



Boligplan Dønna 2023 - 2026

Vedtatt av kommunestyret 20.06.23. Kommunestyrets vedtak, sak 36/23;

- 1. Dønna kommunestyre vedtar Boligpolitisk plan 2023 – 2026.*
- 2. På bakgrunn av vedtatt Boligpolitisk plan videreutvikler administrasjonen handlingsdelen til planen.*
- 3. Boligpolitisk plan er en del av grunnlaget for revidering av kommuneplanens arealdel.*

Vedtatt sendt på høring av formannskapet den 28.03.23.

Høringsforslag oversendt av driftsutvalget den 14.03.23

Innhold

Innledning	4
Formålet med planen	4
Om boligplan Dønna 2023 – 2026.....	4
Om boligpolitisk handlingsplan 2018 – 2021	5
Boligpolitisk analyse	6
Statlige føringer	6
Generell boligutvikling	7
Befolkningsutvikling	7
Boligbygging og boligarealer	10
Kommunen som pådriver	12
Strategier og tiltak.....	13
Boligsosiale forhold	14
Et tilbakeblikk	14
Status, behov og utfordringer på det boligsosiale området	14
Boligbehov.....	15
Tildeling og oppfølging i boliger for vanskeligstilte.....	16
Boligsosiale virkemidler.....	16
Velferdsteknologi	17
Strategier og tiltak.....	18
Organisering, samhandling og kompetanse	19
Samordning og koordinert innsats	19
Dialogmøter.....	19
Organisering av forvaltning og drift	19
Strategier og tiltak.....	21
Kunnskapsgrunnlag	22

Innledning

Boligpolitikk kan defineres som all offentlig aktivitet som har til hensikt å sørge for at alle innbyggere har en egen bolig, leid eller eid. En bolig er ikke bare «tak over hodet», men det er også rammen for et godt og meningsfylt liv. Det trygge hjem er for mange en viktig forutsetning for deltakelse i samfunnslivet. Bolig er med det også en forutsetning for god folkehelse.

Tilgang på boliger og tomteareal er en forutsetning for å få vekst i antall innbyggere i en kommune. Her har kommunen en viktig rolle som tilrettelegger og premissleverandør, for å bidra til en boligutvikling der Dønna har nok boliger, og boliger som er tilpasset befolkningens behov.

Dette er Dønna kommunes første helhetlige boligplan. Tidligere planer har primært omfattet området boligsosialt arbeid og ivaretagelse av de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne boligplanen omfatter også den generelle boligutviklingen i kommunen og bidrar til et helhetlig perspektiv på boligarbeidet.

Formålet med planen

En boligplan er en temaplan og skal være retningsgivende innenfor det boligpolitiske området. Planen skal danne grunnlag for helhetlig tenkning, prioriteringer og strategier innenfor boligområdet– både innenfor generell boligutvikling og boligsosialt arbeid.

Planen beskriver utfordringene og valg som kommunen står overfor når det gjelder boligtilgang, boligutvikling, og boligsosiale forhold. Planen skal være et verktøy for å styre boligutviklingen i ønsket retning, og for å gjøre nødvendige prioriteringer i planperioden. Boligplanen skal gjøre det enklere å jobbe mer målrettet, strategisk og effektivt. For innbyggerne vil boligplanen være informativ, og bidra til mer åpenhet. Den vil samtidig øke tilretteleggingen og utvikle de koordinerende tjenestene innenfor boligområdet. For næringslivet vil planen gi forutsigbarhet og tydelige retningslinjer for kommunens boligpolitiske område.

Planen inkluderer også kommunens rolle og ansvar for personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til disse, enten gjennom kommunale boliger eller ved å bistå med å skaffe privat eid eller leid bolig.

Boligplan Dønna inngår i kommunens plan- og styringssystem og følger opp strategiske føringer i planstrategien, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Samtidig bidrar planen til at kunnskap om generelt boligarbeid og boligsosialt arbeid blir med i kunnskapsgrunnlaget for revideringen av disse planene, som nå pågår.

Om boligplan Dønna 2023 – 2026

Boligplan Dønna 2022-2025 er et strategisk og styrende dokument for kommunens boligpolitiske arbeid. Planen har tre deler:

- Del 1 tar for seg den generelle boligutviklingen
- Del 2 tar for seg boligsosiale forhold
- Del 3 tar for seg kommunens organisering, samarbeid og kompetanse på det boligpolitiske området

For hver del følger en handlingsdel med konkrete strategier og tiltak.

Om boligpolitisk handlingsplan 2018 – 2021

Kommunestyret i Dønna vedtok den 27.02.18, i sak 07/18 en boligpolitisk handlingsplan for perioden 2018 – 2021. Handlingsplanen hadde følgende hovedmålsetninger:

1. Alle skal bo trygt og godt i Dønna kommune.
2. Dønna kommune skal legge til rette for innflyttere og nyetablerere på boligmarkedet.

For å kunne oppnå dette ble følgende delmål vedtatt for kommunens boligpolitikk i perioden:

1. Dønna kommune skal tilby bolig til personer som er vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet.
2. Dønna kommune skal tilby bolig til unge i etableringsfasen og andre som ønsker å «prøvebo» i kommunen.
3. Dønna kommune skal forvalte en boligmasse som er tilpasset de behovene man har når det gjelder antall enheter, standard, utforming og beliggenhet.
4. Dønna kommune skal stimulere til at flere går fra å leie bolig til å eie bolig.
5. Dønna kommune skal igjennom planlegging og erverv eller samarbeid med grunneiere tilby byggeklare tomter i kommunen.

Følgende tiltaksliste var også vedtatt i handlingsplanen:

- **Bygging av to boenheter på Solfjellsjøen til «rusboliger» senest i 2019.**
Tiltaket er ikke gjennomført.
- **Flytte tildeling av omsorgsboliger til tildelingsutvalget senest i 2018.**
Tildelingsutvalget står for tildelingen av ordinære kommunale utleieboliger. Omsorgsboliger tildeles som en del av et vedtak om tjenester, og ivaretas av omsorgstjenesten.
- **Etablere byggeklare tomter på Solfjellsjøen senest i 2019.**
Tiltaket er ikke gjennomført.
- **Salg av kommunale leiligheter i Krunhaugen 27-29E og Brandsnesveien 9-11 senest i 2019.**
Tiltaket er ikke gjennomført.
- **Etablere ordning med prøveboliger for unge senest i 2019.**
Tiltaket er ikke gjennomført.
- **Opphør av ordning med salg av subsidierte tomter senest i 2018.**
Tiltaket gjelder fortsatt for kommunale tomter ervervet og opparbeidet før vedtaket.
- **Innføring av stimuleringstiltak for boligbyggere med et engangstilskudd på 150 000 kroner senest i 2019.**
Tiltaket er gjennomført.
- **Innføre tilskudd til førstegangsetablerere på 50 000 kroner til unge under 35 år senest i 2019.**
Retningslinjene er ikke vedtatt politisk.
- **Innføre mulighet for å tilby kjøp av kommunal bolig (til takst) til leietakere senest i 2019.**
Tiltaket er ikke gjennomført.
- **Bistå vanskeligstilte til bosetting i egen bolig gjennom målrette bruk av ordningene med startlån og boligtilskudd senest i 2018.**
Kommunen har økt sitt årlige innlån fra Husbanken fra 2 til 5 millioner kroner.

Boligpolitisk analyse

Det er utarbeidet en boligpolitisk analyse som kunnskapsgrunnlag til boligplan Dønna 2022-2025 og denne følger som vedlegg til planen. Den boligpolitiske analysen gir en oversikt over oppdatert kunnskap for områdene:

- Befolkningsutvikling og demografiske trekk
- Arbeidsmarked og sysselsetting
- Barn og unge i Dønna
- Boligmarkedet
- Sosiale forhold og boligbehov for vanskeligstilte
- Bosetting av flyktninger
- Økonomiske virkemidler

Analysen er lagt til grunn for arbeidet med utviklingen av boligplanen.

Statlige føringer

Statlige og regionale rammer og kunnskapsgrunnlag for planen kan ses via lenker i kapittel 5.

Nasjonale retningslinjer sier at FNs bærekraftsmål skal ligge til grunn for all kommunal og regional planlegging. Bærekraftsmålene ligger også til grunn for arbeidet med boligplan Dønna 2022-2025, og de bærekraftsmålene denne planen berører er markert i gult i figuren under.



Oppfølgingen av boligplan Dønna 2022-2025 skjer gjennom en årlig revidering av planens handlingsdeler, der revidert handlingsdel behandles årlig i formannskap og kommunestyre.

Generell boligutvikling

Hovedmål 1: Boligutviklingen i Dønna bør følge befolkningens boligbehov med tanke på antall boliger, typer boliger som bygges og lokalisering av nye boliger. Boligutviklingen skal bidra til gode bomiljø og underbygge et folkehelseperspektiv og en helhetlig og bærekraftig areal-, miljø-, transportplanlegging, kollektivtransport (bærekraftig kommune), nettutbygging og energiplanlegging.

Befolkningsutvikling

Dønna kommune kjennetegnes av en desentralisert bosetting, der bare 20 % av befolkningen er bosatt i tettbygde strøk. Dønna har et samlet landareal på 186 kvadratkilometer, og det bodde 7 innbyggere per kvadratkilometer i Dønna i 2021, mens gjennomsnittet for landet totalt sett var omtrent 18 innbyggere per kvadratkilometer. Befolkningstettheten i kommunen er på samme nivå som gjennomsnittet for Nordland.

Tabell 1: Befolkningsutvikling i Dønna 1995 – 2020 (5-årsintervaller).

	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Befolkning 1. januar (antall)	1 738	1 582	1 528	1 431	1 407	1 371
Fødselsoverskudd (antall)	7	7	-17	1	-11	-10
Nettoinnflytting (antall)	-50	6	-4	17	6	10
Folketilvekst (antall)	-45	13	-21	18	-5	0

Kilde: SSB, tabell 06913.

Folketallet i Dønna har stort sett gått nedover siden kommunen ble opprettet i 1962. I perioden 1995 – 2020 gikk folketallet ned med 367 innbygger, som tilsvarer en nedgang på rundt 21 % over de siste 25 årene. Nedgang i folketallet, med de konsekvensene det har for overføringer fra staten, og for opprettholdelse av kommunale tilbud, har vært, og vil fortsatt være, en av de største utfordringene for kommunen i tiden som kommer.

Tabell 2: Befolkningsutvikling 1. kvartal 2016 – 3. kvartal 2022.

Kommune	Folketall ved inngangen til 1. kvartal 2016 (antall)	Folketall ved utgangen til 3. kvartal 2022 (antall)	Prosentvis utvikling 2016 - 2022 (prosent)
Dønna	1 402	1 391	-0,8
Herøy	1 743	1 825	+4,7
Alstahaug	7 437	7 313	-1,7
Leirfjord	2 216	2 252	+1,6
Nordland	241 906	240 597	-0,5
Landet	5 213 985	5 475 240	+5,0

Kilde: SSB, tabell 01222.

I løpet av de siste fem årene har befolkningsnedgangen avtatt, og folketallet har vært omtrent uendret i løpet av perioden 2020 - 2022. Årsakene til dette ligger i økt innvandring til kommunen, som i hovedsak er bosetting av flyktninger. Folketallet i Dønna gikk ned med 0,8 prosent fra 1. kvartal 2016 – 3. kvartal 2022.

Tabell 3: Framskrevet folkemengde i Dønna (middels nasjonal vekst).

År	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Folkemengde (antall)	1 371	1 309	1 287	1 273	1 262	1 247	1 232
Endring ift. 2020 (antall)	0	-62	-84	-98	-109	-124	-139
Endring ift. 2020 (prosent)	0,0	-4,5	-6,1	-7,1	-8,0	-9,0	-10,1

Kilde: SSB, tabell 12882.

Prognosene til SSB for befolkningsutviklingen i Dønna fram mot 2050, viser en fortsatt nedgang i folketallet. Prognosen innebærer at Dønna kommune vil miste rundt 10 % av innbyggerne i løpet de neste 30 årene.

Tabell 4: Befolkningsstruktur i HALD – 2022.

	Dønna	Alstahaug	Leirfjord	Herøy	Nordland	Landet
Antall innbyggere per 1.1.22 (antall)	1 369	7 333	2 257	1 825	240 190	5 425 270
Antall menn per 100 kvinner i aldersgruppen 20-39 år (antall)	112,0	104,2	104,5	118,4	109,7	105,7
Andel barn og unge 0-17 år (prosent)	18,0	19,2	22,2	20,1	19,1	20,4
Andel eldre 80 år og oppover (prosent)	6,3	5,0	5,7	5,5	5,5	4,4
Andel personer med innvandrerbakgrunn, vestlig(1). (Prosent)	4,6	0,9	4,2	9,9	5,2	8,0
Andel personer med innvandrerbakgrunn, ikke-vestlig(2). (Prosent)	3,4	5,4	6,4	7,5	4,3	7,1

Kilde: SSB, tabell 07459, 07110.

1. Førstegenerasjonsinnvandrere og personer født i Norge av to utenlandsfødte foreldre uten norsk bakgrunn fra Europa, med unntak av Tyrkia og Nord-Amerika.
2. Førstegenerasjonsinnvandrere og personer født i Norge av to utenlandsfødte foreldre uten norsk bakgrunn land utenom Europa, med unntak av Tyrkia og Nord-Amerika.

Dønna kommune har per 01.01.2022 en skjevfordeling av kjønn som er større enn gjennomsnittet både for Nordland og landet for øvrig. I aldersgruppen 20 – 39 år i Dønna var det 112 menn per 100 kvinner. Det er en vesentlig større kjønnsubalanse i Dønna i aldersgruppen 20-39 år enn i regionen for øvrig. Denne aldersgruppen er den viktigste når det gjelder fertilitet og reproduksjon i kommunens befolkning.

Andelen innbygger over 80 år i Dønna (6,3 %) er høyest i HALD-regionen, og er høyere enn gjennomsnittet for Nordland (5,5 %) og landet ellers (4,4 %).

Andelen innbygger med innvandrerbakgrunn er lavere enn gjennomsnittet for Nordland og landsgjennomsnittet. Dette gjelder både vestlige og ikke-vestlige innvandrere, som fordeler seg omtrent halvt om halvt i Dønna.

Tabell 5: Framskrevet folkemengde i Dønna, etter kjønn og alder (middels nasjonal vekst).

Dønna	2020 (antall)	2025 (antall)	2030 (antall)	2035 (antall)	2040 (antall)	Vekst i antall 2020-2040 (antall)	Vekst i prosent 2020-2040 (prosent)
Menn							
0-5 år	34	31	30	30	30	-4	-11,8
6-12 år	39	40	39	38	41	+2	+5,1
13-15 år	37	23	21	19	18	-19	-51,4
16-19 år	43	29	23	23	24	-19	-44,2
20-44 år	180	168	157	156	147	-33	-18,3
45-66 år	218	197	188	186	168	-50	-22,9
67-79 år	125	134	129	118	122	-3	-2,4
80 år og over	34	47	73	84	95	+61	+179,4
Sum	710	669	660	654	645	-65	-9,2
Kvinner							
0-5 år	26	30	30	30	30	+4	+15,4
6-12 år	61	38	37	35	35	-26	-42,6
13-15 år	26	33	14	18	17	-9	-34,6
16-19 år	35	31	29	20	21	-14	-40,0
20-44 år	145	146	153	141	131	-14	-9,7
45-66 år	219	201	186	173	164	-55	-25,1
67-79 år	103	112	118	137	135	+32	+31,1
80 år og over	46	49	60	65	84	+38	+36,9
Sum	661	640	627	619	617	-44	-6,7
Folketall	1 371	1 309	1 287	1 273	1 262	-109	-8,0

Kilde: SSB, tabell 12882.

Hvis vi ser på prognosen på framskrevet folkemengde i Dønna fra SSB, ser vi at nedgangen i hovedsak treffer aldersgruppen 45 – 66 år. De eneste aldersgruppene der man venter økning er menn over 80 år, og kvinner over 67 år. Innbakt i denne prognosen ligger det egentlig en forutsetning om at når en innbygger når pensjonsalder i Dønna, vil denne ikke bli erstattet med en ny innbygger i yrkesaktiv alder. Hvis dette skulle bli resultatet for folketallsutviklingen i Dønna kommune de neste 20 – 30 årene, ville dette være en katastrofe både for kommunale tjenester og for næringslivets behov. Dette blir sannsynligvis hovedutfordringen i arbeidet med samfunnsutviklingen i Dønna de neste årene, og krever at kommunen prioriterer tilrettelegging for rekruttering, bosetting, gode kommunale tjenester og trivsel.

Tabell 6: Framskrevet folkemengde i Dønna 0-19 år, 20-66 år og 67 år og eldre (middels nasjonal vekst).

Dønna	2020 (antall)	2025 (antall)	2030 (antall)	2035 (antall)	2040 (antall)	2045 (antall)	2050 (antall)	Vekst i antall 2020- 2050 (antall)	Vekst i prosent 2020- 2040 (prosent)
0-19 år	301	255	223	213	216	216	212	-89	-29,6
20-66 år	762	712	684	656	610	599	589	-173	-22,7
67 år og eldre	308	342	380	404	436	432	431	+123	+39,9
Forholdstall yrkesaktive/pensjonister	2,5	2,1	1,8	1,6	1,4	1,4	1,4		

Kilde: SSB, tabell 12882.

Befolkningsprognosen fra SSB beskriver en framtidig utvikling der forholdet mellom innbyggere i yrkesaktiv alder og pensjonister går fra å være 2,47 yrkesaktive per pensjonist i 2020 til 1,4 yrkesaktive per pensjonist i 2050. En slik utvikling ville i praksis føre til at det ville være umulig å opprettholde Dønna som egen kommune.

Boligbygging og boligarealer

Tabell 7: Boligdekning i HALD, antall bebodde og ubebodde eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, boligblokk, bygning for bofellesskap, andre bygningstyper 2021.

	Dønna	Alstahaug	Leirfjord	Herøy	Nordland	Landet
Antall innbyggere (antall)	1 371	7 394	2 278	1 793	240 345	5 391 369
Boliger totalt (antall)	1 030	3 616	1 221	899	129 008	2 637 521
Boliger (per 1000 innbyggere)	751	489	536	501	537	489

Kilde: SSB, tabell 06265.

Denne statistikken fra SSB er basert på informasjon hentet ut fra Matrikkelen. I Dønna kommune var det i 2021 registrert 1 030 boliger. Hvis vi ser på forholdet mellom innbyggertall og antall boliger, så utgjør dette 751 boliger per 1 000 innbyggere. Hvis vi sammenligner dette med de andre kommunene i HALD-regionen, ser vi at boligtettheten i Dønna er vesentlig høyere i forhold til innbyggertallet. På papiret så skulle dette innebære at det var rikelig med tilgjengelige boliger i kommunen. Til tross for dette, er den opplevde situasjonen at det er vanskelig å få tak i bolig i Dønna, og at omsetningen i boligmarkedet er lav. Per 9. februar 2022 var det kun én bolig til salgs i Dønna på finn.no. Dette er en situasjon som har vedvart over tid, og indikerer at det ikke er mange boliger tilgjengelig. Det er et paradoks at det er registrert et stort antall boliger i kommunen, men tilgjengeligheten er lav, og folketallet har gått ned. Dette kan ha en sammenheng med at mange av husene som er registrert som boliger i realiteten sannsynligvis er fritidsboliger.

Tabell 8: Boliger etter bygningstyper (bebodde og ubebodde) – Dønna 2006 – 2021.

	2006 (antall)	2010 (antall)	2015 (antall)	2021 (antall)	Endring fra 2006-2021 (antall)	Endring fra 2006-2021 (prosent)
Enebolig	766	936	902	903	137	17,9
Tomannsbolig	27	30	34	35	8	29,6
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	37	30	34	47	10	27,0
Boligblokk	0	0	5	8	8	-
Bygning for bofellesskap	0	0	8	8	8	-
Andre bygningstyper	4	8	25	29	25	625,0
Totalt	834	1 004	1 008	1 030	196	23,5

Kilde: SSB, tabell 06265.

Hvis vi ser på utviklingen i antall boliger i Dønna i perioden fra 2006 – 2021, så har antallet i Matrikkelen økt med 196 boliger totalt, som gir en økning på 23,5 %. Samtidig viser statistikken i tabell 34 at det bare ble bygget 126 nye boliger i perioden 2001 – 2021. Det er noe som har skjedd i Matrikkelen i denne perioden som gir en stor økning i antall boliger. Hvis vi ser på statistikken over fritidsboliger, ser vi at antallet fritidsboliger reduseres med 103 i perioden 2005 – 2010. Det kan se ut til at man har endret status på en del fritidsboliger til boliger i dette tidsrommet.

Tabell 9: Boliger etter bygningstyper (bebodde og ubebodde) – fordeling i HALD 2021.

	Dønna (antall/prosent)	Alstahaug (antall/prosent)	Leirfjord (antall/prosent)	Herøy (antall/prosent)	Nordland (antall/prosent)	Landet (antall/prosent)
Enebolig	903/87,7	2 441/67,5	1 022/83,7	740/82,3	80 631/62,5	1 284 892/48,7
Tomannsbolig	35/3,4	269/7,4	62/5,1	49/5,5	11 581/9,0	237 789/9,0
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	47/4,6	707/19,6	44/3,6	48/5,3	14 194/11,0	315 499/12,0
Boligblokk	8/0,8	19/0,5	32/2,6	42/4,7	15 228/11,8	655 847/24,9
Bygning for bofellesskap	8/0,8	29/0,8	45/3,7	11/1,2	3 663/2,8	68 479/2,6
Andre bygningstyper	29/2,8	151/4,2	16/1,3	9/1,0	3 711/2,9	75 015/2,8
Totalt	1 030	3 616	1 221	899	129 008	2 637 521

Kilde: SSB, tabell 06265.

Dønna har den høyeste andelen med eneboliger i HALD-regionen (87,7 %), og ligger til gjengjeld lavest på andel tomannsboliger (3,4 %).

Tabell 10: Antall boliger fordelt på bygningsår i Dønna kommune 2021.

Bygningsår	Antall boliger (antall)	Andel (prosent)	Gjennomsnittlig antall nybygde boliger per år (antall)
1940 og tidligere	202	19,6	-
1941-1960	149	14,5	7,8
1961-1980	214	20,8	11,3
1981-2000	200	19,4	10,5
2001-2010	58	5,6	6,4
2011-2020	68	6,6	7,6
2021 og etter	0	0,0	0,0
Ukjent	139	13,5	-
Totalt	1 030		

Kilde: SSB, tabell 06266.

Av den samlede boligmassen i Dønna er 34,1 % bygget før 1961, og 40,2 % er bygget i perioden 1961 – 2000. Boliger som er bygget i perioden 2001 og fram til i dag utgjør 12,2 % av boligmassen. I tillegg til dette er det ukjent bygningsår på 13,5 % av boligene, men man kan anta at dette ikke er boliger av nyere dato.

Samlet sett gir dette et bilde av at nesten 90 % av boligene i Dønna er mer enn 20 år gamle. Utbyggingstakten på nye boliger har også vært nedadgående de siste 20 årene. I perioden 1981 – 2000 ble det i gjennomsnitt bygget 10,5 boliger i året. I perioden 2001 – 2020 har dette gått ned til 6,6 boliger i året.

Tabell 11: Igangsatte boliger, Dønna kommune 2016-2020.

	2016	2017	2018	2019	2020
Eneboliger (antall)	2	1	0	1	2
Andre småhus med 3 boliger eller flere (antall)	8	0	0	0	1
Andre bygg enn boligbygg (antall)	1	0	0	0	0
Igangsatte boliger totalt (antall)	11	1	0	1	3

Kilde: SSB, tabell 05940.

Denne statistikken viser antall boliger per år som det ble igangsatt bygging av. Det siste året det ble igangsatt vesentlig med boligbygging i Dønna, var i 2016. Etter dette har det kun vært et fåtall, og i 2018 ble det ikke igangsatt bygging av noen boliger i det hele tatt. Totalt ble det igangsatt bygging av 16 boliger i femårsperioden 2016 – 2020.

Boligprosjekter der det er gitt igangsettelsestillatelse regnes som igangsatte boliger.

Tabell 12: Fullførte boliger, Dønna kommune 2016-2020.

	2016	2017	2018	2019	2020
Eneboliger (antall)	0	5	1	1	1
Andre bygg enn boligbygg (antall)	1	0	1	0	0
Igangsatte boliger totalt (antall)	1	5	2	1	1

Kilde: SSB, tabell 05940.

Hvis vi ser antall igangsatt boliger opp mot antallet fullført boliger i Dønna, ser vi at av 16 igangsatte boligprosjekter i perioden 2016 – 2020, ble bare 10 fullført i samme periode. Dette gir en fullføringsgrad på 62,5 %. I gjennomsnitt ble det fullført to boliger i året i denne femårsperioden.

Fullførte boliger er boliger der det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Kommunen som pådriver

Tilgang på bolig eller boligtomter er viktig for å stimulere til innbyggervest i kommunen. Kommunens arealplanleggingssystem er kommunens mest sentrale virkemiddel for å styre byggingen av nye boliger i kommunen og kommuneplanens arealdel er en vesentlig del av kommunens langsiktige plangrunnlag og skal sikre at det er sammenheng mellom samfunnsutviklingen og arealbruk.

Å sikre at det er avsatt tilstrekkelig med areal i kommuneplanens arealdel til boligbygging blir derfor viktig for å møte en mangfoldig utvikling av boligbehovet.

Utbyggingsprogram

Med utbyggingsprogram menes en oversikt over hvilke boligområder som skal tilrettelegges og bygges ut i planperioden. For å styrke kommunens rolle som premissleverandør, tilrettelegger og pådriver i boligpolitikken, vurderes det hensiktsmessig å etablere et utbyggingsprogram. Programmet vil være et styringsredskap for kommunen i samspill med private aktører som grunneiere og utbyggere. Det er i praksis ikke mulig å bestemme hvor mange boliger som skal bygges i et markedsstyrt boligmarked. Et måltall for boligbyggingen er likevel nødvendig for å dimensjonere hvor mye areal som skal avsettes til boligbygging og som grunnlag for kommunens budsjetter for infrastruktur.

Utbyggingsavtaler

Med utbyggingsavtaler menes en avtale mellom kommunen på den ene siden og grunneier eller utbygger på den andre siden. Avtalen omhandler utbygging av et konkret område og har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet. Utbyggingsavtaler omhandler som oftest tiltak rundt infrastruktur, men kan også omhandle forkjøpsrett i boligprosjekt, størrelse på boliger og utforming.

En målrettet bruk av denne type avtaler og plan- og bygningslovens mulighetsrom generelt kan være et sentralt virkemiddel i kommunens utbyggingspolitikk.

Gode bo- og nærmiljøer

Gode bo- og nærmiljø er viktig både for at nye innbyggere skal velge å bosette seg i Dønna og for at kommunens innbyggere skal velge å bli boende. Gode bomiljø vil være mangfoldige boområder med tilgang til natur og med sosiale møteplasser.

For å nå målet om en mangfoldig befolkning i hele kommunen, bør det legges til rette for mer differensierte boligtyper. I sentrum vil det sannsynligvis være et større behov for boligbygging i form av leiligheter og differensiering vil her bety i form av leiligheter av ulike størrelser.

Det er viktig for et godt bomiljø at det legges til rette for at innbyggerne har tilgang til natur i sitt nærmiljø og at det finnes universelle turmuligheter i tilknytning til boområder.

Strategier og tiltak

Dønna kommune som			Tiltak	Administrativt ansvar
samfunns-utvikler	teneste-yter	organisasjon		
Strategi 1: Sikre areal til fremtidig boligbygging				
X			Boligareal må sikres i kommuneplanens arealdel	
X			Utarbeide et utbyggingsprogram for Dønna kommune	
X	X		Føre en aktiv tomtepolitikk og vurdere ervervelse av areal til framtidige boligområder	
Strategi 2: Styrke kommunens rolle som premissleverandør, tilrettelegger og pådriver i boligpolitikken				
X	X		Aktiv bruk av kommunens handlingsrom	
X			Målrettet bruk av utbyggingsavtaler	
X			Styrke profileringen av kommunen som et godt sted å bo	
Strategi 3: Tilrettelegge for gode bo- og nærmiljø				
X			Legge til rette for sosiale møteplasser ute og inne ved nye utbygginger	
X	X		Gjennom reguleringsplaner skal det være fokus på å tilrettelegge for boligprosjekt med varierende boligtyper og -størrelser	
X	X		Legge til rette for universelle turmuligheter	
Strategi 4: Sikre bærekraftig areal- og transportplanlegging				
X	X		Utvikle nye boligområder i sammenheng med offentlig infrastruktur, kommunale tjenester og knutepunkt for kollektivtransport.	
X			Prioritere utbygging av boligfelt på Solfjellsjøen og Bjørn.	
X	X		Bedre tilrettelegging for spredt boligbygging i kommunens arealplan og hovedplaner for områdene utenfor Solfjellsjøen og Bjørn.	

Boligsosiale forhold

Hovedmål 2: Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet i egnet bolig.

Et tilbakeblikk

Dønna har tradisjonelt vært en landbruks- og fiskerikommune. Etter hvert har havbruksnæringen og leverandørbedrifter til denne næringen i stadig større grad blitt en sentral del av næringslivet i kommunen.

Dønna kommune har hatt en relativt jevn befolkningsnedgang de siste 60 årene, med unntak av noen korte perioder på 1970- og 1980-tallet. Etter år 2000 har nedgangen flatet ut, og det ligger an til at Dønna kommune vil ha en befolkningsøkning på mer enn 20 personer per 01.01.23 for første gang siden 1981.

Folketallsøkningen har stor sammenheng med flyktningssituasjonen i verden, og Dønna kommune har bygget opp kapasitet i tjenestene rettet mot bosetting av flyktninger, voksenopplæring, barnehage og skole.

Status, behov og utfordringer på det boligsosiale området

Flere skal få muligheten til å eie egen bolig

I henhold til St.meld. nr. 23 er det et politisk mål i Norge at flest mulig skal få muligheten til å eie sin egen bolig. Åtte av ti eier sin egen bolig, men dette er ulikt fordelt i befolkningen. Andelen boligeiere er langt høyere blant husstander med høy inntekt enn med lav inntekt. Det er lønnsomt å eie bolig, både med tanke på månedlige boutgifter og skattemessig. Det er derfor et mål at flere skal kunne eie egen bolig. Boligmarkedet kan imidlertid være vanskelig å nå for enkelte grupper. Dette fører til at noen har behov for kommunal bistand for å kunne kjøpe bolig. God helse og livskvalitet henger sammen med hvordan vi lever og bor. Å eie bolig kan også forebygge at dårlige levekår går i arv.

Samtidig er det slik at noen har behov for å leie bolig, og noen har behov for å leie kommunal bolig. Kommunene har plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet med å skaffe bolig, i henhold til Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 og Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7.

Dønna kommune har kommunale boliger med følgende formål:

- *Kommunale utleieboliger for vanskeligstilte*
Personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd.
- *Omsorgsboliger*
Personer som har behov for bolig på grunn av stort behov for tilgang til tjenester.

Per i dag er ansvaret rundt kommunens utleieboliger fordelt på ulike enheter. Eiendomsforhold og vedlikehold er lagt til enheten Teknisk drift. Boligforvalteren er tilknyttet enheten Flyktningtjenesten og voksenopplæringen, og har ansvar for oppfølging av leiekontrakter og inventar. I tillegg til dette har Dønna kommune en heleid boligstiftelse, som eier en del boliger som har formål som HVPU-boliger. Driftssiden av stiftelsen drives av kommuneadministrasjonen, formannskapet er styre, og et privat regnskapselskap ivaretar regnskap og økonomi.

Den 14.04.21 vedtok kommunestyret en Helse- og mestringsplan som også gir føringer i forhold til kommunal boligpolitikk. Denne planen gir følgende styringssignaler:

- Innbyggerne i Dønna må i større grad ta ansvar for egen tilpasset bolig i framtida, og å gi kommunen muligheter til å flytte midler fra investering til drift av gode tjenester til innbyggerne.
- Dønna kommune skal satse på boliger i sentrum, for å legge til rette for boliger i nærheten av forretninger, kafeer, kulturtilbud og gode møteplasser. En plassering av boliger i sentrum vil også kunne bidra til kort avstand til kommunale helse- og omsorgstjenester, som vil kunne bidra til trygghet for innbyggerne, og kunne gjøre at kommunale helsearbeidere bruker mindre tid på transport til brukere som trenger hjelp.

Helse- og mestringsplanen har ingen egen handlingsplan. Det er i stedet lagt opp til at handlingsplanen skal være en del av budsjettet og økonomiplanen.

Boligbehov

Etterspørselen etter boliger for vanskeligstilte har variert mye i Dønna. I perioder har behovet vært lavt og det har stått boliger ledig, men de siste to årene har kommunen hatt en sterk vekst i bosetting av flyktninger som har satt boligmarkedet i kommunen under press. Eldrebølgen har allerede startet i Dønna, og dette påvirker også forventet avgang blant kommunens ansatte, der man regner med at man må rekruttere til minst 40 stillinger de neste fem årene, som inkluderer en rekke nøkkelstillinger i kommunen.

Det er behov for nye boliger i kommunen, og i økonomiplan 2023 – 2026 er det foreslått følgende tiltak:

- Bygging av 16 nye kommunale utleieboliger i Snekkaråsen
- Bygging av omsorgsboliger tilpasset en medleverturnus
- Bygging av boliger tilrettelagt for mennesker med rus- og/eller psykiatrilidelser
- Renovering av Dønna omsorgssenter på Glein

Dønna kommune disponerer i dag 38 utleieboliger, der 24 er eid av kommunen og 14 boliger er eid av Dønna boligstiftelse. I tillegg til dette har kommunen åtte omsorgsboliger i Åsletta bofellesskap og 15 omsorgsboliger tilknyttet Dønna omsorgssenter på Glein.

Det er også foreslått at det lages en omdanningsplan for kommunale utleieboliger, der det skal avklares salgpremisser for kommunale boliger og en plan for ombygging av kommunale boliger for å møte framtidige behov. Av de 59 kommunale utleieboligene som Dønna kommune disponerte i 2020, var det kun 54 % som hadde en universell utforming.

Kommunestyret vedtar hvor mange flyktninger Dønna kommune skal bosette hvert år. Flyktningtjenesten og voksenopplæringen får beskjed fra Integrerings- og Mangfoldsdirektoratet (IMDI) eller UDI før flyktninger blir bosatt i kommunen, med informasjon om deres behov. Det kan være behov for både små og store boenheter. Dønna kommune har de to siste årene også vært nødt til få på plass avtaler med private for å få kabalen til å gå opp. Dønna kommune har fått forespørsel om å bosette 50 flyktninger i 2022, og har snart bosatt dette antallet. Nå har vi fått en forespørsel om å bosette 50 flyktninger i 2023 også. Dette vil være en formidabel oppgave i et trangt boligmarked, og gjør dette til et av de viktigste boligsosiale spørsmål i denne planen.

NAV har ansvaret for midlertidig bolig i henhold til lov om sosiale tjenester. Et midlertidig botilbud skal i utgangspunktet ikke vare i mer enn 3 måneder. Det forekommer tilfeller der et slikt botilbud varer lengre, da en del av de som får tilbudet har utfordringer med å mestre boforhold og derfor har vansker med å skaffe og beholde en annen mer permanent bolig. I tillegg kan det være en utfordring å få plass en kommunal utleiebolig for vanskeligstilte, dersom den som skal bosettes har særlige utfordringer med å bo. Videre har NAV en medvirkningsplikt til å skaffe brukere av tjenestene som er vanskeligstilt på boligmarkedet en mer varig bolig. I praksis skjer dette i form av et nært samarbeid med Flyktningtjenesten og voksenopplæringen og Tildelingsutvalget.

Mennesker med nedsatt funksjonsevne er en svært sammensatt gruppe med ulike utfordringer. Noen er født med en funksjonsnedsettelse mens andre opplever å få en funksjonsnedsettelse på grunn av sykdom eller skade senere i livet. Noen er vanskeligstilte på boligmarkedet, mens andre ikke er det. For mange er behovet for bolig sentrumsnært viktig, for å kunne ivareta behovet for lett tilgang til det offentlige tjenesteapparatet og servicetjenester som butikk, kultur osv. Noen ganger har også innbyggere med en funksjonsnedsettelse og deres pårørende/verger kontaktet kommunen for å inngå et samarbeid rundt at de selv bygger boliger sammen, med kommunal bistand og planlegging av tilrettelegging av tjenester.

Tildeling og oppfølging i boliger for vanskeligstilte

Dønna kommune har politisk vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunale boliger. Retningslinjene omfatter ikke institusjonsplasser, omsorgsleiligheter eller tjenesteboliger.

Det er opprettet et Tildelingsutvalg i Dønna som har ansvaret for tildeling av kommunale utleieboliger i henhold til vedtatte retningslinjer. Medlemmene i Tildelingsutvalget oppnevnes av kommunedirektøren, og består for tiden av representanter fra Teknisk drift, rus/psykiatri, hjemmetjenesten, flyktningtjenesten og NAV. Boligutvalget kan også utvides med andre, ved behov.

Retningslinjene for tildeling av kommunal bolig stiller følgende krav til søker:

- Søker må være over 18 år. Er søker under 18 år skal innvilgelse se i samarbeid med verge og tjenesteapparatet.
- Flyktninger med bosettingsvedtak har rett til kommunal bistand til bolig. Dette gjelder også ved familiegjenforeninger der herboende har vært bosatt i mindre enn fem år, og ikke selv disponerer bolig, eller kan skaffe tilfredsstillende bolig.
- Søker skal som hovedregel ha folkeregistrert botid i kommunen de siste to årene eller ha annen nær tilknytning til kommunen. Kravet om botid gjelder ikke flyktninger.
- Søker med inntekts- og/eller formuesforhold som tilsier at de uten vanskeligheter selv kan skaffe seg bolig prioriteres som hovedregel ikke.
- Skyldig husleie for tidligere leieforhold må være ordnet opp i før ny søknad om bolig kan behandles og bolig tildeles.
- Kommunen kan stille krav om at skal inngås frivillig økonomisk forvaltning før søknad behandles.

Boligososiale virkemidler

Startlån og tilskudd til etablering er viktige boligososiale virkemidler som hjelper mange som er vanskeligstilt på boligmarkedet til å få kjøpe og beholde egen bolig. Dønna kommune mottar søknader om, og vedtar rett til, startlån og tilskudd til etablering i henhold til forskrift, Husbankens veileder og kommunens egne retningslinjer. Ordningen er for dem som har vansker med å få lån til bolig på ordinært vis.

Tilskudd til etablering gis til husstander med varig lav inntekt som ikke kan betjene et fullt lån. Det er vanlig at tilskuddet gis i tillegg til startlån og det nedskrives med 5 % for hvert år.

Det er vedtatt å avsette en ramme på fem mill. kroner hvert år i perioden 2022 – 2025 til startlån.

Husbanken har også lån og tilskuddsordninger rettet mot kommunene, som blant annet investeringstilskudd til eldre og omsorgsboliger og tilskudd til kommunale utleieboliger, som bidrar til at kommunene kan tilby innbyggerne i kommunen et godt velferdstilbud.

Leie før eie og eie før leie

Vanskeligstilte barnefamilier er en viktig målgruppe for Dønna kommune i det boligsosiale arbeidet. Dønna kommune ønsker å se på en ordning med å bruke mulighetene for å bruke Husbankens virkemidler også for barnefamilier uten fast inntekt. Dette betyr at familier som har sosialhjelp eller midlertidige ytelser fra NAV kan få innvilget startlån og eventuelt tilskudd for å kjøpe egen bolig. Denne ordningen vil da gi familien noen år hvor de kan betale kun renter på lånet, og hvor det jobbes med å bistå familien til å få varig inntekt. Dersom en ikke lykkes med å få varig inntekt i løpet av årene hvor det kan betales kun renter, kan kommunen overta lånet/boligen, og familien kan leie den samme boligen videre. Dette betyr en eie-før-leie praksis.

Et annet tiltak kommunen vil vurdere i planperioden er modellen leie-før-eie. Dette vil innebære at vanskeligstilte barnefamilier som ikke kan komme under ordningen med eie før leie blir bosatt i en kommunal utleiebolig og hvor det inngås en avtale om at familien i løpet av 3-5 år kan få muligheten til å kjøpe boligen til prisen som var ved innflytting eller til en annen avtalt pris. Dette gir familien en forutsigbarhet og en mulighet til å bli boligeier på sikt uten bekymring for prisøkning. Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppstart egenkapital, startlån og eventuelt tilskudd til etablering.

Nedbetalingstid tilpasses barnefamiliens betalingsevne. Det vurderes ikke at dette medfører en økonomisk risiko for kommunen, og at det tvert imot kan spare kommunen for utgifter ved at låneutgifter ofte er lavere enn leieutgifter.

Småbruk

Kommunen ønsker å oppmuntre til salg av småbruk, og vil gi tilskudd til både kjøper og selger. Småbruk, som i dag er ubebodd eller bare brukes som fritidseiendom i kortere perioder, skal i steden gjøres tilgjengelige for unge folk som ønsker å bo i Dønna. Intensjonen er økt tilflytting, og folk i husan.

Kriterier for å kunne søke:

- ✓ Kjøper må være under 40 år.
- ✓ Salgsobjektet må være et småbruk eller et gårdsbruk, det gjelder ikke bolighus med tomt.
- ✓ Kjøper må bosette seg fast på kjøpt eiendom.
- ✓ Kjøper må bo minst fem år på eiendommen. Ved tidligere flytting betales tilskuddet tilbake.

Velferdsteknologi

Å tilby tjenester som bidrar til at den enkelte kan bo trygt og godt i sitt eget hjem lengst mulig er viktig for Dønna kommune. Velferdsteknologi er tekniske løsninger som i stor grad kan gjøre dette enklere. Velferdsteknologi skal være et viktig supplement til kommunale tjenester. Dønna kommune har fokus på å ta i bruk velferdsteknologiske hjelpemidler. Dette gjelder også på det boligsosiale området.

Strategier og tiltak

Dønna kommune som			Tiltak	Administrativt ansvar
samfunns- utvikler	teneste- yter	organisasjon		
Strategi 1: Folk skal bo i egen eid eller leid bolig				
X	X		Fra leie før eie og eie før leie	
X			Småbruk	
Strategi 2: Omdanne den kommunale boligmassen slik at boligene er tilpasset behovet				
X	X		Omdanningsplan	
X	X		Salgspremisser for kommunale boliger	
Strategi 3: Tilrettelegge for gode bo- og nærmiljø				
X			Kunne tilby varierte botilbud	
		X	Klare ansvarsforhold for tilrettelegging og oppfølging av uteområder for kommunale utleieboliger	
		X	Sikre verdibevarende vedlikehold av kommunale boliger	

Organisering, samhandling og kompetanse

Hovedmål 3: Dønna kommune har en organisering av det boligpolitiske arbeidet som styrker kommunens rolle som premissgiver og tilrettelegger i boligutviklingen.

Samordning og koordinert innsats

Kommunens arealpolitikk må utformes i samspillet mellom øvrige myndigheter, grunneiere, befolkning og næringsliv. Det vil bidra til en bedre koordinert innsats og forståelse mellom de ulike aktørene i det boligpolitiske arbeidet. Kommunen skal legge til rette for god dialog med boligutviklere og næringsliv. Kompetanse bygges også gjennom andre.

Det har over tid vært et behov for et mer samordnet system for statistikk, analyser og framskriving for ulike fagområder i kommunen. En rekke instanser i kommunen er involvert i kommunens ulike boligrelaterte oppgaver. Organisering av boligpolitiske arbeidet i Dønna kommune er spredt på flere virksomhetsområder og avdelinger med ulik kompetanse på området.

Det er et behov for å være mere i forkant, ha et større fokus og evne til å synliggjøre boligutviklingen og mulighetene. En viktig forutsetning for å sikre en sunn og bærekraftig boligutvikling i Dønna er at kommunen har en helhetlig og tverrfaglig tilnærming til de boligpolitiske utfordringene. Det vil være en styrke om kommunen har god oversikt og samtidig klarer å være i forkant av utviklingstrekk og behov. Strategisk planlegging og koordinert innsats er viktige suksesskriterier. Gode rutiner for utarbeidelse av boligbyggerprognose og behov for framskriving vil kunne gi kommunen bedre oversikt over hvilke boliger det vil være behov for på kortere og lengre sikt. Det er med utgangspunkt i dette at det er laget en boligpolitisk analyse for kommunen, som jevnlig bør oppdateres.

Dønna kommune vil vurdere behovet for samordning og kommunikasjon for å sikre en helhetstenkning omkring boligspørsmål og boligutvikling. Det skal etableres en intern tverrfaglig nettverksgruppe for boligarbeid. Hensikten med nettverket er å sikre en helhetsvurdering omkring boligspørsmål og boligutvikling ved å samle de ulike fagavdelingene. Nettverket skal bidra til en bedre koordinert innsats, styrke kompetanse og forståelse mellom avdelingene.

Dialogmøter

Dønna kommune skal legge til rette for jevnlig dialogmøter med private boligutviklere, for å være oppdaterte på muligheter. Det er også viktig å komme tidlig i dialog og få avklart forventninger og muligheter for å inngå utbyggingsavtaler mellom kommunen og private utbyggere.

Organisering av forvaltning og drift

Dønna kommune bør gjennomføre en vurdering av om eksisterende organisering av kommunens utleieboliger er hensiktsmessig for å oppnå en god forvaltning og tildeling av kommunale boliger. Det kan være flere modeller som kan være aktuelle for Dønna kommune. Organisering av kommunens FDV-arbeid (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), og samarbeid mellom kommunale enheter er avgjørende for en effektiv og målrettet bruk av boligene. Modellen som velges må ta hensyn til behovene både til strategisk og operativt nivå i kommunen. Under følger en kort gjennomgang av aktuelle organisasjonsmodeller.

Egen boligenhet (Kommuneloven § 10)

Opprettelse av en egen kommunal enhet vil være en del av kommunen som juridisk enhet, plassert innenfor kommunens egen organisasjon, eksempelvis som en enhet ledet av en enhetsleder. Når kommunen eier boligene kan eksempelvis teknisk enhet i kommunen stå som eier, og er ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold, mens en annen enhet kan være ansvarlig for saksbehandling og

tildeling (enkeltvedtak) av boligen til kommunens boligsøkere. Teknisk enhet kan i en slik modell enten foreta vedlikehold med egne folk, eller kjøpe vedlikeholdstjenester eksternt i den utstrekning det måtte være ønskelig. Kommunen er økonomisk ansvarlig, boligforvaltningen inngår som en del av kommunens virksomhet innenfor de kommunale budsjetttrammer. Kommunen har full kontroll med sine prioriteringer og retningslinjer med hensyn til hvilke husstander som skal tildeles bolig.

Kommunalt foretak KF (Kommunelovens kap. 11)

Dette er en organisasjonsform som er en hensiktsmessig driftsform for kommunal virksomhet av operativ og forretningsmessig karakter, hvor det er mindre behov for direkte politisk og administrativ detaljstyring. Myndigheten til å opprette KF ligger til kommunestyret. Det kommunale foretaket kan gis stor grad av frihet innenfor klart definerte rammer og vedtekter som fastsettes av kommunestyret. Kommunelovens regler om økonomiforvaltning gjelder, og det oppnevnes styre og daglig leder. Kommunestyret har instruksjonsrett som kan delegeres til kommunedirektøren, mens budsjettet behandles i kommunestyret. KF-et kan kjøpe tjenester innenfor forvaltning, tilsyn, omsorg, forretningsførsel med videre. Organisasjonsformen gir klare arbeids- og ansvarsforhold, gode oversikter over kommunens bruk av ressurser innenfor feltet, og en forretningsmessig drift og oppfølging av boligene som sikrer realverdiene i boligmassen. Kommunen har ved denne modellen gode kontroll- og styringsmuligheter.

Kommunalt aksjeselskap (Aksjeloven)

Kommunen kan opprette et helt eller delvis kommunalt eid aksjeselskap til å forestå forvaltningen av de kommunale boligene. AS-et er en selvstendig juridisk enhet og ikke en del av kommunen. Også private kan delta, mens kommunens ansvar og risiko er begrenset til aksjekapitalen. AS-et oppretter styre, daglig leder, vedtekter med videre i tråd med aksjelovens bestemmelser. Kommunens mulighet til aktiv eierstyring går gjennom generalforsamlingen og vedtekter. Aksjeloven bygger på en rollefordeling mellom eier og driftsledelse hvor eier kun kan utøve sin myndighet på generalforsamlingen. Forvaltningen av selskapet hører innunder styret og daglig leder. Behov for kommunal/politisk styring og kontroll kan lett komme i konflikt med denne rolledelingen.

Stiftelser (Stiftelsesloven)

En rekke kommuner opprettet tidligere stiftelser til forvaltning av kommunale boliger til forskjellige prioriterte grupper; eldre, ungdom med videre som ledd i en kommunal satsing for prioriterte grupper vanskeligstilte. Flesteparten av disse stiftelsene fungerer som kommunale tjenesteprodusenter. Imidlertid er det viktig å ha klart for seg at stiftelser i juridisk forstand er selvstendige rettssubjekter som verken har eiere eller medlemmer, og som er selveiende med eget styre og egen styringsrett. Kommunen kan formelt sett ikke utøve eierstyring. Stiftelser er som juridisk organisasjonsform ikke tilpasset eller tiltenkt arbeidsoppgaver som fremskaffelse og forvaltning av boliger, den passer dårlig til en operativ virksomhet, videre er den et lite effektivt redskap for utøvelse av politikk og politiske vedtak. En kommune som ønsker å være aktiv innenfor boligpolitikken og som vil opprette et effektivt langsiktig boligpolitisk gjennomføringsorgan bør derfor ikke benytte stiftelsesformen.

Strategier og tiltak

Dønna kommune som			Tiltak	Administrativt ansvar
samfunns- utvikler	teneste- yter	organisasjon		
Strategi 1: Etablere et boligselskap				
X	X		Etablere et boligselskap som skal ivareta drift, vedlikehold og videre utvikling av kommunale utleieboliger	
X	X	X	Avvikle kommunal boligstiftelse, og overføre boliger til nytt kommunalt boligselskap	
Strategi 2: Gode fora for samarbeid, samhandling og organisering av boligarbeidet				
	X	X	Etablere tverrfaglig nettverksgruppe for boligarbeid	
X	X		Tilrettelegge for god dialog og årlige dialogmøter med boligutviklere	
X		X	Styrke organiseringen og samordningen av kommunens boligpolitiske arbeid	
Strategi 3: Samordne og videreutvikle kompetanse på boligarbeid				
X			Jevnlig oppdatere kommunens boligpolitiske analyse	

Kunnskapsgrunnlag

- Planstrategi 2019 – 2023
- Kommunedirektørens strategidokument 2023 – 2026
- Forslag til budsjett 2023 og økonomiplan 2023 – 2026
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023
[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no)
- Helse- og mestringsplan, vedtatt av kommunestyret
- Boligpolitisk analyse 2022

