Svar på - Grunngitt spørsmål til Kommunestyret 31. oktober 2024

Boligpolitikken i Sortland krever flere tiltak

Fremdeles ferdigstilles et lite antall og er igangsatt bygging av få boliger i Sortland. I følge SSB sin boligstatistikk var det i 2023 en kraftig nedgang i nye boliger. Det er heller ikke synlig økt utbygging i dette året. Sånn er situasjonen samtidig som forholdet mellom behovet og antall tilgjengelige boliger blir verre. I 2022 ble det vedtatt Boligpolitiskplan som etter Rødt mening var altfor lite målretta og vårt forslag om å utarbeide en handlingsplan, ble avvist av daværende flertallet. Høyre og Frp støtta Rødts forslag og disse la i tillegg fram andre konkrete forslag som boligpolitiske tiltak. Heller ikke dette fikk støtte av flertallet som den gang ble leda av Ap og SP. H/Frp fikk i tillegg vedtatt noen boligtiltak i gjeldende budsjett- og økonomiplan.

Kommunen må ta større ansvar for boligpolitikken
Et viktig vedtak ble det likevel enstemmighet om i Boligpolitiskplan og som signaliserte ei tydelig endring i kommunens ansvar for boligsituasjonen:
«Styrke kommunens boligpolitikk gjennom strategisk planlegging, vilje til økonomisk risiko og sterk gjennomføringskraft». Det er likevel vanskelig å finne synlige resultat av dette.

Spørsmål 1:
Er det igangsatt konkrete tiltak siden vedtaket i 2022 for å iverksette innretninga med at kommunen skal ta større ansvar for boligpolitikken?

Sortland Boligstiftelsen sin rolle
Boligsituasjonen har etter vårt skjønn forverra seg de siste årene med konsekvens blant annet at prisene øker. Det er sannsynlig at Sortland boligstiftelse sin kraftige innflytelse i det åpne boligmarkedet og oppkjøp av brukte boliger til sine søkere (vanskeligstilte i boligmarkedet), er en viktig driver i dette. I 2023 kjøpte stiftelsen 6 boliger i et marked som ikke overstrømmes av boliger til salgs.
Boligstiftelsen er sjølstendig, men heleid av Sortland kommune. I Boligpolitiskplan er et annet hovedpunkt at samarbeidet mellom kommunen og Stiftelsen skal styrkes for å nå vedtatte målsettinger. Etter Rødts mening bør rollen til Boligstiftelsen sees på. Det gjelder både når det gjelder organisering av kommunens innflytelse på boligområdet og mer konkret at det antakelig vil tjene andre boligsøkere og det generelle boligmarkedet dersom stiftelsen i større grad innretta sitt arbeid med bygging av nye boliger.

Spørsmål 2:

a) **Vil kommunens ledelse sette i gang en vurdering av hvor hensiktsmessig det er å fortsette med å ha en så stor boligaktør som Sortland boligstiftelse organisert som stiftelse?**
b) **Kan det være aktuelt fra kommunens ledelse å oppfordre Boligstiftelsen å innrette mer på nybygg i stedet for oppkjøp av brukte boliger?**

Korttidsutleie av boliger

Både i Sortland kommune og regionen ellers har det vært en stor økning av boliger til kortidsutleie. Internasjonale aktører på utleiemarkedet for kortidsutleie inngår generelt enten avtaler med boligeiere eller disse og andre kjøper opp boliger for denne typen utleie. Dette fører også til et nytt press på tilgang til boliger for fastboende – både færre boliger og økte priser. Det advares i mange sammenhenger også når det gjelder boligmarkedet, at Vesterålen ikke må bli slik det har utvikla seg blant annet i Lofoten. NHO har gitt opplysninger om at 58% av boliger til korttidsutleie i Lofoten drives av Airbnb. Dette er ei anna utvikling enn der private ved kortvarige fravær kan leie ut sine boliger til reisende. Utleiesituasjonen er ikke teama i Boligpolitiskplan fra 2022. Det er etter vårt skjønn på tida å se på dette tema. Disse forholdene er også blitt ei nasjonal utfordring og mange kommuner er engasjert.

Spørsmål 3:

a) **Hvordan ser kommuneledelsen på å starte registrering av korttidsutleie av boliger i første rekke med formål å dokumentere utfordringer?**
b) **Kan det være aktuelt å vurdere tiltak for å begrense utviklinga i retning økende korttidsutleie av boliger i kommunen og eventuelt ta dette opp som ei regional utfordring?**

Hilsen Christoffer Ellingsen
Rødt

SVAR

Spørsmål 1: Er det igangsatt konkrete tiltak siden vedtaket i 2022 for å iverksette innretninga med at kommunen skal ta større ansvar for boligpolitikken?

Sortland Boligstiftelse (i samarbeid med Sortland kommune) har helt konkret satt i gang to prosjekter siden den gang.

A. Det første gjelder de 8 Foyer-boligene i Skogveien. Dette var et initiativ fra daværende kommunedirektør som ønsket at vi skulle bygge flere flyktningeboliger. Siden vi hadde et ferdig regulert prosjekt satte Sortland Boligstiftelse umiddelbart i gang med anbud ++ i Skogveien, og boligene var klar for innflytting i januar 2024. Underveis i bygginga ønsket kommunen å omgjøre dette fra flyktningeboliger til Foyer-boliger, og en av leilighetene fungerer nå som base/kontor.
B. Det andre prosjektet gjelder bygging av 16 flyktningeboliger i Bakkelia hvor de 8 første leilighetene er klar i første kvartal 2025, og resterende i andre kvartal 2025. Stiftelsen vedtok å sette i gang prosjektet etter arbeidsmøter med ordfører.

Sortland Boligstiftelse har siden 2014 har **kjøpt 53** boenheter og **bygget 48** leiligheter (og revet 5). De aller fleste av kjøpene av «bruktboliger» er skjedd i regi av tiltaket «leie til eie». 18 av boligene som ble kjøpt er i ettertid solgt til leietakerne, og i 16 av boligene (okt 24) bor det leietakere som skal overta boligen. Dersom vi skulle redusert antallet kjøp, så ville det også gått kraftig utover antallet personer som får bolig gjennom «leie til eie». Årsaken til at vi mest fokuserer på bruktboliger i tiltaket «leie til eie» har sammenheng med pris og hva leietakere har muligheten for å betale i husleie. Det er naturligvis rimeligere å kjøpe brukt enn nybygg.

Det er svært krevende å bygge nye boliger, og samtidig få en husleie som dekker lån, vedlikehold og drift av boligene.

Gjeldende Boligpolitiske plan er utferdiget av Teknisk, og vedtatt i 2022.
En plan som dette må ha en betydelig bredere tverrfaglig forankring. Kommunedirektør har allerede tydeliggjort at revidering av denne planen skal ha en sterk tverrfaglig representasjon, både fra Helse og omsorg, Oppvekst og Teknisk, samt Økonomi.

Spørsmål 1:
Helse og omsorg er i prosess for rullering av kommunedelplan for helse og omsorg. Gjeldende plan er utdatert og har et stort behov for endring. I denne planen vil det være naturlig å lenke tiltak opp mot blant annet Boligpolitisk handlingsplan.

Videre har kommunen i høst utfordret Sortland boligstiftelse på å se på mulig bruk av tilgjengelig boligmasse. Da særlig med tanke på boliger som er tilrettelagt for eldre med demensutfordringer - såkalte bofellesskap, omsorgsboliger, boliger til personer med rus og/eller psykiatriutfordringer og unge med utfordringer innenfor adferdsproblematikk. Videre er planleggingen av boliger til «unge med funksjonsnedsettelser» i full gang og planlagt inn i ledig tomt i Søndre Frydenlunds vei.

Det bygges nytt sykehjem for tilrettelegging for å møte deler av den demografiske utfordringen.

Spørsmål 2:
a. *Vil kommunens ledelse sette i gang en vurdering av hvor hensiktsmessig det er å fortsette med å ha en så stor boligaktør som Sortland boligstiftelse organisert som stiftelse?*

Det vil bli gjort en vurdering i tidsperioden fram til 2028.

b) Kan det være aktuelt fra kommunens ledelse å oppfordre Boligstiftelsen å innrette mer på nybygg i stedet for oppkjøp av brukte boliger?

Boliger til «unge med funksjonsnedsettelser» er nybygg. Stiftelsen er «frittstående». De som sitter i styret (politisk og administrasjon) vil rette spørsmål til stiftelsen gjennom styret.

Spørsmål 3:

a. *Hvordan ser kommuneledelsen på å starte registrering av korttidsutleie av boliger i første rekke med formål å dokumentere utfordringer?*

Dette vil være naturlig å adressere ifm arbeidet med revidering av Boligpolitisk handlingsplan, samt gi Teknisk v/avdeling for Eiendomsforvaltning i oppgave å vurdere.

b) Kan det være aktuelt å vurdere tiltak for å begrense utviklinga i retning økende korttidsutleie av boliger i kommunen og eventuelt ta dette opp som ei regional utfordring?

Kommunedirektør har satt temaet på dagsorden, og det vil bli satt ned en mer representativ tverrfaglig sammensatt arbeidsgruppe som vil starte arbeidet med en ny og oppdatert Boligpolitisk handlingsplan. Ref også revideringen av planstrategien som kommer til politisk behandling i nær fremtid, hvor Boligpolitisk handlingsplan er en av planene vi fremhever i denne.