytterligere dypdykk etter undersøkelsen for blant annet å få vite mer om hva innbyggerne er villige til å gjøre selv, hva utløsende faktorer for at folk tar skrittet og flytter inn i boligene. Enkelte informanter trekker i denne forbindelse fram kombinasjonsløsninger som en mulig tilnærming, for eksempel sosiale møteplasser som kanskje kan deles med barnehagen og pub/kafé.

Innbyggermedvirkning

Kommunen har praksis for å arrangere folkemøter for medvirkning. Gjeldende samfunnsplan ble søkt utformet med sterk vekt på en politisk forankring- og dertil forpliktelse. Dette i motsetning til tidligere planer som hadde en mye sterkere administrativ påvirkning i prosessen. For å oppnå dette ble det engasjert ressurser fra Fylkeskommunen samt konsulentmiljø for gjennomføring av workshop for det samlede kommunestyret. To avholdte folkemøter ble så gjennomført av politisk ledelse med bistand fra kommunens administrasjon. I tillegg til ordinære åpne folkemøter ble det avholdt særskilt møte rette mot ungdommen for å sikre deres involvering i prosessen.

⁴Beiarn kommune (2021): *Spørreundersøkelse i forbindelse med prosjekt «aldersvennlige boliger og bomiljø»*.

I november 2022 ble det arrangert folkemøte for informasjon om ny skole, flerbrukshall, bibliotek og svømmebasseng. Slike folkemøter har, ifølge noen av informantene, stor oppslutning i befolkningen.

Beiarpuls, sammen med andre aktører, arrangerer også såkalte innbyggertreff og svartkjeltreff for å skape engasjement, stolthet og identitet i bygda og kommunen. Disse arrangementene har også stor deltakelse og legger til rette for at innbyggerne kan medvirke i spørsmål som angår lokalsamfunnet.

Helhetsorientert fokus for boligutviklingen

Flere av våre informanter er opptatt av at boligutviklingen i Beiarn er helhetsorientert og dekker flere formål. Den negative befolkningsutviklingen griper inn i utviklingen av lokalsamfunnet. Boligutviklingen må derfor favne bredt og dekke flere hensyn. Det pekes på at de er nødvendig med bredde i forståelse av behovsutviklingen. Kommunen planlegger ikke kun for aldersvennlige boliger, men tenker boliger alle kan bo i, sambruk, flerbruk og fellesbruk. Informantene trekker frem at Beiarn kommune har jobbet langsiktig og er edruelige på at disse utfordringene tar tid. Å jobbe strategisk med kommunens boligutvikling handler både om attraktivitet for å tiltrekke nye innbyggere, rekruttering av arbeidskraft, teste rammer og muligheter sammen med utbyggere og løsninger for å møte demografiutfordringen innenfor det økonomiske handlingsrommet. Kommunen har vært opptatt av å ha bredde i forståelsen av behovsutviklingen og har erkjent at arbeidsplasser og bosetting henger tett sammen.

Informantene trekker frem at bygging av aldersvennlige boliger og bomiljøer er nødvendig for å kunne opprettholde og utvikle et tilbud for de eldre i årene som kommer. Flere oppgir at dette er veien å gå for i det hele tatt å kunne gi et tilbud, og at kommunen ikke har økonomi for å ha så mange sykehjemsplasser som behovet kan tilsi.

Kommunen har investert stort i tele- og bredbåndsdekning i hele kommunen, og ser også dette som vesentlige faktorer for attraktivitet for boligutvikling, bosetting og bedriftsetableringer i Beiarn. Både administrasjonen og politikerne erkjenner at kommunen har særlige utfordringer med atkomst inn i kommunen med krevende fjelloverganger som er både vær- og rasutsatt. Kommunen har også et ønske om veiforbindelse langs fjorden. Kommunen har ikke videregående skole og reiseveien for skoleelevene er for lang til dagpendling. De unge må derfor ut av kommunen og bo på internat når de starter på videregående skole. For mange vil dette være starten enten en lengre periode utenfor kommunen eller varig flytting fra Beiarn. For Beiarn har det hele veien vært et fokus å bygge boliger både med tanke på rekruttering, arbeidsplasser, nye innbyggere og eldre.

Politisk drivkraft har vært og er sentralt i Beiarn

I Beiarn har ordfører (både tidligere og sittende) hatt en helt sentral rolle i å være pådriver for utviklingen av lokalsamfunnet, i å utfordre og ta i bruk handlingsrommet i egen kommune. Tidligere ordfører tok initiativ til flere forslag som skulle bidra til attraktivitet, tilflytting og boligutvikling i kommunen. Politikerne har klart å samle seg tverrpolitisk om strategisk viktige satsinger som skal drive arbeidet videre i Beiarn og brukt kommunens økonomiske handlingsrom for å trekke utviklingen i ønsket retning. Informanter fra det politiske miljøet er klare på at mye av det som er gjort i kommunene, har startet i en omstillingsfase. Tverrpolitisk enighet fremheves som viktig for utbyggingsprosjektene.

Beiarpuls

Beiarpuls er et stedsutviklingsprosjekt som er forankret i kommunens reiselivssatsing. I tillegg er det også et identitets- og stolthetsprosjekt for å skape entusiasme og tiltrekke positiv energi. Prosjektet bidrar med å sette dagsorden, og erfarer at det prosjektet skriver om, snakker folk om.

Beiarpuls favner bredt med både attraktivitet for næringsliv, arbeidsplasser bolyst og boliger. Prosjektet har ikke undersøkt boligpreferansene til de som har flyttet til Beiarn, og har ikke hatt kontakt med utbyggere. Beiarpuls har hatt oppfølgingen av markedsføringen av prosjektet, Lys i alle hus, som handler om å få tilgjengeliggjort flere av gårdsbrukene som står mer eller mindre tomme. Enkelte av informantene oppgir at mange unge ønsker småbruk, og at de har andre preferanser. Flere gårdsbruk blir solgt over prisantydning. Kommunen jobber derfor med å få selger og kjøper til å møtes.

Bygdevekstavtaler

Regjeringen lyste i 2022 ut midler til utprøving av bygdevekstavtaler i inntil fem pilotområder i de minst sentrale distriktskommunene. Målet med ordningen er å bidra til bosetting, tilgang til kompetent arbeidskraft og fremtidsrettet næringsutvikling i distriktskommuner. Beiarn har, sammen med nabokommunen Saltdal, søkt bygdevekstmidler til et boligkonsept som finnes i Rollag kommune, «Bo helt kongle», men ble ikke tildelt midler i første runde. En eventuell ny søknad er nå til vurdering i kommunen, der det utredes både innhold og samarbeidspartnere for en slik søknadsprosess.

Kommunens utbygging av omsorgsboliger og aldersvennlige boliger

I 2017 ferdigstilte kommunen Holmentunet med sju omsorgsboliger og to boliger for personer med utviklingshemming/funksjonsnedsettelse i Moldjord. Boligene ble ferdigstilt innenfor de økonomiske rammene som var satt. I ettertid har disse kontinuerlig vært utleid og det oppleves til tider å være ventelister for boligene. Det er økonomisk gunstig for kommunen å bygge denne type bolig tatt hensyn til at Beiarn mottar tilskudd fra Husbanken samt kompensasjon for merverdiavgift for prosjektet.

Prosjektet ble planlagt av Indre Salten BBL og i slutfasen overtatt av Beiarn kommune. I ettertid har kommunen erfart at bygging av slike boliger etter standard tekniske krav (Tek) ikke gir tilstrekkelig kvalitet/funksjonalitet sett i forhold til brukergruppen.

Kommunen erfarer at boligkomplekset har flere gode kvaliteter, blant annet fellesareal med sansehage, som benyttes i for liten grad og kommunene selv mener tilretteleggingen kunne vært bedre. Løpende vedlikehold av slike anlegg er en utfordring i kommunens drift.

Storjordveien i Storjord

I 2019 ble det bygget seks utleieboliger som leies ut på det ordinære markedet. Prosjektet ble politisk initiert og gjennomført sammen med en lokal entreprenør. Intensjonen var å selge boligene i det åpne markedet, og at kommunen eventuelt kunne kjøpe noen enheter for å dekke egne boligbehov. Prisen for boligene var mellom 2,5 og 3,5 millioner kroner. Det var ikke søkt i markedet på forhånd og/eller forhåndsolgt enheter før byggestart. Det viste seg i ettertid at disse ikke var attraktive for salg i det lokale markedet. Kommunen oppgir at dette muligens handler om for høy pris og en noe «uvanlig» boform for Beiarns innbyggere. Kommunen endte med å kjøpe og disponere boligene. Alle boligene er nå utleid. Kommunen har forestått utbyggingen som følge av at private utbyggere ikke vil ta risikoen med å stå for utbyggingen. Boligene benyttes som rekrutteringsboliger og i forbindelse med prosjektet prøvebo. Kommunen har det siste året vært nødt til å redusere leiepris for de største enheter da leiepris ut fra byggekostnad ligger over hva som kan anses som markedspris.

Holmen Park i Moldjord

Åtte boliger der kommunen har tilvisningsrett på halvparten. Kommunen garanterte for å dekke husleie i fem år for å få lån. Boligene ligger i Moldjord på boligfeltet i nærheten av sykehjemmet.

Nytt prosjekt i Moldjord

Kommunen har påbegynt et nytt prosjekt med bygging av åtte heldøgns omsorgsboliger på Moldjord som etter planen skal være ferdigstilt i 2024. Kommunen er tildelt 500 000 i utviklingsmidler av Husbanken for utbygging av attraktive bomiljø der fremtidige aldersvennlige boliger og åtte heldøgns omsorgsboliger er samlokalisert med private leiligheter, utleieboliger, barnehage eller tilsvarende i Moldjord som del av sentrumsutvikling av Moldjord. I tillegg har prosjektet som mål å utvikle ordinære boligkonsepter for eldre i grendesentrene Storjord og Tollå, bestående av utleieboliger eller selveierboliger for eldre. Prosjektet er fortsatt under planlegging. Grunnforhold for tomt avklares først tidligst sommeren 2023. Kommunen forventer at ferdigstilling av disse vil avhjelpe dagens høye press på sykehjemsplasser og bidra til lavere driftskostnader i pleie og omsorg.

Prøvebo Beiarn

Prøvebo Beiarn har kommet til som et politisk initiativ under Beiarpuls, som er et stedsutviklingsprosjekt med forankring i både reiseliv/turisme, omdømme – og stolthetsprosjekt. Kommunestyret i Beiarn har vedtatt årlige bygdeutviklingstiltak i Beiarpulsprosjektet, der prøvebo Beiarn var et ettårig utviklingstiltak. Målet med tiltaket var at flere som vurderer å flytte til Beiarn, skulle få det lille ekstra de trenger for faktisk å gjøre tanken om til virkelighet. Beiarn kommune gav tilbud til inntil tre familier å prøvebo i kommunal leilighet eller privat hvor kommunen sponset husleie for ett år.

Formannskapet i Beiarn fulgte opp tiltaket med å debattere følgende retningslinjer:

- ▶ Ordningen gjelder for familier under 35 år med barn
- ▶ Kommunen tilbyr to kommunale leiligheter. Gratis husleie i ett år
- ▶ Kommunen gir inntil 8000 kroner per måned i privat leilighet/hus
- ▶ For å delta i Prøvebo Beiarn må du melde flytting til kommunen
- ▶ Tiltaket gjelder ikke for dem som allerede bor i kommunen
- ▶ Søknad sendes Beiarn kommune med frist 20.august 2021
- ▶ Tildeling skjer av boliggruppa
- ▶ Første tildeling skjer etter 1. september 2021. Ved flere enn tre søkere foretas utvelgelsen ved trekking.
- ▶ Ved færre enn tre søkere innen fristen, er tilbudet åpent frem til 1. oktober 2021.

I forbindelse med søknadsprosessen, kom det til fire familier med ønske om å Prøvebo Beiarn- Den fjerde familien som kom til, var opprinnelig ikke en del av prøveboprojektet, men ønsket å bosette seg i kommunen. Tilbudet ble derfor utvidet fra tre til fire familier.

Prosjektet har vært vellykket og samtlige fire familier ser ut til å ha et sterkt ønske om varig å bosette seg i kommunen. Tre familier har, eller er i prosess for kjøp av egen bolig. Ingen eldre er bosatt gjennom prosjektet som følge av dette.

Kommunale økonomiske stimuleringsordninger - gratis tomt og tilskudd

Beiarn kommune har lagt til rette for gratis regulerte tomter med etablert infrastruktur på Storjord, Løssiheimen på Tollå og Holmen på Moldjord. Kommunen har et tilskudd på 40 000 kroner etter ferdigattest av nybygg, uavhengig av hvor boligen bygges. Det er også etablert en tilskuddsordning med tilskudd på 100 000 kroner til infrastruktur ved boligbygging utenfor regulerte boligområder (spredt bebyggelse).

Boliggruppen

Boligarbeidet i Beiarn kommune er for teknisk vedlikehold og oppfølging, organisert gjennom ansvarlig enhet under avdeling for teknisk og landbruk. Det boligsosiale arbeidet ivaretas av fagleder for sosial- og flyktningtjenesten. Det er opprettet en boliggruppe som samarbeider om boligtildelinger/-utleie og som vurderer behov for salg og nybygging. Boliggruppen er sammensatt av tre personer fra ulike enheter og består for tiden av; leder for teknisk drift, fagleder for sosial- og flyktningtjenesten og økonomisjef. Arbeidet i boliggruppen skiller på planlegging og strategi og på mer operativ daglig drift rundt det boligsosiale arbeidet. Utvidet boliggruppe inkluderer fagpersoner som har oppgaver innenfor det boligsosiale arbeidet. Ergoterapeuten er blant de som inngår i utvidet boliggruppe.

Forebyggende hjemmebesøk og boligtilpasning

Helsetjenestene i Beiarn opplever at flere innbyggere søker omsorgstjenester og omsorgsbolig som følge av at de bor i uegnede boliger, og at tilpasningene har en høy kostnad for mange. Det er venteliste på omsorgsboliger i kommunen. Noen av informantene oppgir at utrygghet er en viktig driver for å søke og få tjenester. Når flere bor i gamle, tungvinte gårdsbruk, og samtidig skal kunne bo og klare seg hjemme lenger, er utfordrende. Politikerne er opptatt av hvordan kommunen kan ordne dette.

Beiarn har ergoterapeut som foretar forebyggende hjemmebesøk hos alle over 70 år. Besøket inkluderer kartlegging av boligens funksjonelle standard, planløsning, dører, bad mm. Det gjøres en relativt grundig kartlegging av boligen og besøket gir større mulighet til å komme i posisjon til å tilrettelegge boligen og/eller motivere for å tenke alternativt og informere om flyttemuligheter. Besøket setter gjerne i gang en tankeprosess hos den enkelte. Ergoterapeuten har utarbeidet en oversikt over områder og fellesnevner som går igjen fra besøkene (utarbeidet kriteriesett for kartlegging av aldersvennlige boliger). På denne måten samles et fakta- og kunnskapsgrunnlag om hva som er boligsituasjonen i bygda. Ergoterapeuten deltar i kommunens boliggruppe, og kan på denne måten ta med seg oversiktsarbeidet inn i denne gruppen for videre oppfølging, avklaring og planlegging. I boliggruppa vurderer de nå hvordan de best kan bruke informasjonen ergoterapeuten samler i disse hjemmebesøkene i planlegging og videre arbeid med boligutvikling.

Ergoterapeuten har etablert samarbeid med boligteamet ved NAV hjelpemiddelsentral og det jobbes mye med boligtilpasning, samt internt samarbeid om søknad om støtte og husbankmidler. Husbanken er relevant samarbeidspart i spørsmål om boligtilpasning. Flere av våre informanter sier at tilskuddet er viktig for å legge til rette for at flere skal bo lengst mulig hjemme, men at det samtidig er utfordrende med alt som går inn på ei økonomisk ramme. Erfaringen flere har, er at midlene krymper når tidligere øremerkede tilskudd, innlemmes som en del av rammetilskuddet til kommunen. Endringen i at tilskudd til utbedring og tilpasning nå er en del av kommunens rammetilskudd, gjør at det kommunestyret aktivt må prioritere å avsette midler til dette formålet.

5 Arbeidet med stedsutvikling

Føringer for arealplanleggingen i kommunen

Kommuneplanens samfunnsdel henviser til arealstrategier som overordnede føringer for fremtidig arealdisponering og for å understøtte kommunens samfunns mål. I kommuneplanens samfunnsdel nevnes flere føringer som er aktuelle med hensyn til boligutviklingen;

- ▶ Knutepunktutvikling med samling av ressurser i form av blant annet skole og flerbrukshall med tilpasningsdyktige bygg som kan gå i takt med befolkningsendringene
- ▶ LFNR-områdene; ivareta jordbruksnæringens produksjonsgrunnlag, men vise smidighet i egnede områder og utvalgt knutepunkt.
- ▶ Gjenbruk av eksisterende kommunale bygg til andre viktige samfunnsmessige oppgaver

Stedsutvikling Beiarn

Sentrumsbegrepet har en svakere forankring i Beiarn kommune, både blant innbyggerne, politisk og administrativt. Våre informanter oppgir at sentrum er et fremmed begrep som ikke passer i Beiarn, og at det er uenighet om hva og hvor sentrum er. Kommunen har tettsteder på tre ulike steder, og snarere grendesenter. Over tid har det vært jobbet for å utvikle de tre stedene med ulike kvaliteter og innhold. Alle tre steder har hatt egen butikk, men utviklingen går i retning av at kommunen står igjen med butikk kun i Storjord. Butikken i Moldjord fungerer som samlingspunkt med kafé, ofte flere menn som møter. Helsetjenestene er etablert i Moldjord og ønskes videreutviklet der, på Storjord legges det til rette for nytt skolebygg og boliger og på Tollå har kommunen lagt til rette for næringsvirksomhet og reiseliv.

Våre informanter i kommunen er opptatt av å ta med seg konseptet for aldersvennlige boliger i utvikling av tilbud på Storjord og Tollå.

Boligområdene som er regulert og tilrettelagt på Moldjord og Storjord er fullt utbygd. Flere av våre informanter sier at folk trekker til sentrum/sentrene, og at de som har bygget utenfor boligområdene de siste årene, er familier med preferanser for disse bokvalitetene, god økonomi og som flytter til Beiarn som yngre pensjonister.

Informantene peker på at kommunen har en nedarvet struktur gjennom primærnæringen med gårdsbruk, og at mange innbyggere har en sterk identitet knyttet til gårdsbruket. Blant politikerne trekkes det fram at det er vanskelige debatter knyttet til sentralisering, struktur og skoledebatt, samtidig som det er en erkjennelse av at kommunen må tilpasse lokalsamfunnet til endrede behov og forhold, og at måten politikerne driver politikk har betydning for samfunnsutviklingen. Det er fortsatt spredt boligbygging i kommunene. Mangel på tilgjengelige boliger i boligmarkedet medfører også at folk kjøper bolig der det er tilgjengelig fordi boligene så sjelden er tilgjengelig på markedet.

Mangel på private utbyggere som vil ta risiko

Det er ingen private utbyggere som tør å satse på investeringer på flere hundre millioner. Det er en betydelig økonomisk risiko med spørsmål om det finnes et marked for utleie eller salg av leiligheter. Det er en anleggsentreprenør med forretningsadresse i Beiarn, men oppdragsaktiviteten ligger utenfor kommunen.

Beiarn kommune har gjort flere forsøk på å engasjere private utbyggere i kommunens boligutvikling, men foreløpig har ikke kommunen lyktes med å komme i kontakt med en utbygger som er villig til å ta risikoen og som samtidig kan bli godkjent av Husbanken. I samtaler med noen av informantene framkommer det at kommunen nærmest har gitt opp å få utbyggere til å være med

på boligutviklingen i kommunen. Andre informanter oppgir at kommunen vil gjøre nye fremstøt for samarbeid med private utbyggere ved neste utbyggingsprosjekt.

Kjøp av kompetanse til plantjenester, men også interkommunalt samarbeid

Beiarn kommune kjøper plantjenester, og har også hatt bistand fra KS til blant annet å utarbeide planer. Kommunen er nå i en prosess med å definere hva de skal kjøpe, og se ting mer i en helhet. Noen av våre informanter oppgir at de ønsker å være åpne for innspill utenfra. Aktuell bistand å kjøpe kan være prosessbistand og arkitektbistand på skissestadiet. Kommunen ønsker større bredde på konseptutviklingen enn kun byggfaglig bistand. Det foreligger rammeavtale for arkitekttjenester. Flere av informantene oppfatter kommunens kapasitet og kompetanse som sårbar når det gjelder samfunnsutvikling og boligutvikling.

Beiarn inngår i flere interkommunale samarbeid som også kan være aktuelt for å styrke kapasitet og kompetanse. Kommunen erkjenner at det er, og fortsatt vil være nødvendig å inngå i regionale samarbeid for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kapasitet om enkelte lovpålagte oppgaver.

Forhold som har hemmet gjennomføringen av bolig- og byggeprosjekter

Informantene har også kommet med synspunkter om ulike forhold som hemmer fremdriften av prosjekter som stedsutviklingen omfatter:

- ▶ *Distriktskulturen* trekkes frem av flere som en barriere for utviklingen av aldersvennlige boliger og eldres eget ansvar for flytting til mer egnede boliger. Det nevnes også at folk i ulike deler av bygda kan ha ulike terskler for å flytte til et grendesenter, og at det er et reelt problem å «*få folk til å flytte på seg*». Resultatene i innbyggerundersøkelsen viser samtidig at det er interesse for mer sentrumsnære og aldersvennlige boliger i Beiarn.
- ▶ *Endringer i Husbankens økonomiske virkemidler* nevnes av flere som en viktig faktor for kommunens handlingsrom for å drive boligutvikling. Med mindre tilgang til private utbyggere, blir kommunen initiativtaker og må i større grad benytte tilgjengelige låne- og tilskuddsordninger
- ▶ *Eksisterende boliger benyttes til fritidsboliger.* Som følge av redusert salgsverdi, velger flere å beholde og disponere eneboligen eller gårdsbruket som fritidsbolig, og at boligen dermed blir stående mye tom.
- ▶ *Byggekostnader, markedspriser, husleie og lånemuligheter henger ikke sammen* og begrenser utbyggingen i kommunen.
- ▶ *Marin grense.* Det er viktig å kjenne til den marine grensen fordi den angir det høyest mulige nivået for løsmasser som opprinnelig er avsatt i hav og fjord. I Beiarn ligger store deler av boligareal innenfor marin grense og stiller dermed krav om grunnundersøkelser.
- ▶ *Krav om grunnboring.* Skjerpede krav til grunnundersøkelser medfører økt ressurs- og tidsbruk i prosjektene. Enkelte informanter mener det skulle vært en sentralpolitisk løsning på dette for kommunene.



6 Dialogen med andre offentlige aktører

Utviklingen av aldersvennlige boliger og bomiljøer i kommunene skjer i samarbeid med andre offentlig aktører. For Beiarn har den viktigste aktøren vært Husbankens regionkontor i Bodø. Kommunen har også samarbeidet med fylkeskommunen og KS på områder som er viktige for steds- og boligutviklingen.

Husbankens rolle

Husbanken har jobbet tett med Beiarn over tid. Flere av våre informanter fremhever det tette samarbeidet og partnerskapet gjennom flere år som viktig for de resultatene kommunene har oppnådd. Informantene sier at det handler mye om folkene som jobber i kommunen og Husbanken og relasjonen som er bygget over tid. Kommunen hadde tidligere lav bruk av startlån. Mye av oppfølgingen fra Husbanken har handlet om faglig veiledning, tilrettelegging for bruk av økonomiske virkemidler (som startet på individnivå) og å teste rammer. Husbanken har hatt en rolle i å sørge for kompetanseutvikling i kommunen og samtidig sikre overføring og få kraften i kommunen til å vokse videre. Kommunen har hatt en utvikling i bruk av startlån og det å benytte virkemidler i kombinasjon. Startlån har også vært gitt til folk i ganske høy alder i Beiarn. Flere av våre informanter viser til at Beiarn har vært utviklingsorienterte og tiltrukket seg ressurser som gir avkastning, blant annet henvises det til at kommunen hadde arkitektstudenter på befaring for å se på utviklingen. Kommunen oppgir at Husbanken i Bodø (slik den var før omorganisering) forsto Beiarns problematikk med blant annet byggekostnader og markedsverdi og manglende tilgang på markedsaktører som er villige til å forestå utbygging. Husbanken er også en viktig samarbeidspartner for kommunen for råd og veiledning om boligtilpasning.

En vesentlig påvirkningsfaktor for kommunens samhandling med Husbanken, var en større organisatorisk endring i Husbanken i Bodø med deling av miljøene mellom Husbanken Bodø/Bergen og Statsforvalter i Nordland. Flere av våre informanter i Beiarn sier at endringen har medført en mer fragmentert oppfølging og redusert service fra Husbanken og Statsforvalter ut i kommunen. Flere av våre informanter sier at Husbankens tjenester var bedre før den organisatoriske endringen og at de opplever at veien til samarbeid og for å nå de rette folkene er blitt lenger. Flere påpeker også at Statsforvalterens funksjon som myndighetsutøver er krevende å kombinere med samtidig å ha en rådgivnings og utviklingsrolle.

Fylkeskommunen har vært mer perifer i Beiarn kommune

Fylkeskommunene driver faglig veiledning om kommunal planlegging, men også temaer som f.eks vei, kulturminner, folkehelse og blå/grønn-strukturer. Fylkeskommunen har en plikt etter plan- og bygningsloven til å veilede kommunene. Dessuten bidrar fylkeskommunen med støtte til prosessen med stedsutvikling, som er en kompetanse som kommunene ikke alltid har. Kommunene får økonomisk støtte både til analyser og prosessen. Et tips fra fylkeskommunen i planarbeidet er å legge vekt på de fire S'er, nemlig små sikre suksesser straks (fire s'er). Det kan være viktig med enkle tiltak som inspirerer i lange prosesser.

Det er ingen selvfølge at fylkeskommunene skal satse like aktivt på stedsutvikling som enkelte fylkeskommuner har gjort. Det er store forskjeller i praksis mellom fylkeskommunene. Arbeidet med stedsutvikling er foreløpig ikke prioritert like høyt som før, men kanskje vil stedsutvikling igjen bli satset på som en del av fylkeskommunens satsing på de nordligste regionene i fylket. En annen vesentlig del av stedsutvikling er veinett, ikt-infrastruktur og tilbud om kollektivtransport.

Fylkeskommunen er sentral på disse områdene, og på den måten en viktig aktør for stedsutvikling som kommunene med fordel kan samarbeide tettere med.

For Beiarn har fylkeskommunen hatt en mer perifer rolle i boligutviklingen. Flere av informantene sier at fylkeskommunen ikke er mye på banen, og at utviklingsmidlene er borte. Det er usikkerhet knyttet til hvorvidt Nordland Fylkeskommune fortsatt har utviklingsmidler. Samtidig er fylkeskommunen viktig for det offentlige transporttilbudet i Beiarn, og har også vært en sentral bidragsyter til kommunens offensive bredbåndsutbygging. Dette er forhold som betyr mye for stedsutviklingen, for helse- og omsorgstjenestene i kommunen og de eldres muligheter til å klare seg selv med allment tilgjengelige tilbud. Kommunen vurderer å se på en samarbeidsavtale med Nordland Fylkeskommunen for samarbeid og utviklingsstøtte til steds- og boligutvikling gjennom prosjektet «Gode lokalsamfunn for alle» hvis hovedmål er å «*utvikle partnerskap som bidrar til at befolkningen i Nordland opplever god livskvalitet til å delta og bidra i samfunnet*».

Distriktssenteret og Husbanken

Beiarn kommune er med i nettverket med 12 kommuner i regi av Distriktssenteret og Husbanken. Denne rapporten oppsummerer erfaringer med arbeidet i nettverket, hvor erfaringene fra Beiarn er temaet for dypdykket i dette vedlegget. Flere av informantene sier at nettverket har bidratt til å gi nytt fokus og ny motivasjon til arbeidet med boligutvikling generelt og utvikling av aldersvennlige boliger spesielt. Nettverket er nyttig for innsikt og støtte til det som kan være lurt å gjøre i utviklingsarbeidet.

Andre aktører

Beiarn peker på at KS regionkontor er en samarbeidspartner kommunen har nærhet til, og at KS er en viktig utviklingspartner. Det at KS bidrar med verktøy til innsiktsarbeid og strategisk utvikling oppleves nyttig for informanter i Beiarn kommune.

NAV hjelpemiddelsentral er en annen viktig instans som Beiarn samarbeider med for tilrettelegging i og av boligen. Når flere bor i uegnede boliger, blir det viktig at kommunen benytter mulighetene som ligger i hjelpemiddelformidlingen og tilpasning av boligene. Kommunen opplever godt samarbeid med NAV hjelpemiddelsentral, men at Beiarn som liten kommune kunne ønsket å få raskere hjelp, og at hjelpemidlene kommer raskt ut til innbyggerne. Erfaringsvis er det flaskehalser i formidlingen og når hjelpemidler blir feilsendt, tar det lengre tid å få på plass riktig hjelpemiddel. Kommunen har utkjøring hver andre uke fra Bodø. Et annet forhold som også trekkes frem, er at NAV sitter på en vesentlig rolle i boligtilpasningen, men at de kommer for sent på banen og at det er for liten grad av samordning med aktører som Husbanken. Flere av våre informanter peker på viktigheten av at NAVs virkemidler om tilpassing starter tidlig nok og ikke sent i helse- og omsorgsforløpet og veien til sykehjemsopphold er nært forestående.

Det beskrives også at det er skjevheter i størrelsen på de økonomiske virkemidlene som aktørene forvalter. Til eksempel besitter NAV en betydelig størrelse på virkemidlene, mens Husbankens virkemiddelbruk over tid er gradvis svekket. Informantene er opptatt av at det kan synes som budsjettene ikke er i samsvar med behovene i kommunene. Kanskje er det behov for å inkludere NAV i større grad i utviklingen av aldersvennlige boliger og bomiljøer i kommunene.

7 Noen konklusjoner

Til slutt vil vi drøfte mulige konklusjoner av gjennomgangen for Beiarn. Noe av denne drøftingen kan kanskje flyttes fra vedlegget til hoveddelen av rapporten.

God planlegging er en viktig del av arbeidet med boligutvikling

Beiarn har fått på plass overordnede planer som peker retning for det boligpolitiske arbeidet i kommunen. Planer, hvis de blir brukt, fungerer som styrende for prioriteringer og utvikling. Å forankre temaet boligpolitikk i styrende planer, bidrar til å sette boligutvikling på dagsorden og at det kan følges opp i økonomiplaner og handlingsprogram med konkretisering av mål og handlingsplaner. Dette øker sannsynligheten for at byggingen av aldersvennlige boliger faktisk realiseres, og at det skjer basert på en analyse av kartlagt behov og kunnskap om ønsker og bevisste arealstrategier som understøtter det kommunen ønsker og trenger å oppnå.

Planlegging for aldersvennlige boliger må inkludere informasjon om behovene i helse- og omsorgstjenestene og tiltak for å forene utfordringene i denne sektoren med kommunens boligpolitikk.

Kombinasjonsbygg kan være en god løsning for distriktskommuner

Beiarn skal bygge ny skole, flerbrukshall, svømmebasseng og bibliotek. I tillegg planlegges det et laksesenter i bygda der det er snakk om å tilrettelegge kontorplasser og nye arbeidsplasser. På Storjord ligger det butikk. Spørsmålet er hvordan Beiarn også kan tenke boligutvikling som en del av disse prosjektene og for andre formålsbygg i kommunal eie. Beiarn har eksempler på at bygg kan romme ulike funksjoner og at det blir aktivitet i bygningsmasse som ellers kanskje ville blitt stående tom. Kanskje noen av disse også kan bygges ut med boliger i tilknytning eller som en del av bygningsmassen.

På seminaret på Værnes i mars 2022 var det flere innlegg om byggingen av kombinasjonsbygg. Kombinasjonsbygg er en mulighet for å realisere ulike bygg i distriktskommuner. Slike bygg er kanskje mer aktuelle her enn i andre kommuner.

I rapporten kan det være aktuelt å oppsummere erfaringer fra andre kommuner som har realisert slike bygg. Kanskje det finnes noen generelle erfaringer om hva som skal til for å realisere slik bygg. Og kanskje kan det være lurt om Husbanken (eller eventuelt andre) kan bistå kommunene med informasjon og veiledning om hva som skal til for å realisere byggene.

Manglende dokumentasjon av gevinsten av kommunale investeringer

Kommunen har tidligere etterspurt aktører for bygging av boliger, men har ikke fått napp. Det er også liten tilgang på aktører lokalt i Beiarn. Det finnes eksempler på kommuner som har garantert kjøp av leiligheter, slik at risikoen for utbygger blir mindre. En annen mulig løsning er å starte utbyggingen i kommunal regi. Slike løsninger har foreløpig ikke blitt behandlet politisk i kommunen. Begge løsninger innebærer en viss økonomisk risiko. Begrenset økonomisk handlingsrom kan gjøre det vanskelig å gjennomføre slike løsninger. På den annen side kan byggingen gi gevinster både for eldre og for den kommunale økonomien. Derfor kan det likevel være verdt å gjennomføre en av løsningene omtalt over, selv om de vil medføre økonomiske utgifter for kommunen. Det hadde vært nyttig med faktabasert kunnskap om disse gevinstene, som støtte for beslutningene som kommunen skal gjøre.

Kommunen har stilt garanti for leie av fire av åtte tilvisningsboliger i en femårsperiode (2018/2019 – 2022/2023). Boligene har vært fullt utleid i hele denne perioden uten risiko. Kommunen er i ferd med å igangsette en ny plan for tildelingsavtaler der kommunen kan kjøpe og eller leie en eller flere enheter.

Enkelte av våre informanter understreker at det er viktig å ha et kommunalt insitament, det trenger ikke være tilskudd, men en sikkerhetsgaranti.

Boligtilpasning synes å være viktigere i distriktskommuner

I samtalene med informanter i Beiarn kommer det frem at det også kulturelle betingelser spiller en rolle når det kommer til eldres boligpreferanser. I Beiarn er primærnæring hovednæringen, og våre informanter trekker frem at mange eldre har en sterk identitet knyttet til det å bo på gårdsbruk og at gården blir værende i familien. Dersom det viser seg at flere reserverer seg for å flytte i mer egnede boliger, vil behovet for boligtilpasning og hjelpemiddelformidling tilta. Distriktskommunenes boligmarkedsmarkedsproblemer og svak utbyggingstakt, gir mangel på egnede boliger og gjør at flere blir boende i uegnede boliger. Å satse på boligrådgivningstjenester og boligtilpasning kan være tiltak distriktskommuner med markedssvikt bør vurdere for å dempe behovet for mer kostnadskreven helse- og omsorgstjenester. En slik strategi krever at kommunestyret avsetter nødvendige rammer og midler i budsjettene til formålet.

Ildsjeler har hatt en viktig rolle

For flere av kommunene i nettverket kan det se ut som resultatene i nettverket, men også i tiden forut for deltakelse i nettverket, i stor grad er avhengig av ildsjeler og dyktige enkeltpersoner. Dette bekreftes også av flere av informantene i dypdykket i Beiarn. Både politiske foregangspersoner som har vært offensive og våget å gjøre utradisjonelle valg og bruke handlingsrommet, samt administrative fagressurser trekkes frem som avgjørende for de resultatene kommunen har oppnådd. I Beiarn er det små forhold og fagressursene i kommuneorganisasjonen jobber ofte bredt og ivaretar flere funksjoner. Dette er både en styrke, samtidig som det kan være begrensende på kapasitet og kan gi økt sårbarhet. Beiarn har satt sammen en tverrfaglig gruppe som har en sentral rolle i å ivareta kommunens rolle som samfunnsutvikler og kommunens rolle som tjenesteprodusent. Med en tverrfaglig og tverrsektoriell organisering klarer kommunen å se behov og utvikling i sammenheng og det er korte kommunikasjonslinjer til toppledelse og politisk styre, råd og utvalg. Boligruppen i Beiarn er sentral for å sikre styrket kompetanse og økt kapasitet, samt bidrar til å redusere sårbarhet. En viktig egenskap har vært kompetanse og kapasitet til å drive utviklingsarbeid. Våre informanter opplever at arbeidet til mange kommunalt ansatte ellers i stor grad koblet til daglige driftsoppgaver.

Bidraget fra eksterne aktører vært av sentral betydning

Eksterne aktører har bidratt med finansiering og kompetanse. *Husbanken* har bidratt med tilskudd og kompetanse når det gjelder sykehjem og omsorgsboliger. Husbanken har også bidratt med utviklingsmidler og vært en sentral utviklingspartner over flere år. I tillegg har altså Husbanken sammen med *Distriktssenteret* hatt ansvaret for nettverket med aldersvennlige boliger og bomiljøer, hvor resultatene altså blir rapportert i denne rapporten.

Potensial for at eldre kan klare seg selv lenger hjemme

Kommunene i nettverket er preget av at det er en høy andel eldre på sykehjem og at det er en lav andel som klarer seg uten tjenester. I Beiarn er andelen eldre på sykehjem på 23 prosent, mens tilsvarende andel for sentralitetsgruppe 6 (113 kommuner) var på 15 prosent. Andel over 80 år uten tjenester er 29 prosent, som er betydelig lavere enn for landet med 39 prosent).

I distriktskommunene er det altså et potensial for at eldre kan klare seg lenger i egen bolig. I nettverket er det Herøy og Kongsvinger lavest dekning på sykehjem i nettverket. Status for disse to kommunene viser at det også er mulig å gi alternative tjenester til sykehjem i små kommuner. Gevinsten vil være at eldre kan klare seg selv lenger hjemme, noe de aller fleste eldre også ønsker. En satsning på de lavere trinnene i innsatstrappen vil vanligvis også være gunstig for den kommunale økonomien.

Flere eldre kan klare seg lenger i egne boliger er avhengig av gode hjemmebaserte tilbud og satsning på de lavere trinnene i innsatstrappen. Vi vet ikke om det finnes forskning som gir svar på i hvilken grad små distriktskommuner har samme mulighet å få til en slik utvikling som større mer sentrale kommuner. Utviklingen er imidlertid avhengig av at et faktabasert arbeid med utvikling. I Beiarn bruker hjemmetjenesten mye tid i bil, til dels i rasutsatte områder. Dag- og aktivitetstilbudet for eldre er lite utbygd og det har over tid vært stort press og overbelegg på sykehjemsplassene. Bygging av flere aldersvennlige boliger vil sannsynligvis redusere behovet for både dag- og aktivitetstilbud og botilbud med mulighet for heldøgns omsorg og sykehjem, grunnet økte muligheter for sosiale deltakelse, nærhet til servicefunksjoner og bedre funksjonell standard på boligen. I tillegg vil det gi mindre reisetid for hjemmetjenesten.

Satsing på sentrum kan gi gevinster

Ved starten av perioden for nettverket ble det gjennomført intervjuer med representanter for alle kommunene. Her kom det frem at kommunene i all hovedsak ønsket en sentrumsbasert utvikling av aldersvennlige boliger og bomiljøer. Samtidig var det flere kommuner som ikke hadde avklart i hvilken grad utviklingen skulle skje i kommunens ulike sentra. Som tidligere beskrevet, har ikke Beiarn tatt stilling til og definert hva sentrum innebærer. Dette gjenspeiles også i vedtak om arealbruk som åpner for både å sentrere bebyggelse, samtidig som det skal være mulig å bygge spredt og utenfor byggefeltene. Kommunen har gjort prinsippvedtak om å bygge ny skole, svømmehall, flerbrukshall og bibliotek på Storjord. Her ligger det også et fullt utbygd boligområde, butikk og kro og overnattingsmuligheter. En ytterligere satsing på dette arealet som sentrum og med bygging av aldersvennlige boliger vil kunne gi synergier mellom næringsliv, kultur og turisme og den kommunale tjenesteytingen, og kan bidra til å flere klarer seg lenger i egen bolig uten, eller med redusert behov for hjelp. Å satse ytterligere på aldersvennlige boliger på Storjord vil også gi kortere, og tryggere reisevei for hjemmetjenesten.

En utfordring er at bebyggelsen i Beiarn er nokså spredt. Derfor er det kanskje ikke så lett for brukere av døgntilbudet å delta i andre aktiviteter i lokalsamfunnet. Tilbudet på Moldjord ligger utenfor det som kan defineres som «rullatoravstand». Lokaliseringen av døgntilbudet på Moldjord gir derfor kanskje ikke like store gevinster som en sentrumsnær lokalisering i andre kommuner. Det er allikevel positivt at kommunen har valgt å samle disse tilbudene i størst mulig grad.

Tilvisnings- og tildelingsavtaler med private utleiere

Tilvisningsavtale er for husstander som trenger hjelp fra kommunen til å finne egnet bolig. Utleier kan få lån fra Husbanken til hele prosjektet for inntil 85 prosent av godkjente kostnader. Kommunen får tilvisningsrett til inntil 40 prosent av alle utleieboligene i 20 år. Resten av boligene kan leies ut på det ordinære utleiemarkedet.

Tildelingsavtale er for husstander med ulik grad av behov for oppfølging fra kommunen. Utleier kan både få lån fra Husbanken og tilskudd til utleieboliger. Alle boligene i et slikt prosjekt må være for vanskeligstilte på boligmarkedet. Avtalene gir kommunen tildelingsrett til boligene i 30 år. I kommunen vil bygging av slike boliger være avhengig av en god dialog med en aktuell utleieaktør og med Husbanken. Det kan også være fornuftig at samme utbyggingsprosjekt omfatter både boliger med slike avtaler og ordinære leide og eide boliger.

Behov for boligpolitisk innovasjon

Distriktskommuner med tynne boligmarkeder må ta en større innovasjonsrolle og entreprenørrolle for boligutviklingen i kommunen. Når markedet ikke møter behovet, må kommunen i større grad bruke handlingsrommet i plan -og bygningsloven gjennom overordnet planlegging for boligpolitikken og arealbruken. Kommunene må i større grad være garantist for boliger og bomiljøkvaliteter som kommunen ønsker. Det innebærer at kommunen må innta en aktiv rolle for strategisk eiendomsutvikling, tomte- og arealbruk, alternative, lokale og nyskapende stimuleringsordninger i kommunal regi og helhetlig virkemiddelbruk for å nå boligpolitiske mål.

Beiarn har over flere år benyttet seg av handlingsrommet og tatt i bruk alternative virkemidler for å stimulere til økt bosetting og boligbygging. Blant tiltakene finner vi prøveboordningen, gratis barnehage (nå 50 % rabattert plass), gratis tomter og tilskudd til infrastruktur mm. De fleste av virkemidlene har hatt som formål å tiltrekke seg nye innbyggere, yngre og barnefamilier. Kanskje tiden er inne til å målrette noen av de samme virkemidlene også mot de eldre for å øke byggingen av aldersvennlige boliger og andelen eldre som flytter. En prøveboperiode for eldre som er usikre på flytting kan virke positivt. Tilskudd til flytting, enten økonomisk eller praktisk kan hjelpe en del eldre med å komme over barrierer for å flytte. Dette vil også kunne frigi eneboliger for salg og bidrar positivt til boligforsyningen og omsetningen av boliger i kommunen. Kommunens kartlegging viser at i 15 av 50 kommunalt disponerte boliger, bor det innbyggere uten boligsosiale behov, som sannsynligvis kunne bodd i en privat eid bolig dersom dette var tilgjengelig på det åpne boligmarkedet.

Samtidig er det også vesentlig at det tas initiativ til nasjonal boligpolitisk innovasjon gjennom muligheter til å teste ut nye løsninger og kraftfulle tilskuddsordninger slik at det ikke kun er opp til hver enkelt kommune å finne de gode løsningene. De nasjonale boligpolitiske innovasjonene må også være tilstrekkelige smidige og åpne for ulikhet i behov, f.eks. by-distrikt, små og store kommuner, demografi mm, samt hensynta at byggekostnader er like høye i distriktene som i byene, men markedsprisene er betydelig lavere.