



LARVIK
KOMMUNE

BOLIGPLAN 2015 – 2020
DEL 2: MÅL OG HANDLINGSPROGRAM

PLANFORSLAGET

DEL 1: Beslutningsgrunnlaget

DEL 2: Mål og Handlingsprogram

Innholdsfortegnelse

Innledning.....	2
Formålet med «Boligplan for Larvik kommune».....	2
Planavgrensning og forholdet til andre planer.....	3
DEL 1: Beslutningsgrunnlaget.....	5
Sammenhengen mellom beslutningsgrunnlaget og planforslaget	6
DEL 2: Mål og Handlingsprogram	11
MÅL	11
HANDLINGSPROGRAM; STRATEGIER FOR Å NÅ MÅL.....	13
Markedsorienterte strategier.....	13
1) KOMMUNEPLANLEGGINGEN SKAL SIKRE BOLIGUTVIKLING LANGS KOLLEKTIVAKSER OG I KNUTEPUNKT.....	13
2) DEN RISIKOANDEL DET OFFENTLIGE REPRESENTERER I BOLIGBYGGEPROSJEKTENE SKAL VÆRE MINIMALISERT	14
3) SAMARBEID I PLANLEGGINGEN OG SAMFUNNSUTVIKLINGEN SOM GIR DEN RETTE BOLIGUTVIKLINGEN FOR BEFOLKNINGSVEKST	14
4) OMDØMMEBYGGING OG MARKEDSFØRING	16
5) I LARVIK SKAL INNBYGGERNE KUNNE BO LENGE I EGEN BOLIG DERSOM DE ØNSKER DET .	16
Boligpolitiske strategier for virkemiddelbruk.....	17
6) KOMMUNEPLANLEGGINGEN SKAL BIDRA TIL Å ØKE OMFANGET AV DIFFERENSIERTE BOOMRÅDER	17
7) FOR Å SUPPLERE MARKEDET OG SIKRE STØRRE VARIASJON I BOLIGFORSYNINGEN AKTIVERES KOMMUNENS EGEN EIENDOMSUTVIKLING	18
8) LEDERSKAP, RESSURSER OG AKTIVT EIERSKAP GIR GJENNOMFØRINGSKRAFT	19
Boligsosiale strategier	21
9) LARVIK KOMMUNE SER DE OFFENTLIGE VIRKEMIDLENE I EN SAMMENHENG OG UTNYTTER DISSE MAKSIMALT	21
10) LARVIK KOMMUNE HAR TIL ENHVER TID OVERSIKT OVER VIRKSOMHETSOMRÅDENES BOLIGBEHOV OG GJENNOMFØRER NØDVENDIGE ANSKAFFELSER	22
11) LARVIK KOMMUNE LØSER DE BOLIGSOSIALE UTFORDRINGENE VED ANSKAFFELSER OG UTLEIE AV BOLIGER I ORDINÆRE BOOMRÅDER.....	23

Innledning

Formålet med «Boligplan for Larvik kommune»

Hovedformålet med planen er å fastlegge kommunens ambisjon i boligpolitikken, og beslutte hvilke strategier og virkemidler kommunen vil benytte seg av for å realisere denne ambisjonen.

- Den skal beskrive boligpolitikken bidrag for fremtidig velferdsproduksjon og levekårsutvikling (inkl. Boligsosial handlingsplan).
- Den skal beskrive boligpolitikken bidrag for fremtidig verdiskapning, vekstkraft, attraksjon og næringsutvikling.

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de fleste bor godt i Norge i dag, gjelder ikke dette alle. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo.

Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Målene i boligplanen skal støtte opp om relevante mål i Kommuneplanens Samfunnsdel 2012-2020, hvor befolkningsvekst og høyere utdanning /økt kompetanse er gitt en særskilt oppmerksomhet.

Et annet formål er at plandokumentet skal gi en avklart politikk som åpner opp for god gjennomføringskraft av de valgte strategier. Dette oppnås ved at kommunen har en effektiv saksbehandling, ser ulike virkemidler i sammenheng og har planprosesser der de eksterne aktørene opplever forutsigbarhet over tid.

For å unngå segregerte boområder for vanskeligstilte, eller at kommunen må kjøpe de billigste og dårligste boligene for utleie til innbyggere som er utestengt fra eiemarkedet, må kommunen i større grad løse disse utfordringene i ordinære boområder, gjennom boligforsyningen generelt. Dette forutsetter at det legges til rette for at markedet kan levere en stor grad av variasjon i boligtyper og boligpriser.

Helhetlig boligpolitikk. Til tross for at en boligsosial handlingsplan skal være et helhetlig boligpolitisk strategidokument for kommunen, berøres spørsmål knyttet til utbyggings- og boligforsyningspolitikk bare i svært begrenset grad. Dette kan tyde på at det boligsosiale planarbeidet har skjedd litt uavhengig av det øvrige planarbeidet på det boligpolitiske området. Det har tradisjonelt vært arbeidet ut fra et klart skille mellom det man kan kalle ”tradisjonell” og ”sosial” boligpolitikk. Mangel av balanse mellom disse to boligpolitiske områdene vil kunne redusere muligheten for å få en samordnet og helhetlig lokal boligpolitikk. De boligsosiale utfordringene legger i så fall få føringer på utbyggings- og

boligforsyningspolitikken. Det boligsosiale planarbeidet, må inkluderes i en plan for ønsket boligutvikling i Larvik, og se utfordringsbildet i et samfunnsperspektiv.

Planavgrensning og forholdet til andre planer

Generelt

Del 1 av planen skal vise fakta, ansvarsforhold og tilgjengelige virkemidler i boligpolitikken, og danne beslutningsgrunnlag for planens Del 2 som vil være selve planforslaget. Denne planen skal belyse de utfordringene som ikke fanges i andre «tangerende» planer, men og sette disse ulike planene i en sammenheng.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens øverste plannivå i kommunens planmodell. Boligplanen er jfr. planmodellen en temaplan på neste plannivå, og må derfor forholde seg til føringer gitt i Kommuneplanens samfunnsdel.

Dette planforslaget forholder seg til vedtatt plan; Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2020.

Kommuneplanens arealdel

Arealstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel blir konkretisert inn i Kommuneplanens arealdel. På samme måte blir arealpolitikken fra ulike temaplaner juridisk forankret inn i kommuneplanens arealdel, slik også med boligplanen. Det har derfor vært en samordning mellom rullering av Kommuneplanens arealdel og utarbeiding av Boligplanen 2015-2020.

Kommunedelplaner

Som for Kommuneplanens arealdel konkretiseres arealstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel inn i kommunedelplaner. I prosessen er KDP Larvik by og KDP Stavern samordnet med utarbeiding av Boligplanen 2015-2020.

Næringsplanen

Næringsplanen er en temaplan på lik linje med Boligplanen. Siden det er en tett kobling mellom temaet boligvekst/befolkningsvekst og temaet næringsvekst har det vært en samordning i utarbeiding av de to temaplanene.

Omsorgsplanen

Handlingsplan for fremtidens helse- og omsorgstjenester er en temaplan på lik linje som Boligplanen og Næringsplanen. «*Mestring i alle livets faser*» *Handlingsplan for framtidens helse- og omsorgstjenester*, er en overordnet plan for alle helse- og omsorgstjenestene i Larvik kommune. Planen gir retning for et langsiktig utviklingsarbeid gjennom å fastsette satsningsområdene fram mot 2020 og prioriteringene for perioden.

I tråd med Larvik kommunes planstrategi erstatter «*Mestring i alle livets faser*» *Handlingsplan for framtidens helse- og omsorgstjenester* alle plandokumentene som faller inn under virksomhetene.

Handlingsplanen omfatter alle innbyggere over 18 år i Larvik kommune som i kortere eller lengre perioder av livet har et redusert funksjonsnivå. Handlingsplanen omfatter også barn og unge under 18 år som har behov for helse- og omsorgstjenester, samt barn og unge som berøres av sykdom og nedsatt funksjonsevne i nær familie.

Et av de prioriterte satsningsområdene i planen er «*Bærekraftige tjenester – omsorg og bolig*». Mål og behov som er beskrevet i Omsorgsplanen koordineres inn mot Boligplanen.

Kommunestyrets vedtak om bosetting av flyktninger

Larvik kommune har en politisk vedtatt målsetting om å bosette inntil 140 flyktninger i perioden 2014 -2016.

«50 bosettes i 2014, herav 5 enslig mindreårige. 90 bosettes i perioden 2015-2016. Andel plasser for enslig mindreårige i denne perioden vil bli vurdert ut fra behov og ledig kapasitet i bofellesskapene.

For å finansiere boligene, i den takten som saken legger opp til, gis LKE en årlig låneramme, i perioden 2014-2016, på inntil 30 millioner kroner til kjøp av selvfinansierende boliger for bosetting av flyktninger.»

Kommunestyret har i tillegg vedtatt å bosette inntil 40 syriske flyktninger 2014-2015, fortrinnsvis familier.

Boligsosial handlingsplan 2009 – 2013

Med bakgrunn i de utfordringer, strategier og handlingsvalg som omtales i KOU 2008:1 bestilte kommunestyret en boligsosial handlingsplan for perioden 2009-2013 (KST-008/08). En plan som er rettet mot mennesker som av økonomiske, sosiale, psykiske eller fysiske årsaker har problemer med å etablere seg i bolig, og/eller bli boende. Denne boligsosiale handlingsplanen rulleres gjennom denne boligplanen. Boligsosialt utviklingsprogram er strukturen som har stått for gjennomføringen og rapportert på resultatene.

Regionale planer

Fylkeskommunen er tildelt myndighet i arealplanarbeidet, og en må derfor forholde seg til relevante gjeldende regionale planer. Det kan være hensiktsmessig å tilpasse seg regionale strategier, i forhold til innsigelser og kollektiv transportutvikling med betydning for tilgjengelighet til boligarealer. Det vil være større mulighet for å lykkes ved å utøve kommunal arealpolitikk i et regionalt perspektiv.

Nasjonale planer

Erfaringene viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Oppgavene må løses sammen. Derfor står fem statsråder bak en ny nasjonal strategi for boligsosialt arbeid, og som sammen med direktoratene skal sikre gode rammebetingelser for arbeidet. Samtidig er det kommunene som har nøkkelrollen. Det er kommunene som har nærhet til og kunnskap om lokale variasjoner og individuelle behov. Målene i strategien er ambisiøse. Gjennom arbeidet med strategien er målet å forenkle og fornye – for å forbedre.

DEL 1: Beslutningsgrunnlaget

Beslutningsgrunnlaget foreligger som eget dokument. Dokumentet har følgende innhold:

- Boligpolitikken utvikling
- Styringssignaler og forventninger til boligpolitikken
- Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet
- Tilgjengelige virkemidler
- Politikktutforming for innbyggergrupper
- Arealstrategier
- Boligforvaltning
- Boligbehov og strategier for god boligforsyning

I sum skal dette vise kommunens totale handlingsrom i boligpolitikken, men også peke ut de begrensninger som ligger i lovgivningen. Det er forsøkt å vise behovet for å etablere en større variasjon av boligtyper og boligpriser for at boligpolitikken også skal bidra til å nå målene om befolkningsvekst og at flest mulig av innbyggerne kan etablere seg i markedet som boligeiere. Dokumentet omhandler derfor også behovet for å integrere de boligsosiale ambisjonene i kommunens generelle boligpolitikk, slik at de boligsosiale utfordringene i størst mulig grad kan løses i det ordinære boligmarkedet.



Sammenhengen mellom beslutningsgrunnlaget og planforslaget

Beslutningsgrunnlaget (Del 1) tar utgangspunkt i kommunens ambisjon om boligutvikling og befolkningsutvikling slik dette er vedtatt i Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2020.

Beslutningsgrunnlaget er på mange måter et oppslagsverk i det politiske handlingsrommet og i tilgjengeligheten av de virkemidler kommunen kan utnytte i det boligpolitiske arbeidet.

Samtidig har beslutningsgrunnlaget belyst betydningen av boligpolitisk og boligsosial virksomhet, strategiarbeid og ledelse. Mange av de strategier som denne planen foreslår har derfor karakter av praksisendring og økt forståelse av samspillsmodeller med de profesjonelle boligaktørene; små og store. Profilen i handlingsprogrammet er at kommunen skal være en forutsigbar og tydelig aktør i boligpolitikken, og ta et tydeligere politisk grep om samfunnsutviklingen gjennom boligpolitikken. Larvik kommunes boligpolitikk skal være anerkjent av boligbyggere og påvirke flyttestrømmer i befolkningen.

Utøvelse av kommunens boligpolitikk

Lokalt er det kommunen som står for den praktiske gjennomføringen av boligpolitikken. Den skal både være samfunnsutvikler og tjenesteyter, men kommunen kan også være tomteeier, byggherre og kredittgiver. Som samfunnsutvikler har kommunen og fylkeskommunen en viktig rolle, der planlegging og tilrettelegging for gode boliger er en oppgave. I denne planleggingen skal kommunen avklare hva som skal bygges, hvor det skal bygges, hvor mye det skal bygges; - i et område eller på den enkelte tomt. Kommunen skal se hele kommunens arealer under ett og vurdere teknisk infrastruktur, veger, sykkelstier og grøntområder. På denne måten kan kommunen ta et overordnet grep om bruk og forvaltning av arealer, og sette vilkår til hvordan omgivelsene utformes funksjonelt og estetisk, der det bygges ut.

Kommunen kan bruke arealplanlegging som redskap for å fremme inkludering, folkehelse og gode levekår. Kommunen kan også sette krav til boligstørrelser og nærområder for å motvirke levekårsforskjeller.

Beslutningsgrunnlaget har trukket opp yttergrensene i dette mulighetsrommet for politikktutforming og virkemiddelbruk. utfordringen ved valg av strategier for å nå ambisjonsnivået i planleggingen, er at det må være en tydelig sammenheng mellom de mål man setter og realismen i de virkemidlene som pekes ut for å nå disse målene. Deretter må oppfølgingen sikre at mål og virkemiddelbruk er forstått av aktørene som har ansvar for gjennomføringen av politikken, og ikke minst at dette også er akseptert.

Kommunen som reguleringsmyndighet

Selv om kommunen ønsker en mer sosial profil i nybyggingen, er reguleringsmyndigheten begrenset. Kommunen kan forsøke å påvirke befolknings sammensetningen indirekte gjennom bestemmelser om boligstørrelse og fordeling av boligtyper, og håpe at dette gir en ønsket variasjon. Dersom kommunen ønsker en mer direkte styring av befolknings sammensetningen, kan man bruke forkjøpsrett til markedspris for en andel av boligene. Dette kan også være en driver i oppstarten av byggeprosjekter, og sikre startøkonomi for utbygger som bidrar til gjennomføring av prosjektet. Det finnes også muligheter for at utbyggere kan finansiere en

andel av boligene i et prosjekt med virkemidler fra Husbanken, men dette forutsetter at boligene leies ut til husstander utpekt av kommunen.

Larvik kommune kan i større grad utnytte det handlingsrommet som ligger i utbyggingsavtaler, og se disse i sammenheng med de virkemidlene som ligger utenfor mulighetene i plan- og bygningsloven. Kommunen kan være aktiv i etableringer av veier og opprustning av områder for å gjøre de attraktive som boområder. Dette kan også gi høyere priser for utbyggere.

Kommunen i tilretteleggerrollen

Kommunen kan gå aktivt inn i en tilretteleggerrolle ved å erverve grunn, regulere og bygge hovedinfrastruktur, for å kunne åpne for at flere byggetreprenører kan overta delområder etter forutgående konkurranser, og tilby boliger i markedet. Etter prisen som er fastsatt i konkurransen. En hovedbegrunnelse kan være å få markedet til å fungere bedre, men Sandnes kommune som har et aktivt tomteselskap, har også en uttalt strategi at de ønsker nye boliger til boligkjøpere til en lavere pris enn markedspris.

Kommunen kan også ta et koordinerende ansvar ved større feltutbygginger med mange grunneiere, for å sikre fremdrift i tidlig utviklingsfase.

Kommunen som boligeier og samfunnsaktør

Kvaliteten av folks boforhold er også påvirket av det fysiske og sosiale nærmiljøet der folk bor. Derfor er det viktig at det tas hensyn til hvilken konsentrasjon av kommunalt disponerte utleieboliger man får ved lokaliseringen av nye boliger, og at det blir tatt hensyn til beboerne ved tildeling av kommunale boliger.

Av samme årsak har kommunen et ansvar for at det ytre vedlikeholdet av de kommunalt disponerte boligene ikke står tilbake for det som er normalt i en verdibevarende boligforvaltning. Gjennom boligstiftelsene har det tidligere vært fremskaffet kommunalt disponerte boliger på områdenivå. Å selge boliger i områder med for store andeler og kjøpe/bygge nye i andre områder kan være et virkemiddel for å oppnå en mer balansert befolkningssammensetning.

Kommunen som tomteaktør

Når det bygges innenfor utbyggingsmønsteret er eierskap til tomtegrunn en utfordring: kommunen eier sjelden grunnen, eierstrukturen er ofte oppsplittet og noen ganger der det eksisterende bygg i bruk til andre formål. Dette gjør at prosessen fra å avmerke områder for boligbygging fram til gjennomføring kan være lang. Dessuten er handlingsrommet for kommunene i utbyggingspolitikken gradvis innskrenket:

- Staten stiller i begrenset grad rimelige låne- og støtteordninger tilgjengelig for kommune i utbyggingspolitikken.
- Staten har strammet inn kommunenes handlingsrom for å bruke nybyggingspolitikken i en tydelig sosial profil.

- EØS-regelverket begrenser kommunens muligheter for direkte samarbeid med boligbyggelag og boligstiftelser.

Larvik kommunes bidrag i form av subsidier for å oppnå mål i utbyggingspolitikken er nå i hovedsak gjennom rimeligere tomter, til kostpris, og ikke i form av direkte pengemessig støtte.

En strategi av organisatorisk karakter i denne delen av boligpolitikken er å aktivere Larvik kommune eiendom som en tomteaktør, med bevisste strategier for tomtekjøp, deltakelse i utbyggingselskaper eller i ulike former for sameie modeller med private eiendomsutbyggere.

Variasjon i boligbyggingen

I tillegg til at man av boligsosiale hensyn ønsker en variasjon av befolkningssammensetning i boområder, viser Beslutningsgrunnlaget også at det bygges for lite varierte boligtyper og med for lite variasjon i boligpriser i forhold til boligbyggebehovet. Skal kommunen nå målene om befolkningsvekst, der veksten representerer en gjennomsnittlig befolkningssammensetning, må antakelig utbudet av valgmuligheter i boligtype, boform, områder og priser bli større. Skal kommunen nå målet om befolkningsvekst, er det flyttestrømmer som skal påvirkes, og i den samlede innsatsen som må til, er nok variasjonen i boligtilfanget og kvaliteten på bomiljøet en viktig bidragsyter.

For å nå målene om fremtidens helse- og omsorgstjenester er også dette perspektivet viktig. Hvordan nybygg planlegges og realiseres har stor betydning for fremtidige bokvaliteter og muligheter for helsehjelp i egen bolig. Dersom pris, beliggenhet og funksjon på boligen treffer de eldres boligpreferanser, vil flere flytte og frigi eneboliger til nye innbyggergrupper.

Felles strategier i Boligplan og Næringsplan.

Ved utarbeidelse av boligplanen er det lagt vekt på å samordne denne planen med fire andre planer. Dette er; Næringsplan 2015-2020, Kommuneplanens arealdel 2015 – 2027, Kommunedelplan for Stavern by 2015-2027 og Kommunedelplan og Larvik by 2015-2027. Befolkningsvekst og næringsvekst er tett koblet, og flere aktuelle virkemidler er relevante i alle fem planene. Handlingsprogrammene må derfor sees i sammenheng. I arbeidet med Boligplanen og Næringsplanen er det spesielt søkt etter om det finnes strategiområder som er sentrale for å lykkes med å nå målene i begge planene. Det er opplagt at slike strategiområder finnes, og at disse områdene har stor betydning for å nå målene i planene. For å oppnå kraft og tydelighet er derfor disse strategiområdene valgt i begge handlingsprogrammene:

Tidseffektiv forflytning – både næringsliv og barnefamilier legger stor vekt på tidseffektiv forflytning. God infrastruktur i form av vei, bane, flyplass målt i brukt tid fra avreisested (hjem/bedrift) til reisemål er viktig for næringslivet. For målgrunnen for befolkningsvekst (kompetent yngre arbeidskraft) er det viktig med tidseffektiv forflytning mellom hjem, arbeidsplass, barnehage/skole, fritidsaktiviteter, urbane kvaliteter. Dette fordi en vil prioritere tid til samvær og opplevelser (livskvalitet)– ikke til forflytning.

Koblingen mellom tilgangen på attraktive boområder og næringsområder er et annet strategiområde. Det er viktig for næringsaktører at en kan etablere sin virksomhet på et attraktivt område, og attraktivitet i denne sammenheng kan både innebære selve lokaliseringsstedet, kvalitet på bygninger og uteområde og kvalitet på omgivelsene (nabobygg). For at bedriften skal kunne rekruttere kompetente ansatte, kan de være avhengig av at denne kompetansen vil flytte på seg – i dette tilfellet flytte til Larvik. Da er det viktig for næringsaktørene at det er tilgang på gode boområder som forsterker flyttelysten ut over tilgang på selve jobben. Samme argumentasjon kan brukes for å lykkes med målet i Boligplanen om befolkningsvekst. Høy bostedsattraktivitet forsterkes ytterligere ved tilgang på spennende arbeidsplasser. Dersom disse også forsterker hverandre slik at livskvaliteten øker ved at tid til forflytning reduseres styrkes stedets attraktivitet ytterligere.

Betydningen av en attraktiv by. Byens betydning for næringsvekst er fastlagt i forskning, både for næringsvekst i selve byområdet og betydningen byen har for omlandets vekst. Samtidig er det fastlagt at målgruppen for befolkningsveksten søker etter urbane kvaliteter i småbyen koblet opp mot tilgang til attraktive naturområder. Forskning viser at stedlig identitet og kultur er viktig for å lykkes med å bli et attraktivt sted, som innebærer å være både næringsattraktiv og bostedsattraktiv. Bedrifter med høy verdiskaping og vekstpotensial, og yngre mennesker med høy utdanning, trekkes til steder med en positiv samarbeidskultur, preget av samarbeidsånd og utviklingskultur. Identitet består også i at stedet skiller seg ut fra andre steder for eksempel ved sin arkitektur, ved spesielle arrangement/festivaler, ved en rik kulturarv osv. Å bygge stedlig identitet er viktig for å lykkes både med befolkningsvekst og næringsvekst. Dette kan en blant annet stimulere ved å synliggjøre at det samarbeides konstruktivt og ved å feire de resultater som oppnås. I by- og stedsutviklingen utvikles attraktivitet i dette perspektivet ved å kombinere bevaring av en rik kulturarv med utvikling og vekst gjennom ny god arkitektur og kvalitet i offentlige rom.

Omdømme og markedsføring. For å kunne bli valgt er det selvsagt en forutsetning at produktet som tilbys er kjent. Det vil være en styrke at dette produktet er godt både hva gjelder bedriftsetableringen og for de som skal arbeide i bedriften. Dette kan være ansatte som må vurdere om de skal flytte ved en relokalisering av den bedriften de arbeider ved, eller det kan være at bedriften må vurdere om det er sannsynlig at det er gode forutsetninger for å rekruttere kompetente ansatte ved å lokalisere bedriften i Larvik. God helhetlig markedsføring og et helhetlig godt omdømme er viktig for å lykkes med målene i Næringsplanen og Boligplanen.

Strategier og virkemidler

Gjennom sin rolle som reguleringsmyndighet og eiendomsbesitter har Larvik kommune potensielt betydelig innflytelse over omfang og tempo på nybyggingen. Et virkemiddel er å utarbeide denne overordnede strategien med klare mål for hvordan kommunen ønsker at den framtidige boligproduksjonen skal foregå. Denne overordnede strategiplanen forholder seg til at tyngdepunktet skal være utbygging gjennom fortetting, byvekst/ feltutbygging og knutepunktutvikling i tilknytning til kollektivakser.

Strategier er i seg selv ikke tilstrekkelig, men må kombineres med virkemidler som sikrer en effektiv gjennomføring av utbyggingspolitikken. Man kan ikke ha flere eller mer ambisiøse målsettinger enn det finnes virkemidler til. Kommunens viktigste rolle i den generelle boligforsyningen er å planlegge arealbruken slik at boliger kan utvikles, og å bistå med infrastruktur. Infrastrukturen kan kommunen finansiere selv eller de kan være aktive for å få til samfinansiering med regionale etater eller utbyggere. I tillegg peker denne planen på andre strategivalg kommunen kan ta for å møte markedet på en tydelig og positiv måte.

En forutsetning for å utøve boligpolitikk, er at det er tilgang på boligarealer. En samordning med de tre arealplanene som er til behandling parallelt med boligplanen har vært av stor betydning, og gjennomføringen av kommunens planarbeid er et av de viktigste virkemidlene i boligpolitikken.

DEL 2: Mål og Handlingsprogram

Handlingsprogrammene for de fem planene; Næringsplan 2015-2020, Boligplan 2015-2020, Kommuneplanens arealdel 2015-2027, Kommunedelplan for Stavern by 2015-2027 og Kommunedelplan for Larvik by 2015-2027 er samordnet og må sees i sammenheng.

MÅL

Målet for handlingsdelen av Boligplanen er at følgende boligpolitiske hovedmålsettinger nås:

- Boliger for alle i gode bomiljøer
- Trygg etablering i eiet eller leiet bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse
- Larvik kommune bruker plan- og bygningslovens handlingsrom for å utvikle riktig variasjon i boligmassen.

Samt at boligpolitikken bidrar til at følgende mål i Kommuneplanens Samfunnsdel 2012 – 2020 nås:

Hovedmål:

Larvik kommunes største utfordring er mangel på vekst i befolkningen. Sammen med underliggende uheldige demografiske skjevheter og lavt utdanningsnivå sammenlignet med vekstkraftige kommuner, vil dette være Larvik kommunes hovedproblem i planperioden. Hovedmålet er å komme på nivå med vekstkraftige kommuner i Norge. Dette betyr at følgende to hovedmål skal oppnås i planperioden:

- **Det skal oppnås en årlig vekst på 1.5 % i befolkningen i Larvik kommune.**
- **Langt flere av innbyggerne over 16 år skal ha høyere utdanning og faglig kompetanse.**

Samfunns mål:

Det er vedtatt en ambisjon om hva som skal være «kjennetegn» i 2020 for området «vekst og verdiskaping»:

Vekst og verdiskaping som forutsetning for god velferd

- *Larvik har stor tilflytting fordi det tilbys et mangfold av arbeidsplasser, god kollektivdekning, gode utdanningsmuligheter og et variert botilbud.*
- *Larvik kommune er kjent for sin kunnskap om innovasjon, endring og omstillingsarbeid basert på toleranse, teknologi og talent, og sitt arbeid med næringsklynger.*
- *Det er et utstrakt samarbeid mellom Larvik og forsknings- og utdanningsinstitusjonene i Telemark, Buskerud og Vestfold.*
- *Tverrfaglig og kontinuerlig arbeid med kvalitet i oppvekstmiljøet gir Larvik landets beste læringsmiljø og bidrar til økt tilflytting til Larvik.*
- *Et progressivt boligsosialt arbeid i Larvik gir grunnlag for ytterligere vekst og verdiskaping gjennom generell høy takt i boligbyggingen.*
- *By- og sosialutvikling er en kontinuerlig prosess. Innbyggere, lag, foreninger og nærmiljø er inkludert i arbeidet.*

Effektmål:

Det er vedtatt hvilken målbar effekt som er ambisjonen innen utgangen av 2020 på relevante følgende relevante indikatorer. Disse skal i sum vise om utviklingen går i den retning som er satt i samfunnsmålene.

Omdømmet

Eksterne omdømmeundersøkelser viser at Larvik har et omdømme på nivå med de beste bykommunene på Østlandet.

Befolkningsvekst

Befolkningsveksten har økt til 1,5 % pr år fram mot 2020.

Arbeidsplassdekning

Netto utpendling til arbeid er redusert fra om lag 2500 til om lag 2000 personer i 2020.

Arbeidsplasser

Arbeidsplasser - Gjennomsnittlig tilvekst på npt. 200 arbeidsplasser hvert år i perioden.

Hvordan arbeide for å nå målene:

Det er vedtatt hvordan det skal arbeides i samhandling med samfunnet for å nå målene – da også innen næringspolitikken. Det er vedtatt en ambisjon om hva som skal være «kjennetegn» i 2020 for området «engasjement og alles deltakelse». Her er relevante utdrag for næringspolitikken:

- *I Larvik samarbeider næringsliv, pressen, frivillige og kommunen om å bygge et ennå bedre omdømme, der hovedbudskapet er at Larvik er et sted der det skjer mye, der mange aktører samarbeider og som gir stor livskvalitet.*
- *Larvik preges av åpne og inkluderende prosesser og mot til å fatte beslutninger, også i vanskelige spørsmål.*
- *Kulturarv- og aktivitet vises med stolthet i Larvik og brukes som en ressurs for å skape sterkere identitet, engasjement og omdømme.*

HANDLINGSPROGRAM; STRATEGIER FOR Å NÅ MÅL

Markedsorienterte strategier

1) KOMMUNEPLANLEGGINGEN SKAL SIKRE BOLIGUTVIKLING LANGS KOLLEKTIVAKSER OG I KNUTEPUNKT

- Tiltak 1.1: God tilgjengelighet og effektiv saksbehandling overfor boligaktører.
- Tiltak 1.2: God oversikt over relevante arealer for boligaktører.
- Tiltak 1.3: Larvik kommune har arealplaner som legger til rette for feltutbygging, fortetting og transformasjon.

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Kommunens arealforvaltning er bærekraftig, og utbyggingen gir fortetting og gode transportløsninger for alle innbyggere.

Boligforsyningen blir mere effektiv og forutsigbar fordi faren for innsigelser er betydelig redusert.

Arealpolitikken skaper forutsigbarhet for utbyggerne og reduserer risikonivået i utbyggingsprosjekter.

Reguleringsbeslutningene er mer forutsigbare og reduserer økonomisk risiko ved tomteerverv.

Tilgjengelighet til servicefunksjoner og rekreasjonsmuligheter, og kort bilfri forflytning til knutepunkter, fremmer folkehelse, utjamner levekårsforskjeller og gir bostedet attraksjonsverdi.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen har ansvaret for å følge opp tjenestenes servicegrad overfor eiendomsutviklere, utbyggere og andre boligaktører.

Rådmannen fremmer behovet for nye arealplaner gjennom arealstrategien.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Tiltakene gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Dersom det kreves økte økonomiske rammer for gjennomføring av arealplaner i kommunal regi, fremmer rådmannen dette ved rullering av planstrategien og gjennom strategidokumentet.

2) DEN RISIKOANDEL DET OFFENTLIGE REPRESENTERER I BOLIGBYGGEPROSJEKTENE SKAL VÆRE MINIMALISERT

- Tiltak 2.1: Kommunen tilrettelegger ny byggegrunn på en slik måte at det rask gir tilgang til byggeklare arealer for forslagstillere.
- Tiltak 2.2: Kommunen sikrer tidlig koordinering av interessentene i planavklaringer for å forebygge rettelser og omarbeidelser.
- Tiltak 2.3: Byggeprosessene skal være forutsigbare og effektive ved standardiserte rutiner.
- Tiltak 2.4: God tilgjengelighet og effektiv saksbehandling overfor boligaktører.
- Tiltak 2.5: Saksbehandlingen og beslutninger er uten unødig opphold.

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Boligaktørene som har vært i kontakt med kommunen bekrefter god tilgang til riktig person, og effektiv og kompetent oppfølging.

Boligaktørene bekrefter at de ved behov fikk god oversikt over tilgjengelige areal for boligbygging.

Utbyggingsprosjekter koordineres på en slik måte at de er forutsigbare, gir forutsetninger for god fremdrift og reduserer den risiko som offentlig saksbehandling og planlegging påfører prosjektet.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen har ansvaret for å følge opp tjenestenes servicegrad overfor eiendomsutviklere, utbyggere og andre boligaktører.

Rådmannen etterser at praksis ved koordinering av byggeprosjekter i tidlig fase, har tilstrekkelig oversikt over interessentene og plankravene, og at nødvendige avklaringer gjøres uten unødig opphold.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Tiltakene gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

3) SAMARBEID I PLANLEGGINGEN OG SAMFUNNSUTVIKLINGEN SOM GIR DEN RETTE BOLIGUTVIKLINGEN FOR BEFOLKNINGSVEKST

- Tiltak 3.1: Årlige samarbeidsforum med utbyggere, grunneiere og eiendomsutviklere.
- Tiltak 3.2: Larvik kommune praktiserer medvirkningsprosesser og inviterer til deltakelse i planprosesser utover det minstekravet som plan- og bygningsloven regulerer.
- Tiltak 3.3: Drift av «Bylab» gir inspirasjon og kvalitet i by-prosjektene.

Tiltak 3.4: I større feltutbygginger skal Larvik kommune ta et utvidet ansvar for å få fremdrift i prosessene og koordinere grunneiere.

Tiltak 3.5: Larvik kommune aktiverer egen eiendomsforvaltning som strategisk tomteaktør og boligbygger.

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Kommunens forventninger til boligutviklingen er tydelig kommunisert og skaper forutsigbarhet.

De prinsipielle forutsetningene i boligpolitikken er kommunisert til utbyggerne og forebygger omarbeiding og merutgifter i byggeprosjekter.

Den kjente kunnskapen om befolkningsutvikling, demografisk sammensetning og kjøpekraft er kommunisert og bidrar til mer målrettet boligbygging.

Boligforsyningen har stor variasjon av boligtyper og prisklasser som samsvarer med kommunens ambisjoner i befolkningsutvikling og næringsutvikling.

Store feltutbygginger har fremdrift og samarbeid mellom grunneiere og boligutviklere.

Larvik kommune kjøper eller inngår avtaler om arealer for boligbygging. Strategisk og målrettet kjøp av eiendom/makebytte.

Larvik kommune kjøper opp og selger grunn for å få markedet til å fungere bedre, og drar med mindre aktører for å forbedre konkurransen.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen har ansvaret for å ta initiativ til gjennomføring av samarbeidsforum med aktører i boligbransjen og sikre relevant politisk deltakelse

Rådmannen sikrer at det er nødvendig fremdrift i større feltutbygginger, og legger til rette arealer gjennom kommune(del)planer, områdeplaner og regulering (område og detaljregulering)

Larvik kommune tar aktive grep for å få kommunal infrastruktur på plass, med utbyggingsavtaler, utbyggerbidrag og gjennomføringsavtaler

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Husbankens økonomiske virkemidler er tilgjengelig i kommunens tomtepolitikk og boligforvaltning.

Dersom det kreves økte økonomiske rammer for gjennomføring av arealplaner i kommunal regi, fremmer rådmannen dette ved rullering av planstrategien og gjennom strategidokumentet.

4) OMDØMMEBYGGING OG MARKEDSFØRING

Tiltak 4.1. Det utarbeides og implementeres en tydelig kommunikasjonsplattform for styrket omdømme der forholdet mellom næringsetablering og Larviks fortrinn som bokommune er tydelig

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Larvik kommunes attraktivitet som bokommune trekker nye barnefamilier hit.

Flere næringsaktører etablerer seg i Larvik fordi det er et godt sted å bo for de ansatte.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen har ansvar for at det utarbeides en visjon med tilhørende kommunikasjonsplattform, som etter planen vil bli behandlet av kommunestyret våren 2015.

Ref. Næringsplanen.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Økonomi knyttet til oppfølging av ny kommunikasjonsplattform tas opp i saken hvor kommunikasjons-plattformen vedtas, og ellers ved årlige behandlinger av Strategidokumentet.

Det forventes et økonomisk samarbeid med næringslivet i oppfølging av plattformen.

Ref. Næringsplanen.

5) I LARVIK SKAL INNBYGGERNE KUNNE BO LENGE I EGEN BOLIG DERSOM DE ØNSKER DET

Tiltak 5.1: I nye boliger skal utbyggere motiveres til å forberede fremtidig installasjon av velferdsteknologi og hjelpemidler. (eks Bjerknæs Plass, Bergen)

Tiltak 5.2: Universell utforming utover minstekrav og helsefremmende tiltak belyses i alle boligprosjekter.

Tiltak 5.3: Kommunens omsorgstjeneste «kvalitetsgodkjenner» boliger som er fremtidsrettede og tilrettelagt for gode omsorgstjenester.

Tiltak 5.4: I Larvik er det et satsningsområde å installere heis i eldre borettslag.

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Attraksjonsverdien for boligprosjekter økes ved at kommunens omsorgstjeneste «kvalitetsgodkjenner» boliger som er fremtidsrettede og helsefremmende.

Disse boligene har forsterkninger i konstruksjoner slik at hjelpemidler enkelt kan ettermonteres, og de er tilrettelagt for den velferdsteknologi som er kjent. (eks. byggautomasjon).

I Larvik har eldre tilgjengelighet til samfunnsfunksjoner, og de får nødvendige helsetjenestene i sin egen bolig.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen har ansvar for nødvendig kompetanseheving i areal og byggesaksbehandlingen, og samordning av kunnskap fra omsorgstjenestene med tjenester som møter utbyggere.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Tiltakene gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Ved tilrettelegging av eldre boliger kan det søkes Husbanken om tilskudd.

Boligpolitiske strategier for virkemiddelbruk

6) KOMMUNEPLANLEGGINGEN SKAL BIDRA TIL Å ØKE OMFANGET AV DIFFERENSIERTE BOOMRÅDER

- Tiltak 6.1: Reguleringsbestemmelser om boligtyper og boligstørrelser forsøkes anvendt i alle områdereguleringer for boligformål.
- Tiltak 6.2: Reguleringsbestemmelser om forkjøpsrett til markedspris forsøkes anvendt i alle områdereguleringer for boligformål.
- Tiltak 6.3 a: Rimelige tomter, «kostpris», og egeninnsats for vanskeligstilte.
- Tiltak 6.3b: Rimelige tomter, «kostpris», som markedsføringstiltak for økt tilflytting av barnefamilier.
- Tiltak 6.4: Larvik kommune kjøper grunn, regulerer og selger tomter til fastpris til utbyggere som kan bygge med lave salgspriser.
- Tiltak 6.5: Selge kommunale utleieboliger i noen områder med overrepresentasjon med vanskeligstilte i boligmarkedet, og bygge nye (og kjøpe) i andre for å kompensere.

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Nye boligområder har en variasjon av boligtyper, størrelser og priser.

Ved alle nye boligområder legges det til rette for at også vanskeligstilte i boligmarkedet kan få innpass.

Vanskeligstilte i boligmarkedet kan få tilgang til nybyggerprosjekter.

Det er god samhandling mellom boligaktører og virksomhetsområdene Arealplan og Byggesak.

Det er god tilflytting av barnefamilier fordi tilgangen på varierte boligtyper og byggeklare tomter er god.

Næringsaktører etablerer seg i Larvik fordi de ansatte har god tilgang på boliger og flotte oppvekstområder.

Boområder med ensidig befolknings sammensetning har endret kvalitet og fått et mer sammensatt nabolag.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen gjennomfører kompetansehevende tiltak som sikrer at plan- og bygningslovens muligheter for bestemmelser om boligstørrelser og forkjøpsrett utnyttes maksimalt.

Rådmannen tar initiativ til å evaluere funksjon og driftsform av Larvik kommunale boligstiftelse.

Rådmannen følger opp kapasitet og arbeidsform i Larvik kommune eiendom.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Kompetansehevende tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE for å aktivere virksomhetsområdet som tomteaktør, tas inn i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Husbanken:

- Tilskudd til framskaffelse av boliger der kommunen har utpekingsrett av leietaker.
- Grunnlån
- Startlån

7) FOR Å SUPPLERE MARKEDET OG SIKRE STØRRE VARIASJON I BOLIGFORSYNINGEN AKTIVERES KOMMUNENS EGEN EIENDOMSUTVIKLING

Tiltak 7.1: Larvik kommune har en aktiv eiendomsavdeling med kapasitet til å anskaffe boliger til økonomisk vanskeligstilte i boligmarkedet.

Tiltak 7.2: Larvik kommune oppretter kapasitet i eiendomsforvaltningen for å posisjonere seg som strategisk tomteaktør.

Tiltak 7.3: Larvik kommune har tilstrekkelig kapasitet i prosjektutvikling for å levere tilpassede boliger med heldøgns omsorg.

Tiltak 7.4: Larvik kommune har tilstrekkelig kapasitet og kompetanse i prosjektutvikling og tomteforvaltning til å konkurransesette større utbyggingsområder på en slik måte at markedet suppleres med rimeligere boliger. (Sandnesmodellen)

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Larvik kommune har en aktiv bruk av plan- og bygningsloven der utbyggingsavtaler brukes for å regulere variasjon av boligstørrelser, og kommunen bruker forkjøpsrett for erverv av boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet.

Larvik kommune har en velfungerende og strategisk tomteforvaltning som gir tilgang på nye offentlig eide og regulerte områder.

Larvik kommune har en strategisk tomteforvaltning som gir gode utviklingsprosjekter i samarbeid med private utbyggere.

Boligprosjekter på kommunalt eiet grunn leveres med ønsket variasjon til lavest mulig pris etter konkurranseutsetting av gjennomføring og salg. (Sandnesmodellen)

Larvik kommune anskaffer tilpassede boliger med heldøgns omsorg som beskrevet i handlingsplanen for fremtidens omsorgstjenester.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen gjennomfører kompetansehevende tiltak som sikrer at plan- og bygningslovens muligheter for bestemmelser om boligstørrelser og forkjøpsrett utnyttes maksimalt.

Rådmannen følger opp kapasitet og arbeidsform i Larvik kommune eiendom.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Kompetansehevende tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Ramme for kjøp av boliger for økonomisk vanskeligstilte, i eksisterende boligmasse, er lagt i strategidokument og økonomiplan 2014-2018

8) LEDERSKAP, RESSURSER OG AKTIVT EIERSKAP GIR GJENNOMFØRINGSKRAFT

- Tiltak 8.1: Sterke forpliktende partnerskap mellom kommunen og private aktører benyttes i konkrete by- og utviklingsprosjekter for boligområder.
- Tiltak 8.3: Visjonære og samfunnsengasjerte boligutviklere gis en tydelig rolle i utforming og gjennomføring av boligpolitikken.
- Tiltak 8.4: Resultatene av boligpolitikken markeres sammen med resultatene av næringspolitikken i det årlige sommerarrangementet.
- Tiltak 8.5: Kommunens eiendomsforvaltning tas i bruk som et virkemiddel for å oppnå økt boligbygging og utvikling av næringsklynger med høy kvalitet på område/bygg.

Tiltak 8.6: Boligpolitikken utøves i et Governance-perspektiv. Rollene til de sentrale aktørene som inngår, beskrives og forankres hos alle.

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Effektivt organisert boligforvaltning gir tydelig politisk helhetlig styring.

Kommunen utøver en tydeligere styring i boligpolitikken overfor private utbyggere og eiendomsforvaltere, men på en måte som fremmer engasjement og reduserer reguleringsrisiko.

Stor forutsigbarhet for boligaktører som vurderer investeringer i Larvik, ved at det foreligger tydelige planer og bestemmelser, og at politisk ledelse er forutsigbare ved behandling av planer/prosjekt opp mot disse.

Larvik kommunes eiendomsforvaltning sees på som en god samarbeidspartner for private aktører.

Larvik kommunes eiendomsforvaltning, virksomhetsområde arealplan og virksomhetsområde byggesak engasjerer seg på en måte som gir fremdrift i utbyggingssaker.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen tar initiativ til å gjennomføre prosesser og etablere samhandlingsarenaer med boligutbyggere og eiendomsutviklere.

Rådmannen har ansvar for at kommunens egen eiendomsutvikling aktiveres som en mer strategisk arealforvalter.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Kompetansehevende tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Sommerarrangementet redegjøres for i Næringsplanen.

Øvrige tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

Boligsosiale strategier

9) LARVIK KOMMUNE SER DE OFFENTLIGE VIRKEMIDLENE I EN SAMMENHENG OG UTNYTTER DISSE MAKSIMALT

- Tiltak 9.1a: Leie til eie. De som bor i kommunalt eiet utleiebolig, skal kunne kjøpe denne dersom de ønsker det og har muligheter til å finansiere dette ved samordning av tilgjengelige virkemidler.
- Tiltak9.1b: Leie til eie. Larvik kommune har maksimalt opptak av startlån og tilskudd til dette formålet.
- Tiltak 9.1c: Leie til eie. Larvik kommune har egen toppfinansiering av boliglån til de mest vanskeligstilte med eierpotensiale, dersom de ønsker å kjøpe den kommunale boligen de leier.
- Tiltak 9.2: Larvik kommune har flyt i boligforvaltningen og tildeler ledige boliger uten unødvendige forsinkelser og opphold.

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Flere innbyggere i Larvik bedrer sine levekår over tid ved at de kommer inn i boligmarkedet som eiere.

Innbyggere i Larvik kommune har tilgang til varig bolig, uten at boferdigheter og helsetilstand vurderes som et kriterium for tildeling av kommunalt disponert bolig.

Innbyggere i Larvik kommune som kommer i en vanskelig livssituasjon får tilgang til varig bolig så raskt som mulig.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen har ansvar for å følge opp aktørene i boligforvaltningen, slik at arbeidsflyten ikke har dobbeltarbeid, er mest mulig ressurseffektiv og unngår ventetid for beboere.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Husbankens ulike virkemidler sees i en sammenheng, og gir flest mulig hjelp til etablering i egen bolig.

Andelen av husleieinntektene som dekker boligkontorets forvaltningskostnader reduseres, og erstattes av en rammeøkning. Dette vil gi reduserte husleiekostnader for vanskeligstilte eller øke andelen avsatt til vedlikehold og standardheving. Dette utredes og innarbeides i strategidokument og økonomiplan.

Dersom det vedtas et kommunalt bidrag for toppfinansiering av « leie til eie» for de mest vanskeligstilte innarbeides dette i strategidokument og økonomiplan.

10) LARVIK KOMMUNE HAR TIL ENHVER TID OVERSIKT OVER VIRKSOMHETSOMRÅDENES BOLIGBEHOV OG GJENNOMFØRER NØDVENDIGE ANSKAFFELSER

- Tiltak 10.1: *Boliger med tjenestebehov:* Boligbehov som er beskrevet i fagplaner eller oppfanget ved behovsanalyser beskrives årlig i strategidokumentet som et boligprogram og finansieres i økonomiplanen.
- Tiltak 10.2: *Boliger uten tjenestebehov:* En årlig ramme for anskaffelser av kommunalt disponerte utleieboliger er vedtatt i strategidokumentet og finansiert i økonomiplanen.
- Tiltak 10.3: Larvik kommune har en aktiv tomtepolitikk for å sikre nødvendige arealer til fremtidige boliger med tjenesteoppfølging.

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Virkemidler og kapasitet er til stede i boligforvaltningen, og aktørene responderer på forventninger og krav.

Behovet for boliger til boligsosiale formål varierer gjennom året, og forvaltningen er en løpende prosess som sikrer gjennomføring av nyanskaffelser og rett bruk av eksisterende boligmasse.

Larvik kommune eiendom svarer kontinuerlig opp de boligbestillinger som rådmannen fastsetter etter behovsanalyser.

Manglende tilgang til arealer er ikke et forsinkende element i fremtidige boligprosjekter.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen overvåker virksomhetsområdenes boligbehov, og beskriver disse i strategidokumentet som et boligprogram. Dette rulleres årlig. Investeringsrammer for anskaffelser, og eventuelle driftsrammer for bemanning koordineres i økonomiplanen.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Investeringsrammer for anskaffelser av boliger med heldøgns bemanning, og eventuelle driftsrammer for bemanning koordineres i økonomiplanen.

Årlig forhåndsgodkjent ramme for anskaffelser av boliger uten bemanning; til økonomisk vanskeligstilte og flyktninger, er forhåndsgodkjent for økonomiplanperioden.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Husbankens ulike virkemidler sees i en sammenheng, og gir flest mulig hjelp til etablering i egen bolig.

11) LARVIK KOMMUNE LØSER DE BOLIGSOSIALE UTFORDRINGENE VED ANSKAFFELSER OG UMLEIE AV BOLIGER I ORDINÆRE BOOMRÅDER

- Tiltak 11.1: Larvik kommune har løpende oversikt over bostedsløse og sosialt vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Tiltak 11.2: En årlig ramme for anskaffelser av kommunalt disponerte utleieboliger til vanskeligstilte i boligmarkedet er vedtatt i strategidokumentet og finansiert i økonomiplanen.
- Tiltak 11.3: En årlig ramme for anskaffelser av kommunalt disponerte utleieboliger til flyktninger er vedtatt i strategidokumentet og finansiert i økonomiplanen.
- Tiltak 11.4: Larvik kommune har en aktiv eiendomsavdeling med kapasitet til å anskaffe boliger til økonomisk vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Tiltak 11.5: Larvik kommune har tilstrekkelig kapasitet i prosjektutvikling for å levere tilpassede boliger med heldøgns omsorg.
- Tiltak 11.6: Reguleringsbestemmelser om boligtyper og boligstørrelser, samt avtaler om forkjøpsrett, forsøkes anvendt i alle reguleringer for boligformål.
- Tiltak 11.7: Larvik kommune har en hovedaktør i boligutvikling og eiendomsforvaltning i det boligsosiale arbeidsfeltet, representert ved LKE, Larvik kommune eiendom.

ØNSKET EFFEKT AV STRATEGIEN:

Larvik kommune har en boligforvaltning med administrative kostnader på et minimum.

Larvik kommune anskaffer og bygger boliger for som er tilpasset de behov ulike vanskeligstilte grupper har.

Larvik kommune har tilgang på varierte boliger i ordinære boområder.

Larvik kommune bruker utbyggingsavtaler for å regulere boligstørrelser og inngår avtaler om forkjøpsrett til markedspris, for å sikre innpass for vanskeligstilte i nye boligprosjekter.

Larvik kommune er en tydelig og ettertraktet samfunnsaktør i boligmarkedet.

Larvik kommune er attraktiv for unge barnefamilier, fordi Larvik har omdømme som en raus og inkluderende bokommune med plass for alle.

Det er positivt for næringsaktører å etablere seg i Larvik kommune, for kommunens sosiale boligpolitikk bidrar til bedriftens omdømme som samfunnsutvikler.

OPPFØLGING AV TILTAK KNYTTET TIL STRATEGIEN:

Rådmannen overvåker behov for boliger i det boligsosiale arbeidsfeltet, og setter dette løpende i bestilling hos Larvik kommune eiendom, LKE.

Rådmannen følger opp kapasitet og arbeidsform i LKE.

Rådmannen har ansvar for at virksomhetsområdene Arealplan og Byggesak tar gjennomfører bestemmelsene av utvidet bruk av utbyggingsavtaler.

Rådmannen tar initiativ til å evaluere funksjon og driftsform av Larvik kommunale boligstiftelse, LKBS. LKBS Drøftes ved tiltak 11.6. Konflikt ved tiltak i 6.5, som nå krever styrevedtak.

ØKONOMISKE FORHOLD VED STRATEGIEN:

Årlig forhåndsgodkjent ramme for anskaffelser av boliger uten bemanning; til økonomisk vanskeligstilte og flyktninger, er forhåndsgodkjent for økonomiplanperioden.

Kostnader knyttet til kapasitetsøkning i LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Kostnader knyttet til tomteerverv av LKE vurderes i strategidokument og økonomiplan 2015-2019

Husbankens ulike virkemidler sees i en sammenheng, og gir flest mulig hjelp til etablering i egen bolig.

Øvrige tiltak gjennomføres uten forutsetninger om egne økonomiske bevilgninger.

