



**NARVIK  
KOMMUNE**

# **Boligplan 2024-2027**

---



## Innholdsfortegnelse

Boligplan Narvik kommune 2024 - 2027 Planforslag .....	1
1 Innledning.....	2
2 Forklaring til oppbyggingen av strategier til de tre satsingsområdene .....	5
2.1 Hvordan jobbe med planen.....	5
3 Nasjonale føringer og forventninger til boligpolitikken .....	6
3.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023.....	6
4 Rollefordeling i det boligpolitiske og boligsosiale arbeidet .....	7
5 Utfordringsbildet .....	8
6 Satsingsområde 1 - Generell boligutvikling.....	11
6.1 Hvor skal det bygges og har kommunen tilstrekkelig med boligreserver?.....	11
6.2 Strategi - Generell boligutvikling.....	13
7 Satsingsområde 2 - Boligsosiale forhold .....	16
7.1 Boligsosialt arbeid i kommunal tjenesteregj .....	16
7.2 Strategi - Boligsosiale forhold .....	18
8 Satsingsområde 3 - Organisering boligpolitisk og boligsosialt arbeid.....	20
8.1 Strategier til organisering av boligpolitisk og boligsosialt arbeid. ....	22
9 Vedlegg.....	23
9.1 Medvirkning og innbyggerinnvolvering .....	23
9.2 Kunnskapsgrunnlag - oppsummering.....	24
9.3 Kunnskapsgrunnlag .....	26
9.4 Boligsosialt arbeid og ulike målgrupper.....	68
9.5 Virkemiddeloversikt .....	71
10 Grunnkretser - Narvik kommune .....	78
11 Referanser .....	82
12 Mandat .....	86

## 1 Innledning

### Bakgrunn for planen

Boligplanen gjør klar for vekst gjennom å erkjenne at vi har behov for omstilling.

Narvik kommune har behov for flere arbeidsplasser, flere innbyggere og en bærekraftig aldersbalanse i befolkningen. Nye arbeidsplasser som gir økonomisk vekst og skatteinntekter som betaler for velferdstjenestene. Narvik kommune legger til rette for tilflyttere for å imøtekomme behovet for arbeidskraft og sunn demografisk utvikling. Narvik kommune satser spesielt på de unge og tar vare på de

eldre gjennom et helhetlig samfunnsperspektiv, der kommunen setter fokus på bolyst, blilyst og aktivitet i hele kommunen.

På bakgrunn av dette og vedtatt planstrategi 1. oktober 2020, samt mål i kommuneplanens samfunnsdel 2022-2040, skal ny boligplan gi retning for fremtidig boligpolitisk- og boligsosialt arbeid i Narvik kommune.

Boligplanen er en fireårig temaplan som er retningsgivende innenfor det boligpolitiske området, og skal danne grunnlag for innovativ helhetstenkning, strategier og prioriteringer. Den skal ivareta kommunens boligpolitiske utfordringer og gjøre kommunen bedre rustet til å påvirke boligmarkedet, boligutviklingen og boligproduksjonen, samt kommunens egen tjenesteproduksjon i levering av tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Derfor handler planen både om generell- og sosial boligpolitikk. En helhetlig boligpolitikk må være en integrert del av samfunnsutviklingen og ivaretas i arealplanleggingen.

Boligplanen omfatter alle sektorområder og skal sikre at kommunen bruker de virkemidlene den rår over.

### **Avgrensning av planen**

Sykehjem og andre institusjonsplasser omfattes ikke av denne planen. Dette omtales i [Helse og omsorgsplanen](#), vedtatt 15. juni 2023. Likevel kan ikke boligplanen sees adskilt fra denne planen.

### **Boligplanens satsingsområder og mål**

#### **Satsingsområde 1 - Generell boligutvikling**

- Boligplanen må ses i sammenheng med kommuneplanens mål om bolyst og blilyst, sett i et bærekraftig perspektiv, der kommunen oppleves attraktiv for innbyggerne og nye tilflyttere hvor det støttes opp om stedsutviklingen gjennom boligbygging, og forventet vekst med den nye industrisatsingen til kommunen.
- Viktig blir det å ha et godt boligtilbud for unge mennesker, samt at det tilrettelegges for et aldersvennlig samfunn. Boligbygging som møter eldrebølgen står sentralt gjennom dialog med Husbanken, NaBo (Narvik Boligstiftelse) og private utbyggere. Dette vil supplere og "utsette" behov for kommunale helsetjenester og presset på omsorgsboligene i kommunen.

#### **Satsingsområde 2 - Boligsosiale forhold**

- Boligplanen skal også legge til rette for og utfordre det boligsosiale felt i forhold til å skape mer mangfold, inkludering og et bærekraftig hverdagsliv i forhold til det å bo. Det er derfor behov for nytenkning i boligproduksjonen og i tilbudet av boliger i Narvik kommune generelt, og spesielt når det gjelder boliger for vanskeligstilte<sup>1</sup> og grupper som faller utenfor det kommersielle boligmarkedet. Vekten på den sosiale bærekraften er at alle innbyggere i Narvik kommune har lik verdi. Slik skal planen sikre likebehandling og dekke behovene til ulike befolkningsgrupper.

---

<sup>1</sup>

1. Vanskeligstilte: Se vedlegg - " Kp. 9.5 Boligsosialt arbeid og ulike målgrupper".

### Satsingsområde 3 - Organisering av boligpolitisk og boligsosialt arbeid

- Dette målområdet tar for seg hvordan Narvik kommunen best kan organisere samarbeidet innenfor det boligpolitiske og boligsosiale området, med målsetting om at kommunen styrker sin rolle som premissgiver og tilrettelegger for boligutviklingen i kommunen.

#### Boligplanens ønskede gevinst og effekter

Gevinsten blir å bedre kunne bidra til å sikre alle innbyggere tilgang på tilfredsstillende og trygge boliger i hele kommunen til en overkommelig pris, jfr. Bærekraftsmål 11. I tillegg vil det bidra til å nå bærekraftsmål 1 - om å utrydde fattigdom, bærekraftsmål 3 - om gode helse og livskvalitet, og bærekraftsmål 10 - om å redusere ulikheten i samfunnet.



## 2 Forklaring til oppbyggingen av strategier til de tre satsingsområdene

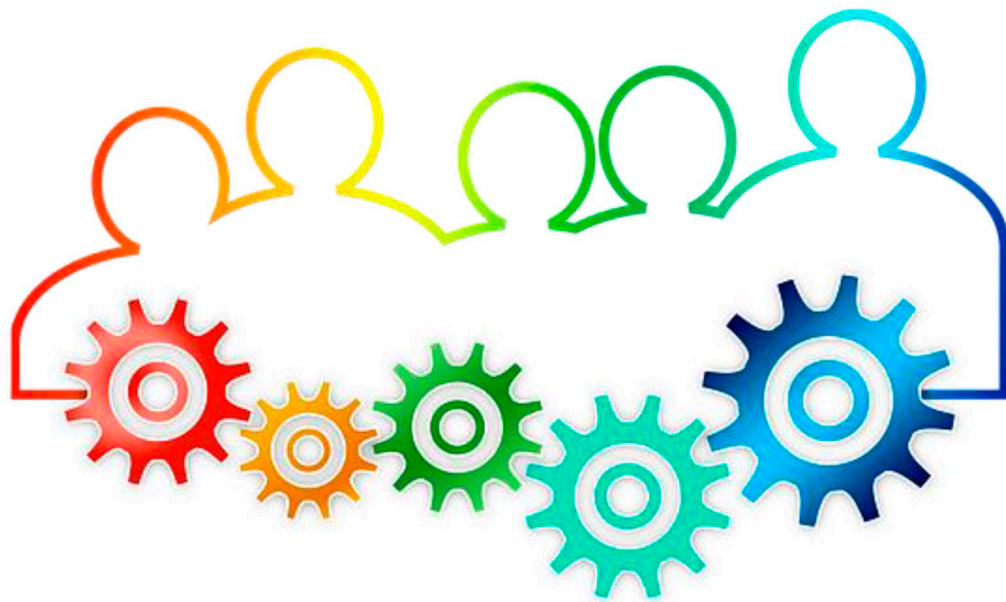
Boligstrategien underbygger [Kommuneplanens samfunnsdel](#): - De åtte bærekraftsmålene som er gitt spesiell fokus i samfunnsdelen beskrives med hvert sitt hovedmål som har flere delmål med tilhørende strategier, ([PDF dokument](#)).

Den røde tråden fra kommuneplanens samfunnsdel med hovedmål og delmål er de samme for alle nye planer som skal vedtas i kommunen.

Denne boligplanen skal påse at både overordnede mål i kommuneplanen blir ivaretatt og de tre satsingsområdene som [mandatet](#) til denne planen er gitt.

### 2.1 Hvordan jobbe med planen

#### Fra plan til handling



Bildet hentet fra [pixabay](#) - Tverrfaglig teamarbeid

Strategiene som er utledet for de tre nevnte satsingsområdene til boligplanen er basert på nasjonale og regionale føringer, lovpålagte oppgaver, kunnskapsgrunnlag, boligundersøkelse og utfordringsbildet som Narvik kommune opplever.

Strategiene er utledet som svar på kommunenes muligheter og utfordringer. Strategiene sier **hva** Narvik kommune **skal gjøre** og **hvordan** kommunen **skal gå frem for å nå strategiene**.

### 3 Nasjonale føringer og forventninger til boligpolitikken

Regjeringens politikk setter mål for boligpolitikken og staten skal skaffe gode rammebetingelser for utvikling av den.

Ny boligplan skal følge nasjonale føringer for den sosiale boligpolitikken (2021 - 2024):

#### Alle trenger et trygt hjem

Regjeringens boligpolitikk kan kort oppsummeres slik:

- Boliger for alle i gode bomiljø.
- Så mange som mulig av de som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig.
- Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet.
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.
- Effektive plan- og byggeprosesser.
- Kompakte byer og tettsteder.

#### 3.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 - 2027](#) når det gjelder den kommunale boligpolitikken kan kort oppsummeres her med en oversikt over de viktigste punktene:

- Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en **integreert** del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling.
- Den legger til rette for en **variert befolkningsstruktur** gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.
- Kommunene tar **boligosiale hensyn** i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.
- Kommunene legger til rette for "**leie-til-eie**" løsninger for vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Kommunene planlegger for et tilbud av **tilrettelagte boliger** for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

## 4 Rollefordeling i det boligpolitiske og boligsosiale arbeidet

Boligplanene favner både den generelle og sosiale boligpolitikk, hvor planen viser rollefordelingen i norsk boligpolitikk.

### **Statens rolle**

Staten fastsetter boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand og kompetansetiltak.

### **Kommunens rolle**

Kommunene er planleggingsinstans, godkjenningsmyndighet, tjenestetilbyder, tilrettelegger, pådriver, samarbeidspartner, grunneier, bestiller og oppretter av kommunal boligstiftelse. Kommunen har i henhold til loven et spesielt ansvar for at vanskeligstilte har et boligtilbud. Gjennom bruk av virkemidlene<sup>2</sup> fra alle disse områdene, kan kommunens boligpolitikk få mer gjennomslagskraft. I tillegg skal kommunen jobbe aktiv for både "eie til leie", som er primært for eldre, og "leie til eie", avhengig av folks livssituasjon og boligbehov forøvrig.

### **Private boligmarked**

Private eier, bygger og forvalter boligmassen.

---

<sup>2</sup>

Virkemidler: se vedlegg.

## 5 Utfordringsbildet



Bildet er hentet gratis fra [pixabay](https://pixabay.com/)

På bakgrunn av det innsiktsgrunnlaget som nærmere kan studeres i “Vedlegg” og status på boligsituasjonen og boligpreferanser er det flere utfordringer Narvik kommune står ovenfor:

### 1. Boligpolitikk - omhandler et stort fagfelt og mange aktører

- Boligpolitikk er et komplekst og omfattende felt. Mange av virkemidlene i boligpolitikken ligger utenfor kommunens ansvar og myndighet. De virkemidlene kommunen har er gjerne spredt på ulike tjenesteområder. Dette kan gjøre det krevende for både brukere og administrasjon og holde oversikt.
- Boligutfordringene er sammensatte. De griper inn i mange samfunnsområder hvor det er ulike interesser som skal hensyntas. En utfordring er for eksempel at fortetting kan bidra til kutt i klimagassutslipp, men samtidig gå ut over sosial bærekraft og bokvalitet.

### 2. Organisering

- Tverrfaglig samskaping, samarbeid og oppfølging rundt boligarbeidet mangler i dag en hensiktsmessig organisering.
- Utfordrer koordinering, forankring, eierskap og kompetanse.

### 3. Stor geografisk kommune

- Kommunen har en spredt bosetting over et stort areal med fortetting i kommunesentrene: Kjøpsvik, Ballangen, Narvik og Bjerkvik. Lokalisering av nye boliger med behov for oppfølging av tjenester må lokaliseres hensiktsmessig i tilknytning til kommunesentrene.
- I Narvik kommune er tilgjengeligheten til kollektiv transport og kollektivtilbud vanskelig å forene med boligpolitiske utfordringer om å skape kompakte og grønne tettsteder som er både fysisk og økonomisk tilgjengelig for alle.

### 4. Husholdningene påvirkes av nasjonale og globale trender

- Det er et nasjonalt mål at så mange som mulig skal kunne eie sin egen bolig. Å eie egen bolig bidrar til å sikre gode og stabile boforhold og kan være en viktig kilde til å sikre velstand for generasjonene som kommer etter. Samtidig vet vi at ikke alle har mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Høye boligpriser, inflasjon, høy boligrente, høye strøm-, drivstoff- og matpriser og en urolig verden har fått stor innvirkning på husholdningene. Dette vil øke presset på kjøpekraften i boligmarkedet, samt for investeringer i nye utbyggingsprosjekter.
- Flere vil kunne få betalingsvansker med å betjene sine boliglån eller leieforhold; - lavinntektsgrupper, pensjonister, barnefamilier, samt førstegangsetablerere. Dette kan medføre større behov for tjenester fra det offentlige.

## 5. Industrisatsing og boligtilgang

- Usikkerhet rundt tempoet i den nye industrisatsingen som på sikt vil kunne gi et løft til for hele kommunen i forbindelse med flere arbeidsplasser og nye boliger<sup>3</sup>

## 6. Usikkerhet rundt byggetakt

- Usikkerhet rundt boliginvestorer byggetakt med utfordringsbildet rundt boligsituasjonen i Narvik kommune.

## 7. Utleiemarkedet

- Mangelfullt profesjonelt utleiemarked i kommunen.
- Få boliger til leie

## 8. Mangel på ulike boligtyper på boligmarkedet

- Universelt utformede boliger/leiligheter: - toroms og treroms.
- Boliger med heis
- Bofellesskap<sup>4</sup> med fellesarealer/møteplasser (for eksempel spiserom /fellesstue/badstue/terrasse) med tilleggsfunksjoner (for eksempel frisør/fotpleie/handlehjelp m.m).

---

3

Lokalisasjoner for industrisatsing: - Bjerkvik/Lailasletta (uoffisielt: "Ladasletta") i Herjangen med ammoniakfabrikk. Datasenter i Kvandalen, Hergot med ny batterifabrikk, Tecos videreutvikling av hydrogencellefabrikk i Teknologiparken. Mulighet for ny oppstart av gruvedrift i Arnes fjellet, og utvikling av Ballangsløira. I Kjøpsvik en fornybar og mer bærekraftig produksjon av sement. Dersom denne veksten i industrien blir et faktum, blir det viktig og utfordrende for Narvik kommune og finne de gode løsningene på arealforvaltningen fremover og sørge for nok tomtetilgang og regulerte arealer i tiden som kommer.

4

Bofellesskap: Når man hører ordet bofellesskap er det naturlig at man trekker sammenligninger til eldreboliger eller serviceboliger. Hovedforskjellen mellom et bofellesskap og en servicebolig er at serviceboliger ofte er bemannet og styrt av en profesjonell aktør. Aktiviteter organiseres

- Boliger på ett plan
- Småhus

### 9. Mangel på boliger til ulike målgrupper til en overkommelig pris: eid /leid

- Tilflyttere
- Eldre
- Førstegangsetablerer
- Flyktninger
- Lavinntektshusholdninger
- Barnefamilier
- Personer med nedsatt funksjonsevne

### 10. Boligfinansiering

- Utvikling av nye "finansieringsmodeller" for innbyggere med fast eiendom/bolig som har behov for et universelt utformet botilbud, som er dyrere enn ved salg av egen eiendom.

### 11. Trangboddhet og barnefattigdom

- I Narvik kommune bor 2,3 % / 92 barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt <sup>5</sup>. Dette gjelder spesielt for husholdninger med lav inntekt og lav utdanning. Dette er noe høyere enn både i Harstad, Rana og Tromsø.
- Behov for større kommunale utleieboliger til denne målgruppen.

### 12. Økt tjenestebehov i hjemmet

- Tjenestebehov i hjemmet vil øke i takt med alderdom, og/ fysiske- og/ psykiske begrensninger. Innsatsen i boligtrappen bør derfor begynne tidlig jfr. [Helse og omsorgsplan](#).

---

hovedsakelig av de ansatte og beboerne består gjerne av homogene grupper som pleietrengende eller eldre (Kvietkute & Hauge, 2022; Plan- og bygningsetaten, 2021).

5

Indikatoren måler barn 0-17 år i husholdninger med tre kjennetegn; bor i en husholdning med lav inntekt, husholdningen leier boligen, og bor trangt. Lav inntekt er definert som årlig disponibel ekvivalensinntekt under 60% av medianinntekten. Ekvivalensinntekt betyr at inntekten er justert for å kunne sammenlikne husholdninger med ulik størrelse og samtidig ta høyde for stordriftsfordeler. Trangboddhet er definert etter følgende kriterier: 1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person. I tilfeller hvor det mangler opplysninger om antall rom eller p-areal, vil husholdningen regnes som trangbodd dersom en av de to betingelsene er oppfylt (SSB).

## 6 Satsingsområde 1 - Generell boligutvikling

### Bo- og blilyst og rigging for vekst

Boligpolitikk er mer enn boligbygging, og kommunen må ha en aktiv strategisk rolle i boligpolitikken dersom utviklingen skal gå i ønsket og bærekraftig retning.

En god boligpolitikk vil skape bo- og blilyst ved å legge til rette for gode nabolag, redusere geografiske levekårsforskjeller, skape gode bomiljøer, uteområder og møteplasser. Dette er viktig for å kunne fremme tilhørighet og sosial bærekraft. Slik vil kommunen unngå lokalsamfunn med utenforskap, store klasseforskjeller relatert til boforhold (f.eks. trangbodddhet), samt forskjeller i det å kunne mestre boforhold i tilknytning til boligtype. Kommunens arealplan blir svært viktig for god tomtetilgang, arealutnyttelse og planbestemmelser.

Boligmarkedet er en viktig nøkkel til å bidra til en vellykket etablering av nye arbeidsplasser og flere innbyggere.

Narvik kommune må være med å påvirke boligmarkedet med flere utleieboliger og en differensiert boligmasse tilpasset innbyggernes etterspørsel og behov, samt tilflyttere i forbindelse med rekruttering fra inn- og utland i takt med kommunens industrisatsing.

For Narvik kommune er det svært viktig ha et godt boligtilbud for at unge og førstegangsetablerere vil bosette seg i kommunen.

For å kunne tilrettelegge for et aldersvennlig samfunn blir stedsutvikling i tilknytning til boliger for eldre svært viktig for å kunne bo lengst mulig hjemme og få en verdig alderdom. Universelle boliger, finansierings- og/eller leiemodeller blir viktig å fremskaffe i tiden fremover, da boligbehovet på kort sikt, vil øke for denne målgruppen.

### 6.1 Hvor skal det bygges og har kommunen tilstrekkelig med boligreserver?

Boligplanen skal sikre boligutvikling i hele kommunen, med et spesielt fokus på tettstedene Kjøpsvik, Ballangen og Bjerkvik samt Narvik by. Her er tilgang til handel og offentlige tjenester og infrastruktur allerede etablert som: skole, barnehage, sykehjem/eldreboliger og en industrisatsing i tilknytning til disse tettstedene er allerede i gang/på planstadiet.

Det blir derfor viktig å styrke disse tettstedene med god boligtilgang for å kunne realisere flere arbeidsplasser og behovet til innbyggerne og tilflyttere. Målet om å kunne samordnet areal- og transportløsninger for en bærekraftig samfunnsutvikling, vil kunne styrkes gjennom en videre fortetting på disse stedene.

Gjennom satsingen på flere arbeidsplasser og et variert boligtilbud ønsker Narvik kommune å bidra til en økning i antall innbyggere.

#### **Boligreserver per 17. november 2023**

Ut fra kommunens arealplan legges det ut tomter for boligformål i hele kommunen.

Boligreservene i Narvik kommune gir en oversikt over regulerte boenheter som er vedtatt og under regulering: Se tabell under.

Område	Status	Estimerte antall fremtidige boenheter
Hele kommunen	Er regulert	<b>798</b>
Hele kommunen	Under regulering	<b>418</b>
Hele kommunen	Må reguleres	<b>646</b>
Hele kommunen	SUM	<b>1862</b>

Boligreservene er lokalisert over hele kommunen. Kjøpsvik er en av de sentrale områdene som ikke har noen regulerte tomter tilgjengelig eller på gang. Dette skyldes flere ting, men spesielt fordi sentrum er utbygd, og tomtene eies av private, Norcem og [OVF](#) (Opplysningsvesenets fond).

Dette sier noe om utfordringene med å få tilgang til nye boliger i dette området, noe som andre områder ikke har på samme måte, eller blir forsøkt løst gjennom fortetting og/ byggehøyde, samt transformasjon av områder.

### [Boligtype](#) <sup>6</sup>

Nok boligtomter vil uansett ikke løse boligmangelen, dersom det ikke finnes en diversitet i boligmassen som treffer etterspørselen. Med dette menes ulike boligtyper med ulik størrelse, universell utforming, og ulike boligkonsepter tilpasset ulike aldersgrupper og målgrupper, med ulik preferanse og økonomi.

Statistikken viser også dette. Narvik kommune har ikke rett type boliger for å møte befolkningsutviklingen.

**I planleggingen av bygging eller reovering/ombygging av boliger, anbefales det å se på hvilke boligtyper vi har i kommunen og hvor disse er lokalisert. Hvor mange som bor i de ulike boligkategoriene, og forventning om hvor lenge det kan estimeres at disse kan fortsette å bo i samme boligtype, og hvilke boligtyper som naturlig vil kunne rulleres på boligmarkedet.**

Oversikten over boligmassen i kommunen og boligtyper fordelt på antall innbyggere fordelt på alder og kjønn (SSB 2021) - vedlegg 9.3.4, påvirkes av demografien for hver 10-årsperiode. Det blir derfor svært viktig at det bygges andre boligformer enn eneboliger, når man ser hvor mange som vil ha behov for en annen boligtype fremover. Spesielt akutt er dette for eldre som har behov for universelt utformede boligtyper som vil avhjelpe boligforholdene for å kunne bo lengst mulig i eid eller leid bolig. Bare for

---

<sup>6</sup>

Boligtype: Se - [1 Bolig](#).

"Store boligbygg" - benevnes samlet som "blokk".

16: "Fritidsbolig" tilhører ikke kategorien.

17. Koie, seterhus og lignende tilhører ikke kategorien.

18. Garasje og uthus til bolig tilhører ikke kategorien.

<https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/31>

aldersgruppen 67- 79 år er det forventet at det kan være et behov på nærmere 854 boenheter i løpet av 1-10 år <sup>7</sup> med to- til treroms leiligheter som er universelt utformet eller i ulike typer av bofellesskap.

I løpet av samme 10 årsperiode har aldersgruppen 50-64 som bor i samme boligtype blitt 10 år eldre. Denne aldersgruppen utgjør 3229 personer, - deler man antallet på to, (beregner to personer per boenhet) utgjør de tilsammen 1614 boenheter. Det er tilnærmet det dobbelte av hva forrige aldersgruppe utgjorde. Det blir derfor viktig å følge byggetakten i forhold til de eldre aldersgruppene, da befolkningen forventes å holde seg friskere og leve lengre i fremtiden.

**Lokaliseringen av nye boligtyper og antall vil også være av stor betydning. Hvor/ eller i hvilket område ulike boligtyper bør lokaliseres bør tolkes ut fra hvilke boligtyper, med antall rom, som allerede er lokalisert i ulike områder i kommunen opp mot aldersgruppene som er fordelt på de samme områdene** <sup>8</sup>

Nye tilflyttere har også behov for en plass å bo. Gjennom industrisatsingen og rekruttering vil det være behov for små og store leiligheter for å huse enslige og familier som skal jobbe i kommunen. Det blir derfor viktig med leiligheter for både "til leie" og "eie". Dessverre er leiemarkedet i kommunen svært begrenset. Det finnes kun få profesjonelle aktører som leier ut.

Studenters boligbehov ivaretas i hovedsak av Studentsamskipnaden, mens NaBo tilbyr et begrenset antall hybler for elever som går på videregående skole i Narvik. Mange blir likevel nødt til å leie privat. Det er ikke alltid at det som tilbys på det private leiemarkedet er like hensiktsmessig i forhold til boligpreferanser, lokalisering og pris.

## 6.2 Strategi - Generell boligutvikling

Navn på strategien
1. Boligutviklingen skal ses i sammenheng med kommunens nye industrisatsing og den demografiske utviklingen med tilrettelegging for boligbygging i tilknytning til disse.
2. Narvik kommune skal se boligpolitikk som virkemiddel til å tiltrekke seg flere innbyggere, særlig unge, og se til en boligutvikling som bidrar til bedre livskvalitet for ulike befolkningsgrupper, og sikre et variert boligtilbud for å kunne bo lengst mulig hjemme.
3. Narvik kommune skal se den generelle boligpolitikken i sammenheng med den boligsosiale politikken som avgjørende for en integrert del av samfunnsutviklingen.

<sup>7</sup>

For estimering av boligbehov: Se vedlegg 9.3.4 Boligmassen i Narvik: Tabell: "Boligtyper fordelt på aldersgrupper, kjønn og antall - SSB 2021". under Boligtype: "Enebolig", og alder: "60-79 år". Antall =1708 . Med en forventning om at det bor to personer per boenhet/bolig:  $1708:2=815$ , viser denne forenklingen et anslag på 815 personer, som mest sannsynlig vil kunne ha et behov for en annen boligtype i løpet av 1- 10 år for å kunne fortsette å bo lengst mulig hjemme. Det samme anslaget vil mest sannsynlig gjelde for boligtypen "tomannsbolig" og "rekkehus, kjedehus andre småhus, innenfor samme aldersgruppe og 80 år eller eldre.

<sup>8</sup>

Se vedlegg: 9.3.2.1 i forhold til vedlegg: 9.3.4; "Boligmasse etter boligtype, antall rom og sted".

<b>Navn på strategien</b>
4. Aktiv bruk av plan og bygningsloven vil kunne styre boligutbygging etter innbyggernes behov og sørge for at det boligsosiale aspekt ivaretas. Den generelle boligutviklingen styres i stor grad gjennom kommuneplanens arealdel, som gir retningslinjer og bestemmelser for hvor og hvordan det kan bygge
5. Behovet for en differensiert boligmasse og større boligtilgang på både eie- og leiemarkedet krever en aktiv oppfølging og dialog med utbyggere.

### **1. Boligutviklingen skal ses i sammenheng med kommunens nye industrisatsing og den demografiske utviklingen med tilrettelegging for boligbygging i tilknytning til disse.**

a) Narvik kommune skal minimum en gang i året tilrettelegge for møter med industriaktørene, frivilligheten, brukerorganisasjoner og innbyggere i forhold til boligutviklingen, samt boligbehov for ulike grupper, spesielt unge og eldre.

b) Narvik kommune skal samarbeide med utbyggere for raskt å øke boligtilgangen, spesielt med fokus på Narvik by, Ballangen, Bjerkvik og Kjøpsvik.

### **2. Narvik kommune skal se boligpolitikk som virkemiddel til å tiltrekke seg flere innbyggere, særlig unge, og se til en boligutvikling som bidrar til bedre livskvalitet for ulike befolkningsgrupper, og sikre et variert boligtilbud for å kunne bo lengst mulig hjemme.**

- Det skal tilrettelegges for god informasjon om hvordan det er å bo og arbeide i kommunen: Hvor kan man finne seg en plass å bo? Eid eller leid. Mulige boligtomter. Dette gjelder også for kommunale boliger.
- Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig tomtetilgang, diversitet og nytenking i boligutbyggingen, slik at boligene treffer etterspørselen.
- Planleggingen av boliger skal sees i et folkehelseperspektiv i: grøntområder, lekeplasser, sosiale møteplasser, mobilitet/kollektivtransport og infrastruktur blir viktig.
- Det skal i Narvik by, Ballangen, Bjerkvik og Kjøpsvik legges til rette for at unge kan etablere seg.

### **3. Narvik kommune skal se den generelle boligpolitikken i sammenheng med den boligsosiale politikken som avgjørende for en integrert del av samfunnsutviklingen.**

Boligsatsingen inkluderer hele det kommunale ansvarsområde og skal tilrettelegge for bruk av:

- areal- og reguleringsplanarbeid
- viderefremming av låne- og tilskuddsordninger og samarbeid med private utbyggere
- allmenn boligforsyning
- fremskaffelse av boliger for ulike brukergrupper, (- eldre, innvandrere, flyktninger og andre)

### **4. Aktiv bruk av plan og bygningsloven vil kunne styre boligutbygging etter innbyggernes behov og sørge for at det boligsosiale aspekt ivaretas. Den generelle boligutviklingen styres i stor grad gjennom kommuneplanens arealdel, som gir retningslinjer og bestemmelser for hvor og hvordan det kan bygge**

Narvik kommune skal sikre et generasjonsvennlig samfunn gjennom universell boligbygging:

- Det bygges nok boliger, på rett sted til rett tid, til en overkommelig pris, både for utbygger og eier/leietaker. Et samarbeid med utbyggere, arkitekter i utvikling av nye måter å bo på opp mot brukergruppe skal ivaretas.
- Kommunen vil gjennom tildelingskontoret, ergoterapitjenesten, og helsetjenesten sikre rådgivning for universell utforming av livsløpsboliger.
- Boligosiale aspekt skal tas med i planleggingen: - boligtyper og boligkjøpere/leietaker, (- førstegangsetablerere, barnefamilier, eldre, enslige.m.m) mot befolkningssammensetning som allerede er etablert i boligområdet og infrastruktur på stedet: - butikk, skole, barnehage, lekeområder, parkområde, parkering, møteplasser, kollektivforbindelser m.m.
- Narvik kommunen må sørge for tydelige krav til sikkerhet og bokvalitet, og tilsyn med private aktører i utleiemarkedet. Det bør derfor utvikles rutiner for dette.

## **5. Behovet for en differensiert boligmasse og større boligtilgang på både eie- og leiemarkedet krever en aktiv oppfølging og dialog med utbyggere.**

a) Husbankens virkemidler skal benyttes hensiktsmessig for større boligaktivitet.

- Sett i sammenheng med økonomi og boligosiale forhold tilpasset ulike leietakere i samarbeid med utbygger.

b) Gjennomgang av kommunenes tilgang på kommunale utleieboliger med krav til standard og lokalitet.

c) Tilrettelegge for nye samarbeidsmodeller med det private næringsliv for å få restaurert allerede gammel bygningsmasse og muligheter for nybygg.

d) Oversikt og gjennomgang av kommunenes boligportefølje (eide og leide bygg) - samt med NaBo og Bal Eiendom med tanke på boligutnyttelse og tilstand.

## 7 Satsingsområde 2 - Boligsosiale forhold

### Sosial boligpolitikk

[Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Gjennom planlegging tilrettelegger kommunene for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen.](#)

For å sikre gode levekår i hele kommunen er det viktig å sikre sosial bærekraft i boligområdene. Det innebærer blant annet at det er variert boligmasse som gir en mangfoldig befolkning, at uteområdene har høy kvalitet, og at det er trygg skolevei og nærhet til noen nødvendige tjenester, som skole, barnehager og dagligvarer.

**Den sosiale boligpolitikken må derfor ses i sammenheng med den brede boligpolitikken, både lokalt, regionalt og nasjonalt. Ved å jobbe med bolig og velferd i alle ledd av planleggingen, kan kommunen tilrettelegge for nok boliger til alle i gode bomiljø, trygg etablering i eid eller leid bolig, og stabile boforhold som fremmer velferd og deltakelse.**

Gjennom kommuneplanens arealdel skal kommunen legge til rette for en boligutvikling som sikrer en god og variert boligmasse i hele kommunen.

Boligbehov endres gjennom livet, og når det finnes et bredt spekter av boliger og eiertyper i et område, er det større mulighet for at den enkelte kan ha sin "boligkarriere" i det lokalmiljøet de bor i, også når livssituasjon endrer seg på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet. Det vil også bidra til å sikre at kommunen har tilgang til et mangfold av boliger i hele kommunen som kan brukes i det boligsosiale arbeidet.

Variert boligtypologi innebærer at det finnes boliger for mennesker med ulike økonomi og i ulike livsfaser. Unge som skal kjøpe sin første bolig, har andre preferanser og behov enn småbarnsfamilier eller enslige voksne uten barn. Variert boligtypologi vil også bidra til at flere bor og ønsker å bo lenge i samme område. Dette skaper tilhørighet og identitet som igjen bidrar til stabilitet i området. Nabokontakt øker med botid og forsterkes når det finnes eldre og barnefamilier i bomiljøet. Samhandling med naboer gjennom formell og uformell kontakt bidrar igjen til trivsel, stabilitet og tilhørighet i bomiljøet.

Kommunenes planleggerrolle og reguleringsmyndighet er avgjørende for å ivareta en sosialt bærekraftig byutvikling.

### 7.1 Boligsosialt arbeid i kommunal tjenestereg

Kommunen har et ansvar for å tilby boliger til dem som av ulike grunner faller utenfor boligmarkedet. Boligen blir i mange tilfeller avgjørende for å kunne ta i mot andre tjenester.

Det vil si mennesker som ikke mestrer et boforhold, eller står i fare for å miste sin bolig eller er uten bolig.

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne skal forebygge at folk får boligproblemer, og gi hjelp til dem som ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Målet er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Strategien har fire prioriterte mål:

- Flere skal kunne eie egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse

I tillegg er folkehelseperspektivet sentralt når det gjelder boligutvikling og boområder, da det er sammenhenger mellom den enkeltes helse og de ulike aspektene ved bosituasjonen som må sees i sammenheng.

Ny boligsosial lov har flyttet det kommunale ansvaret for tiltak for mennesker som er vanskeligstilte fra helse og omsorgstjenesteloven, til det boligsosiale felt.

#### **Boligsosial lov vedtatt 1. juli 2023**

**Stortinget vedtok 12. desember 2022 en ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet** (også kalt **«boligsosial lov»**). Loven tredde i kraft 1. juli 2023.

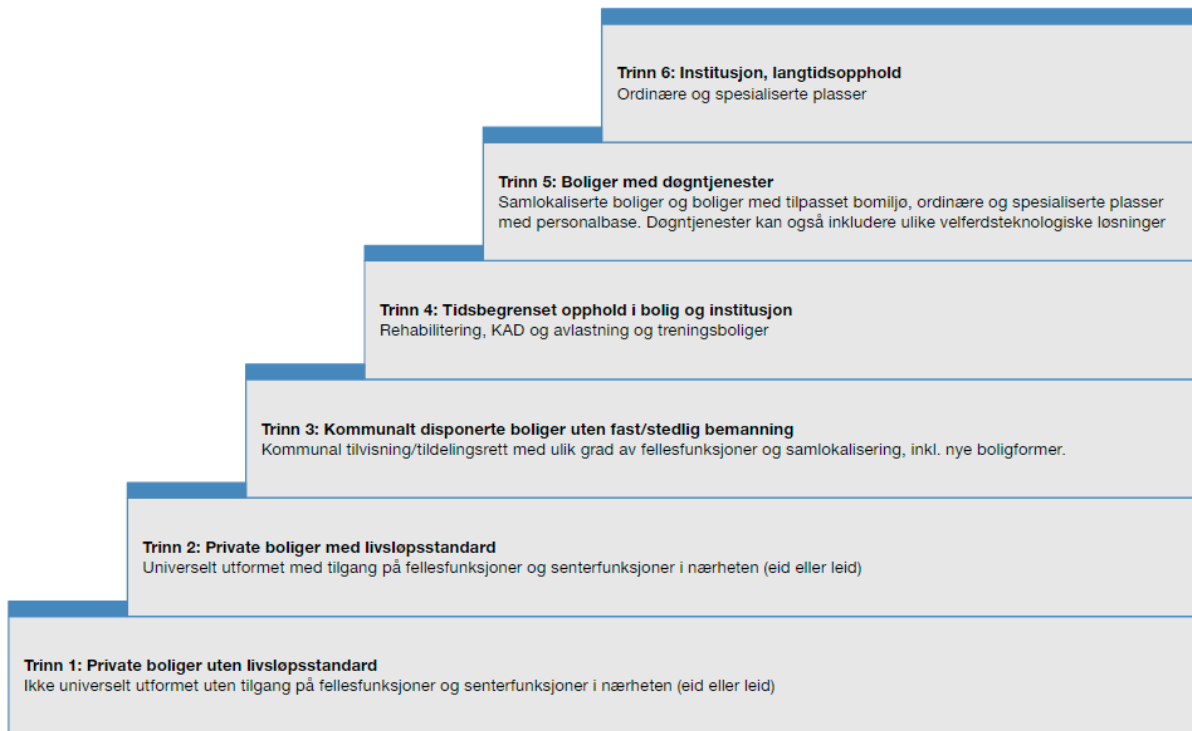
Loven viderefører i hovedsak plikter som kommunen har gjennom medvirkningsansvaret i §sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte, ta boligsosiale hensyn i planleggingen og noe strengere krav til saksbehandlingen.

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter loven.

#### **Boligrapp**

Narvik kommune viser til Agenda Kaupang sin rapport hvor det foreslås å utvikle en helhetlig boligrapp.

En del av utfordringen i forhold til å bo lengst mulig hjemme kan løses ved å ha boliger som er godt tilpasset ulike målgruppers behov. Dette er også en sentral faktor for å kunne realisere ambisjonene i Helse- og omsorgsplanen. Her må innsatstrappen sees i sammenheng med en helhetlig boligrapp, hvor boligrappen vil kunne vise boliger med ulike egenskaper, og dermed være et viktig verktøy for riktig tjenestedeling og eventuell samordning av tjenesteytingen.



Det må derfor bygges boliger tilpasset stegene i boligtrappen etter innbyggernes grad av egenmestring av boforholdet.

Narvik kommune ser allerede i dag utfordringen med denne modellen, fordi kommunen mangler boliger på trinn 1 til trinn 3, som er en forutsetning for at boligkabalens skal gå opp, i forhold til innsatstrappen i [Helse og omsorgsplanen](#).

## 7.2 Strategi - Boligsosiale forhold

Navn på strategien
1. Narvik kommune skal ha en plan på hvilke boligtyper ulike målgrupper har bruk for.
2. Narvik kommune skal sette mål, utvikle tiltak og benytte de boligsosiale virkemidlene, slik at alle innbyggere uavhengig av livssituasjon har et trygt og godt bosted.
3. Narvik kommune skal lage en oversikt over og legge til rette for hvordan ulike boligbehov skal følges opp - spesielt viktig blir god dialog rundt boligsosiale forhold, arkitektur og lokalisering.
4. Narvik kommune skal sikre boligtilgang i tråd med boligbehov.
5. Narvik kommune skal jobbe innovativt med å ta i bruk nye boligmodeller.
6. Narvik kommune må tilrettelegge for at eldre kan gå fra "eie til leie" av bolig, når kjøp ikke er et alternativ.
7. Narvik kommune skal sikre en ansvarsfordeling som imøtekommer boligbehovet for flere målgrupper ut fra hva kommunen har tildelingsrett på av boliger og hva som planlegges av nye boliger for målgruppen.
8. Utvikling av nye botilbud for ulike målgrupper skal fortrinnsvis lokaliseres i kommunens fire tettsteder.
9. Narvik kommune skal tilrettelegge for god medvirkning fra ulike målgrupper i utvikling av nye boligtilbud.

### 1. Narvik kommune skal ha en plan på hvilke boligtyper ulike målgrupper har bruk for.

a) Sikre at vi til enhver tid har gode data som gjør at vi kan identifisere og holde oversikt over boligsosiale behov.

b) Etablere systemer og indikatorer for kontinuerlig å overvåke og evaluere effekten av de ulike tiltakene som iverksettes.

c) Gjennom god samhandling og dialog med relevante parter, eksempelvis NaBo, Bal eiendom, Husbanken og private utbyggere, skal kommunen være en aktiv formidler av fremtidig boligbehov for vanskeligstilte.

## **2. Narvik kommune skal sette mål, utvikle tiltak og benytte de boligsosiale virkemidlene, slik at alle innbyggere uavhengig av livssituasjon har et trygt og godt bosted.**

a) Kommunen skal benytte Husbankens virkemidler og tilvisningsavtaler til å skaffe flere egnede utleieboliger i samarbeid med private utbyggere og Husbanken.

b) Kommunen må sikre at det bygges hensiktsmessige boliger for ulike målgrupper, førstegangsetablere og lavinntektsgrupper på rett sted til en overkommelig pris/leie.

## **3. Narvik kommune skal lage en oversikt over og legge til rette for hvordan ulike boligbehov skal følges opp - spesielt viktig blir god dialog rundt boligsosiale forhold, arkitektur og lokalisering.**

a) Kommunen må sette av tilstrekkelige og egnede areal til boligbygging i kommunens arealplan innom kommunale kjernetjenester for omsorgsboliger, småhus og lignende for beboere som har behov for tilsyn.

b) Sentrumsnære leiligheter og omsorgsboliger for ulike målgrupper og eldre skal i størst mulig grad bygges nært butikk, apotek, lege, og kollektivtransport for å kunne følge opp strategiene i innsatstrappen i [Helse og omsorgsplanen](#).

## **4. Narvik kommune skal sikre boligtilgang i tråd med boligbehov.**

a) Videreutvikle av boligtrapp i sammenheng med innsatstrapp. Dette skal også omhandle forebygging av boligløshet.

b) Utrede ulike boligalternativer for ulike målgrupper på rett sted til en overkommelig pris, for eksempel:

- samlokalisering av boliger med fellesfunksjoner
- småhus
- bokollektiver med fellesfunksjoner
- Leie til eie-/ eie til leie modeller
- akuttboliger
- [Foyer boliger](#)

c) Narvik kommune skal stille krav til universell utforming i alle nye boliger og livsløpsstandard for målgrupper der dette er hensiktsmessig.

d) Narvik kommune skal ta i bruk av velferdsteknologi i omsorgsboliger og hos brukere med behov for tjenester i hjemmet.

e) Narvik kommune skal tilby boligveiledning /oppfølging, informasjon og tilrettelegging for ulike målgruppers bosituasjon, inkludert planlegging av egen alderdom. Dette skal implementeres i daglig drift med god informasjon om ulike muligheter (virkemidler, forebyggende tiltak m.m) til innbyggerne.

### **5. Narvik kommune skal jobbe innovativt med å ta i bruk nye boligmodeller.**

Narvik kommune skal i samråd med NAV og Husbanken og eller private utbyggere finne nye boligmodeller for "leie til eie" for å få flere inn på boligmarkedet:

- førstegangsetablerere, innvandrere og barnefamilier.

### **6. Narvik kommune må tilrettelegge for at eldre kan gå fra "eie til leie" av bolig, når kjøp ikke er et alternativ.**

- Kommunen skal tilrettelegge for at det bygges boliger for eldre som kan leies.

### **7. Narvik kommune skal sikre en ansvarsfordeling som imøtekommer boligbehovet for flere målgrupper ut fra hva kommunen har tildelingsrett på av boliger og hva som planlegges av nye boliger for målgruppen.**

Ulike målgrupper har ulike behov den dagen de har behov for mer oppfølging enn hjemmetjenesten kan gi i privat hjem, men der det likevel ikke er behov for institusjonsplass.

- slike boliger bør plasseres i tilknytning til allerede etablerte tjenester. Det vil kunne gi større trygghet til beboer og pårørende, samt lettere tilgang på personell.

### **8. Utvikling av nye botilbud for ulike målgrupper skal fortrinnsvis lokaliseres i kommunens fire tettsteder.**

Utvikling av nye botilbud for ulike målgrupper skal sees i sammenheng med hvordan Narvik kommune organiserer sin tjenesteproduksjon, og servicetilbud og transportmuligheter for at beboerne kan bli mest mulig selvhjulpne.

## **8 Satsingsområde 3 - Organisering boligpolitisk og boligsosialt arbeid**

Dette satsingsområdet tar for seg hvordan Narvik kommunen best kan organisere samarbeidet innenfor det boligpolitiske og boligsosiale området, med målsetting om at kommunen styrker sin rolle som premissgiver og tilrettelegger for boligutviklingen i Narvik.

En viktig forutsetning for å sikre en sunn og bærekraftig boligutvikling i Narvik kommune er at kommunen har en helhetlig og tverrfaglig tilnærming til de boligpolitiske- og boligsosiale utfordringene. Intern organisering handler blant annet om å involvere og utnytte alle aktuelle fagområder innenfor temaet, slik at innbyggerne opplever at de er samstemte og forente. I Narvik kommune skal det være enkelt for innbyggerne og utbyggerne å kontakte kommunen.

Husbanken viser til at den største suksessfaktoren er å samorganisere alle boligsosiale virkemidler og oppgaver. Strategisk planlegging og koordinert innsats er viktige suksesskriterier.

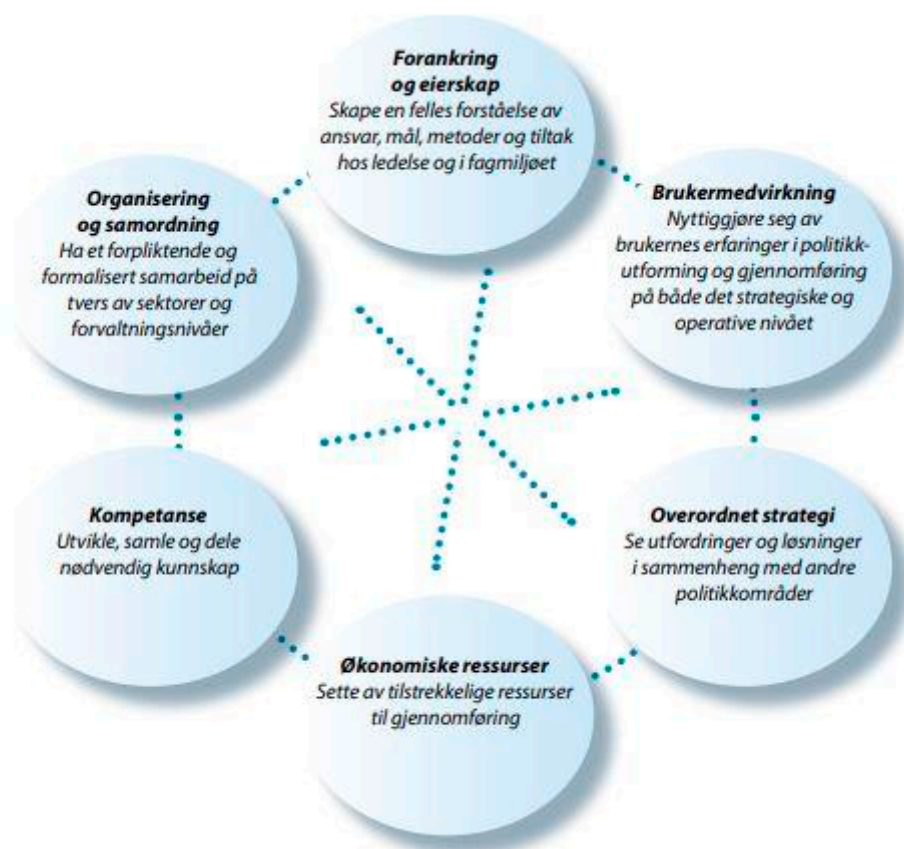
Det er mange enheter i kommunen som jobber med bolig på ulike områder. De har ulike systemer med informasjon samhandling, og det er viktig å se disse i sammenheng. Det viktigste man gjør for å få til en

god samhandling, er likevel å snakke sammen, informere og inkludere hverandre i prosesser, oppgaver og prosjekter som påvirker kommunen i sin helhet og gir kommunen et godt omdømme.

Kommunen kan dra fordel av å ha god oversikt og å klare å være i forkant av utviklingstrekk og behov. Det forutsetter at kommunen arbeider systematisk med kunnskapsinnhenting og prognoser. Kommunen må også innrette seg slik at den deler kunnskap på tvers av organisasjonen og lærer av hverandre. Flere kommuner arbeider godt med å utvikle virkemidler for å lykkes med boligpolitikken. Husbanken har samlet erfaringer og kan bidra med både med faglig kompetanse og økonomi. Kommunen må inngå i nettverk og samarbeid, innhente kunnskap utenfra og bli inspirert.

Samskaping rundt tjenesteinnovasjon med blick for lønnsomhet og mer effektive tjenester må sees i sammenheng med hva som kan bidra til at de operative tjenesten kan utnyttes bedre i et boligperspektiv. Det kan være nyttig å se et samarbeid rundt somatisk helse og bolig i et aldersvennlig perspektiv. Bruk av ergoterapi-, fysioterapi- og psykologtjenesten med bruk av velferdsteknologi, sett i sammenheng med å «bo lengst mulig hjemme». Her kan f.eks. rådgivning med et ambulerende team kunne virke støttende i det operative boligsosiale arbeidet. Flere nye måter å drifte bolig tjenestene på, bør utredes nærmere.

Under vises en modell over hvordan det boligsosiale arbeidet kan implementeres i Narvik kommune.



Modell for boligsosialt arbeid. [Sluttrapport prosjekt «Boligsosiale hensyn i helhetlig kommunal planlegging»](#)

## 8.1 Strategier til organisering av boligpolitisk og boligsosialt arbeid.

Navn på strategien
1. Narvik kommune skal sikre en hensiktsmessig organisering av det boligpolitiske og boligsosiale arbeidet.
2. Narvik kommune skal vurdere å ta i bruk Husbankens digitale verktøy "Kobo", for bedre oversikt og bestilling/tildeling av boliger for vanskeligstilte.
3. Narvik kommune skal styrke fagkompetansen i forhold til det boligpolitiske og boligsosiale felt.
4. Narvik kommune skal jobbe forebyggende opp mot kommunens befolkning for at de som har behov for hjelp til planlegging av egen bosituasjon på kort og lang sikt, skal ha et tilbud i kommunen hvor de kan få hjelp og samlet informasjon om hvilke tilbud kommunen kan bistå med.
5. Narvik kommune skal arbeide for en integrert innsatstrapp og boligtrapp.

### 1. Narvik kommune skal sikre en hensiktsmessig organisering av det boligpolitiske og boligsosiale arbeidet.

### 2. Narvik kommune skal vurdere å ta i bruk Husbankens digitale verktøy "Kobo", for bedre oversikt og bestilling/tildeling av boliger for vanskeligstilte.

- Kommunen skal avklare med NaBo og Bal eiendom om hvordan det digitale verktøyet kalt "[Kobo](#)" kan implementeres i den daglig drift av utleieboliger.

### 3. Narvik kommune skal styrke fagkompetansen i forhold til det boligpolitiske og boligsosiale felt.

- Styrking av fagkompetanse skal skje gjennom samhandling med Husbanken, oppdatert forskning på fagfeltet og brukerorganisasjoner.

### 4. Narvik kommune skal jobbe forebyggende opp mot kommunens befolkning for at de som har behov for hjelp til planlegging av egen bosituasjon på kort og lang sikt, skal ha et tilbud i kommunen hvor de kan få hjelp og samlet informasjon om hvilke tilbud kommunen kan bistå med.

Boligundersøkelsen viser et behov for at innbyggerne kommer tidligere på banen i planleggingen av egen alderdom i forhold til å kunne bo lengst mulig hjemme:

- Det skal iverksettes forebyggende tiltak i forhold til å mestre egen bosituasjon og implementeres aktuelle virkemidler som er hensiktsmessig ut fra målgruppe.

### 5. Narvik kommune skal arbeide for en integrert innsatstrapp og boligtrapp.

- Det må settes av tilstrekkelig med ressurser til å kunne imøtekomme dette arbeidet, - både på strategisk og operativt nivå.

## 9 Vedlegg

Vedleggene gir en nærmere beskrivelse av metoder som er blitt brukt i innsamling av data og som er lagt til grunn for kunnskapsgrunnlaget og utledning av strategiene i boligplanen.

### 9.1 Medvirkning og innbyggerinnvolvering

Hva er viktig for at du skal kunne bo godt?



Gjennom medvirkning til kommuneplanens samfunnsdel har tema rundt bo- og bilyst blitt utførlig behandlet gjennom temamøter og innspillsrunder. Med dette som bakteppe har kommunen allerede god kunnskap om hva som er viktig for innbyggerne i forhold til egen bosituasjon og nærmiljø.

#### Oppstart boligplan - kunngjøring

Oppstart om arbeidet med ny boligplan har vært [kunngjort på kommunes hjemmeside](#). Det har vært kjørt annonsekampanje i 10 dager i lokalavisa Fremover om boligplanen og boligundersøkelsen. Det har vært invitert til orienteringsmøte om boligplanen på Narvik bibliotek. Alle bygdeutviklingslag er blitt orientert om fremdriften rundt ny boligplan. Det samme gjelder for alle politiske råd og politikere. Det har vært stand på de lokale kjøpesentrene i Narvik sentrum om å delta i boligundersøkelsen.

Kommunens [Facebook-side](#) har orientert om boligplanen, hvor også en boligundersøkelse ble spredt. Flere pensjonistforeninger ble tilsendt e-post med informasjon og lenke til kommunens hjemmeside om boligplanen, med flyveblad med lenke og QR- kode til spørreundersøkelsen.

Bolig har også vært diskutert på temamøte 23. mai 2022 for ny Helse og omsorgsplan hvor brukerorganisasjonene<sup>9</sup> var invitert:

---

<sup>9</sup>

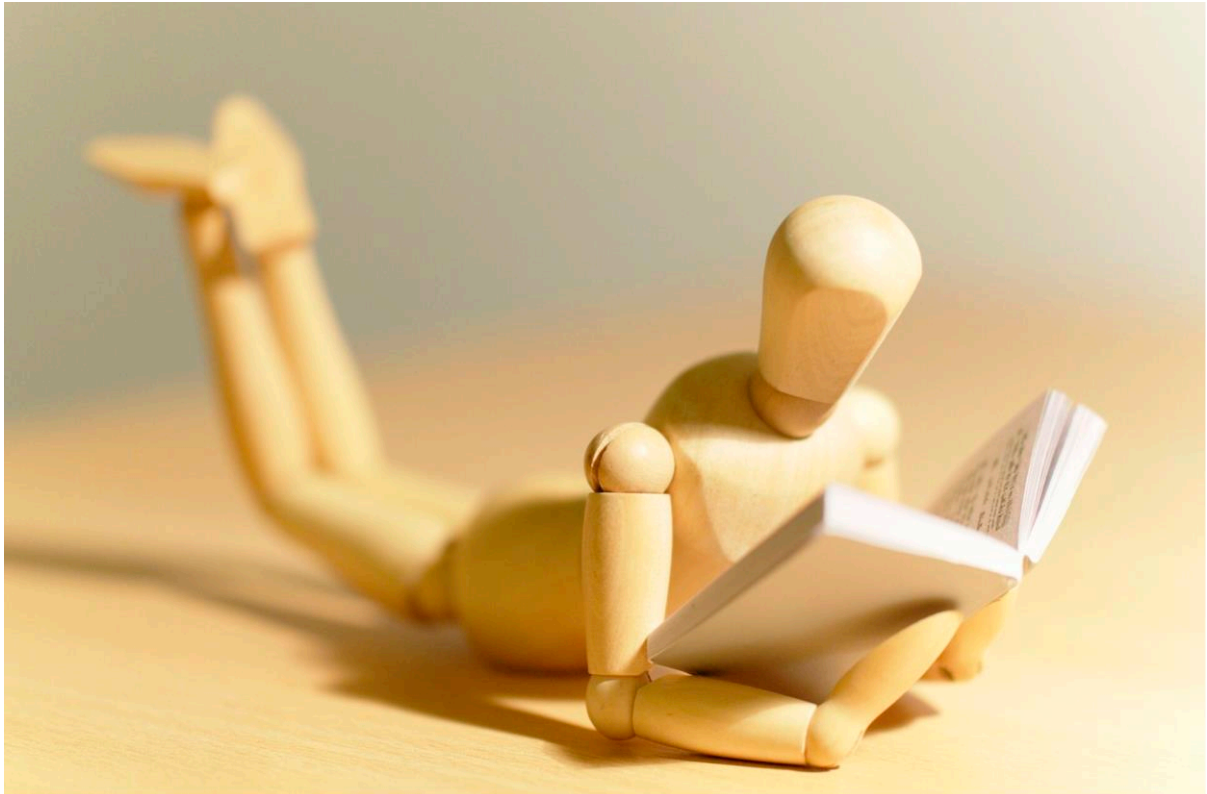
#### Brukerorganisasjoner:

Marborg, Mental helse Narvik, Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, Landsforeningen for Hjerte- og Lungesyke, avdeling Narvik, Narvik og Omegn Revmatikerforening, Norges Handikapforbund Narvik, Brystkreftforeningen Narvik og omegn, Diabetesforbundet Narvik og omegn, Hørselshemmedes Landsforbund Narvik, Norsk Forbund for utviklingshemmede, Personskadeforbundet LTN Ofoten lokallag, Demensforeningen, Pensjonistforbundet, Narvik og omegn pensjonistforening, Ungdomsrådet, Eldrerådet og Rådet for personer med funksjonsnedsettelse.

### **Intern Workshop - boligsosiale oppfølging**

For å kunne gjøre en kartlegging av det boligsosiale felt innenfor de ulike tjenestoområdene for vanskeligstilte når det gjelder bolig og boligspørsmål, ble det utført en workshop. Resultatene fra denne har blitt bearbeidet videre inn i planen.

## **9.2 Kunnskapsgrunnlag - oppsummering**



***Kunnskapsgrunnlaget i planarbeid er viktig for en felles forståelse av nåsituasjonen, muligheter og framtidige behov.***

***Interesseavklaringer og gode beslutninger i plansaker må bygge på et oppdatert og tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag.***

***Kunnskapsgrunnlaget består av flere typer informasjon og er presentert på flere måter som statistikk og tekst. Informasjonen er hentet fra nasjonale og regionale kilder, lokal kunnskap, Statistisk sentralbyrå (SSB), FINN.no med flere.***

***Kunnskapsgrunnlaget til boligplanen er derfor et forsøk på å sette innbyggere og politikere inn i dagens boligkontekst <sup>10</sup>for bedre forståelse av strategiene til de tre satsingsområdene i kapittel 6, 7 og 8.***

---

<sup>10</sup>

Store norske leksikon; [Kontekst](#) er en sammenheng noe befinner seg i, ofte den sammenhengen som gir bakgrunn for å forstå et [ord](#), en [ytring](#), en [tekst](#) eller et [kunstverk](#). Kontekst er altså de

- Demografien viser tydelig at det fødes færre barn. Det blir dermed færre barn i barnehage- og skolealder. Det er 400 flere menn enn kvinner i alderen 20-40 år. Det blir færre i yrkesaktiv alder til å "ta vare på" en sterk økning i antall eldre.
- Den norske boligmodellen er bygd opp rundt at flest mulig skal eie sin egen bolig, og den har vært vellykket. Hva som oppfattes som en god og trygg bolig avhenger av en rekke egenskaper ved boligen og boområdet og av beboernes egne preferanser: - se "Boligundersøkelse - oppsummering".
- For å kunne få en oversikt over boligmassen i Narvik kommune er det hentet tall fra Statistisk sentralbyrå, på antall boligtyper i kommunen. Boligreserver, fordelt på område opp mot befolkning fordelt på alder i de samme områdene, sett i sammenheng med boligtype og antall rom, vil gi en god indikasjon på **hvor** det bør bygges, **hvilken** boligtype bør bygges, og **hvor stort antall** av boenheter det er behov for i tiden fremover.
- Av boligtyper fordelt på alder bor de fleste i eneboliger. For hver 10 - årige aldersperiode, innenfor en og samme boligtype, vil boligtypen by på utfordringer, fordi den ikke er tilpasset et helt livsløp. Boligen er for liten/for stor, den har ikke de boligpreferansene som er tiltrengt for personen/personene som eier/leier boligen.
- Flere pendler ut av kommunen for å arbeid enn de som pendler inn til kommunen for å arbeid. Dette kan være en indikasjon på arbeidsmarkedet er bedre utenfor kommunen
- Ut fra husholdningstypene ser vi en sterk overvekt av aleneboere - 43 %, noe som gjør denne husholdningstypen svært økonomisk sårbar, og som lettere vil kunne få problemer med å betjene leie/gjeld.
- Boligtyper med heis er den fysiske boligpreferansen, som ser ut til ha størst betydning på sikt, for å kunne bo lengst mulig hjemme. I Narvik kommune er boliger med heis nærmest ikke-eksisterende. 55% av boligblokkene har ikke heis.
- I 3. kvartal 2023 var kvadratmeterprisen på bolig i Narvik 27 887 Kr. Dette er høyere enn både Rana, Harstad og Tromsø.
- Boligprisene i Narvik har ikke hatt noen stor påvirkning ennå av økt boligrente og høyere konsumprisindeks, men sammenligner man boligprisene med de ulike husholdningstypene sin medianinntekt etter skatt, er det verdt å merke seg at det begrenser seg for hvilken kjøpekraft det er i kommunen. Dette avspeiles spesielt i forhold til valg av boligtype, sentralitet og muligheten til å kjøpe annen type bolig.
- Dagens prisnivå gjør unge som ønsker å etablere seg med egen bolig helt avhengig av hjelp fra foresatte. Det kan ikke være en forutsetning for norsk boligpolitikk at man har foreldre som kan hjelpe. Mange har ikke det.
- Det samme gjelder for eldre som sitter på en nedbetalt boligkapital, men som ikke har sjanse til å skaffe en ny leilighet sentralt, uten å må ta opp gjeld.
- Det er derfor tid for nye boligmodeller/ - sameiemodeller og tilpasning for nevnte grupper for å komme inn på boligmarkedet på nytt.
- Boligomsetningen har også gått ned i kommunen. Dette skyldes i stor grad både økt boliglånsrente, økt husholdning- og transportutgifter, men også at det ikke finnes de boligtypene som etterspørres.
- En god dialog mellom kommune og utbygger/Husbanken/NaBo/Bal eiendom står derfor sentralt i å finne de riktige boligmodellene, på rett sted til en overkommelig pris.

---

forholdene i omgivelsene som er *relevante* for forståelsen eller tolkningen av en ytring, eller for produksjonen av den.

- Kommunale nøkkeltall fra Husbankens boligsosiale monitor viser at det er flere barn i kommunen som bor i lavinntektsfamilier og bor trangt.
- Det er også mange uføre som bor med sine foreldre og mange uføre som leier. Førstnevnte vil også ha behov for bolig med tjenester på sikt/institusjonsplass. Flere uføre som leier vil kunne være tiltaksgruppen for Startlån, for å kunne bli boligeier på sikt, da de har en sikker pensjon.
- Når det gjelder tilgangen på kommunale utleieboliger, vil behovet øke. Flere flyktninger skal kommunen ta imot. Trykket på kommunale boliger vil derfor øke ytterligere.

### 9.3 Kunnskapsgrunnlag

Kunnskapsgrunnlaget er basert på utvalgt statistikk med forklaringer til tabeller, som skal gi leseren en bedre forståelse av boligsituasjonen i Narvik kommune, og hvordan denne påvirkes av ulike faktorer som har hatt betydning for utledningen av strategiene til de tre satsingsområdene i boligplanen, og som det må jobbes videre med for at alle innbyggerne i Narvik kommune skal kunne ha et tilfredsstillende botilbud i kommunen.

#### 9.3.1 Den norske boligmodellen

Få land i verden har så mange boligeiere som Norge, og i løpet av livet vil godt over 90 % av alle nordmenn eie sin egen bolig. Nesten 8 av 10 nordmenn eier sin egen bolig til enhver tid.

Egen eiet bolig er et grunnleggende gode i velferdssamfunnet ved siden av arbeid, helse og utdanning.

Primærboligen er nordmenns foretrukne spareform og har fordeler i skattesystemet gjennom blant annet fradragsrett for gjeldsrenter, moderat formuesbeskatning og fravær av gevinstbeskatning.



##### 9.3.1.1 Om å se fysiske og sosiale aspekter i sammenheng

###### Om å se fysiske og sosiale aspekter i sammenheng

I kommunal planleggings øyemed blir utsagnet "**endelig hjemme**", et viktig poeng å ta inn over seg i tilknytning til hvordan kommunen legger tilrette for boligutviklingen i kommunen generelt og spesielt i forhold til vanskeligstilte.

De positive assosiasjonene til utformingene av boliger, både utvendig og innvendig har stor betydning for hvordan den som blir tildelt boligen, og andre oppfatter nabolaget og personen/-e som bor/eller blir tildelt en bolig. Å legge omsorg i utformingen av en bolig kan forsterke et budskap om inkludering, trygghet, toleranse og mestring. Positive ringvirkninger skapes også ved at de som arbeider med boligformidling og oppfølging opplever det som meningsfullt å tilby boliger de er stolte av.

###### Å bo trygt og godt

Behovet for å føle trygghet i egen bolig er helt grunnleggende for alle. Det handler om å ha mulighet til å være for seg selv, ikke bli forstyrret, kunne slappe av og ikke være utsatt for fare eller ubehageligheter. Vi tenker sjelden over det, men vi føler trygghet av å kjenne igjen boligen, møbleringen og plasseringen av eiendeler. Det samme skjer når vi kjenner igjen og identifiserer lyder i og utenfor boligen. Vi kan føle oss trygge i både rot og bråk – hvis vi kjenner oss igjen og kjenner årsaken [psykologi.no](https://www.psykologi.no)

### Å føle seg hjemme

Så langt har vi ikke skilt mellom begrepene bolig og hjem. Men hva er et hjem? Er det boligens funksjonalitet eller tekniske standard som definerer et godt eller mindre godt hjem? Om boligen blir et hjem for den som bor der, avgjøres av den følelsesmessige tilknytningen til boligen og den faktiske bruken av boligen over tid ([Brodtkorp & Rugkåsa, 2007](#)).

Et hjem skapes ved at man oppholder seg i boligen. Ved å definere et hjem ut fra bruk over tid og følelsesmessig tilknytning sier man samtidig at kortvarige boforhold og midlertidige botilbud neppe kan skje i et fullverdig hjem.

Hvor og hvordan vi ønsker å bo, er ikke tilfeldig. For mange er hjemmet en viktig aktivitetsarena og sier noe om tilhørighet. Hjemmet kan sees på som en forlengelse av identiteten til den som bor der. Om noen krenker hjemmet vårt, kan det oppleves som en krenkelse av vår personlige identitet. Innbrudd i egen bolig oppleves derfor for de fleste som personlig krenkelse. Måten vi bor på, og hvordan vi organiserer hjemmet vårt, symboliserer vår sosiale, kulturelle og økonomiske plassering i samfunnet. Noen gjør bevisste valg når det gjelder boligens symbolikk og refleksjon av egen identitet. Andres valg kan være en følge av en vanskelig eller akutt livssituasjon. Boligen forteller mye om livet og verdiene til dem som bor der.

### 9.3.2 Demografi

Folketallet i Narvik kommune var ifølge SSB 3. kvartal 2023: 21 537 <sup>11</sup>innbygger.

Ser vi fordelingen etter kjønn og alder viser diagrammet at det er flere kvinner enn menn fra 75 år og eldre. Totalt er det 1293 kvinner i nevnte aldersintervall og 990 menn. Dette utgjør totalt en differanse på 303 flere kvinner enn menn. Dette kan være et viktig poeng å se i sammenheng med kjønn og alder i forhold til utvikling av somatisk sykdom og demens for planlegging av botilbud. Rett botilbud, på rett plass blir viktig i denne sammenheng, samt tilrettelegging av boliger, og nye boliger med livsløpsstandard

For aldersintervallet 20 - 39 år fordelt på kjønn, er det totalt 2844 menn og 2439 kvinner. Dette utgjør totalt en differanse på 405 færre kvinner enn menn. Narvik kommune trenger ikke bare flere innbyggere i denne aldersgruppen, men en satsing spesielt på kvinner for å få opp fødselstallene.

Denne aldersgruppen består av førstegangsetablerere på boligmarkedet og familiefolk. For å kunne imøtekomme denne aldersgruppen blir det viktig med attraktive boligtilbud til en overkommelig pris.

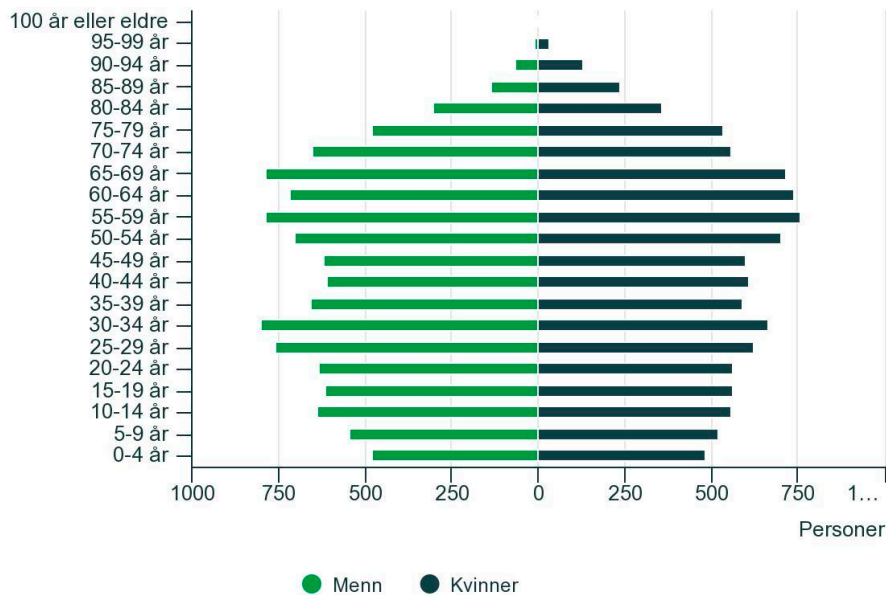
---

11

Folketallet har steget i 4. kvartal 2024 til 21 580 innbyggere,

### Aldersfordeling for innbyggerne i kommunen

Alder



Kilde: Befolkning, Statistisk sentralbyrå

<https://www.ssb.no/kommunefakta/narvik>

### Befolkningsframskrivning <sup>12</sup>

12

[Store norske leksikon](#): En befolkningsframskrivning er et anslag for framtidig folkemengde. Den kan også inneholde anslag for befolkningens alders- og kjønnsfordeling.

I utgangspunktet forteller en befolkningsframskrivning bare hvordan folkemengden vil utvikle seg under bestemte forutsetninger om framtidig [fruktbarhet](#), dødelighet og flytting/[migrasjon](#).

Ved beregning av befolkningsframskrivningen. Legger SSB opp til tre alternativer for beregning:

Hovedalternativ: MMM - brukes som et gjennomsnitt av høyt og lavt alternativ under.

Lavalternativ: LLL - brukes når man forventer en nedgang i befolkningsutviklingen: Lave fødselstall og emigrasjon/raflytting.

Høyalternativ: HHH - brukes når man forventer høye fødselstall og stor immigrasjon/tilflytting

Befolkningsframskrivningen er beregnet ut fra 2022, ut fra MMM (Hovedalternativ). Feilmarginen kan inntreffe på cirka 20 % ifølge SSB.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040	2045	2050
0 år	196	190	186	182	179	178	177	177	177	180	180	174	168
1-5 år	1026	1013	1015	991	984	971	946	931	923	920	937	920	889
6-12 år	1575	1590	1549	1523	1486	1472	1487	1452	1418	1329	1310	1329	1316
13-15 år	728	718	721	699	709	677	630	632	646	599	562	560	570
16-19 år	948	923	929	960	930	946	947	922	911	862	795	753	758
20-44 år	6471	6503	6469	6418	6391	6339	6304	6313	6272	6010	5717	5472	5322
45-66 år	6310	6202	6105	6015	5962	5924	5838	5779	5735	5519	5480	5523	5463
67-79 år	3023	3116	3210	3296	3306	3292	3336	3362	3375	3468	3359	3110	2874
80-89 år	1015	1028	1062	1087	1154	1246	1307	1346	1388	1651	1815	1931	2024
90 år eller eldre	238	251	249	241	239	233	250	255	271	328	461	567	666
Totalt	21530	21534	21495	21412	21340	21278	21222	21169	21116	20866	20616	20339	20050

Fremskrivningen viser en befolkningsnedgang de neste 30 år:

- Det blir færre barn i barnehagealder/skolepliktig alder
- Det blir færre sysselsatte til å utføre tjenester i kommunen
- Det blir lavere skatteinngang, og kommunen får mindre inntjening
- Det blir totalt bare flere og flere eldre

**I neste sjuårsperiode til 2030 vil kommunen få:**

- 352 flere eldre i aldersgruppen 67- 79 år
- 331 flere eldre i aldersgruppen 80 -89 år
- 33 flere eldre i aldersgruppen 90 år eller eldre

Totalt utgjør dette 716 flere eldre over 67 år.

Fra 2030 vil aldersgruppen 80 + bare øke frem mot 2050, og vil være det dobbelte av hva kommunen har i dag.

**Den demografiske utviklingen vil utfordre kommunen fremover på helsetjenester, bemanning, boliger og institusjonsplasser.**

### 9.3.2.1 Befolkning fordelt på alder og område

Alder	Bjerkvik	Øyjord	Narvik	Beisfjord	Ankenes	Håkvik	Skjomen	Ballangen	Kjøpsvik
0-5 år	83	4	535	87	227	81	4	109	38
6-15 år	134	7	1053	169	427	176	30	233	70
16-19 år	76	6	441	54	131	69	15	116	28
20-24 år	76	3	699	40	149	49	14	130	32
25-29 år	94	4	832	55	186	61	6	106	29
30-49 år	359	19	2699	269	831	280	59	464	167
50-59 år	244	14	1552	124	354	127	54	332	148
60-66 år	192	21	1041	86	222	95	32	267	118
67-69 år	79	6	461	33	96	32	11	123	43
70-79 år	216	16	1075	103	236	86	55	315	122
80 år eller eldre	128	6	735	17	125	23	19	153	68
<b>Totalt</b>	<b>1681</b>	<b>106</b>	<b>11123</b>	<b>1037</b>	<b>2984</b>	<b>1079</b>	<b>299</b>	<b>2348</b>	<b>863</b>

Tabellen viser en *omarbeiding av folketall fordelt på alder* etter [grunnkrets nivå](#) for å kunne få en oversikt over befolkningen i Narvik kommune som "naturlig" faller inn under de utvalgte områdene (- se kapittel 10 - Grunnkretser - Narvik kommune). Dette vil kunne gjøre det enklere å planlegge boligbygging i disse områdene i takt med befolkningen innenfor ulike aldersgrupper.

Ifølge NBBL (Norske boligbyggelag) var gjennomsnittsalderen i 2022 for førstegangskjøpere i Narvik kommune 27,4 år. Narvik kommune har blitt vurdert på temaene tilrettelegging og boligbygging sammen med 119 andre kommuner. Narvik scorer på boligvennligheten med en 46. plass, og er 61% bedre enn de andre kommunene i kåringen.

1. I aldersgruppen 25 - 29 år er det 1373 innbyggere, som er i etableringsfasen for bolig.
2. I aldersgruppen 30 - 49 år er det 5147 innbyggere, og det største aldersgruppen i antall totalt og innad i innenfor hver aldersgruppe og sted ( med ett unntak på Øyjord i aldersgruppen 60 - 66 år - 21 innbyggere)
3. I aldersgruppen 50 - 59 år finner man den nest største aldersgruppen. Totalt utgjør denne aldersgruppen 2949 innbyggere.
4. I aldersgruppen 60 - 66 år er det 2074 innbyggere. Flest finner man i Narvik, Ballangen, på Ankenes og i Bjerkvik.
5. For aldersgruppen 67 - 79 år - er antall innbyggere i :
  - Bjerkvik: 295
  - Øyjord: 32
  - Narvik: 1536
  - Beisfjord: 136

- Ankenes: 305
- Håkvik: 122
- Skjomen: 118
- Ballangen: 438
- Kjøpsvik: 165

Tabellen gir en god oversikt over aldersutviklingen i tilknytning til de nevnte områder, som kan sees i sammenheng med behov for boligbygging på disse lokalitetene.

### 9.3.3 Pendlere

#### Pendlere

<b>1 122 personer pendler ut av Narvik kommune (SSB 2023)</b>	<b>822 personer pendler inn til Narvik kommune (SSB 2023)</b>
<a href="https://www.ssb.no/kommunefakta/narvik">https://www.ssb.no/kommunefakta/narvik</a>	<a href="https://www.ssb.no/kommunefakta/narvik">https://www.ssb.no/kommunefakta/narvik</a>

Det pendler 300 flere personer ut av kommunen, enn inn til kommunen. Dette til tross for kommunesammenslåingen i 2020 av tidligere Narvik -, Ballangen- og Tysfjord øst kommune.

**03321: Sysselsatte (15-74 år), etter arbeidssteds- og bostedskommune. Pendlingstrømmer. 4. kvartal (K) 2000 - 2022.**

Jobbpendler ut fra Narvik	2020	2021	2022
Antall sysselsatte i Narvik	9267	9351	9258
<b>Totalt antall jobbpendlere ut av Narvik kommune</b>	<b>702</b>	<b>709</b>	<b>796</b>
Tromsø	192	171	179
Oslo	88	105	131
Harstad	102	104	115
Bodø	88	96	111
Gratangen	42	47	56
Trondheim - Tråante	47	35	55
Evenes - Evenássi	31	41	43
Hamarøy	49	43	43
Senja	22	26	21
Tjeldsund	19	21	18
Bardu	8	9	9
Målselv	9	6	9
Salangen	3	3	3
Sørreisa	2	2	3

Tabellen viser at flest jobbspennere som har bosted i Narvik, pendler til Tromsø, Oslo, Harstad og Bodø.

De 10 kommunene med flest arbeidspennere fra Narvik utgjøre til sammen 680 personer.

Jobbspenner til Narvik fra:	2020	2021	2022
Antall sysselsatte i Narvik	9267	9351	9258
<b>Totalt antall</b>	<b>444</b>	<b>473</b>	<b>504</b>
5414 Gratangen	58	73	71
5401 Tromsø	60	62	68
5402 Harstad	60	58	65
1853 Evenes - Evenássi	45	56	45
5412 Tjeldsund	22	34	44
5416 Bardu	44	38	39
5001 Trondheim - Tråante	21	21	22
5421 Senja	24	24	21
5418 Målselv	13	7	19
5415 Loabák - Lavangen	21	16	18
4601 Bergen	9	12	18
1860 Vestvågøy	10	10	17
1870 Sortland - Suortá	19	19	16
5417 Salangen	15	12	15
1865 Vågan	14	15	15
1833 Rana	9	16	11

Tabellen viser at flest jobbspennere som arbeider i Narvik, pendler fra Gratangen, Tromsø, Harstad og Evenes.

De 10 kommunene med flest arbeidspennere til Narvik utgjøre til sammen 412 personer.

Av de 10 kommunene som har flest pendlere ut og inn til kommunen, utgjør dette en differanse på: 680 - 412 = 268 personer. Til tross for innpendling er det 268 flere personer som pendler ut av kommunen.

Dette kan leses som en indikasjon på flere har ønsket eller har vært nødt til å se seg om etter jobb utenfor Narvik kommune.

Her kan det være flere ting som spiller inn, men flere arbeidsplasser og boliger henger nøye sammen.

En utvikling av flere arbeidsplasser vil ha stor betydning for fremtidig befolkningsøkning, og dermed boligtilgang. Narvik kommunes satsing på det grønne skiftet står derfor sentralt.

### 9.3.4 Boligmassen i Narvik kommune

Bygningstype SSB 2023	Boliger (beboede og ubebodde)
Enebolig	6076
Tomannsbolig	1856
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1436
Boligblokk (Leiligheter)	1798
Bygning for bofellesskap	458
Andre bygningstyper	289

Tabellen viser en oversikt over de tradisjonelle bygningstypene som beskrives av SSB 2023.

- Det er over tre ganger så mange eneboliger som tomannsboliger.
- Det er over fire ganger så mange eneboliger som rekkehus, kjedehus og andre småhus.
- Per 2023 var det 1798 leiligheter i form av boligblokker og 458 leiligheter for bygninger for bofellesskap.

#### Boligtyper fordelt på aldersgrupper, kjønn og antall - SSB 2021

	Boliger i alt			Enebolig			Tomannsbolig			Rekkehus, kjedehus, andre småhus			Boligblokk			Annen boligbygning		
	Begge kjønn	Menn	Kvinner	Begge kjønn	Menn	Kvinner	Begge kjønn	Menn	Kvinner	Begge kjønn	Menn	Kvinner	Begge kjønn	Menn	Kvinner	Begge kjønn	Menn	Kvinner
<b>Alder i alt</b>	<b>21294</b>	10913	10381	<b>12491</b>	6480	6011	<b>3522</b>	1831	1691	<b>2334</b>	1200	1134	<b>2207</b>	985	1222	<b>740</b>	417	323
0-19 år	4499	2302	2197	3009	1548	1461	770	392	378	469	236	233	193	96	97	58	30	28
20-29 år	2557	1457	1100	1147	636	511	496	268	228	373	217	156	269	150	119	272	186	86
30-39 år	2663	1411	1252	1494	763	731	519	286	233	361	192	169	207	120	87	82	50	32
40-49 år	2374	1208	1166	1389	719	670	484	246	238	293	140	153 <sup>1</sup>	156	71	85	52	32	20
50-66 år	5147	2595	2552	3229	1663	1566	809	409	400	523	267	256	480	208	272	106	48	58
67-79 år	<b>2899</b>	1481	1418	<b>1708</b>	916	792	<b>315</b>	176	139	<b>243</b>	123	120	<b>523</b>	212	311	<b>110</b>	54	56
80 år eller eldre	<b>1155</b>	459	696	<b>515</b>	235	280	<b>129</b>	54	75	<b>72</b>	25	47	<b>379</b>	128	251	<b>60</b>	17	43

Fordelingen av boligtyper innenfor ulike aldersgrupper viser at det bor flest personer i enebolig.

Tabellen viser at det bor flest menn innenfor alle [\[1\]](#) de tre første boligkategoriene med unntak for menn 80 år og eldre. Mens for boligkategorien - «blokk» er det flere kvinner fra aldersgruppen 40 år og eldre som bor.

At det er flere menn, er ikke noe unaturlig i forhold til demografien, jfr. tabell over befolkning fordelt på alder og kjønn, da det er flere menn enn kvinner i kommunen totalt sett. Dette kan være interessant i forhold til hvilke boligtyper som tenkes bygges og for hvilken alder og kjønns-miks man får i borettslaget eller i nabolaget. Det bør også være interessant i forhold til boligtilbud relatert til "Innsatstrappen".

Interessant er det også å studere hvor mange barn og unge som bor i enebolig i aldersgruppen 0-19 år. Det er totalt 3009 personer. Disse bor mest sannsynlig med en eller flere voksne, og vil innenfor cirka 5 til 25 år også ha behov for bolig, når de flytter ut av foreldrehjemmet for å studere, jobbe og etablere seg.

For boligtypen: «enebolig» bor det i aldersgruppen 67-79 år og eldre, totalt 2223 personer. De eldre innenfor nevnte 10 - årsperiode vil spesielt ha behov for å flytte til en mer egnet boligtype med tilgang til tjenester eller over i omsorgsboliger.

Ut fra statistikken har man er god oversikt over hvordan boligstatus er og hvordan denne vil påvirkes med demografien for hver 10-årsperiode. Det blir derfor svært viktig at det bygges andre boligformer enn eneboliger, når man ser hvor mange som vil ha behov for en annen boligtype fremover. Universelt utformede boligtyper vil spesielt avhjelpe boligforholdene for å kunne bo lengst mulig i eid eller leid bolig.

### Sammendrag

Tilbudet til førstegangsetablerere og eldre, synes ut fra tabell å være de som mest akutt vil ha behov for et nytt boligtilbud i kommunen per nå.

Aldersgruppen: 50 – 66 år er den største aldersgruppen i antall innenfor alle boligkategoriene, og som innenfor den neste 5-20 års perioden, mest sannsynlig vil se seg om etter en annen type bolig.

I planleggingen av bygging eller renovering/ombygging av boliger, anbefales det å se på hvilke boligtyper vi har i kommunen. Hvor mange som bor i de ulike boligkategoriene, og forventning om hvor lenge det kan estimeres at disse kan fortsette å bo i samme boligtype, og hvilke boligtyper som naturlig vi kunne rulleres på boligmarkedet.

Et anslag på dette opp mot forventet demografisk framskrivning, nye arbeidsplasser og pågående boligbygging i kommunen vil være et godt utgangspunkt for å imøtekomme innbyggernes og kommunens behov for generell boligutviklingen i kommunen.

### Estimat: boligtype fordelt på alder og kjønn (begge) opp mot dagens boligtyper i forhold til antall rom per boligtype.

Boligtype- enebolig i aldersgruppe 67 -79 år bor 1708 personer som mest sannsynlighet vil ha behov for en annet type bolig i løpet av 1-10 år.

Aktuell boligtype for å kunne klare seg best mulig selv med/uten hjemmetjeneste, anses en to- eller treroms universell utformet leilighet eller i et bofellesskap, med parkeringshus i kjeller og eller nært butikk. Antar man at det bor to personer per enebolig i denne aldersgruppen ( $1708:2 = 854$ ) er det behov for opptil 854 boenheter.

### Boligtyper fordelt på antall rom

06515 Boligtype SSB 2023	Antall rom	Antall
Enebolig	1 rom	135

Boligplan - Narvik kommune 2024 - 2027

	2 rom	560
	3 rom	678
	4 rom	1642
	5 rom	1287
	6 rom	728
	7 rom	316
	8 rom eller flere	235
Tomannsbolig	1 rom	81
	2 rom	250
	3 rom	536
	4 rom	530
	5 rom	230
	6 rom	84
	7 rom	30
	8 rom eller flere	14
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1 rom	92
	2 rom	253
	3 rom	394
	4 rom	389
	5 rom	160
	6 rom	44
	7 rom	14
	8 rom eller flere	4
Boligblokk	1 rom	132
	2 rom	529
	3 rom	788
	4 rom	261

	5 rom	31
	6 rom	7
	7 rom	0
	8 rom eller flere	0
Bygning for bofellesskap	1 rom	195
	2 rom	205
	3 rom	11
	4 rom	3
	5 rom	1
	6 rom	2
	7 rom	0
	8 rom eller flere	0
Andre bygningstyper	1 rom	21
	2 rom	89
	3 rom	82
	4 rom	36
	5 rom	11
	6 rom	2
	7 rom	2
	8 rom eller flere	3

- For eneboliger er standard: fire - femroms. (Det vil si tre til fire soverom). Det er cirka tre ganger så mange eneboliger, enn for eneboliger for to- treroms.
- For tomannsboliger er det flest tre- til fireroms boliger, men antallet for fireroms, er 1/3 mindre enn for fireroms i enebolig.
- Rekkehus/kjedehus med fl. er det enda færre tre- (394) til fireroms (389) boliger enn for de to forgående kategoriene.
- For boligblokk finner man flest to- (529) og tre (788 ) roms leiligheter.
- For bofellesskap er det flest 1- roms (195) og 2- roms (205). Dette utgjør total svært få tilbud innenfor denne boligtypen.

### Boligmasse etter boligtype, antall rom og sted <sup>13</sup>

Tabellen under viser boligtype/bygningstype etter antall rom og lokalisering, som er utarbeidet etter matrikkel og kartdata på enhet Areal- og samfunnsutvikling til formål - bedre oversikt over hvilke boligtyper som er lokalisert hvor i kommunen, og hvor mange rom de ulike boligtypene har.

Totalt er det cirka 12 000 boenheter i Narvik kommune. Av disse er cirka 4000 bruksenheter ikke registrert med antall rom.

Dette utgjør cirka 1/3 av bruksenhetene i kommunen eller cirka 33%. Tatt dette i betraktning er oversikten under bedre med tanke på ny boligplanlegging i forhold til lokalisering, enn kun ved å bruke tabellen: **“Boligtyper fordelt på rom”**.

Når det gjelder boligtype/bygningstype “store boligbygg” er dette omtalt som “boligblokk”, tidligere.

Bruksenheter i bygningstype:	Antall registrerte rom	Bjerkvikk	Øyjord	Straumsnes	Narvik	Beisfjord	Ankens	Håvikk	Skjomen	Ballangen	Kjeldebotten	Kjøpsvik
Enebolig	0 / ikke fordelt	454	36	93	505	166	604	210	113	394	41	29
	1 rom	10	0	0	53	3	15	5	1	20	1	1
	2 rom	23	1	0	139	13	55	7	1	167	15	26
	3 rom	28	6	2	65	21	27	10	6	176	18	23
	4 rom	122	11	3	271	68	103	36	19	203	26	318
	5 rom	59	6	1	222	56	79	34	16	108	10	54
	6 rom	22	4	3	125	34	45	37	8	42	4	12
	7 rom	13	0	2	51	12	20	17	2	14	1	3
	8 rom eller flere	9	0	1	25	15	13	12	6	12	0	3
Tomannsbolig	0 / ikke fordelt	17	0	2	425	3	84	11	0	9	0	3
	1 rom	0	0	0	60	2	6	0	0	0	0	0
	2 rom	2	0	0	166	1	13	2	0	7	0	7
	3 rom	5	1	1	363	3	32	6	1	9	0	10
	4 rom	20	3	1	314	7	31	4	1	4	0	21
	5 rom	7	0	1	88	1	12	15	0	3	0	5
	6 rom	3	0	0	37	2	2	0	2	3	0	0

<sup>13</sup>

Se vedlegg: Grunnkretser - Narvik kommune - områdeinndeling.

Boligplan - Narvik kommune 2024 - 2027

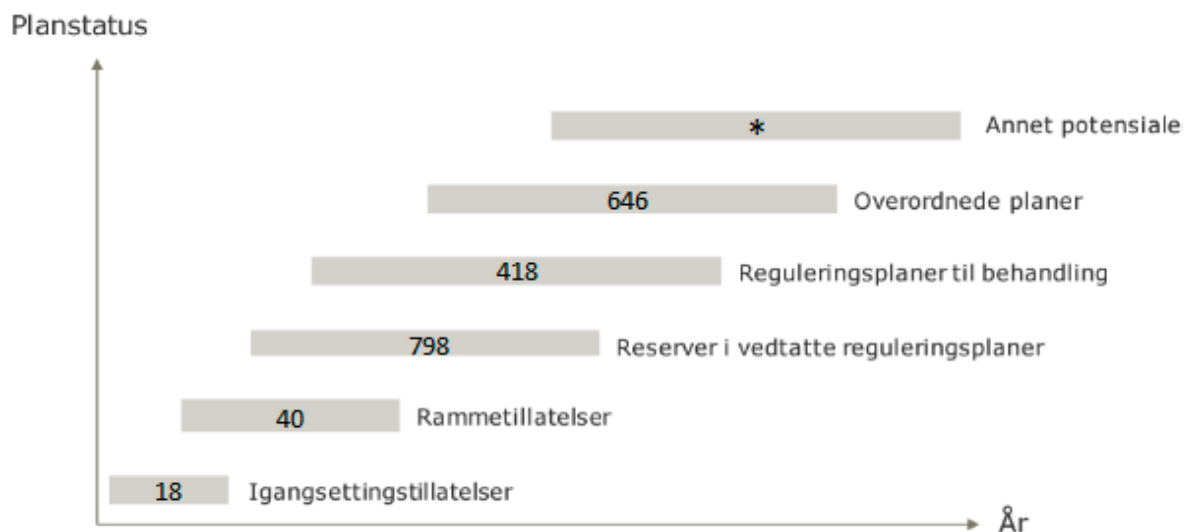
	7 rom	0	0	0	9	0	2	0	0	0	0	0
	8 rom eller flere	0	0	0	3	0	1	0	2	0	0	0
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	0 / ikke fordelt	14	0	0	226	0	30	0	0	23	0	1
	1 rom	0	0	0	72	0	1	0	0	0	0	1
	2 rom	6	0	0	181	0	18	0	0	10	4	9
	3 rom	25	0	0	269	8	17	0	0	14	1	6
	4 rom	0	0	0	287	0	45	4	0	8	0	5
	5 rom	0	0	0	111	2	9	0	0	2	0	1
	6 rom	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0
	7 rom	0	0	0	3	0	0	0	0	2	0	0
	8 rom eller flere	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Store boligbygg	0 / ikke fordelt	0	0	0	302	0	12	0	0	3	0	1
	1 rom	0	0	0	114	0	0	0	0	1	0	2
	2 rom	0	0	0	455	0	147	0	0	2	0	12
	3 rom	20	0	0	636	0	2	0	0	1	0	2
	4 rom	0	0	0	223	0	0	0	0	3	0	2
	5 rom	1	0	0	24	0	0	0	0	1	0	0
	6 rom	0	0	0	5	0	1	0	0	0	0	0
	7 rom	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8 rom eller flere	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Bygning for bofellesskap	0 / ikke fordelt	0	0	0	102	0	0	0	11	12	0	0
	1 rom	0	0	0	181	6	0	0	0	0	0	0
	2 rom	0	0	0	107	0	0	0	0	4	0	22
	3 rom	0	0	0	1	0	0	0	0	0	9	0
	4 rom	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
	5 rom	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	6 rom	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0

7 rom	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 rom eller flere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### 9.3.5 Boligreserver, prisutvikling og boligomsetning i Narvik kommune

#### Kartlegging av den regulerte boligreserven

Det framtidige boligpotensialet i en kommune består av mange planer med ulik tidshorisont. For eksempel vil en del av boligpotensialet være ferdigregulert til boligformål. Av dette vil noe være under bygging og dermed stå innflyttingsklare innen relativt kort tid (1-2 år), mens andre områder av ulike grunner ikke er påbegynt ennå. Årsakene til dette kan være mange, for eksempel fordi forhåndssalget ikke er godt nok (markedsforhold), hindringer knyttet til at området har behov for offentlig infrastruktur før det kan bygges ut eller at utbyggerne utsetter utbygging på grunn av mangel på kapasitet. Boligpotensialet lenger fram i tid kan være i reguleringsplaner som er til behandling, vedtatte områdereguleringer med krav til detaljregulering, kommunedelplaner, områder som er avsatt til fremtidig utbygging i kommuneplanens arealdel eller regional plan eller andre overordnede uformelle planer. I Figuren under er en overordnet illustrasjon av forholdet mellom status på planen til boligpotensialet og tidshorisonten fram mot at boligene står innflyttingsklare. [Illustrasjon av boligpotensialet etter planstatus og tidshorisont for realisering Rambøll.](#)



Illustrasjon av boligpotensialet etter planstatus og tidshorisont for realisering

Illustrasjonen viser en oversikt over antall boenheter fordelt i forhold til planstatus i Narvik kommune per 17.11.2023.

\*Annet potensiale - vil være avklart når kommuneplanens arealdel er vedtatt.

Den regulerte boligreserven ( er en beregnet størrelse og må dermed leses som et anslag. Endelig utbygging kan gi både færre og flere boligenheter enn det planen indikerte. Det er i hovedsak to grunner til det, en planmessig og en markedsmessig. Den ene er at krav til utforming og kvalitet stilt i planer eller i byggeteknisk forskrift har gjort at potensialet i reguleringsplanen blir lavere enn antatt da planen ble vedtatt (planmessig) eller fordi ikke alle boligenhetene har blitt realisert (markedsforhold). Den beregnede boligreserven er imidlertid kommunenes beste anslag på nåværende tidspunkt (Rambøll og SØA).

Kommunene bruker flere metoder for å anslå gjenstående boligpotensiale i reguleringsplanene: - Egne beregninger basert på utnyttelsesgrad og skissert utforming. - Rapportering fra utbygger om antall boliger som de planlegger å bygge ut innenfor reguleringsplanen. - Det gjøres egne vurderinger av eldre reguleringsplaner, for eksempel om den er ferdig utbygd selv om det gjenstår et boligpotensial.

Kommunene har også ulike manuelle prosesser hvor de jevnlig (årlig eller hyppigere) vurderer vedtatte planer, og om boligpotensialet har endret seg siden forrige kartlegging. I utgangspunktet er alle boenheter inkludert, dette inkluderer blant annet student- og omsorgsboliger( Ibid).

### Boligreserven i Narvik kommune

Boligreserven er et mål på hvor mange boenheter som kan bygges etter vedtatte reguleringsplaner og vedtatte områdereguleringer uten krav til detaljregulering.

**Den totale boligreserven per 17. november 2023 er på 798 boenheter.**

Det understrekes at det er usikkerhet knyttet til estimerte antall fremtidige boenheter. Antall enheter endrer seg ofte i løpet av en planprosess og frem til området er utbygd.

Område	Status	Estimerte antall fremtidige boenheter
<b>Hele kommunen</b>	Er regulert	798
<b>Hele kommunen</b>	Under regulering	418
<b>Hele kommunen</b>	Må reguleres	646
<b>Hele kommunen</b>	<b>SUM</b>	1862

### Potensial for nye boenheter og områder i kommunen

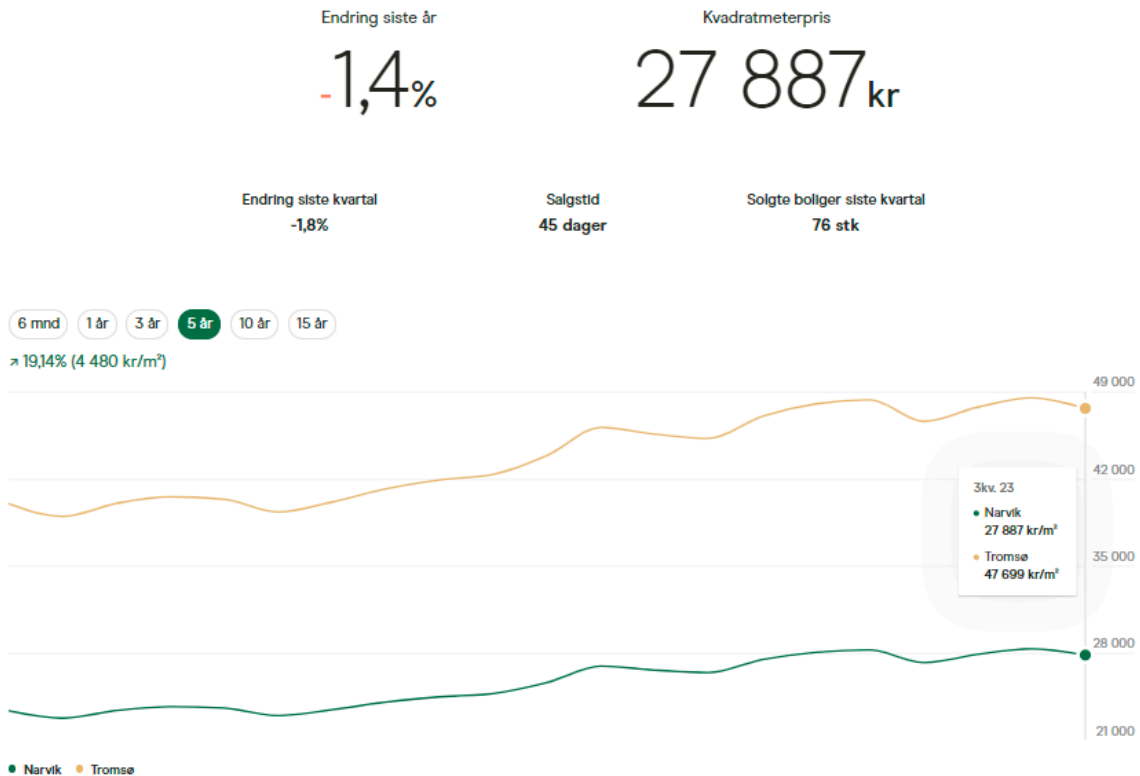
Tabellen under viser potensialet for nye boenheter innenfor ulike områder i Narvik kommune som er regulert til boligformål i vedtatte reguleringsplaner, - er under regulering, eller er avsatt til boligformål i gjeldende kommune(del)planer for hele Narvik kommune. Potensialet for nye boenheter innenfor kombinerte formål eller sentrumsformål der det tillates bruksendringer og ombygginger uten reguleringsplan, er ikke inkludert. Potensielle nye boenheter som kan være mulig å bygge/etablere gjennom fortetting på enkelteiendommer reflekteres heller ikke i tabellen.

Område	Status	Estimerte antall fremtidige boenheter
<b>Bjerkvik</b>	Er regulert	122
<b>Bjerkvik</b>	Under regulering	270
<b>Bjerkvik</b>	Må reguleres	25
<b>Øyjord</b>	Er regulert	0
<b>Øyjord</b>	Under regulering	0
<b>Øyjord</b>	Må reguleres	225
<b>Straumsnes</b>	Er regulert	9

<b>Straumsnes</b>	Under regulering	0
<b>Straumsnes</b>	Må reguleres	0
<b>Narvik by</b>	Er regulert	302
<b>Narvik by</b>	Under regulering	148
<b>Narvik by</b>	Må reguleres	348
<b>Ankenes</b>	Er regulert	127
<b>Ankenes</b>	Under regulering	0
<b>Ankenes</b>	Må reguleres	0
<b>Håkvik</b>	Er regulert	60
<b>Håkvik</b>	Under regulering	0
<b>Håkvik</b>	Må reguleres	10
<b>Beisfjord</b>	Er regulert	25
<b>Beisfjord</b>	Under regulering	0
<b>Beisfjord</b>	Må reguleres	17
<b>Skjomen</b>	Er regulert	6
<b>Skjomen</b>	Under regulering	0
<b>Skjomen</b>	Må reguleres	0
<b>Ballangen</b>	Er regulert	143
<b>Ballangen</b>	Under regulering	0
<b>Ballangen</b>	Må reguleres	10
<b>Kjeldebotn</b>	Er regulert	4
<b>Kjeldebotn</b>	Under regulering	0
<b>Kjeldebotn</b>	Må reguleres	0
<b>Kjøpsvik</b>	Er regulert	0
<b>Kjøpsvik</b>	Under regulering	0
<b>Kjøpsvik</b>	<b>Må reguleres</b>	0

- Ut fra områdene er det flest boligreserver i Narvik by, dernest følger Bjerkvik, Ballangen, Ankenes, Håkvik og Beisfjord.
- På Øyjord er det et stort potensiale for nye boliger, men her mangler viktig infrastruktur, som vann og avløp.
- I Kjøpsvik er det ingen boligreserver. Her er det vanskelig å finne hensiktsmessig tilgang på tomt, uten å skulle rive eksisterende bebyggelse.

## Boligplan - Narvik kommune 2024 - 2027



Sammenlikne prisutviklingen med  
Tromsø

Dette er oppdaterte tall fra forrige kvartal.

Disclaimer: Krogsveens prisoversikt er basert på tall, forutsetninger og beregninger hentet fra Eiendom Norge, Eiendomsverdi AS og Finn.no.

Krogsveen boligprisstatistikk: [Sammenlikne prisutvikling med andre byer i Norge.](#)

### Prisutvikling i Narvik kommune

Prisutviklingen har steget jevnt fra 1. kvartal 2021. Ut fra beregnet statistikk fra Krogsveen <sup>14</sup>

3. kvartal. 2023 var kvadratmeterprisen i Narvik 27 887 Kr

Prisendringen fra forrige kvartal var -1,8 %

Så langt i år har boligprisene i Norge steget med 5,7 prosent.

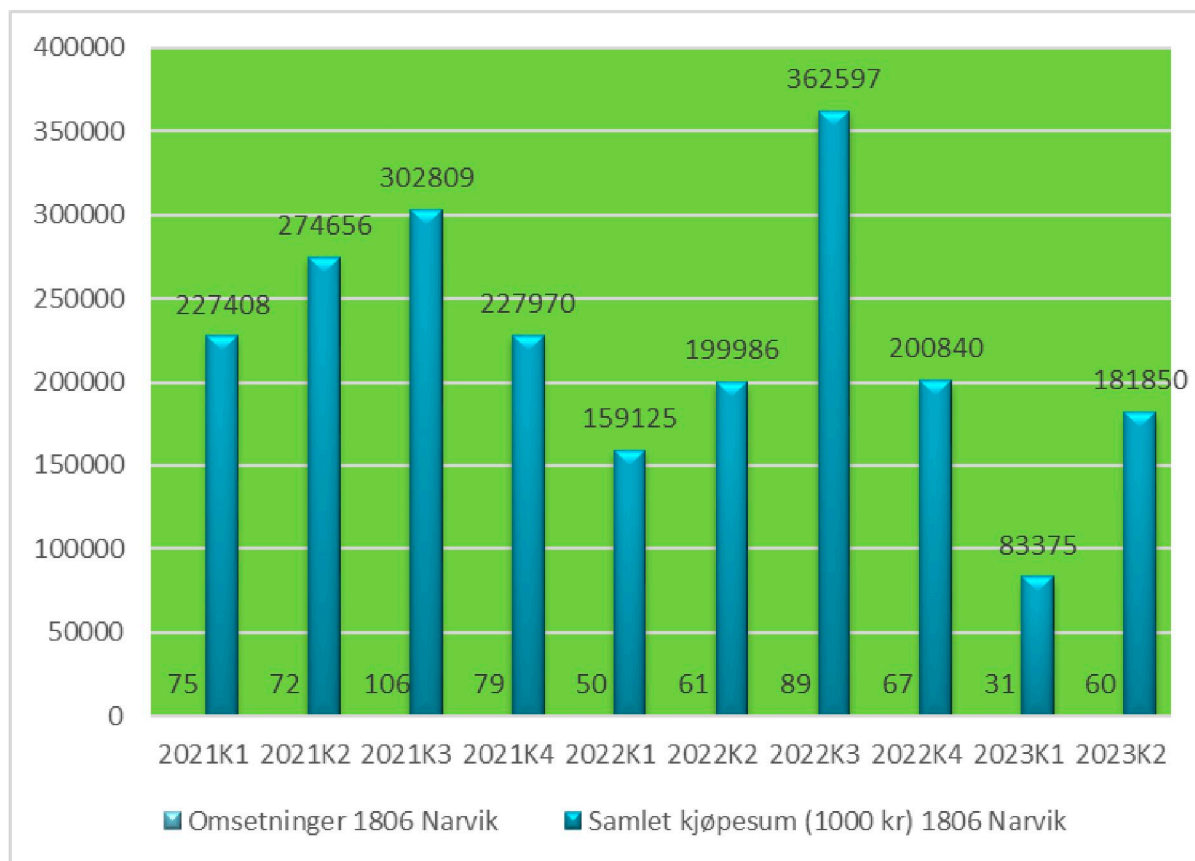
Gjennomsnittsprisen for en bolig i Norge var 4 543 487 kroner ved utgangen av august.

[- Boligprisene steg 0,4 prosent i august, noe som er den svakeste august-månedens boligprisstatistikks historie. Renteøkningene begynner nå bite på boligprisene, sier administrerende direktør Henning Lauridsen i Eiendom Norge.](#)

I Narvik holder boligprisene seg og det er ikke forventet noen nedgang til tross for renteøkningen. I forbindelse med økte byggeutgifter har dette hatt positiv økning på bruktboligmarkedet, som har vært en

del lavt sammenlignet med andre større byer. Grunne til dette er at vi har hatt et stabilt folketall med lite tilflytting. Endringene i boligprisene vil nok snart merkes når presset på nye boligtyper blir større. -Noe som er forventet ut fra demografien i kommunen med et stort antall eldre og satsingen på flere arbeidsplasser og behovet for tilflyttere jfr. tabell

### Boligomsetning 2021 - 2023 K2.



SSB 2023 K2

Boligomsetningen de siste tre årene viser en økning de tre første kvartalene av 2021. Etter dette ble den en liten nedgang før den tok seg opp igjen i fra andre kvartal 2022, og med en topp i boligomsetning i tredje kvartal på tilnærmet 360 000 000 kr. Dette til tross for færre antall omsetninger av boliger: 89 stykk mot 106 samme kvartal i 2021. Boligomsetningen og antall boliger gikk på nytt ned i første kvartal 2023, men doblet seg i andre kvartal.

Forklaringen på disse svingningene er sammensatt, men sentralbankens heving av styringsrenten fra høsten 2021 og økt boligrente synes å være en årsak til at boligomsetningen gikk ned i Narvik. Den store toppen i omsetningen i 3. kvartal 2022 kan forklares med at boligmarkedet la ut nye boligkomplekser til en høyere pris.

### 9.3.6 Bolig- og husholdningstyper

#### Husholdninger, etter husholdningstype og bygningstype (Tabell 11080 - SSB 2021).

Husholdningstyper fordelt på bygningstype	Boliger i alt	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Bolig blokk	Annen boligbygning
Husholdninger i alt (Antall)	10455	5420	1697	1257	1523	558
Aleneboende	4397	1679	685	609	1004	420
Par uten hjemmeboende barn	2721	1647	372	276	345	81
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	803	531	142	82	34	14
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	924	661	169	74	14	6
Mor/far med små barn (yngste barn 0-5 år)	87	39	16	17	12	3
Mor/far med store barn (yngste barn 6-17 år)	379	170	86	75	42	6
Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	724	476	131	71	37	9
Flerfamiliehusholdninger med barn	105	73	16	7	9	0
Flerfamiliehusholdninger uten barn 0-17 år	315	144	80	46	26	19
Husholdninger i alt (Prosent)	100	51,8	16,2	12	14,6	5,3
Aleneboende	100	38,2	15,6	13,9	22,8	9,6
Par uten hjemmeboende barn	100	60,5	13,7	10,1	12,7	3
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	100	66,1	17,7	10,2	4,2	1,7
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	100	71,5	18,3	8	1,5	0,6
Mor/far med små barn (yngste barn 0-5 år)	100	44,8	18,4	19,5	13,8	3,4
Mor/far med store barn (yngste barn 6-17 år)	100	44,9	22,7	19,8	11,1	1,6
Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	100	65,7	18,1	9,8	5,1	1,2
Flerfamiliehusholdninger med barn	100	69,5	15,2	6,7	8,6	0
Flerfamiliehusholdninger uten barn 0-17 år	100	45,7	25,4	14,6	8,3	6

Tabellen over viser ulike husholdningstyper fordelt på fem "bygningstyper".

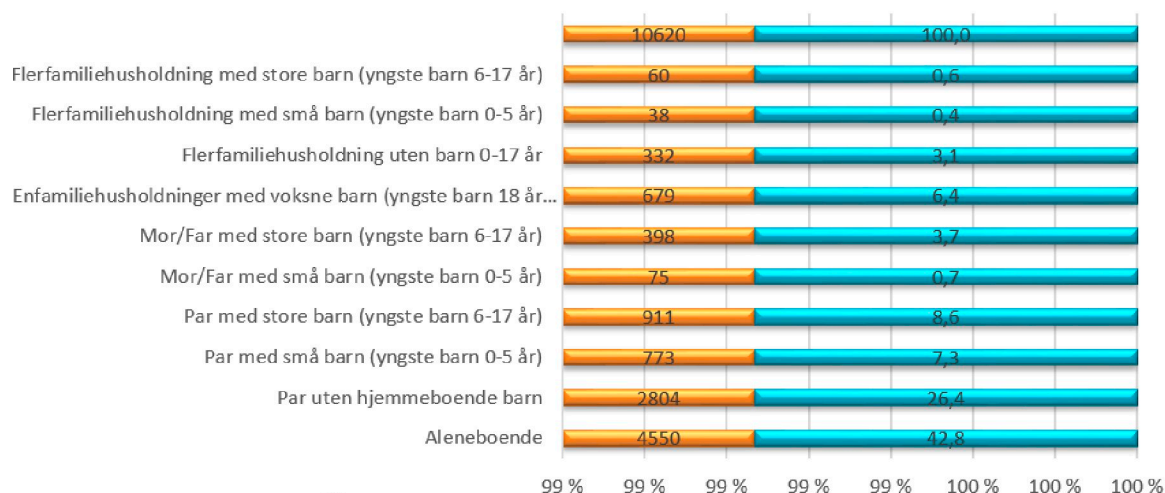
Gruppen "aleneboende" er størst i antall og den husholdningstypen som alene besitter størstedelen av boligmassen i Narvik kommune. Husholdningstypen er også størst innenfor alle de fem boligtypene. Totalt besitter aleneboende 4397 boliger av totalt 10455 boliger av samlede husholdninger i Narvik kommune.

Gruppen mor/far med små barn (yngste barn 0-5 år), er den minste husholdningstypen med 87 i antall, hvor under halvparten bor i enebolig. Dette gjelder også totalt sett sammenlignet med alle de andre individuelle husholdningstypene innenfor bygningstype "enebolig".

Enslige småbarnsforeldre med små barn (yngste barn 0-5 år), er det cirka 10 ganger færre av enn for par. Flere par med barn i denne aldersgruppen har også større mulighet til å bo i enebolig, enn enslige med barn. Noe som ikke er unaturlig, da husholdet for par forventes å ha større kjøpekraft enn for enslige.

#### Privathusholdninger etter husholdningstype i antall og i prosent SSB 2023 kvartal 3. (Tabell 06070).

## Boligplan - Narvik kommune 2024 - 2027



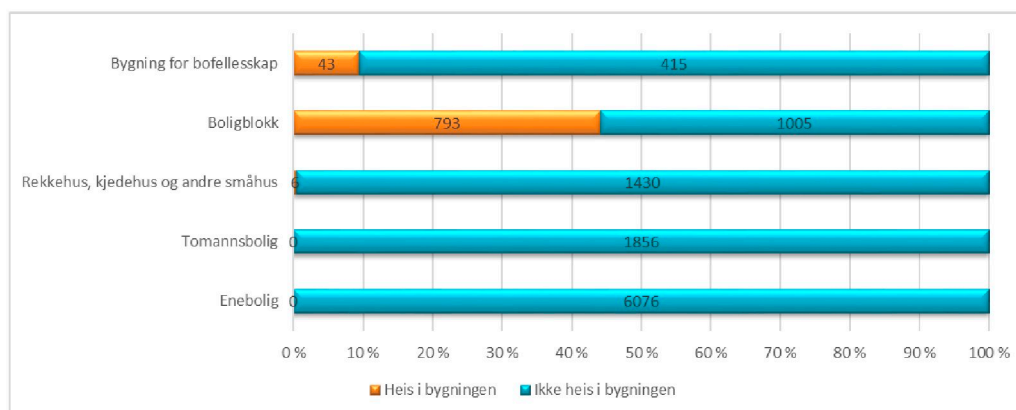
I Norge bor 1/5 av nordmenn alene ifølge SSB.

Tabellen over privathusholdninger viser en klar overvekt med innbyggere som bor alene. Dette utgjør totalt 43%, og i antall 4550 innbyggere.

Dette gjør husholdningen raskt sårbar, dersom man har lav inntekt, blir arbeidsledig og/ eller arbeidsufør.

Dette gjelder for øvrig alle husholdninger, som raskt kan komme i "uføre", dersom lignende ting skjer.

### Boligtyper med og uten heis - antall. SSB 2023. kv. 2. (Tabell 10148).



Tabellen over boligmassen viser at mangel på heis utgjør:

- 90 % for bygninger med bofellesskap<sup>15</sup>

<sup>15</sup>

Bofellesskap: Når man hører ordet bofellesskap er det naturlig at man trekker sammenligninger til eldreboliger eller serviceboliger. Hovedforskjellen mellom et bofellesskap og en servicebolig er at serviceboliger ofte er bemannet og styrt av en profesjonell aktør. Aktiviteter organiseres hovedsakelig av de ansatte og beboerne består gjerne av homogene grupper som pleietrengende eller eldre (Kvietkute & Hauge, 2022; Plan- og bygningsetaten, 2021).

- 50 % for boligblokkene
- 100 % for tomannsboliger og eneboliger

**Mangel på heis blir gjerne et problem på sikt, med sviktende helse.**

Det er over 4000 personer mellom 67 - 80+ som bor i en av boligkategoriene over: Av disse bor tilsammen 2667 i enebolig eller i tomannsbolig uten heis ( Etter beregning fra kp. 4.3. Tabell: "Boligtyper fordelt på aldersgrupper, kjønn og antall - SSB 2021").

En stor andel av de 2667 personene vil ha behov for en annen type bolig innen 1- 10 år eller bolig med heis.

Det må derfor bygges flere alternativer boliger for denne aldersgruppen.

### 9.3.7 Inntekt for husholdninger etter husholdningstype

Kjøpekraft i ulike husholdninger - betydning for muligheter på bolig-/leiemarkedet

	Samlet inntekt, median (kr)	Inntekt etter skatt, median (kr)	Antall husholdninger
	2021	2021	2021
<b>Alle husholdninger</b>	695 000	548 000	<b>10 512</b>
<b>Aleneboende</b>	399 000	318 000	<b>4 579</b>
<b>Par uten barn</b>	912 000	710 000	<b>2 740</b>
<b>Par med barn 0-17 år</b>	1 234 000	924 000	<b>1 707</b>
<b>Enslig mor/far med barn 0-17 år</b>	<b>585 000</b>	<b>460 000</b>	<b>468</b>

Tabell [06999 fra SSB](#) 2021, viser informasjon om medianinntekt <sup>16</sup> for ulike husholdningstyper og kan gi en god pekepinn på kjøpekraft opp mot bolig-/leiemarked på eksisterende boligmarked, og for eventuelle nyetableringer i bolig-/leiemarkedet.

Ut fra tabellen er det:

- Flest husholdninger (4579) med aleneboende , som har en medianinntekt etter skatt på Kr 318 000
- Par uten barn utgjør 2740 husholdninger, som har en medianinntekt etter skatt på Kr 710 000
- Par med barn 0-17 år utgjør 1707 husholdninger, som har en medianinntekt etter skatt på Kr 924 000
- Enslig mor/far med barn 0-17 år utgjør 468 husholdninger, som har en medianinntekt etter skatt på Kr 460 000

<sup>16</sup>

Medianinntekt/-lønn, enkelt forklart: Dersom man stiller alle svarene om lønn opp på en lang rekke rangert fra lav til høy, vil medianlønn være **den lønnen som befinner seg midt i rekka**, for de ulike husholdningstypene nevnt i tabellen.

- Det kan lett oppstå et gap mellom husholdningers kjøpekraft og deres boligtilgang på boligmarkedet.

### 9.3.8 Utvalgte nøkkeltall for kommunale boliger i Narvik kommune

#### Kommunale boliger

	2020	2021	2022
<b>Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)</b>	430	427	<b>481</b>
<b>Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)</b>	20	20	<b>22</b>
<b>Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)</b>	34	37	<b>37</b>
<b>Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner (kr)</b>	2	11	<b>1</b>
<b>Andel nye søkere som har fått avslag på kommunal bolig (prosent)</b>	18	26	<b>21</b>
<b>Husstander i midlertidige botilbud i mindre enn 3 måneder (antall)</b>	13	9	<b>8</b>
<b>Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere (antall)</b>	2,1	1,2	<b>1,7</b>
<b>Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall)</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>12,6</b>

Tabellen viser:

Oversikten viser en økning i antall disponerte boliger i Narvik kommune.

- Cirka 1/3 er tilrettelagt for rullestolbrukere, noe som sier at kommunen har stor mangel på universelt utformede boliger, ved at det ikke er tilrettelagt for heis. Noe som begrenser tilgjengeligheten for brukere og besøkende med funksjonsnedsettelse.
- Det investeres ikke direkte i boligformål av Narvik kommune. Dette er det NaBo og Bal eiendom som gjør.
- I 2022 fikk 21% avslag på boligsøknaden sin. Dette er en nedgang fra året før. Det sier likevel lite om hva det totale søknadsbildet var.
- Heldigvis er det få som står uten bolig i Narvik kommune. I 2022 rapporteres det åtte stykk som har hatt et midlertidig botilbud i under tre måneder.
- I 2022 fikk 38 ( $1,7 \times 22,5$ ) innbyggere innvilget startlån. Det er 11 ( $(1,7 - 1,2 = 0,5) \times 22,5$ ) flere innbyggere enn året før.
- 283 ( $22,5 \times 12,6 = 283,5$ ) husstander fikk innvilget bostøtte fra Husbanken i fjor. Bostøtten har holdt seg tilnærmet lik de tre siste årene

#### Foreløpige tall på utbetalinger fra NAV per september i bostøtte 2023



Tall hentet fra NAV Narvik per oktober 2023

Grafen øverst til venstre viser en økning i utbetalinger i bostøtte til 427 husstunder per september 2023: Dette er en økning på 144 husstunder eller 33% fra 2022.

Grafen øverst til høyre viser variasjoner i utbetalinger gjennom 2023. I mai måned var det størst utbetaling.

Sektordiagrammet nederst til venstre viser utbetalinger i forhold til eierforhold. Størst utslag viser utbetaling av bostøtte til

- husstunder som leier privat, som utgjør 64%.
- husstunder som leier kommunale boliger, som utgjør 24%.

Sektordiagrammet nederst til høyre viser andel husstunder som er barnefamilier med utbetaling av bostøtte. Totalt 32% er barnefamilier.

## Oppsummering

- Nøkkeltallene for Narvik kommune og tall fra NAV Narvik viser at det er flere hundre husstander som ikke klarer seg selv uten støtte fra det offentlige.
- Boliger er lite tilpasset rullestolbrukere/ eller personer som ikke behersker å gå i trapp.
- Verst ser vi det gå ut over de som allerede må leie bolig,- både privat og kommunalt.
- 30% av de som søker boligstønning er barnefamilier. Dette er et viktig fokus fra Husbanken, der barn skal prioriteres først. Viktig er det også å se på disse tallene for å unngå barnefattigdom.

## Barn og unges boforhold

Andelen og antallet barn som lever i risiko for fattigdom har økt de siste årene. Barnefamilier og unge vanskeligstilte er en prioritert målgruppe for Husbanken. Barnefamilier med lav inntekt opplever i større grad dårlige boforhold, og opplever oftere boligproblemer som tyngende, sammenlignet med andre barnefamilier (SSB). Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn. Derfor er et trygt og godt boforhold viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv ([Husbanken - Boligsosial monitor](#)).

Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt	2018	2019	2020	2021	2022
 Norge	3,2%	3,1%	3,1%	2,8%	2,6%
 Narvik	2,9%	2,9%	3%	2,3%	2,3%
 Harstad	2,9%	3%	2,9%	2,6%	1,9%
 Rana	2,1%	1,8%	2,1%	2,1%	1,1%
 Tromsø	2,2%	2,3%	2,6%	2,3%	2%
 Bodø	3%	3%	3%	2,8%	2,6%

[Husbanken - boligsosial monitor 2022](#) <sup>17</sup>

- **Narvik kommune ligger under landsgjennomsnittet for barn i husholdninger, med lav inntekt, som leier og bor trangt, men høyere for øvrige byer i tabellen, for utenom Bodø.**
- **De tre siste årene ser vi likevel en nedgang med barn i disse husholdningene.**

Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt	2018	2019	2020	2021	2022
 Norge	2%	2%	2%	1,8%	1,6%
 Narvik	1,8%	1,8%	1,8%	1,4%	1,4%
 Harstad	1,9%	2,1%	1,9%	1,7%	1,2%
 Rana	1,1%	0,9%	1,1%	0,9%	0,6%
 Tromsø	1,4%	1,5%	1,6%	1,4%	1,3%
 Bodø	1,8%	1,7%	1,7%	1,7%	1,6%

[Husbanken - Boligsosial monitor 2022](#)

- **Narvik kommune ligger under landsgjennomsnittet med barnefamilier med lav inntekt som leier og bor trangt, men høyere sammenlignet med de andre kommunene i tabellen, for utenom Bodø.**

### Personer med nedsatt funksjonsevne

Valgfrihet og mulighet til å bestemme selv i eget liv er grunnleggende verdier. Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor ([jfr. artikkel 19 i FN konvensjonen](#))[åpnes i nytt vindu](#). Dette er også politisk prioritert av regjeringen og forankret i [Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken - alle trenger et trygt hjem](#)(PDF)[åpnes i nytt vindu som PDF](#).

Blant personer med nedsatt funksjonsevne, er det behov for å rette en særlig innsats mot utviklingshemmede. Utviklingshemming er en samlebetegnelse for ulike diagnoser og tilstander knyttet til kognitive, språklige og sosiale vansker. I rapporten «[Utviklingshemmetes bosituasjon 2021](#)(PDF)[åpnes i nytt vindu som PDF](#)» utarbeidet av NTNU Samfunnsforskning fremgår det at utviklingshemmedes boligsituasjon skiller seg mye fra andres ved at mange bor i bofellesskap, men også med at så få eier egen bolig. Eierandelen synes å være på rundt 25 prosent i motsetning til befolkningen ellers der nær 80 prosent eier sin egen bolig.

- **Utviklingshemmede har ofte en stabil, men lav inntekt med trygd som inntektskilde. De regnes derfor som sikre betalere av boliglån og vil derfor være i målgruppen for startlån.**

## Boligplan - Narvik kommune 2024 - 2027

Uføere som bor sammen med foreldre	2018	2019	2020	2021	2022
○ Norge	17 779	19 373	20 805	21 591	22 333
○ Narvik	67	82	82	78	79
○ Harstad	86	99	120	128	133
○ Rana	105	114	127	125	126
○ Bodø	172	187	201	211	204
○ Tromsø	209	232	272	306	317

- **I Narvik kommune bor det 79 uføere sammen med sine foreldre. Dette er innbyggere som etter hvert vil ha behov for bolig utenom hjemmet de har i dag.**

Uføere som leier	2018	2019	2020	2021	2022
○ Norge	73 099	76 959	82 105	84 530	86 767
○ Narvik	431	457	475	469	487
○ Harstad	405	398	421	445	480
○ Rana	359	374	396	406	393
○ Bodø	622	680	749	769	748
○ Tromsø	843	897	1 012	1 016	1 082

### [Husbanken - boligsosial monitor 2022](#)

- **I Narvik kommune er 487 uføere som leier.**
- **Disse har også stabil inntekt i form av trygd. De vil også kunne være en målgruppe for startlån, som vil kunne gjøre dem til boligeiere.**

### Eldre og bolig

I takt med de demografiske endringene vil omsorgstjenestene i kommunene bli satt under et økende press. For å imøtekomme behovet må flere bli boende hjemme lenger og motta tjenester i eget hjem. Dette er også et ønske for den enkelte. Dagens boligmasse er for lite tilrettelagt for at eldre skal bli boende hjemme lenger og være mest mulig selvhjulpne. Det er ikke nødvendigvis mangel på boliger som er utfordringen, men en mangel på egnede boliger for eldre. I mange kommuner skyldes dette en boligmasse med en stor andel eneboliger og at de fleste boligene er oppført i en tid da det ikke var klare krav til tilgjengelighet.

- Det er et gap mellom forventningene til regjeringen om at alle skal kunne bo lengst mulig hjemme og boligtyper som er egnet til dette.

### 9.3.9 Boligundersøkelse - oppsummering



The screenshot shows a survey interface with a blue header and a white content area. The title is 'Boligundersøkelse Narvik kommune 2022'. The text explains that the survey is to help improve housing and services for residents. It mentions that the survey is anonymous and that the information will be used in the municipality's plans and reports. There is a link to 'Boligplan 2022 - 2026' and a note about the survey being conducted from September to November 2022.

***For å kunne få et bedre innblikk i hva innbyggerne i Narvik kommune mener om egen boligsituasjon og hvilke boligpreferanser de har, ble det utarbeidet en digital spørreundersøkelse.***

Boligundersøkelsen ble gjennomført i tidsrommet september - november 2022. (I vedlegg kan spørsmål og svar studeres enkeltvis - Kp 10).

I alle undersøkelser, er det totale utvalget som har respondert på en undersøkelsen av stor betydning. Gjennom brukermedvirkning og innbyggerinvolvering, nevnes de kanaler som er brukt for å nå flest mulig av respondentene i denne boligundersøkelsen. Valget om å gjøre boligundersøkelsen digital, har gjort det enklere å samle inn data raskere og bearbeide dem. Det har også gjort det enklere for respondentene som behersker de digitale plattformene å gjennomføre undersøkelsen. Det motsatte har skjedd for de som ikke har tilgang til digitale plattformer, eller mangler kunnskap om digitalt bruk, f.eks bruk av smarttelefon. Dette er den digitale verdens bakside, som kjent kan skape digitalt utenforskap - spesielt er vi oppmerksomme på dette i Narvik kommune, når det gjelder eldre.

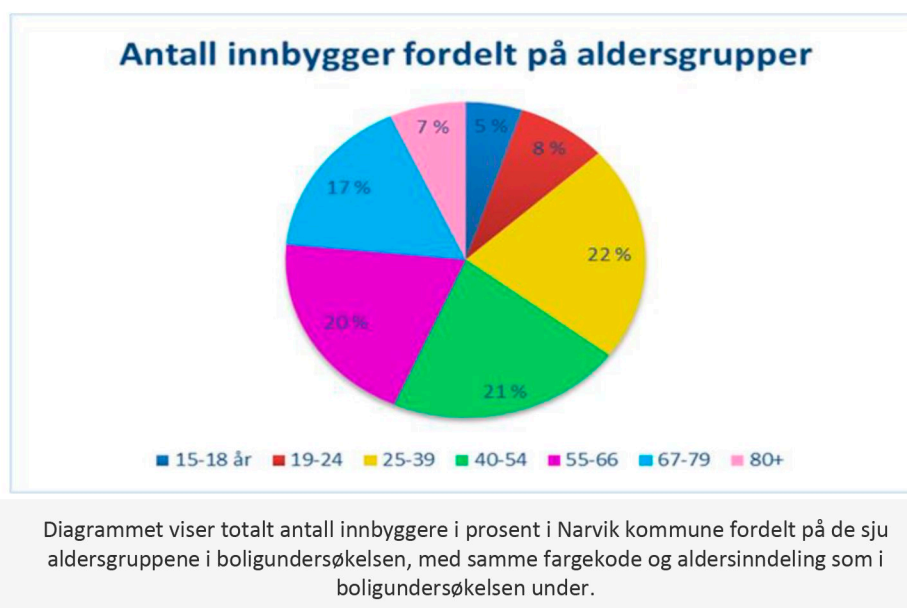
I denne undersøkelsen, vil det derfor være en skjevhet i forhold til alder: Få unge og pensjonister har svart. De fleste som har svart bor på Narvikhalvøya.

Totalt kom det inn 621 svar, hvorav 60% av respondentene var kvinner og 40 % menn.

Undersøkelsen er som nevnt ikke representativ for hele befolkningen til Narvik kommune, men den er det for de 621 som har svart. Til sammenligning utgjør undersøkelsen kun 4,4 svarprosent for aldersgruppen 25 – 39 år av totalt antall innbyggere innenfor aldersgruppen.

For aldersgruppen 40-54 år utgjør den 5,9 svarprosent av totalt antall innbyggere innenfor aldersgruppen.

For aldersgruppen 55 – 66 år utgjør den 4% av totalt antall innbyggere innenfor aldersgruppe, og kun 1.5% for aldersgruppen 60-79 år.



### Oppsummering - boligundersøkelse

Respondentene i boligundersøkelsen representerer tre aldersgrupper: 25-39 år, 40 – 54 år og 55- 66 år. Størst er gruppen 40- 54 år. Vi vet dermed «svært lite» om de under 25 år og de over 67 år.

- Det er vanskeligere å komme inn på boligmarkedet for unge førstegangsetablerere, - og eldre som har behov for en annen type bolig enn den de har i dag, for å kunne bo lengst mulig hjemme. Respondentene bor i all hovedsak sentralt på Narvikhalvøya, som er positivt når det skal planlegges for boliger her. På den andre siden er alle tettsteder representert og slår man i sammen de som ikke har sitt nærområde i Narvik, vil fordelingen på preferanser også bli ganske jevnt representert for tettstedene rundt Narvik.
- De fleste er i fullt arbeid. Cirka 25 % tilhører gruppen pensjonister, studenter, arbeidsledige, uføre, deltidsansatte. 46% bor sammen med ektefelle/beboere. 30% bor med ektefelle /beboere og barn under 16 år. 15% bor alene. Husholdets ulike sammensetninger, har stor betydning for kjøpekraften til husholdningen. Spesielt kan dette få stor innvirkning på aleneboende med og uten barn under 16 år. Boligtilbudet får derfor stor betydning for å unngå sosial ulikhet, utenforskap og uhelse.
- Boligpreferanser i forhold avstand til arbeid og skole er noe større enn for nærhet til butikk. De fleste har eller ønsker seg tilgang til dagligvarebutikk under 1 km fra der de bor. Jo eldre man blir jo viktigere blir tilgangen til servicetilbud og transport. Mobilitet og helse er gjensidig proporsjonal med type bolig, og tilgang til servicetilbud, og er et viktig poeng ved planlegging av nye boliger for eldre.
- Eierlinjen i Norge for bolig er sterk. På landsbasis er den rundt 82%, noe som er det samme for respondentene i undersøkelsen. Det er for tiden få leiligheter for gruppen førstegangsetablerere, - de som ligger i «gråsonen», som har fast inntekt, men hvor ordinær lånefinansiering ikke lar seg innfri. Det samme gjelder for tilflyttere som har behov for å «prøvebo» en stund før de bestemmer seg for hvor i kommunen de vil bo og hvilken boligtype de trenger.

- I Narvik kommune finnes det ikke et profesjonelt utleiemarked med boenheter med livsløpsstandard, og det begrenser seg på boenheter for mindre husholdninger og flyktninger. Narvik kommune bosatte 178 ukrainske flyktninger i 2022.
- Disse ble bosatt på Narvikhalvøya, på Ankenes, i Bjerkvik og i Ballangen. I 2023 er det forventet å ta imot flere ukrainske flyktninger pluss familiegjenforening.
- Det er få som eier gjennom borettslag eller i sameier, eller er leietakere av de som har deltatt i boligundersøkelsen.
- Som kjent består boligmassen av flest eneboliger i Narvik kommune, og i denne boligundersøkelsen blir dette også tydelig for de som har deltatt i undersøkelsen. Hele 62 % bor i enebolig og 12 % bor i leilighet i blokk/bygård/terrassehus og 9 % bor i kjedet enebolig.
- På spørsmål om de har planer om å flytte ser det ut til at 61 % er veldig fornøyd med sin bolig og ønsker absolutt ikke å flytte. Hele 24 % ønsker å flytte, men er ikke på aktiv leting, mens det er verdt å merke seg at 10 % vil flytte, men finner ingen bolig som passer. Dette kan det naturlig være flere årsaker til; -for lite variasjon i boligmarkedet, økonomi, jobb, familieforhold m.m.
- På spørsmål; "Hvorfor de ønsker å flytte" er det et helt spekter av årsaker, men "Boligtype" er avgjørende for den høyeste scoren på 22 % , som i dette tilfellet utgjør 55 stykk av de totalt 236 respondentene som ønsker å flytte.
- De fleste foretrekker frittstående enebolig (67 %). Leilighet i blokk/bygård/terrasse kommer på en god andreplass.
- Prisnivået på boliger som respondentene svarer de er villig til å betale, kan deles i to priskategorier:
  - 2 - 2,99 millioner - tilsvarer 28 %
  - 3 - 4,99 millioner - tilsvarer 33 %
- For øvrig er det 13,5 % som er villig til å betale over 5 millioner og 13% som er villig til å betale 1,2 - 1,99 millioner.
- Antall rom og kvadratmeter som etterspørres mest i denne undersøkelsen er tre- og fireroms på 80 - 119 kvm og 120 - 159 kvm.
- Dette betyr ikke at det ikke er behov for mindre boenheter, - spesielt kan dette tenkes der det er tilgang på større fellesarealer. - Noe som er høyst aktuelt for studenter og eldre/enslige.
- Fleksible planløsninger som gjør det mulig å bo lengst mulig hjemme, har 50-75 % svart at de ikke har eller vet om de de har.
- Respondentene virker å ha stor tiltro til at velferdsteknologi kan hjelpe dem til å bo lengre i sin nåværende bolig. Hele 76 % har svart ja på dette spørsmålet.
- Å planlegge sin egen alderdom , inkludert egen bolig, svarer 33 % at de ikke planlegger for dette, mens 38 gjør det i noen grad. 13% gjør det i ganske stor grad og 10 % i stor grad.

### 9.3.9.1 Boligundersøkelse



For å kunne få et bedre innblikk i hva innbyggerne i Narvik kommune mener om egen boligsituasjon og hvilke boligpreferanser de har, ble det utarbeidet en digital spørreundersøkelse.

Boligundersøkelsen ble gjennomført i tidsrommet september - november 2022.

I alle undersøkelser, er det totale utvalget som har respondert på en undersøkelsen av stor betydning. Gjennom brukermedvirkning og innbyggerinvolvering, nevnes de kanaler som er brukt for å nå flest mulig av respondentene i denne boligundersøkelsen. Valget om å gjøre boligundersøkelsen digital, har gjort det enklere å samle inn data raskere og bearbeide dem. Det har også gjort det enklere for respondentene som behersker de digitale plattformene å gjennomføre undersøkelsen. Det motsatte har skjedd for de som ikke har tilgang til digitale plattformer, eller mangler kunnskap om digitalt bruk, f.eks bruk av smarttelefon. Dette er den digitale verdens bakside, som kjent kan skape digitalt utenforskap - spesielt er vi oppmerksomme på dette i Narvik kommune, når det gjelder eldre.

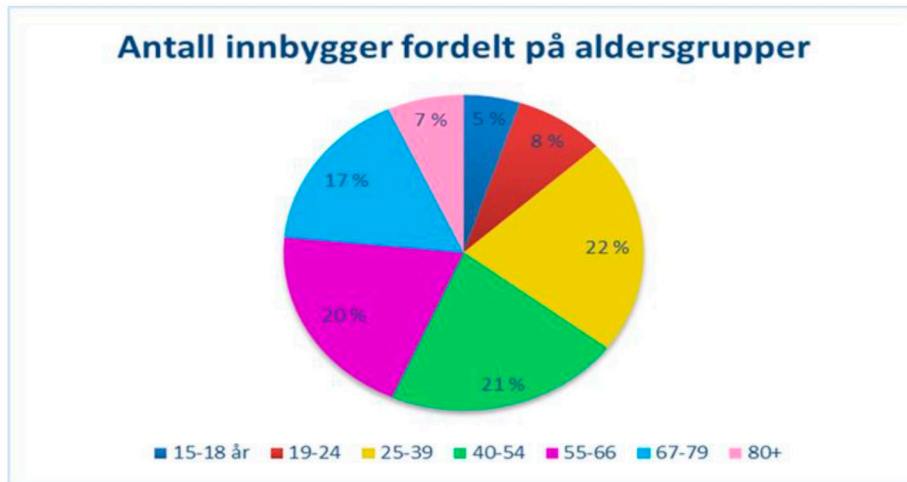
I denne undersøkelsen, vil det derfor være en skjevhet i forhold til alder: Få unge og pensjonister har svart. De fleste som har svart bor på Narvikhalvøya.

Totalt kom det inn 621 svar, hvorav 60% av respondentene var kvinner og 40 % menn.

Undersøkelsen er som nevnt ikke representativ for hele befolkningen til Narvik kommune, men den er det for de 621 som har svart. Til sammenligning utgjør undersøkelsen kun 4,4 svarprosent for aldersgruppen 25 – 39 år av totalt antall innbyggere innenfor aldersgruppen.

For aldersgruppen 40-54 år utgjør den 5,9 svarprosent av totalt antall innbyggere innenfor aldersgruppen.

For aldersgruppen 55 – 66 år utgjør den 4% av totalt antall innbyggere innenfor aldersgruppe, og kun 1.5% for aldersgruppen 60-79 år.

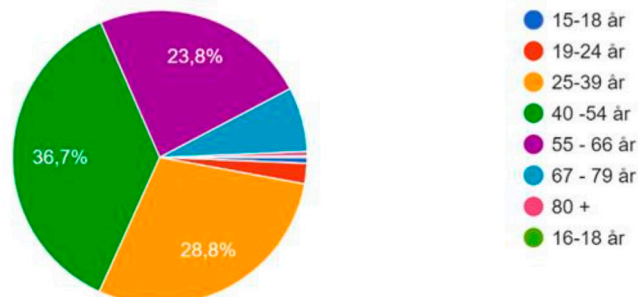


Diagrammet viser totalt antall innbyggere i prosent i Narvik kommune fordelt på de sju aldersgruppene i boligundersøkelsen, med samme fargekode og aldersinndeling som i boligundersøkelsen under.

Flere av spørsmålene som ble stilt i undersøkelsen er her gjengitt med forklaring og kommentarer med tanke på å gi en veiledning og en forståelse for parametere som er viktig å undersøke for å danne seg et bilde av hva innbyggerne tenker om sin egen boligsituasjon og hvilke boligpreferanser de har:

Hvilken aldersgruppe tilhører du?

621 svar



Hovedtyngden av de som har svart på undersøkelsen er i aldersgruppen:

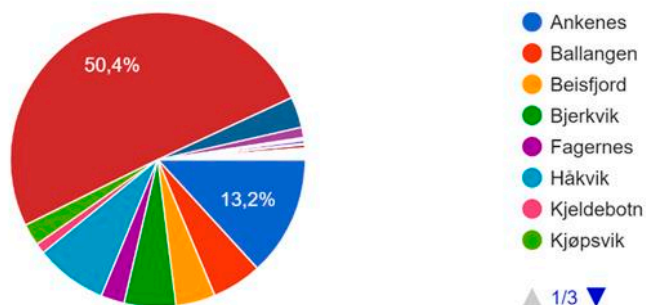
- 25 - 39 år som utgjorde 29% eller 179 personer
- 40 - 54 år som utgjorde 37% eller 228 personer
- 55 - 66 år som utgjorde 24 % eller 148 personer

Unge og eldre er i mindretall.

I aldersgruppen 67 – 79 år er det kun 7% eller 44 personer som har svart.

Hva er ditt nærområde?

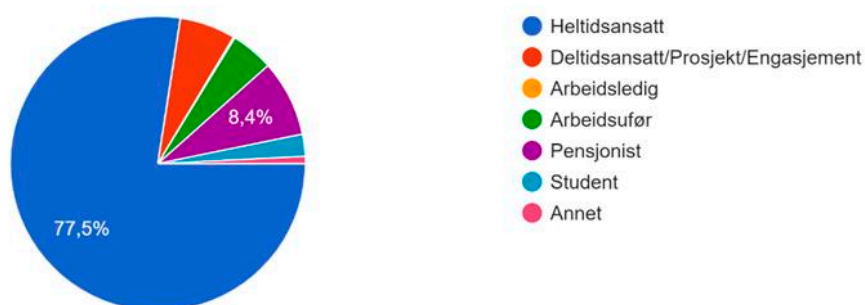
621 svar



50% av de som har svart på undersøkelsen har sitt nærområde i Narvik. For øvrig er det kommet inn svar fra hele kommunen. Ankenes og Håkvik er de andre to tettstedene som utpeker seg med flest svar.

Hva er din arbeidssituasjon?

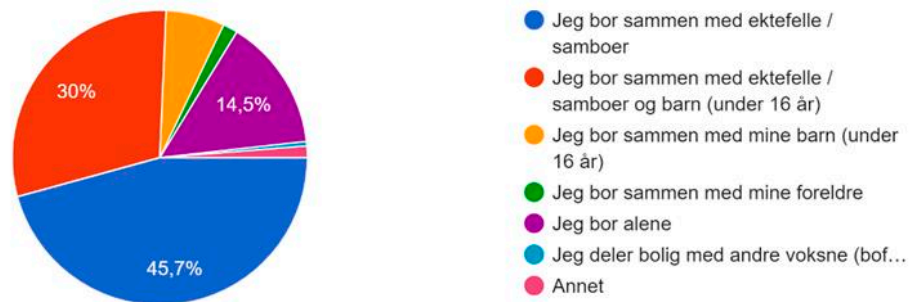
621 svar



78% prosent av respondentene er heltidsansatte og 8% er pensjonister.

Hvilke av følgende påstander beskriver best din boligsituasjon?

621 svar



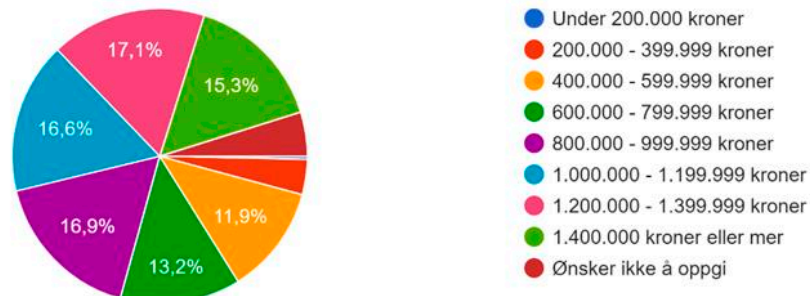
46% av respondentene bor sammen med ektefelle/samboer.

30% av respondentene bo sammen med ektefelle/samboer og barn under 16 år.

15 % av respondentene bor alene.

Omtrent hvor stor er din husstands samlede brutto årsinntekt (før skatt og avdrag)?

621 svar



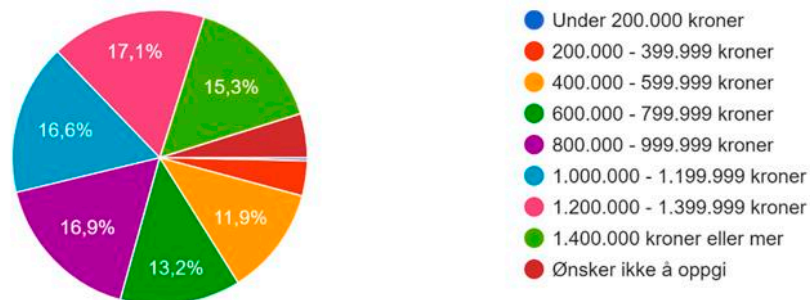
Husholdningenes brutto inntekt er fordelt fra 12 – 17% innenfor de sju oppgitte lønnskategoriene respondentene har svart ut. Ingen av de som har svart har brutto års inntekt under 200 000 kroner. 5% har ikke ønsket å oppgi brutto årsinntekt.

Slår man sammen to av de laveste kategoriene som tjener 200 000 -599 000 kroner utgjør dette totalt 16% av respondentene. I antall personer utgjør dette tilnærmet 100 personer.

Tilnærmet lik 1/6 del av respondentene er fordelt på de nevnte årsinntektene.

Omtrent hvor stor er din husstands samlede brutto årsinntekt (før skatt og avdrag)?

621 svar



Husholdningenes brutto inntekt er fordelt fra 12 – 17% innenfor de sju oppgitte lønnskategoriene respondentene har svart ut. Ingen av de som har svart har brutto års inntekt under 200 000 kroner. 5% har ikke ønsket å oppgi brutto årsinntekt.

Slår man sammen to av de laveste kategoriene som tjener 200 000 - 599 000 kroner utgjør dette totalt 16% av respondentene. I antall personer utgjør dette tilnærmet 100 personer.

Tilnærmet lik 1/6 del av respondentene er fordelt på de nevnte årsinntektene.

Hvilket forhold beskriver best din boligsituasjon per i dag?

621 svar



Over ¾ (82%) er selveiere alene eller gjennom sameie. Det er få som eier gjennom borettslag eller er leietakere.

### Hvilken type bolig bor du i?

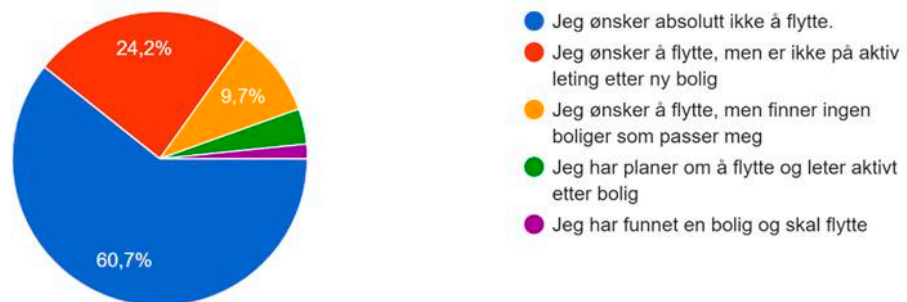
621 svar



62 % av respondentene bor i enebolig, 12 % bor i leilighet i blokk/bygård/terrassehus og 9% bor i kjedet enebolig.

### Har du planer om å flytte?

621 svar

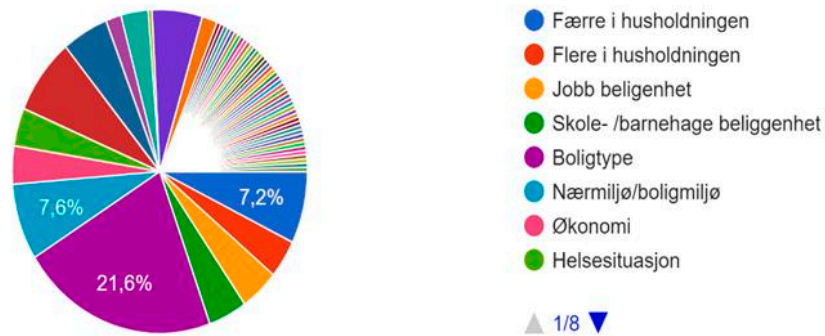


61% av respondentene ønske absolutt ikke å flytte. 24% ønske rå flytte, men er ikke på aktiv leting etter ny bolig.

10% ønsker å flytte, men finner ikke en bolig som passer dem.

### Hvorfor ønsker du å flytte?

236 svar



På dette spørsmålet er det helt spekter av årsaker til hvorfor respondentene ønsker å flytte, men det som utkrystalliserer seg er "Boligtype" – Totalt 22% oppgir dette som hovedårsak. Det utgjør 50 stykk av totalt 236 av de som ønsker å flytte.

### Hvilken boligtype foretrekker du?

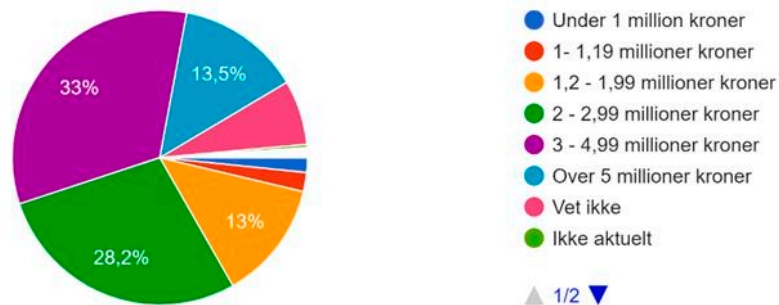
621 svar



De fleste foretrekker frittstående enebolig. Leilighet i blokk /bygård/terrassehus kommer på en god andreplass.

Hvor mye er du villig til å betale for den boligen/boligtypen som du selv ønsker?

621 svar

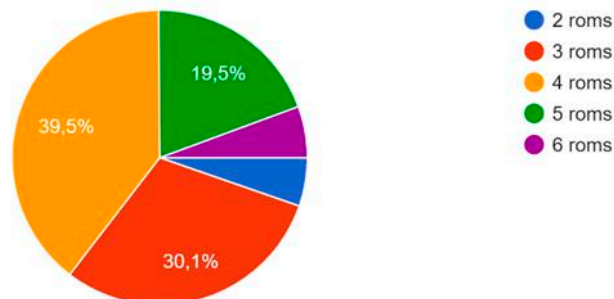


Når det kommer til «prisvillighet» i forhold til anskaffelse av bolig/boligtypen som respondenten ønsker, ligger prisnivået hovedsakelig innenfor to kategorier:

- 2 – 2,99 millioner
- 3 – 4,99 millioner.

Hvor mange rom foretrekker du ?

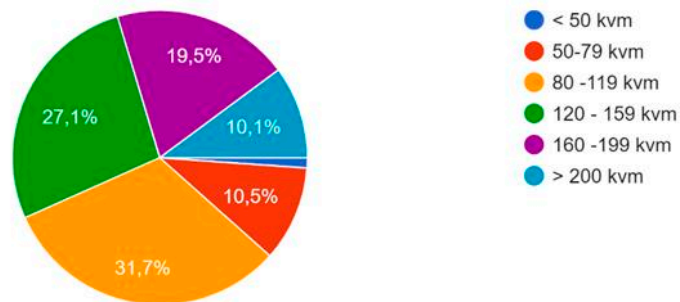
621 svar



Når det kommer til antall rom ligger hovedtyngden på tre- og fire roms. Likevel ser man det er 20% som ønsker seg fem roms. To- og seks roms er det liten etterspørsel på.

Hvor mange kvadratmeter foretrekker du ?

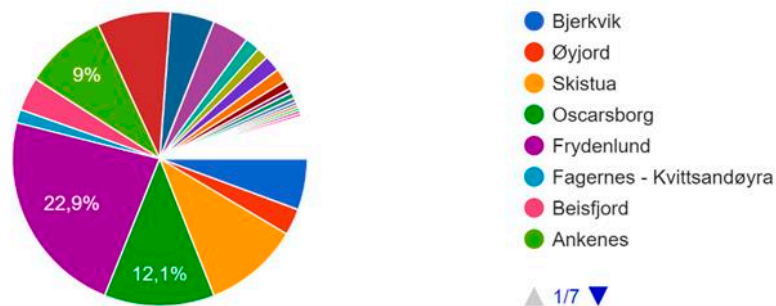
621 svar



Kvadratmeterstørrelsen som i størst grad foretrekkes viser to kategorier: 80-119 kvm og 120 – 159 kvm.

Dersom du selv skulle velge, hvilket område ønsker du å bo i?

621 svar



Bopreferanse er like spredt som respondentene som deltok i undersøkelsen bor. Ved at halvparten av respondentene bor i Narvik, er det ikke uventet at ca 55% også ønsker å fortsette å bo i Narvik, lik andre som ønsker å fortsette å bo der de er i dag.

Har du behov for fleksibel planløsning knyttet til fremtidig bolig? - For eksempel bedre tilgjengelighet med tanke på svekket helse og/eller funksjonsnedsettelse.

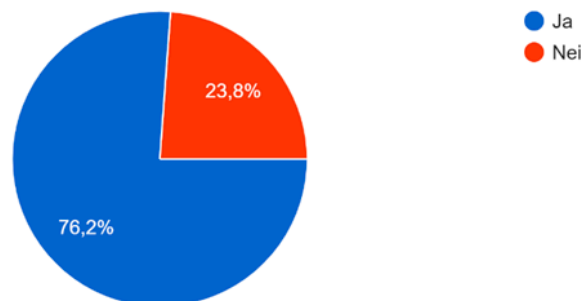
621 svar



50% har ikke fleksibel planløsning der de bor i dag. 25 % har det og 24% er usikre.

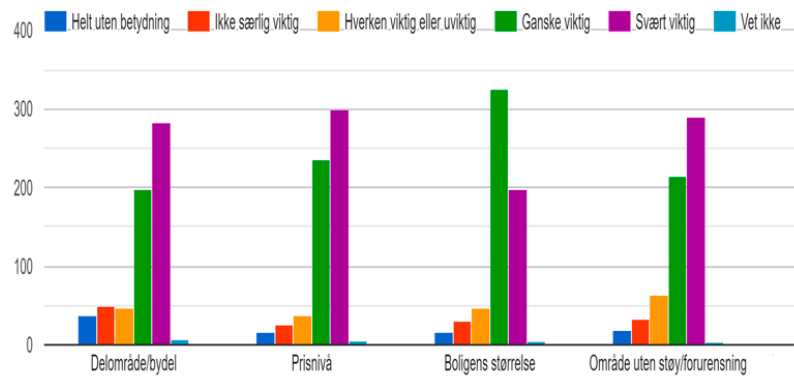
Ved tap av funksjonsevne. Tror du velferdsteknologi kan bidra til at du kan bo lengre i din nåværende bolig? (Velferdsteknologi er hjelpemidler som skal ... medisindispensere, lokaliseringsteknologi, m.m ).

621 svar

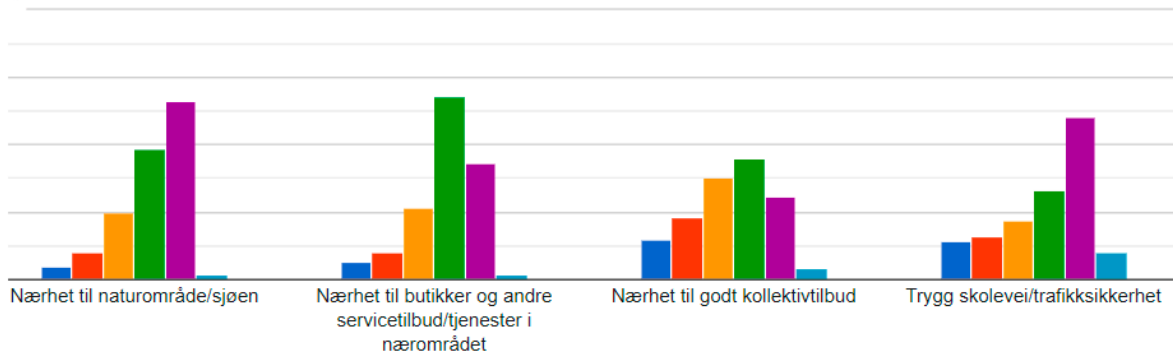


76% av respondentene har tro på at velferdsteknologi kan bidra til at de kan bo lengre i sin bolig.

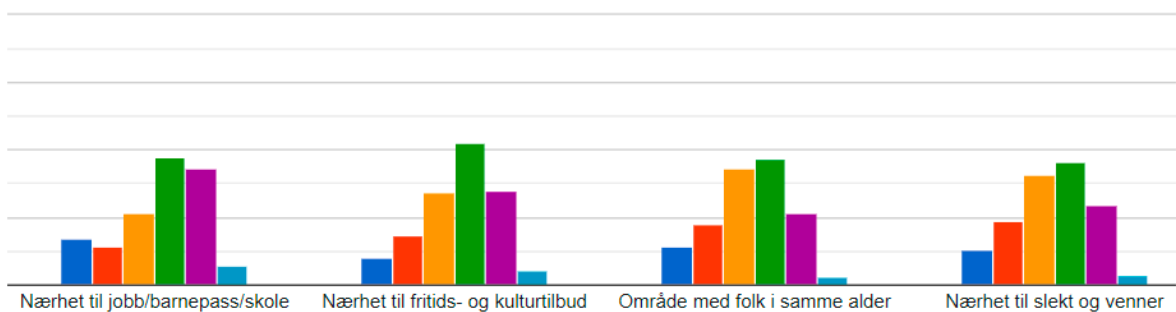
Hvor viktig er følgende faktorer for deg ved valg av bolig?



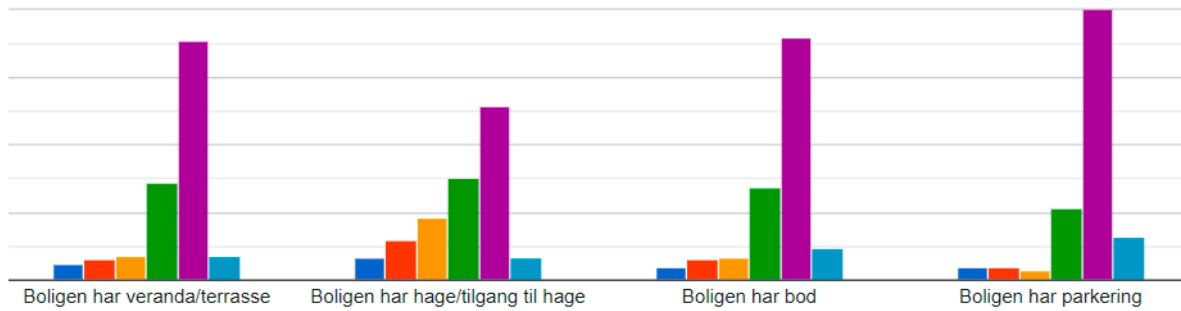
Ut fra respondentenes svar ser vi tydelig ut fra grafene over at parameterne: Delområde/bydel, prisnivå, boligens størrelse og område uten støy og forurensning peker seg klart ut som betydningsfulle i valg av bolig.



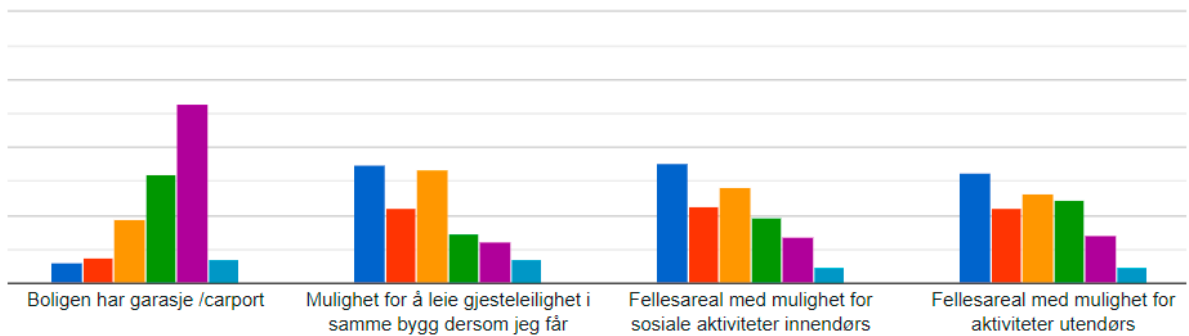
På de fire parameterne over; - utpeker nærhet til naturområde/sjø og nærhet til butikker og andre servicetilbud /tjenester i nærområdet som "viktigere" enn nærhet til kollektivtilbud.



På parameterne over er fordelingen av svar jevnere fordelt enn for parameterne foran. Noe som antyder at de ikke vektet like mye som grafene viser foran.

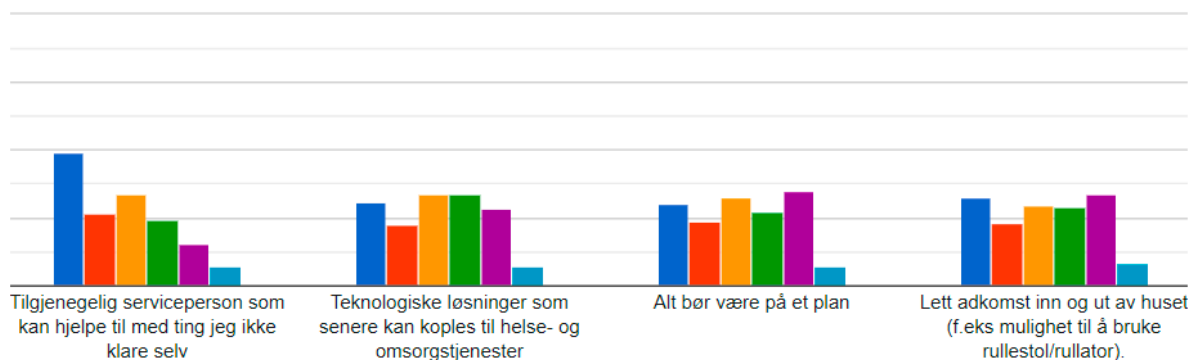


Tilgang til veranda/terrasse, at boligen har hage/tilgang til hage, bod og parkering vektlegges høyt.



Å ha garasje/carport anses som et viktig valg. Når det gjelder fellesarealer til leie, sosiale aktiviteter inne og ute, har respondentene syntes at dette har vært mindre viktig.

En grunn til dette kan være at det finnes nesten ingen slike boligtyper i kommunen, og få i aldersgruppen over 67 år og enslige som har svart på undersøkelsen, som kanskje ville satt mer pris på fellesarealer for sosial aktivitet innendørs/utendørs?

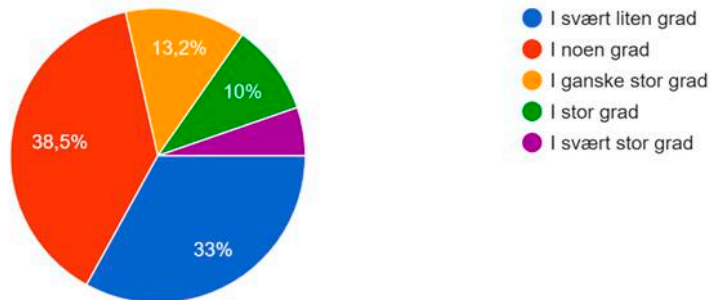


Ser vi på parameterne for velferdsløsninger i boligen og mer universell utforming av boligen er graden av svar ganske jevnt fordelt på svaralternativene.

## Boligplan - Narvik kommune 2024 - 2027

I hvilken grad vil du si at du planlegger egen alderdom, inkludert å tilpasse egen bolig?

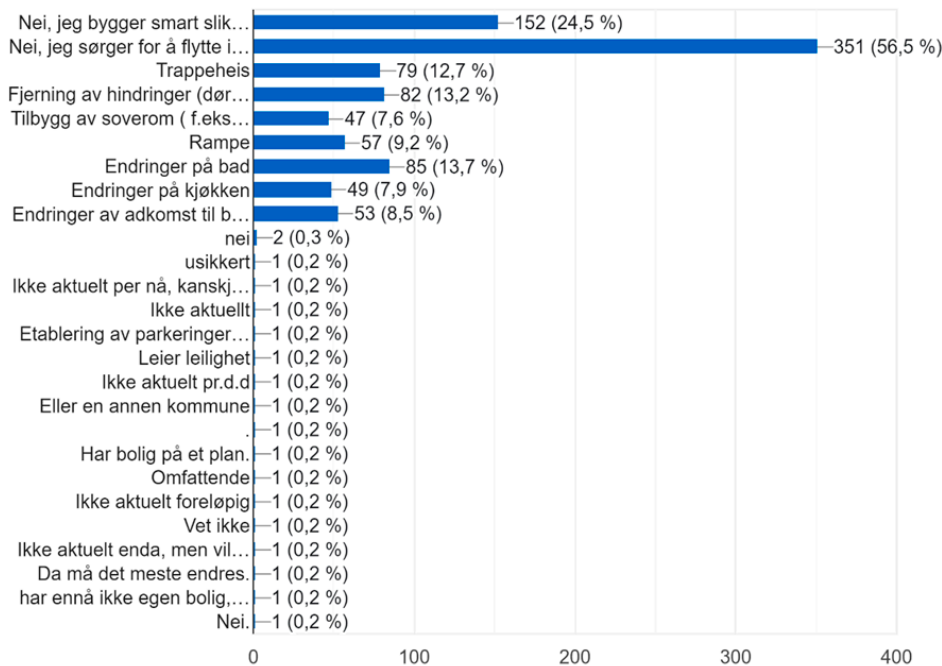
621 svar



18,5% av respondentene svarer de planlegger godt for egen alderdom, inkludert å tilpasse egen bolig.

Har du behov for hjelp til tilpasning av egen bolig for å kunne fortsette å bo lengst mulig hjemme? (Obs. Flere valgmuligheter).

621 svar



Med tanke på å kunne "bo lengst mulig hjemme", sier 25 % at de vil bygge smart så de slipper å flytte. 57% sier de flytter i tide til en bolig som er universelt utformet, slik at de slipper hjelp til tilpasning av boligen sin.

18% har behov for tilpassing av boligen sin. Det tilsvarer ca 111 personer.

Kunne du på dine eldre dager tenke deg å gå fra eie til leie av en leilighet som er mer praktisk tilrettelagt/universelt utformet, slik at du kunne bo lengre hjemme og være mer selvhjulpen?

621 svar



For å kunne bo lengst mulig hjemme og være selvhjulpen har 39% svart at de kunne tenke seg å gå fra "eie til leie" av en mer praktisk tilrettelagt/universelt utformer leilighet. 29% kan ikke tenke seg dette. 30% vet ikke.

## 9.4 Boligsosialt arbeid og ulike målgrupper

### Boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid er fordelt på flere enheter i Narvik kommune handler om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å få seg en passende bolig og om å gi hjelp til å mestre boforholdet. Eksempler på boligsosialt arbeid er å gi råd og veiledning, tilby utleiebolig, lånefinansiering til kjøp av egen bolig, eller gi oppfølging og tjenester i hjemmet. Det er viktig for kommunen å sette mål, utvikle tiltak og benytte Husbankens virkemidler<sup>18</sup> på best mulig måte, slik at alle innbyggere uavhengig av livssituasjon har et trygt og godt bosted.

### Med vanskeligstilte målgrupper på boligmarkedet menes:

- eldre med funksjonssvikt
- personer med ulike funksjonshemninger som ikke på egen hånd kan håndtere boligmarkedet
- personer med behov for tilrettelagte boliger
- personer som er bostedsløse, eller står i fare for å bli bostedsløs
- flyktninger
- barn og unge i lavinntektsfamilier

### Kommunale utleieboliger

---

<sup>18</sup>

Husbankens virkemidler er beskrevet i vedlegg.

Etterspørselen etter kommunale utleieboliger endrer seg fra år til år.

Narvik kommune har i dag tildelingsrett på 481 boliger som leies ut . Disse eies av [NaBo](#) og Ballangen eiendom

Ventelisten til kommunale boliger var per oktober 2023, 15 stykk, hvorav flesteparten er eldre søkere. Det er kommunens tildelingskontor som har ansvaret for tildeling av boliger i kommunen, og følger opp boligbehovet for de kommunale tjenestene.

### **Bostedsløse**

Narvik kommune har ikke registrert bostedsløse over tid, men opplever mangel på midlertidige løsninger. Som bostedsløs regnes de som ikke har et sted å bo, som ikke har et sted å være kommende natt, som blir henvist til tilfeldige eller midlertidige alternativer. Dette kan også være personer som meldes ut av institusjon eller fengsel innen to måneder, og som ikke har en ventende bolig.

Kommunen klarer stort sett å tilby boliger til alle. Det er likevel noen grupper som kan være vanskelig å finne gode tilbud til. Det vil alltid finnes folk som av ulike grunner akutt blir uten bolig. Dette har til nå vært løst ved å benytte hotell for en overgang. Ikke alle kan bo på hotell, og det har i en årrekke vært et uløst problem.

### **Bosetting av flyktninger**

I mai 2023 kom det anmodning fra IMDi ( Integrerings og mangfoldsdirektoratet) om å bosette 38 000 flyktninger i Norge.

I fjor bosatte Narvik kommune 179 av 240 flyktninger etter anmodning fra IMDi

I 2023 skal Narvik kommune bosette totalt 220 flyktninger, hvor flesteparten kommer fra Ukraina.

Per 13.09.2023 har Narvik kommune bosatt 133 flyktninger av 153 tildelte så langt. Det vil si 6 bosettinger per uke resten av året. Krigen i Ukraina ser ut til å vedvare, og fortsatt sitter det flere tusen på mottak i påvente av bosetting.

Enhet for Integrering melder at tilgangen på boliger er utfordrende med hensyn til størrelse, spesielt da 1/4 del av totalt 120 personer er enslige, og ikke kan få tilgang til toromsleiligheter, da disse må forbeholdes to til tre personer.

Førstegangs bosetting av flyktninger, kommer i tillegg til husstander på venteliste. Det vil si at kommunen trenger fortsatt flere utleieboliger i Narvik kommune for å kunne ta imot de 70 flyktningene som ennå ikke har fått bopel, pluss de 38 personene utenom som allerede står på venteliste til kommunale boliger.

Disse har ulike behov og ressurser og må behandles individuelt for å sikre best mulig integrering.

Så snart flyktninger blir bosatt i kommunen vår, er de innbyggere på lik linje med andre, og med det følger både rettigheter og krav.

## **Mennesker med utfordringer innen psykisk helse og avhengighet**

Kommunen skal finne løsninger til dem som på grunn av sin uhelse og avhengighet ikke kan bo i et ordinært bomiljø uten tilsyn, tjenester og trygghet i bolig.

## **Barn i fattige familier**

I Narvik kommune har vi 246 <sup>19</sup> barn som lever i vedvarende lavinntektsfamilier.

Det vil si at husholdningene hadde en gjennomsnittlig samlet inntekt under den gjennomsnittlige lavinntektsgrensen over en 3-årsperiode. Barn i lavinntektsfamilier er et av satsingsområdene som regjeringen forventer at kommunene finner tiltak for, for å bekjempe fattigdom i tråd med FNs bærekraftsmål.

Barnefamilier skal prioriteres for gode familieboliger.

## **Eldre**

Narvik kommune er langstrakt og har flere bygder. Skal kommunen ta på alvor at folk skal få mulighet til å bo i sitt nærmiljø, må det legges til rette boliger i disse bygdene. Likevel kan ikke alle typer tilbud være i alle bygder og kommunen må være tydelig på hvilke tilbud som kan gis hvor.

De fleste eldre vil klare å skaffe seg en egnet bolig i det ordinære boligmarkedet, der de kan delta i sosialt liv, motta nødvendige helsetjenester og ha servicetilbud i sitt nærområde. Vi lever lenger, og eldre i dag er friskere og har andre behov enn tidligere. Den største utfordringen i denne gruppen vil være å legge til rette for et aktivt sosialt liv gjennom den generelle boligbyggingen.

Det er viktig å legge vekt på tiltak for å redusere ensomhet og sørge for møteplasser for flere generasjoner og innbyggergrupper.

Å skaffe seg egnet bolig er den enkeltes ansvar, og det er smart for den enkelte å planlegge tidlig og godt for alderdommen. En flytteprosess er ressurskrevende, og man skal tenke på at det bør skje mens man ennå har helse til å flytte til en tilrettelagt bolig man kan bo i livet ut.

Blant eldre har vi også dem som har utfordringer med både somatiske lidelser og avhengighet over mange år. Dette er en innbyggergruppe det snakkes lite om, men som opplever store utfordringer ved å være i bomiljø sammen med andre eldre. Det kan være avhengighetsproblemer over mange år som har utviklet seg til psykisk uhelse, og som gjør det vanskelig å finne egnede boliger både i det private markedet og i den kommunale boligmassen.

Når nye boliger skal planlegges, er det viktig å legge til rette for bruk av velferdsteknologiske løsninger. Det er en del av kommunes strategi å tilby tjenester som sikrer at den enkelte kan bo trygt og godt lengst

---

<sup>19</sup>

[Husbankens boligsosiale monitor](#) viser statistikk på dette felt.

mulig i eget hjem. Velferdsteknologi skal ikke erstatte nødvendige tjenester, men være et viktig supplement for å skape økt trygghet. Ved å ta i bruk velferdsteknologiske hjelpemidler og løsninger gir man både eldre og andre muligheter til å bo hjemme lengst mulig, samtidig som de gis en mulighet til å bedre mestre eget liv og helse. Det er viktig for kommunen å være proaktiv mot utbyggere og næringsliv for å fremme og tilrettelegge for nye måter å levere helse- og omsorgstjenester på.

## 9.5 Virkemiddeloversikt

### Lokalisering

Kommuneplanen fastsetter lokalisering av nye utbyggingsområder. Lokaliseringen av nye boligområder har konsekvenser for tomtepris, behovet for infrastruktur og transformasjonskostnader. Dette er konsekvenser som alle påvirker gjennomførbarheten til byggeprosjektene. Lokalisering har også betydning for hvor lenge du kan klare deg selv i eget hjem (kollektivdekning, avstand til servicefunksjoner etc.)

### Boligtype

Kommunen kan styre ønsket boligtypeutbygging gjennom kommuneplanen og reguleringsplanene ut i fra det behovet vi ser framover (husholdningsstørrelser, alderssammensetning etc.). For å sikre boliger også til barnefamilie, må vi legge til rette for en andel småhusbebyggelse. Vi bør også sørge for å bygge familieboliger i mer tradisjonell blokkbebyggelse. Dette kan for eksempel skje ved å bygge såkalte «townhouse», familieboliger i første etasje av blokkbebyggelsen, med separat inngang og egen privat hage på bakken. Slike boliger vil kunne skape en mer interessant bebyggelse og mer aktive utearealer mellom blokkene. Andelen familieboliger er i dag unaturlig høy sammenlignet med husholdningsstørrelsene. Likevel blir det fortettet og bygd eneboliger, slik at det i mindre grad vil være behov for at kommunen aktivt legger til rette for ytterligere eneboligutbygging i sentrumsområdene.

### Boligsammensetning

Vi kan styre boligsammensetningen i de nye boligprosjektene i kommuneplanen og reguleringsplanene. Dette kan være viktig i større utbyggingsfelt og i områder med spesielle utfordringer knyttet til sosial, økonomisk og kulturell segregering. Regulering av boligsammensetningen kan også være viktig for å sikre en andel rimelige boliger. Samtidig er det først og fremst private utbyggere som styrer boligmarkedet. Disse er også de første som fanger opp ulike utviklingstrekk i markedet.

### Utnyttelse

Utnyttelsen er av stor betydning for å sikre effektiv arealbruk og kompakt utbygging rundt sentre og knutepunkter. En høy arealutnyttelse for boliger medfører reduserte utearealer per bolig, og det er krevende å sikre sollys, utsikt og bokvalitet samt hindre innsyn. Høy utnyttelse betyr redusert tomtepris per bolig, noe som kan ha god innvirkning på boligpris. Imidlertid vil andre forhold som for eksempel materialbruk og produksjonsløsninger kunne ha like stor betydning for boligpris.

### Reduserte krav Kvalitetskravene

kommunen setter til bygg og uteområder i arealplanene, kan være et redskap for å oppnå en viss befolkningssammensetning eller prisklasse på boligene. Økte kvalitetskrav kan gi standardheving av områder og hindre opphopning, mens lavere kvalitetskrav kan gi lavere produksjonskostnader. I det åpne boligmarkedet i Narvik, trenger ikke lavere produksjonskostnader for noen nybygg nødvendigvis å gi lavere pris for kjøperne. Det er derfor vanskelig å si hva slags priseffekt man vil kunne få av reduserte kvalitetskrav. De fleste kvalitetskravene til boligene er regulert av lover og forskrifter som kommunen

ikke kan påvirke gjennom planene sine. Dette gjelder særlig byggeteknisk forskrift (TEK 10). De mest aktuelle forholdene hvor kommunen kan redusere kvalitet for å oppnå lavere produksjonskostnader, er knyttet til universell utforming, parkeringsnorm og utomhusarealer.

Reduserte krav til universell utforming  
Kravene til universell utforming er gitt i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK 10). Kommunene har gjennom plan- og bygningsloven mulighet til å fastsette krav til universell utforming av alle typer utearealer ved bebyggelse. Gjennom TEK 10 er det ikke krav til universell utforming av felles uteareal for større boligområder. Kommuneplanen i Narvik legger til en viss grad opp til å stille funksjonskrav om universell utforming som går noe utover minimumskravene i lov og forskrift. Dette betyr at det kan være en mulighet for å redusere dagens praksis om kvalitetskravene, noe som igjen kan ha betydning for produksjonskostnadene ved boligbygging. Reduksjoner i kvalitetskravene om universell utforming, dreier seg om utforming av uteoppholdsarealer. I praksis kan lavere krav bli stilt i den enkelte reguleringsplan. Reduksjon i kravene til universell utforming av uteoppholdsarealer, kan bidra til å øke sosiale helseforskjeller da det rammer de svakeste av innbyggerne – de som er mest utsatt for utenforskap, ensomhet, isolering og ekskludering.

1. januar 2015 ble det gjort flere forenklinger i TEK 10 som bidrag til å bygge flere rimelige boliger. Blant annet kan halvparten av ett- og toromsleiligheter på under 50m<sup>2</sup> i blokkbebyggelse nå bli bygd uten tilgjengelighetskrav.

### **Lavere parkeringsnorm**

Kommuneplan 2022-2040 angir parkeringsnorm for Narvik kommune. Reduksjon i krav til antall parkeringsplasser kan gi rimeligere produksjonskostnader i boligprosjektet fordi man slipper å bruke dyre arealer til dette formålet.

Reduserte krav i parkeringsnormen kan potensielt føre til feilparkeringer som igjen kan gi utfordringer med trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Eventuelle reduksjoner i kravene til parkering kan kobles til forpliktende avtaler om å etablere og delta i bilpool ordninger. De positive virkningene vi kan oppnå ved reduserte parkeringskrav må vi veie opp mot konsekvensene for trafikkavviklingen gjennom konkrete vurderinger i hvert enkelt tilfelle.

### **Reduserte krav til uteoppholdsarealer**

Kravene til uteoppholdsarealer for boliger blir stilt i kommuneplanen eller reguleringsplanene og dreier seg om størrelse og kvalitet på arealene. Det er mulig å legge til rette for billigere boligproduksjon ved å redusere kravene til uteoppholdsarealer. Dette kan skje ved at utnyttingen blir høyere fordi størrelsen på uteoppholdsarealene er redusert eller ved at byggekostnadene blir redusert på grunn av lavere krav til utstyr, materialbruk og utførelse. Kommuneplanen har egne bestemmelser og retningslinjer om kvalitetskrav til størrelse og utforming av uteoppholdsarealene til boligene. Eventuelle avvik fra kommuneplanen blir gjort gjennom konkrete faglige vurderinger i reguleringsplanprosessen. Reduksjon i kvalitetskrav til bomiljøene kan medføre reduksjon i livskvalitet, noe som har direkte konsekvenser for trivsel og folkehelse. På grunn av dette er reduserte krav til uteoppholdsarealene et virkemiddel som kan være vanskelig å anbefale.

### **Utbyggingsavtaler**

Utbyggingsavtaler er definert i plan og bygningsloven som en «avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan». Utbyggingsavtaler kan vi benytte for å stimulere til å gjennomføre planene for eksempel gjennom kostnadsfordeling av rekkefølgekrav til veger

og lekeområder. Dette er spesielt aktuelt i større utviklingsprosjekter hvor det er tyngende rekkefølgekrav og flere grunneiere/utbyggere. Utbyggingsavtaler kan vi også bruke for å sikre boligsosiale hensyn i et prosjekt og for å sikre at kommunen får kjøpe en andel boliger til markedspris. En utbyggingsavtale er en frivillig avtale og kommunen kan ikke kreve at utbygger inngår avtale. Om kommunen åpner for å inngå avtale om å redusere merverdibelastningen til utbygger på hele eller deler av infrastrukturen, vil kommunens mulighet for å få inn ulike boligpolitiske krav i avtalen øke.

### **Metoder for å redusere utbyggers merverdiavgiftsbelastning**

Salg og utleie av boliger er ikke merverdiavgiftspliktig og utbygger får derfor ikke fradrag for avgiften, heller ikke knyttet til offentlig infrastruktur. Avgiften utgjør normalt 25 prosent av de totale kostnadene til offentlig infrastruktur. Det er utviklet to samarbeidsmetoder som har til felles å avhjelpe merverdibelastningen ved opparbeidelse av offentlig infrastruktur. Mange kommuner åpner for å bruke begge metodene for å stimulere til utvikling og vekst.

**Justeringsmodellen** medfører at det blir inngått en avtale om overdragelse av justeringsrett mellom utbygger og kommunen. I denne modellen er utbygger byggherre for infrastrukturen, inngår avtale med entreprenøren og betaler vederlaget. Momsen er en kostnad for utbygger. Ved ferdigstilling blir infrastrukturen overdratt vederlagsfritt til kommunen, sammen med justeringsretten. Overdragelse av justeringsretten gir kommunen rett til å kreve kompensasjon for momskostnaden på infrastrukturen som er betalt av utbygger. Momskompensasjonen vil bli utbetalt til kommunen med 1/10 per år over en 10 års periode. Kommunen og utbygger må avtale hvordan de skal fordele momskompensasjonen. Fordelingen er gjenstand for forhandling mellom partene og vil derfor variere. I enkelte tilfeller blir hele momsbeløpet overført til utbygger, etter fradrag for et administrasjonsgebyr. I andre tilfeller beholder kommunen noe mer av kompensasjonsbeløpet.

Resultatet ved å bruke disse metodene, er at merverdiavgiften blir avlastet, enten gjennom fradragføring eller gjennom merverdiavgiftskompensasjonsordningen. Ved at Narvik kommune inngår avtaler som avlaster utbyggerne sin merverdiavgift i forbindelse med utbygging av offentlig infrastruktur, kan vi bli en enda mer attraktiv kommune å etablere seg i. Dette kan stimulere til boligutbygging. Bruk av utbyggingsavtaler hvor merverdi-avgiftsordninger inngår kan også bidra til at kommunen kan forhandle fram avtalevilkår som ivaretar ulike boligpolitiske formål.

### **Urbant jordskifte**

Et alternativ til å inngå utbyggingsavtaler, kan være å benytte Jordskifteretten sin myndighet til å forestå såkalt «urbant jordskifte». Dette innebærer at jordskifteretten bistår grunneiere/ utbyggere i et tettbygd område med å fordele området arealverdier på en rettferdig måte. Hver av partene får sin del av arealplanens netto verdiøkning uavhengig av om vedkommende sin eiendom faktisk blir avsatt til utbyggingsformål eller andre formål. Hver enkelt eiendom sine utbyggingsmuligheter og -begrensninger blir vurdert uavhengig av reguleringsformål. Partene kan få mer eller mindre del av den totale verdien avhengig av hvor stor arealverdi hver enkelteiendom anses å ha ved utvikling av området. Kommunen kan ikke kreve urbant jordskifte, det kan bare de private partene gjøre. En forutsetning for bruk av ordningen, er at muligheten for urbant jordskifte er tatt i reguleringsplanen.

### **Kommunal eiendomspolitikk**

Som grunneier kan kommunen gå lenger i å styre utbyggingsprosjektene enn hva vi kan gjøre som reguleringsmyndighet. Forhandlingsposisjonen ovenfor private er sterkere når kommunen står som eier enn når kommunen kun er reguleringsmyndighet.

### **Kjøp av eiendom**

Det kan være hensiktsmessig for kommunen framover å gjøre strategiske oppkjøp av uregulert tomtegrunn, for å bidra til å dekke kommunens framtidige arealbehov. Slike kjøp medfører en viss økonomisk risiko og investeringene binder opp kapital.

### **Salg av eiendom**

Narvik kommune kan selge eiendom med gitte betingelser. Klausuler som er aktuelle i en boligpolitisk sammenheng er kvalitet, utsalgspris på boligene, leilighetsstørrelse- og utforming, finansiering fra Statens Husbank (grunnlån), krav om finansieringsform (f.eks. utleie) og kommunal forkjøpsrett for en nærmere bestemt andel av boligene. Kommunen kan også inngå avtale med kjøper om å bygge boliger for spesielt angitte grupper som førstegangsetablerere, enslige eller seniorer. En klausul som begrenser kretsen av boligkjøpere, vil normalt ha en prisdempende effekt i markedet. Egenutvikling av ervervede eiendommer og videresalg kan skje ved opprettelse av et eget tomeselskap eller i kommunens egen regi.

### **Ulike modeller for å sikre boliger for prioriterte grupper gjennom salg av eiendom**

Flere norske kommuner har utviklet modeller for å sikre rimelige boliger til prioriterte grupper som har vansker med å skaffe seg egnet bolig i markedet. Særlig i kommuner som er innenfor pressområder, hvor boligprisene er høye sett i forhold til befolkningens inntektsgrunnlag, har det vært behov for virkemidler ut over å sikre tilstrekkelig antall utleieboliger for vanskeligstilte og den støtten Husbanken kan innvilge. Modellene som er utviklet konsentrerer seg særlig om lavinntektsgrupper og førstegangsetablerere i de aktuelle kommunene.

### **Egen utbygging av boliger**

Narvik kommune er i stor grad prisgitt at private grunneiere og utbyggere velger å virkeliggjøre konkrete boligprosjekter. For å sikre raskere utbyggingstakt og en variert boligmasse, kan kommunen sette i gang med byggeprosjekter på egen eiendom. Ved egen utbygging, kan kommunen disponere eiendommene til kommunale formål slik som boligsosial utbygging, føre opp utleieboliger eller boliger for førstegangsetablerere.

En utbygging i kommunal regi, vil kunne gi en økonomisk besparelse i form av at den markedsmessige avkastning på kapitalen som en privat utbygger normalt vil beholde, i stedet kan benyttes som et subsidieelement til fordel for kommunens beboere/leietakere. Eiendomsutvikling og utbygging i egen regi stiller store krav til personalressurser med relevant kompetanse og erfaring. Å bygge boliger i egenregi, for å forsyne det ordinære boligmarkedet, er ikke en kommunal kjerneoppgave og vi foreslår ikke det som virkemiddel. Narvik kommune har fortsatt ansvaret for at det blir bygd boliger for spesielle brukergrupper.

### **Kommunale boliger**

Kommunen ønsker i størst mulig grad å sikre spredning av de kommunale boligene. Det vil si at kommunen forsøker å øke antallet i områder hvor vi i dag har få boliger. Videre kan kommunen vurdere å redusere antallet kommunale boliger i konkrete områder for å bidra til en ønsket utvikling. Kommunens behov for kommunale boliger, med og uten bemanning, endrer seg over tid, blant annet i takt med demografiutviklingen. Ved økt mottak av flyktninger øker også behovet for kommunale boliger. Kommunen må kontinuerlig planlegge framtidig behov sett opp mot utvikling i antall brukere på venteliste.

## **Personalboliger og boligpolitikk i rekrutteringssammenheng**

Personalboliger kan være et virkemiddel for å skaffe kvalifiserte medarbeidere.

### **Leie til eie**

«Leie til eie» innebærer at leietakere i kommunale boliger får hjelp til å skaffe egen eid bolig. Dette kan være tilbud om å kjøpe boligen de bor i eller kjøp på det åpne markedet. En annen modell for «leie til eie» er at kommunen kjøper bolig til en konkret leietaker, og leietakeren får en opsjon om å kjøpe boligen av kommunen etter en gitt tid. Ordningen er ansett som et målrettet virkemiddel for å gi brukere anledning til å eie sin egen bolig.

### **Connected Living – moderne bosamfunn**

Dette er et nyskapende samarbeid mellom næringslivet, kommunene og forskningsmiljøet om å utvikle framtidens bomiljø og lokalsamfunn som gjør innbyggerne mest mulig selvhjulpne. Det handler om boligtyper og produkter der generasjonene bor om hverandre, har gode møteplasser og bruker velferdsteknologi for på den måten å redusere presset på de offentlige tjenestene i en tid der den yrkesaktive andelen av befolkningen blir mindre.

### **Utnytting av privat leiemarked**

Det er viktig med et velfungerende leiemarked for å bidra til et fleksibelt boligmarked og næringsliv. Et profesjonalsert utleiemarked kan videreutvikle utleiemarkedet, og bidra til å skape gode utleieforhold og gode boliger. Tilførsel av flere utleieboliger forvaltet av profesjonelle utleiefirma vil kunne sørge for en bedre regulering av boligmarkedet. Videre vil et velfungerende utleiemarked kunne bidra til å redusere behovet for kommunale utleieboliger.

### **Bruk av tilvisningsavtaler via Husbanken**

En [tilvisningsavtale](#) er en avtale mellom kommunen og boligeier, som gir kommunen en opsjon til å tilvise leietakere til et bestemt antall boliger i et definert bygg (primært blokkbebyggelse). Leien fastsettes til gjengs leie og kommunen har ikke ansvar for betaling av husleien. Utbygger/boligeier får mulighet til grunnlån fra Husbanken til det antall boliger det inngås avtale med kommunen om. For kommunen kan bruk av tilvisningsavtaler være et godt supplement til kommunalt disponerte boliger og bidra til at flere vanskeligstilte sikres en egnet bolig. Tilvisningsavtaler er et virkemiddel Narvik kommune benytter, og er ett av tiltakene i boligpolitikken rettet mot vanskeligstilte. Dette kan være aktuelt både på kommunale- og private tomter.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil stimulere til økt bruk av tilvisningsavtaler rettet mot eldre.

## **9.5.1 Husbankens virkemidler**

### **Virkemidler fra Husbanken**

Boligvirkemidlene fra Husbanken skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og hjelpe husstander med lav inntekt som sliter med å betjene boutgiftene sine, til å etablere seg og bli boende i en god bolig. Husbanken bidrar også til å øke byggetakten i distriktene.

### **Virkemidler rettet mot innbyggerne (personrettede virkemidler)**

Bostøtte Bostøtte er en behovsprøvd statlig støtteordning for den som har lav inntekt og høye boutgifter. Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen. Formålet er å hjelpe husstander med lav inntekt som sliter med å betjene boutgiftene sine, til å etablere seg og bli boende. Det blir stilt ulike krav til søker knyttet til økonomi og til boligen.

### **Startlån**

Startlån er en låneordning som er rettet mot personer som har problemer med å få lån i det private kredittmarkedet. For personer med lav inntekt kan vi kombinere startlånet med tilskudd og/eller bostøtte. Kommunen behandler søknaden om startlån. Den som får startlån må være varig vanskeligstilt, kunne betjene renter og avdrag på lånet og samtidig ha midler igjen til livsoppholdet. Den konkrete boligen må være egnet for husstanden og rimelig sammenlignet med prisnivået på stedet. Det kan bli gitt startlån til å topp- eller fullfinansiere, eller til å refinansiere dyre lån.

Kommunene kan også fravike kravet om at mottakere av startlån må ha langvarige finansieringsproblemer, dersom boligsituasjonen hindrer utvikling av det lokale næringslivet.

### **Tilskudd til å etablere seg i egen bolig**

Det kan bli gitt tilskudd til å kjøpe, bygge, refinansiere og tilpasse bolig. Tilskuddet er for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Det blir vektlagt at situasjonen til husstanden er av varig karakter. Tilskuddet kan bli brukt i kombinasjon med startlån og bostøtte, og kan være en del av toppfinansieringen. Tilskudd for å tilpasse bolig Tilskuddet skal bidra til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte med nedsatt funksjonsevne. Det blir tildelt enkeltpersoner som har behov for tilrettelagt bolig. Tilpasningsbehovet skal være av varig karakter. Familier med funksjonshemmede barn skal være høyt prioritert ved tildeling av tilskuddet.

Det kan bli gitt tilskudd til spesialinnredning/ spesialtilpasning/ombygging både innvendig og på uteområder. Dette kan være terrengarbeider for å bedre tilgjengeligheten. Tilskuddet kan være 100 % av de godkjente tilpasningskostnadene og gjort etter en økonomisk behovsprøving.

### **Grunnlån**

Forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører kan få grunnlån. For å få grunnlånet må prosjektet ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene universell utforming, miljø og energi, være nøkterne og innenfor Husbankens arealgrenser. Husbanken kan gi grunnlån på inntil 80 prosent av prosjektkostnadene eller salgsprisen på selveide boliger og inntil 75 prosent til borettslag.

### **Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem**

Tilskuddet blir kun gitt til kommuner. Det skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Dette er uavhengig av personens alder og diagnose, herunder eldre, personer med langvarig somatiske sykdommer, personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne, personer med rusproblemer og personer som har behov for øyeblikkelig hjelp.

**Tilskudd til utleieboliger - I tråd med statsbudsjettet for 2024, er tilskuddet til utleieboliger avvikla.**

Tilskuddet skal bidra til å få egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleieboligene skal ha en funksjonell og god standard. Husbanken kan gi tilskudd til kommuner, stiftelser og andre som bidrar til å etablere kommunalt disponerte utleieboliger. Er boligen eid av andre enn kommunen, skal det tinglyses en klausul om at kommune har tildelingsrett i minst 20 år.

### **Boligbygging i distriktene**

Ett av formålene med Husbankens låneordning er å støtte opp under boligbygging i distriktene. Private banker finansierer i ulik grad nye boliger i distriktene. Dette markedet dekkes primært av lokale sparebanker og i mindre grad av forretningsbanker. Husbanken kan lempe på krav.

### **Kompetansetilskudd – bærekraftig bolig- og byggekvalitet**

Tilskuddet skal være en pådriver for å utvikle og bruke nye løsninger og metoder i bolig- og byggsektoren. Det skal bidra til flere miljøvennlige og universelt utformede boliger, bygg og uteområder, og til å heve kompetansen om bærekraftige kvaliteter.

### **Heis - Dette tilskuddet ble avviklet i 2023**

Husbankens tilskudd til heis gis til prosjektering og etterinstallering av heis i eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer. Ved prioritering av søknader legger Husbanken vekt på bl.a. antall leiligheter som vil kunne ha tilgang til heisen og leilighetenes mulighet for tilpasning for bevegelsehemmede. Regjeringen vurderer hvordan tilskuddet kan målrettes mot boligeiendommer med mange eldre. Dessverre opphørte denne ordningen i 2024, men dette kan kanskje forandres tilbake et senere år?

### **Livsløpsboliger**

Husbanken gir også lån til livsløpsboliger. Lånet skal bidra til at det bygges boliger av bedre kvalitet enn de som ellers ville blitt bygget, og på den måten gjøre at boligsektoren i større grad bidrar til å møte behovene til en aldrende befolkning.

### **Kommunale støtteordninger**

Kommunal husleiestøtte. Noen kommuner har kommunal bostøtteordning til leietakere i omsorgsbolig og spesielt tilrettelagte boliger. Dette er en stønad som kommer på toppen av Husbankens bostøtte.

### **Sosialhjelp**

Etter Lov om sosiale tjenester i NAV skal de som ikke har egne midler til å dekke løpende utgifter til blant annet bolig, få dekket dette av kommunen. Sosialhjelp til dekning av husleie, strøm, og kommunale avgifter knyttet til boligen, er en behovsprøvd ytelse som innvilges av NAV. NAV kan også innvilge depositum, til de som ikke selv har midler, eller på annen måte har mulighet til å skaffe tilveie depositum. I Narvik kommune behandles slike søknader alltid etter individuelle vurderinger etter; "Lov om sosial tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningens § 18 og § 19".

## 10 Grunnkretser - Narvik kommune

For å kunne gjøre stedsinndelingen etter grunnkrets mer håndterlig med fokus på de større tettstedene og en del områder i forhold til boligreserver er flere grunnkretser slått sammen.

For eksempel, består område "Bjerkvik" av totalt 16 grunnkretser, fordelt fra Veggen i nord til Nygård - Hergot i sør.

Område	Grunnkretsnummer	Grunnkrets
Bjerkvik (16)	18060101	Veggen
	18060102	Herjangen
	18060103	Haugen - Prestjordmark
	18060104	Prestjord
	18060105	Sletta - Nordmo
	18060106	Bjørkvang - Øimo
	18060107	Bakken - Rapet
	18060108	Dalberg
	18060109	Vassdal
	18060110	Elvegården
	18060111	Kvandal
	18060201	Seines
	18060203	Trældal
	18060204	Nygård - Hergot
	18060205	Nygårdsfjell
	18060206	Bjørnfjell
Øyjord (1)	18060202	Øyjord
Straumsnes (2)	18060207	Straumsnes - Rombaksbotn
	18060208	Djupvik - Fagerjord

Boligplan - Narvik kommune 2024 - 2027

Narvik (27)	18060301	Furumoen
	18060302	Nedre Fossestua
	18060303	Øvre Fossestua
	18060401	Fjellveien - Terrassen
	18060402	Skistua
	18060501	Jernbanestasjonen
	18060502	Øvre Lillebakken - Diagonalgata
	18060503	Torvet
	18060504	Hamarøybakken
	18060601	Orneshaugen
	18060602	Taraldsvik 1
	18060603	Taraldsvik 2
	18060604	Finnbekken
	18060605	Vassvik
	18060701	Lillevik
	18060702	Ole Martinussens Vei
	18060703	Herjangsveien
	18060704	Ofotveien
	18060705	Skoleveien
	18060706	Stormyra
	18060707	Kirkeparken - Monsbakken
	18060708	Jaklamyra
	18060709	Storåsen
	18060801	Durmålshaugen
	18060802	Framneshaugen
	18060901	Havnegata - Verkstedbakken

Boligplan - Narvik kommune 2024 - 2027

	18060902	Kleiva
	18061001	Fagernes
Beisfjord (3)	18061002	Kvitsandøyra
	18061101	Nordre Beisfjord
	18061102	Søndre Beisfjord - Tømmerbakken
Ankenes (4)	18061201	Indre Ankenesstrand
	18061202	Midtre Ankenesstrand
	18061203	Stranda
	18061204	Emmenes
Håkvik (4)	18061301	Nordre Håkvik
	18061302	Håkvikdalen
	18061303	Søndre Håkvik
	18061304	Vidrek
Skjomen (7)	18061401	Kongsbakk
	18061402	Elvegård
	18061403	Skjomdalen
	18061404	Norddalen
	18061405	Sørdalen
	18061406	Sørskjomen
	18061407	Forselv
Ballangen (21)	18061501	Melkedalen
	18061502	Forså
	18061503	Kjerringvik

Boligplan - Narvik kommune 2024 - 2027

	18061504	Langvåg
	18061505	Skarstad
	18061506	Kjeldebotnmark
	18061507	Tjelle
	18061510	Kalvås
	18061511	Djupås
	18061513	Bjørkåsen
	18061514	Stor - Ballangen
	18061516	Indre Ballangen
	18061517	Ytre Erfjord Vest
	18061519	Børsvatn
	18061520	Bøstrand
	18061521	Djupvik
	18061522	Sentrum
	18061523	Storfjell - Vassbotn
	18061524	Arnes
	18061525	Råna
	18061526	Råndal
Kjeldebotn (1)	18061508	Kjeldebotn
Kjøpsvik (12)	18061601	Skrovkjosen
	18061602	Haukøy
	18061603	Hundholmen
	18061604	Kjøpsvika
	18061605	Nedre Kjøpsnes
	18061606	Øvre Kjøpsnes

	18061607	Prestegårdsjordet
	18061608	Hestnes
	18061609	Indre Tysfjord
	18061610	Storå
	18061621	Åsen
	18069999	Uoppgitt grunnkrets

## 11 Referanser

### Nasjonale planer

[Meld. St. 24 \(2022–2023\) Fellesskap og meistring — Bu trygt heime](#)

[Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021-2024\)](#) (Pdf).

**Vedlegg til strategien** - bakgrunnsdata og utdyping på noen temaer:

[Vedlegg 1 - Vanskeligstilte på boligmarkedet - antall og utvikling \(pdf\)](#)

[Vedlegg 2 - Boligmarkedet og lavinntektsgrupper \(pdf\)](#)

[Vedlegg 3 - Norge i et internasjonalt perspektiv \(pdf\)](#)

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 -2027](#)

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021 - 2024\)](#)

[Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid \(2014 - 2020\)](#)

Prop. 137 L (2015-2016) [Endringar i bustøtteleva \(bustøtte til enkeltpersonar i bukollektiv](#)

Meld. St. 17 (2012-2013) [Byggje – bu – leve. Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.](#)

Meld. St. 6 (2012-2013) [En helhetlig integreringspolitikk. Mangfold og fellesskap.](#)

Meld. St. 30 (2011-2012) [Se meg! En helhetlig rusmiddelpolitikk, alkohol – narkotika – doping.](#)

[Rundskriv. Hovednr.35 – Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen.](#) Arbeids- og velferdsdirektoratet

NOU 2011:15. [Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden.](#)

St.meld. nr. 47 (2008-2009) [Samhandlingsreformen. Rett behandling – på rett sted – til rett tid.](#)

St.meld. nr. 37 (2007-2008) [Straff som virker – mindre kriminalitet - tryggere samfunn](#)  
(kriminalomsorgsmeldingen)

[Riksrevisjons undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet.](#) Dokument nr. 3:8 (2007-2008)

[På vei til egen bolig.](#) Publikasjonsnummer H-2188

St. meld. nr. 23 (2003-2004) [Om boligpolitikken](#)

NOU 2002:2 [Boligmarkedene og boligpolitikken](#)

St. meld. nr. 50 (1998-99) [Utjamningsmeldinga. Om fordeling av inntekt og levekår i Noreg.](#)

### **Kommunale planer for Narvik kommune**

[Kommuneplanplanen 2022 - 2040 - samfunnsdel](#)

[Helse og omsorgsplan - Strategi mot 2035](#)

### **Lovdata**

[Forskrift om endring i forskrift om byggsak](#)

### **[Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen \(sosialtjenesteloven\)](#)**

¶ [LOV-2009-12-18-131](#) Arbeids- og inkluderingsdepartementet

- [Kapittel 3. Generelle oppgaver](#)

### **[Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet](#)**

¶ [LOV-2022-12-20-121](#) Kommunal- og distriktsdepartementet

### **[Lov om kommuner og fylkeskommuner \(kommuneloven\)](#)**

¶ [LOV-2018-06-22-83](#) Kommunal- og distriktsdepartementet

[Kapittel 14. Økonomiforvaltning](#)

### **[Forskrift om behandling av personopplysninger på det boligsosiale feltet](#)**

¶ [FOR-2023-08-17-1330](#) Kommunal- og distriktsdepartementet

### **[Forskrift om lån fra Husbanken](#)**

¶ [FOR-2019-11-18-1546](#) Kommunal- og distriktsdepartementet

### [Forskrift om tilskudd til boligtiltak](#)

📄 [FOR-2023-03-22-391](#) Kommunal- og distriktsdepartementet

### [Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken](#)

📄 [FOR-2017-12-18-2235](#) Kommunal- og distriktsdepartementet

### **Video**

[En merkeordning for leieboliger: Se videoen fra lansering av rapport](#)

### **Faglitteratur**

Brodtkorp, E. & Rugkåsa, M. (2007). Stig på og velkommen inn! I E. Brodtkorp & M.

### **Rapporter, undersøkelser og forskning**

[Sluttrapport prosjekt «Boligsosiale hensyn i helhetlig kommunal planlegging»](#)

[Regional-strategi-for-utvikling-av-framtids-bomiljo-og-lokalsamfunn.pdf](#)

[Boligmerket - Leieboerforeningen](#)

[Boligvennlighet 2022 -NBBL](#)

### **2021**

- [En studie om kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging \(pdf\)](#)
- [Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler](#)
- [Boligbyggingen fra 2000-2020 i et historisk perspektiv](#)
- [Kunnskapsinnhenting om bruk av tilleggsavtaler ved utleie](#)
- [Rapport - En kort oppsummering av noen funn fra kommuneundersøkelsen 2020](#)
- [Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft](#)

### **2020**

- [Utredning om det norske leiemarkedet. Rapport fra Leieboerforeningen](#)

### **2019**

- [Boligmarkedets virkemåte for utsatte grupper. Rapport 32-2019 Samfunnsøkonomisk analyse AS](#)
- [Boligens betydning for annen velferd - En gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning. Rapport 2019-1 Institutt for samfunnsforskning](#)
- [Boforhold og velferd. Rapport 2019-2 Institutt for samfunnsforskning](#)

### **2017**

- [Fra bostøtte til programarbeid: En evaluering av statens boligsosiale virkemidler. Vista Analyse AS Rapport 2017/20](#)

- [Mer boligvelferd for pengene - Målretting av de statlige boligsosiale virkemidlene. Vista Analyse Rapport 2017/33](#)

#### 2015

- [Indirekte markedseffekter av boligsosiale virkemidler - empiriske analyser. NIBR-rapport 2015:12](#)

#### 2014

- [Unge etablering på boligmarkedet - er stigen trukket opp?](#)
- [Økonomisk risiko og boligeie](#)

#### 2013

- [Bostedsløse i Norge 2012 - en kartlegging](#)
- [Bolig+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest](#)
- [Boligens betydning for unge i sårbar situasjon](#)
- [Bostedsløshet i Norge – Omfang, kjennetegn og forklaringer](#)
- [Bosettings- og flyttemønster blant innvandrere og deres norskfødte barn](#)
- [Boligpolitiske velferdsgevinster](#)
- [Boligsosiale utfordringer og sosial innovasjon](#)
- [Evaluering av handlingsplanen for å fremme likestilling og hindre etnisk diskriminering](#)
- [Fremtidige boligbehov](#)
- [Forklaringer på bostedsløshet](#)
- [Helt bakerst i køen- Barnefamilier med ustabile boforhold](#)
- [Husleielovens varslingsregel](#)
- [Mønstre og mangel på mønstre i innretningen av de kommunale omsorgstjenestene](#)
- [Ryktet forteller hvor du bor - botetthet og integrering blant rusavhengige kommunale leietakere](#)
- [Tre sårbare overganger til bolig](#)
- [The special importance of housing policy for ethnic minorities: evidence from a comparison of four Nordic countries](#)
- [Unge i randsonen – En kvalitativ studie av unge som står utenfor boligmarkedet](#)

#### 2012 og eldre

- [Befolkningsutvikling og boligbyggebehov i Norge 2011-2030. Utredning for Boligutvalget](#)
- [Boforhold blant lavinntektsfamilier. En gjennomgang av norsk og internasjonal litteratur. Utredning for Boligutvalget](#)
- [Bostedsløse i Norge 2008 - en kartlegging](#)
- [Bolig og oppvekst. Konsekvenser av å vokse opp under vanskelige boforhold](#)
- [Effekter av boligsosiale virkemidler på individnivå - fokus på eieretablering](#)
- [Den boligsosiale vendingen. Norsk boligpolitikk fra midten av 1990-tallet i historisk perspektiv. Trykket vedlegg til NOU 2011:15 \*Rom for alle\*](#)
- [Graverende leieforhold](#)
- [Housing affordability](#)
- [Husrom uten hjerterom - Kan bolig motvirke marginaliseringsprosesser?](#)
- [Kommunal- og samfunnsøkonomiske effekter av boligsosial politikk](#)
- [Kunnskapsoversikt over forskning om vanskeligstilte på boligmarkedet 2004-2010](#)

- [Kommunenes retningslinjer og praksis for startlån](#)
- [Langsiktige konsekvenser av å vokse opp i leiebolig](#)
- [Modeller for utleie med sosiale formål](#)
- [Retten til bolig og oppfølgingstjenester. Trykket vedlegg til NOU 2011:15 Rom for alle](#)
- [Statlig dialog med kommunene på det boligsosiale området](#)
- [Samlokaliserte boliger og store bofellesskap](#)
- [Samhandling som kilde til økt boligsosial handlingskapasitet](#)
- [Velferdsteknologi i boliger. Muligheter og utfordringer](#)
- [På ubestemt tid. Døgnovernatningssteder og andre former for kommunalt disponerte boliger](#)
- [Sosial boligpolitikk i Norge - kartlegging av offentlig ressursbruk. Utredning for Boligutvalget](#)
- [Prinsipielt om boligpolitikk: Bolig, velferdsstat og rettferdig fordeling. Utredning for Boligutvalget](#)
- [På vei til egen bolig. Evaluering av nasjonal strategi for å forebygge og bekjempe bostedsløshet 2005-2007](#)
- [Organisering og planlegging av boligsosialt arbeid i norske kommuner](#)

## 12 Mandat

### 1. Mandat: Boligplan - Narvik kommune 2022-2026

### 2. Bakgrunn og begrunnelse for prosjektet

På bakgrunn av vedtatt planstrategi 1. oktober 2020 og mål i kommuneplanens samfunnsdel 2020 - 2032 for Narvik kommune, skal det utarbeides en ny boligplan for fremtidig boligsosialt og boligpolitisk arbeid i Narvik kommune. Videre planlegges det for en større industri- og forsvarssatsing som vil medføre behov for boliger med forskjellige kvaliteter i hele kommunen. Gitt nasjonale føringer. «Alle skal bo lengst mulig hjemme» og med en eldrebølge over oss, kreves det ekstra stor satsing på boliger som er universelt utformet og tilrettelagt for eldre.

#### Prosjektets ønskede gevinster og effekter

Boligplanen er en temaplan som er retningsgivende innenfor det boligpolitiske området, som skal danne grunnlag for innovativ helhetstenkning, prioriteringer og strategier.

Den skal ivareta kommunens boligpolitiske utfordringer og gjør kommunen bedre rustet til å påvirke boligmarkedet, boligutviklingen og boligproduksjonen. Dette vil gi en gevinst i forhold til kommuneplanens mål om bolyst og blilyst, samt gjøre kommunen attraktiv for nye tilflyttere.

Den skal tilrettelegges for boligbygging som møter eldrebølgen. Dette vil i flere tilfeller kunne forskyve hjelp fra hjemmetjenesten og presset på omsorgsboligene i kommunen. Dette vil både den eldre og kommunen være tjent med.

Boligplanen skal også legge til rette for og utfordre det boligsosiale felt i forhold til å skape mer mangfold, inkludering og et bærekraftig hverdagsliv i forhold til det å bo.

Det er derfor behov for nytenkning i boligproduksjonen og i tilbudet av boliger i Narvik kommune generelt, og spesielt når det gjelder boliger for grupper som faller utenfor det kommersielle markedet.

Kommunene spiller her en sentral rolle som planleggingsinstans, godkjenningsmyndighet, grunneier og som bestiller, utbygger og eier av kommunale utleieboliger og oppretter av kommunale stiftelser.

Gjennom ny boligplan vil kommunen bidra til å nå mål i kommuneplanen. Gevinsten blir å bedre kunne bidra til å sikre alle tilgang på tilfredsstillende og trygge boliger i hele kommunen til en overkommelig pris, jfr. Bærekraftsmål 11. I tillegg vil det bidra til å nå bærekraftsmål 1 - om å utrydde fattigdom, bærekraftsmål 3 - om gode helse og livskvalitet, og bærekraftsmål 10 - om å redusere ulikheten i samfunnet.

### **3. Beskrivelse av prosjektets mål, avgrensning og leveranser**

**Avgrensning:** Sykehjem og institusjonsplasser omfattes ikke av denne planen. Dette vil bli omtalt i den nye Helse og omsorgsplanen, som er forventet ferdigstilt i løpet av 2022.

#### **Planinndeling**

##### **Målområde 1: Generell boligutvikling**

Handler om den generelle boligutviklingen hvor målsetting er økt boligbygging og diversitet i boligmassen- at utviklingen følger befolkningens behov, samt kommunens strategiske utviklingsplaner.

##### **Målområde 2: Boligosiale forhold**

Tar for seg boligosiale forhold med fokus på at flere vanskeligstilte i boligmarkedet bosettes i egnet bolig, med tjenester etter behov (- inkl. omsorgsboliger).

##### **Målområde 3: Organisering**

Tar for seg kommunens organisering og samarbeid innenfor det boligpolitiske området, med målsetting om at kommunen styrker sin rolle som premissgiver og tilrettelegger for

boligutviklingen i Narvik.

### **4. Tidsplan og ressursbehov**

Det vil være utfordrende å fastslå ressursbehov i innledende fase.

Dersom det er behov for en ytterligere fase hvor mandatet utdypes og detaljeres i en endelig prosjektbeskrivelse, må det settes av ytterligere tid til dette. Under er det gitt et anslag på hvilke ressurser som er nødvendig for å gjennomføre boligplanen.

*Tidsplan: Forventes ferdigstilt før arealplan – da boligplanen vil kunne legge føringer for boligformål, som kan få direkte innvirkning på bestemmelser, rekkefølgebeskrivelse for utbygging i arealplanen.*

### **5. Organisering og ansvar**

#### **Styringsgruppe:**

Rådmannens ledergruppe

#### **Referansegruppe:**

- Husbanken

- Nabo
- Bal Eiendom
- NAV
- Futurum
- Narvikgården
- Eiendomsforvaltning
- Narvikregionens næringsforening
- Råd for personer med funksjonsnedsettelse
- Eldrerådet
- Ungdomsrådet

**Prosjektleder organiserer arbeidet:**

Hilde Degerstrøm

**Prosjektgruppe:**

Innhenter sentrale personer etter inndeling av plan:

**Målområde 1: Generell boligutvikling:**

- Husbanken
- Eiendomsbransjen/boligbransjen
- Utbyggere/NaBo
- Arealplanleggere
- Kommunens eiendomsselskap/enhet
- Kommunalsjef – Enhet Areal- og samfunnsutvikling
- Veg og Park
- Futurum

**Målområde 2: Boligosiale forhold**

Oversikt over det boligosiale tjenesteområdet – status og anbefalinger.

**Prosjektgruppe:**

- Grethe Feragen - Boligkontoret
- Petter Rønning - NAV
- Ragnhild Løkås - Omsorg og mestring

**Målområde 3: Organisering**

- Rådmann
- NAV
- Tildelingskontoret/Boligkontoret
- Kommunalsjefer: Helse og mestring – Ole Tobias, Plan - Lars Norman Andersen,
- NaBo
- Bal Eiendom
- Eiendomsforvaltning
- Enhet økonomi

- Futurum

### **Medvirkning**

- Kommunale råd/bygdeutviklingslag
- Temamøter
- Spørreundersøkelse

### **Mediestrategi**

- Tidsplan på kommunens hjemmeside –
- Evt. Stand
- Fremover
- Facebook
- «Flyveblad» som kommunen kan printe ut

### **Budsjett**

Ordinær drift. Penger til reising temamøter.

### **Bestilling av prognoser for boligbygging vurderes –**

Avventer dette til rapport fra [MENON](#) om industrisatsing og boligbygging er ferdigstilt.



**NARVIK  
KOMMUNE**

---

Telefon: (+47) 76 91 20 00  
Postboks 64  
8501 Narvik

E-post: [postmottak@narvik.kommune.no](mailto:postmottak@narvik.kommune.no)  
[www.narvik.kommune.no](http://www.narvik.kommune.no)  
Org.nr: 959 469 059

