Strategisk boligplan

2026 – 2030 Båtsfjord kommune



Båtsfjord kommune

Båtsfjord kommune står overfor en befolkningsutvikling med en svak nedgang i folketallet og en økende andel eldre. Samtidig er tilgang på arbeidskraft avgjørende for kommunens videre utvikling. Dette stiller krav til en langsiktig boligpolitikk som både kan bidra til rekruttering og tilflytting, og sikre gode levekår for dem som allerede bor i kommunen. Gode og varierte boliger, et tilgjengelig utleiemarked og attraktive bomiljøer er viktige forutsetninger for å styrke Båtsfjord som bosted.

Vestre Varanger

Båtsfjord kommune er en del av Vestre Varanger-samarbeidet med Berlevåg, Nesseby og Tana. Kommunene er ulike i næringsliv og kultur, men deler mange av de samme utfordringene knyttet til fraflytting, aldrende befolkning og tilgang på kompetent arbeidskraft. Kommunesamarbeidet i Vestre Varanger skal bidra til forsvarlige tjenester og en langsiktig bærekraftig kommuneforvaltning. Samarbeidet inkluderer følgende områder: plankontor, barnevern, IT, økonomi, forvaltningskontor.

Bygdevekst

Gjennom Bygdevekstavtalen har Vestre Varanger-kommunene inngått et samarbeid med Kommunal- og distriktsdepartementet og Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Formålet er å skape bærekraftige lokalsamfunn som balanserer sosiale, kulturelle, økonomiske og miljømessige hensyn, og som gir gode levekår for nåværende og kommende generasjoner. For kommunene handler dette om å utvikle flere og mer varierte boliger, tilrettelegge for innovative og aldersvennlige boligformer, og sikre et boligtilbud som dekker behovene gjennom hele livsløpet. Samarbeidet skal også bidra til å styrke tilgangen på kompetent arbeidskraft, øke boligbyggingen og sikre at nye boliger har gode bokvaliteter.

Avtalen inkluderer 6 delmål:

- Øke samarbeid om samfunnsutvikling og planlegging
- Øke boligbygging og utvikle nye boligtilbud
- Øke tilgang til og bruk av fleksibel og desentralisert utdanning
- Styrke næringsutvikling i avtalekommunene
- Utvikle lokale studie- og kontorfellesskap
- Øke rekruttering av relevant arbeidskraft

Innholdsfortegnelse

Innledning 1
Innspill fra datainnsamling for KPS 2
FNs bærekraftsmål 3
Nasjonale føringer 4
Generell boligutvikling 6
Boligsosiale forhold 8
Organisering og nytenking 12
Handlingsplan 14
Referanser 18

Innledning

Strategisk boligplan 2026 – 2030 er kommunens overordnede strategiske verktøy for boligutvikling og omfatter både den generelle og den boligsosiale boligpolitikken. Planen skal gi retning for politiske prioriteringer og administrativ oppfølging, og bidra til en helhetlig og langsiktig utvikling av boligmarkedet i kommunen.

Boligplanen bygger videre på målsettinger fra kommuneplanens samfunnsdel (KPS) og arealdel (KPA). Kommuneplanens samfunnsdel beskriver de overordnede målene for bosetting, boligbygging, inkludering og samfunnsutvikling. Boligplanen utdyper disse gjennom å se på utfordringer, behov, strategier og prioriteringer som kan bidra til måloppnåelse. Samtidig skal planen bidra til måloppnåelse innen kommunens sentrale tjenesteområder som helse og omsorg, oppvekst, næringsutvikling og rekruttering. Boligpolitikken må derfor ses i sammenheng med øvrige kommunale ansvarsområder, planer og boligsosiale virkemidler.

Planen er strukturert rundt tre temaområder: generell boligutvikling, boligsosiale forhold samt organisering og nytenkning. Temaområdene er valgt for å fremheve både boligmarkedet, de boligsosiale utfordringene og kommunens rolle som tilrettelegger og samfunnsutvikler. Temaene beskriver dagens situasjon, utfordringer og utviklingstrekk, og prioriterte strategier og tiltak for å sikre et velfungerende og bærekraftig boligmarked fremover. Handlingsplanen viser hvordan kommunen kan følge opp målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel gjennom strategier og tiltak innen boligområdet. Planen skal gi retning for det videre utviklingsarbeidet, og fungere som et verktøy for politiske prioriteringer og administrativ oppfølging. Tiltakene følges opp gjennom kommunens ordinære plan- og styringssystem.

Sosial bærekraft er et grunnleggende kriterium for områdeutvikling og boligbygging, på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Den boligsosiale innsatsen kan derfor ikke handle alene, men må integreres i den helhetlige boligpolitikken. Gjennom dette bidrar boligplanen til oppfølging av FNs bærekraftsmål, særlig mål 1; «Utrydde fattigdom», mål 3; «God helse og livskvalitet», mål 10; «Redusere ulikhet», mål 11; «Bærekraftige byer og lokalsamfunn», og mål 17; «Samarbeid for å nå målene».

Bolig er en grunnleggende forutsetning for velferd og regnes som den fjerde velferdspilaren, ved siden av helse, utdanning og arbeid. Regjeringens nullvisjon for bostedsløshet og mål om at alle skal bo trygt og godt understreker boligpolitikkens samfunnsmessige betydning. Manglende eller uegnede boforhold kan føre til redusert livskvalitet, og det er derfor avgjørende at kommunen har god oversikt over boligbehovene i befolkningen og setter tydelige mål og strategier for å møte disse på en helhetlig og målrettet måte.

Innspill fra datainnsamling for KPS

Våren 2025 ble det gjennomført en medvirkningsprosess i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel hvor ulike målgrupper var representert. Informasjonen ble samlet inn gjennom fysiske spørreskjema, som også var tilgjengelige digitalt. For å sikre et godt kunnskapsgrunnlag for boligplanen ble det inkludert spørsmål knyttet til bolig og boligpolitikk. Innspillene bidro til å gi et nyansert bilde av styrker og utfordringer med å bo og leve i Båtsfjord kommune.

Innbyggerne beskriver Båtsfjord som et lite og oversiktlig samfunn der alt er nært, med gode kommunale tjenester som brøyting, et aktivt kulturliv, hyggelige folk og umiddelbar nærhet til naturen. Mange setter pris på at det skjer mye, og flere opplever at de blir sett i lokalsamfunnet.

Samtidig trekkes noen utfordringer fram. Avstanden til resten av landet og høye reisekostnader, spesielt med fly, oppleves som en belastning. Vinteren kan være hard, enkelte steder i bygda framstår som rotete, og noen peker på negativ stemning blant deler av befolkningen.

Når det gjelder attraktive bomiljø, nevnes ulike områder avhengig av livssituasjon. Familier med barn trekker fram «Millionhøyda» fordi det er nær barnehage og lekeplass, mens voksne ofte foretrekker sentrumsnære områder. Andre legger vekt på rolige strøk, utsikt og nærhet til sentrum, eller områder som Klausjorda og Værret som gir kort vei til det meste.

Flere ser for seg å bo i Båtsfjord om 5–10 år. De viktigste begrunnelsene er trivsel på små plasser, hyggelige mennesker, trygghet for barn, tilhørighet til familie og muligheter for arbeid.

Innbyggerne peker samtidig på tilbud som savnes, særlig skobutikk, klesbutikker, bedre fasiliteter ved idrettsanlegget, aktiviteter for voksne og en kiosk for ungdom.

Når det gjelder hva kommunen bør satse på framover, nevnes styrking av eldreomsorg, tiltak for bolyst og positivitet, bedre kollektivtransport, flere tilbud for unge, stabile arbeidsplasser, turisme og videreutvikling av fiskeri, samtidig som man ser behov for å satse på andre næringer.

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for en bærekraftig utvikling fram mot 2030. Selv om bærekraftsmålene er globale, gir de viktige føringer for kommunal planlegging og utvikling. Bolig er en grunnleggende forutsetning for gode levekår, folkehelse, inkludering og samfunnsutvikling.



FNs bærekraftsmål. Kilde: Forente nasjoner

Bærekraftsmål 1: Utrydde fattigdom
Utrydde alle former for fattigdom i hele verden.

For å redusere fattigdom må alle ha like muligheter og tilgang til viktige tjenester. En trygg og egnet bolig er en viktig forutsetning for gode levekår. Båtsfjord kommune kan følge opp målet gjennom boligsosiale virkemidler og et boligtilbud som bidrar til at flere kan etablere seg og bli boende i kommunen.

Bærekraftsmål 3: God helse og livskvalitet
Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.

Bolig er en viktig del av velferden og har stor betydning for helse, utdanning og arbeid. En stabil bosituasjon kan gi positive utfall. Båtsfjord kommune kan følge opp målet ved å legge til rette for trygge, tilgjengelige og helsefremmende boliger som gjør det mulig å bo godt gjennom hele livsløpet.

Bærekraftsmål 10: Redusere ulikhet i samfunnet
Redusere ulikhet i og mellom land.

Alle skal ha like muligheter til å delta i samfunnet på like vilkår. Et inkluderende og variert boligmarked med boliger tilpasset ulike livssituasjoner kan bidra til å redusere ulikhet. Båtsfjord kommune kan legge til rette for et variert boligtilbud som ivaretar ulike målgrupper.

Bærekraftsmål 11: Bærekraftige byer og samfunn
Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Planlegging og utvikling av et variert og tilgjengelig boligtilbud er avgjørende for å skape levende, inkluderende og motstandsdyktige lokalsamfunn. Båtsfjord kommune kan følge opp målet ved å bruke boligpolitikken som et verktøy for samfunns- og boligutvikling.

Bærekraftsmål 17: Samarbeid for å nå målene
Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling.

Utvikling av en helhetlig boligpolitikk krever samarbeid mellom kommune, næringsliv, frivillighet og statlige aktører for å sikre gode løsninger for alle innbyggere. Båtsfjord kommune kan etablere et tettere samarbeid med Husbanken, private utbyggere og andre aktører som kan bidra til en bærekraftig boligutvikling.

Nasjonale føringer

Nasjonal boligpolitikk legger føringer for kommunenes arbeid med boligsosialt arbeid og bolig- og samfunnsutvikling. Flere nasjonale strategier forteller at bolig er en grunnleggende forutsetning for gode levekår, folkehelse, inkludering og lokal utvikling. Disse føringene skal hjelpe Båtsfjord kommune i arbeidet for å sikre et godt boligtilbud og være forberedt på fremtidige demografiske utfordringer.

Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet

Bustadmeldinga legger fram regjeringens overordnede boligpolitikk og har som mål at alle skal kunne bo i en egnet bolig. Meldingen vektlegger at kommunene har en sentral rolle i å utvikle velfungerende boligmarkeder tilpasset lokale behov, og peker særlig på behovet for flere eide boliger, et tryggere leiemarked, bedre utnyttelse av eksisterende boliger og en styrket innsats for personer som ikke selv klarer å skaffe eller beholde bolig.

Meld. St. 15 (2017–2018) Leve hele livet
Reformen legger vekt på å utvikle et mer aldersvennlig samfunn, hvor boliger og nærmiljø tilpasses en aldrende befolkning slik at flere kan bo trygt og selvstendig i eget hjem lengst mulig.

Meld. St. 17 (2012–2013) Byggje – bu – leve
Stortingsmeldingen fremhever at boligpolitikken skal bidra til gode boforhold og inkluderende lokalsamfunn. Den legger vekt på at flest mulig skal kunne eie egen bolig, samtidig som det må finnes et velfungerende leiemarked.

Alle trenger et trygt hjem (2021–2024)
Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken har som mål at flere skal kunne skaffe og beholde en egnet bolig. Strategien vektlegger forebygging av boligsosiale utfordringer, redusert bostedsløshet og bedre samarbeid mellom kommunale tjenester.

Boligsosial lov (2023)

Den boligsosiale loven tydeliggjør kommunens ansvar for å forebygge boligsosiale problemer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig.

Generell boligutvikling

Båtsfjord kommune har hatt en gradvis nedgang i folketallet over de siste ti årene. Siden 2016 har kommunens folketall blitt redusert med om lag 4,7 %, som tilsvarer 104 personer. Etter en svak vekst fram til 2019 har folketallet hatt en jevn nedgang frem til 2025. Regional analyse (2024) av Telemarksforskning viser at utviklingen ikke bare kan forklares gjennom fødselsoverskudd og befolkningsstruktur. Analysen peker på at Båtsfjord har hatt lav bostedsattraktivitet i perioden 2016–2023.

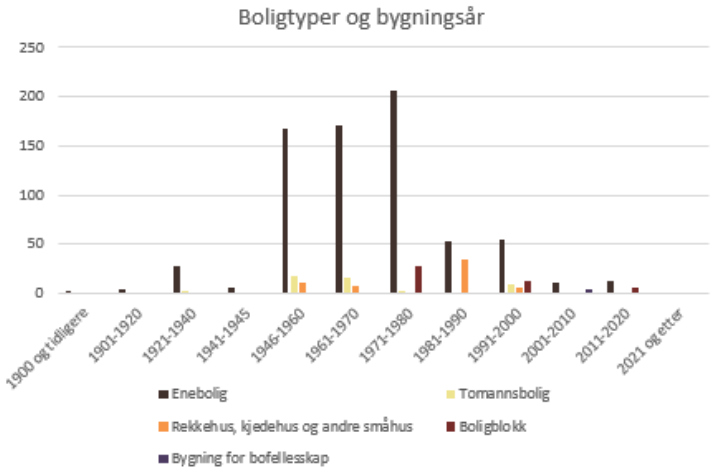
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2211	2267	2263	2270	2221	2200	2165	2117	2113	2107

Tabell 1 Befolkningsutvikling for Båtsfjord kommune 1. januar 2016-2025. (SSB: 06913)

Befolkningsframskrivingene fra Statistisk sentralbyrå viser at folketallet forventes å være relativt stabilt fram mot 2050, men med en svak nedgang. Selv om den samlede nedgangen er begrenset, forventes det betydelige endringer i befolkningens alderssammensetning. Antallet av innbyggere i yrkesaktiv alder forventes å reduseres fram mot 2050, samtidig som antallet over 65 år og opp forventes å ha en betydelig økning.

	2030	2035	2040	2045	2050
0-19 år	386	384	383	379	376
20-64 år	1269	1219	1182	1168	1155

Tabell 2 Befolkningsframskrivinger i Båtsfjord kommune, fordelt på alder (SSB: 14288)



Boligmassen i Båtsfjord er i stor grad preget av boliger oppført i etterkrigstiden og fram til slutten av 1980-tallet. Eneboliger utgjør den klart største delen av boligmassen, mens det finnes betydelig færre tomannsboliger, rekkehus, småhus og leiligheter. Etter årtusenskiftet har det blitt oppført relativt få nye boliger sammenlignet med den omfattende byggeaktiviteten som fant sted i etterkrigstiden. Dette innebærer at en stor del av dagens boliger nærmer seg eller har passert 50 års alder. Regional analyse viser at Båtsfjord over flere år har hatt en av landets laveste boligbyggingstakter. Begrenset nybygging kan over tid bidra til at boligtilbudet i mindre grad tilpasses

endrede behov i befolkningen og redusere tilgangen på attraktive boliger for både eldre, unge og tilflyttende arbeidstakere.

Boligmarkedet i Båtsfjord fungerer i hovedsak for mange av innbyggerne, men det står samtidig overfor flere strukturelle utfordringer. Det oppleves ikke som at mange står uten bolig, og finansiering trekkes heller ikke frem som den største utfordringen ved kjøp av eksisterende boliger. Samtidig er det tydelige forskjeller i etterspørselen etter ulike boliger. Boliger med god standard omsettes raskt, mens boliger med større oppgraderingsbehov ofte blir liggende lengre på markedet. Særlig yngre boligkjøpere etterspør innflytningsklare boliger framfor boliger som krever omfattende oppussing. Dette forteller at etterspørselen i større grad er knyttet til boligenes kvalitet enn til antallet boliger i markedet.

Tabell 3 Boliger, etter region, boligtype, år og bygningsår (SSB: 06266)

Dette kan tyde på at utfordringen i Båtsfjord i større grad handler om kvaliteten og sammensetningen av boligtilbudet enn om antall boliger alene. Selv om det finnes boliger i markedet, samsvarer de ikke alltid med dagens ønsker og behov. Den lave byggeaktiviteten gjør samtidig at boligmassen fornyes sakte, og begrenset tilgang på byggeklare boligtomter bidrar ytterligere til å hemme utviklingen av et mer variert boligtilbud.

Det private utleiemarkedet er lite kartlagt, og kommunen har begrenset oversikt over omfanget av tilgjengelige utleieboliger. En stor del av utleieboligene formidles gjennom private nettverk og uformelle kanaler. Manglende kunnskap om utleiemarkedet gjør det vanskelig å vurdere om tilbudet er tilstrekkelig for blant annet tilflyttere, arbeidstakere og personer som ikke ønsker eller har mulighet til å eie egen bolig.

Den lave byggeaktiviteten skyldes ikke bare redusert etterspørsel. Høye byggekostnader kombinert med lave markedsverdier gjør det krevende å realisere nye boligprosjekter. Banker legger markedsverdien til grunn ved utlån, og når denne er lavere enn byggekostnaden, blir det vanskelig å oppnå tilstrekkelig finansiering. Samtidig har byggekostnadene økt betydelig de siste årene, mens boligprisene i distriktskommuner som Båtsfjord ikke har hatt tilsvarende utvikling. Økte krav til dokumentasjon og planlegging i byggeprosesser kan også bidra til at terskelen for å bygge nytt blir høyere.

Fra 2025 ble kravet til egenkapital ved boliglån redusert fra 15 til 10 prosent. Endringen kan gjøre det lettere for flere å kjøpe bolig, men har begrenset betydning for nybyggingen i distriktskommuner. Høye byggekostnader, økte materialpriser og lave markedsverdier gjør fortsatt at mange boligprosjekter ikke lar seg realisere.

Den demografiske utviklingen vil endre hvilke boliger det blir behov for i framtiden. En økende andel eldre vil gi større etterspørsel etter mindre, lettstelte og sentrumsnære boliger med nærhet til tjenester og møteplasser. Samtidig forventes en reduksjon i antallet innbyggere i yrkesaktiv alder, samtidig som husholdningene blir mindre enn tidligere.

Dagens boligmasse består i hovedsak av eneboliger bygget i en periode da husholdningene var større enn de er i dag. Dersom boligtilbudet ikke utvikles i takt med befolkningsutviklingen, kan det oppstå en ubalanse mellom boligene som finnes og boligene det er behov for. Flere mindre boliger, rekkehus, leiligheter og andre lettstelte boformer kan bidra til bedre boligflyt ved at eldre får mulighet til å flytte til boliger som er bedre tilpasset deres behov. Samtidig kan større boliger frigjøres for barnefamilier og andre husholdninger med behov for mer plass.

Boligtilbudet vil være en viktig del av kommunens attraktivitet i årene som kommer. En mer variert boligmasse tilpasset ulike livsfaser kan bidra til bedre boligflyt, styrke rekrutteringen av arbeidskraft og gjøre det enklere for innbyggerne å bli boende i kommunen gjennom hele livet. Samtidig vil økt fornyelse av boligmassen og flere nybygg være avgjørende for at boligtilbudet utvikles i takt med befolkningens framtidige behov.

Boligsosiale forhold

Befolkningsframskrivingene viser at antallet eldre vil øke betydelig i årene framover. Helse- og omsorgssektoren forventer derfor økt behov for hjemmetjenester, institusjonstjenester og tjenester til personer med demens og funksjonsnedsettelser. Demens og personer over 80 år trekkes fram som de brukergruppene som vil øke mest. Denne utviklingen vil påvirke både behovet for kommunale boliger og hvilke boligtyper kommunen bør prioritere framover.

Helse- og omsorgstjenesten vurderer at dagens boligtilbud i begrenset grad legger til rette for at flere kan bo hjemme lengst mulig. En stor del av boligmassen består av eldre boliger med flere etasjer og begrensede muligheter for tilrettelegging. Samtidig vurderes plasseringen av dagens omsorgsboliger ved helsesenteret som lite hensiktsmessig, blant annet fordi de ligger i en bratt bakke og langt fra sentrum. Dette kan på vinterstid skape utfordringer for de eldre som ønsker å ha viktige tjenester i gåavstand. Det pekes på behov for flere tilrettelagte leiligheter, avlastningsboliger og boliger for personer med funksjonsnedsettelser.

Helse- og omsorgssektoren forventer økt behov for boliger til personer med utviklingshemming og anslår behov for åtte tilrettelagte boliger og to avlastningsplasser. Det forventes at behovet vil øke ytterligere i årene framover. Samtidig er det påbegynt prosjektering av nye omsorgsboliger, og sektoren peker på at framtidige investeringer særlig bør rettes mot tilrettelagte boliger for eldre, gjerne

i kombinasjon med avlastningsboliger. Ved torget i Båtsfjord har det vært regulert et område til omsorgsboliger, men disse planene har vært urørt over flere år grunnet økonomi.

Båtsfjord kommune disponerer åtte omsorgsboliger. Boligene vurderes å ha god standard og være universelt utformet, men beliggenheten trekkes fram som en utfordring. Det er venteliste til omsorgsboliger, og enkelte innbyggere bor i dag i boliger som vurderes som uegnede fordi det mangler alternative botilbud.

Båtsfjord kommune har to boligstiftelser; Båtsfjord kommunale boligselskap og Melkarn Boligstiftelse, som totalt disponerer 69 utleieenheter. Melkarn Boligstiftelse disponerer 11 enheter og er i hovedsak rettet mot personer med behov for tilrettelagte boliger, både på grunn av fysiske og psykiske utfordringer. Av disse enhetene er det åtte som har universell utforming, og resterende som ikke er benyttet av den primære målgruppen kan leies ut til andre med boligbehov.

Båtsfjord kommunale boligselskap tilbyr boliger til andre målgrupper som for eksempel flyktninger, arbeidsinnvandrere, sesongarbeidere og fastboende. De fleste blir boende over lenger tid, men Båtsfjord har mange sesongarbeidere som kun bor i kommunen over en begrenset periode. Dermed blir det litt gjennomtrekk i utleieenhetene, men vurderes ikke som unormalt eller som et resultat av forhold ved boligene.

De siste årene har kommunen satset på å møblere flere av utleieenhetene og utstyre de med hvitevarer, som har økt attraktiviteten på boligene og bidratt til høyere utleiegrad. Tidligere år har de kommunale boligene stort sett stått tomme, men de siste årene har de fleste vært utleid og kapasiteten er i ferd med å bli mer presset. De boligene som er i god stand er som regel utleid, med kun et fåtall av ledige enheter til enhver tid. De ledige boligene skyldes som regel at de ikke er i tilstrekkelig stand til utleie.

Det er per i dag ingen ventelister til de ordinære kommunale boliger, og kommunen klarer i hovedsak å tilby bolig til de som søker. Avslag på søknad er sjeldent, men kommer som oftest av at kommunen ikke har tilstrekkelige boliger som tilfredsstiller leietakeres behov og kriterier. Dette tyder på at de fleste kommunale utleieenhetene er tilstrekkelig til å dekke dagens bruk. Samtidig har etterspørselen økt og dersom det fortsetter i samme takt kan det oppstå boligmangel og ventelister

Kartleggingen viser at framtidens utfordringer ikke først og fremst handler om antall kommunale boliger, men om at boligene må være bedre tilpasset framtidige behov. Flere eldre, økende behov for hjemmetjenester og flere personer med funksjonsnedsettelser tilsier at kommunen bør prioritere universelt utformede og sentrumsnære boliger som gjør det mulig å bo hjemme lengst mulig. Samtidig viser kartleggingen behov for flere tilrettelagte boliger og avlastningsboliger. Boligplanlegging bør

derfor sees i sammenheng med utviklingen av helse- og omsorgstjenestene, slik at framtidige investeringer bidrar til både gode tjenester og effektiv ressursbruk.

Tiltak	Antall saker med startlån utbetalt
Kjøpe bolig	23
Refinansiering	10
Tilpasse	9
Utbedre	6
Overta	Færre enn 4

Tabell 4 Bruk av startlån i Båtsfjord kommune (2016-2025), Husbanken

Startlån er et sentralt boligsosialt virkemiddel i Båtsfjord kommune. De fleste utbetalingene har gått til kjøp av bolig, men ordningen benyttes også til refinansiering, tilpasning og utbedring av eksisterende boliger. Dette viser at startlånet både bidrar til etablering i egen bolig og til at innbyggere kan bli boende i boliger som er tilpasset deres behov.

Kommunen opplever generelt liten etterspørsel etter startlån. Antall søknader varierer fra år til år, og i flere år har deler av startlånsrammen stått ubrukt. De fleste avslag skyldes manglende oppfølging fra søker eller at søker ikke oppfyller grunnleggende vilkår, mens ordinære avslag forekommer sjelden. Dersom kommunen må prioritere mellom søkere, vil barnefamilier bli prioritert.

Bostøtte er den mest brukte av Husbankens boligvirkemidler i Båtsfjord. Kommunen arbeider aktivt med informasjon om ordningen, og den er godt kjent blant innbyggerne. På tidspunktet for kartleggingen var 36 bostøttesøknader innvilget, mens ni søknader hadde fått avslag, hovedsakelig på grunn av for høy inntekt.

Tilskuddsordningene benyttes i mindre grad enn bostøtte og startlån. Dette skyldes blant annet at ordningene har strengere kriterier og retter seg mot en mindre målgruppe. Bygdeveksttilskuddet har foreløpig vært brukt i to saker siden ordningen ble innført, noe som kan tyde på at ordningen fortsatt er i en oppstartsfase.

Kartleggingen viser at kommunen har flere boligsosiale virkemidler tilgjengelig, men at det fortsatt finnes et potensial for å utnytte disse bedre. Samtidig peker kartleggingen på utfordringer knyttet til standarden på deler av den kommunale boligporteføljen. Flere utleieboliger har betydelig vedlikeholdsbehov, og husleien oppleves i enkelte tilfeller som høy sett opp mot boligenes standard. Dette understreker behovet for å se forvaltning, vedlikehold og bruk av boligvirkemidler i sammenheng i den videre boligpolitikken.

I 2025 ble det innført et eget tilskudd til Finnmarkskommuner som deltar i bygdevekstavtaler, med mål om å styrke bosetting, tilflytting og arbeidsmarked, samtidig som eksisterende boligmasse tas i bruk og oppgraderes. Båtsfjord kommune, som er del av bygdevekstavtalen Vestre Varanger, kan derfor tilby tilskudd til personer som bygger egen primærbolig og bosetter seg der i minst to år. Ordningen gir inntil 300 000 kroner, begrenset til 50 prosent av dokumenterte kostnader, og gjelder kun nybygg av primærbolig. Søknader behandles gjennom Husbankens systemer, og kommunen vurderer behov, finansiering og tiltakets betydning for lokal bosetting. Erfaring tilsier at ordningen foreløpig ikke er særlig godt kjent i befolkningen, noe som kan ha begrenset bruken så langt.

Flere rapporter viser at tilpasning av eksisterende boligmasse og etablering av sentrumsnære, universelt utformede boliger er effektive tiltak for distriktskommuner. Tilpasning av eksisterende boliger vurderes som mer bærekraftig enn etablering av nye boenheter, særlig i distrikter der tomme eneboliger utgjør en stor del av boligmassen. Dette kan redusere utenforskap, styrke folkehelsen og bidra til en mer attraktiv og funksjonell kommune for alle innbyggere.

Organisering og nytenking

I små boligmarkeder vil selv mindre endringer i befolkningssammensetninger ha stor effekt på etterspørsel, prisnivå og investeringsvilje, i tillegg til variasjoner i det økonomiske markedet som renter. Dette forsterker behovet for et system som kobler sammen boligplanlegging, tjenester, arealforvaltning og rekruttering til en helhet. Boligpolitikken må inngå i kommunens helhetlige utviklingsarbeid, og bidra til å utvikle kommunens mål innen befolkningsutvikling, rekruttering og tjenesteutvikling.

Boligarbeidet til Båtsfjord kommune fremstår som delt mellom sektorer som i ulik grad innehar kunnskap om boligbehov, markedssituasjon, analysegrunnlag og tjenestetrykk. Kommuneplanens samfunnsdel legger til rette for bolig som en grunnleggende forutsetning for et godt liv i Båtsfjord. Mens kommuneplanens samfunnsdel beskriver de overordnede målsettingene for kommunens utvikling, konkretiserer boligplanen hvordan disse kan følges opp innen boligområdet.

Boligarbeidet må sees i sammenheng med flere områder som helse og omsorg, samfunnsutvikling, næring, teknisk og rekruttering. Slike strukturer er ikke uvanlige i distriktskommuner, og forskning viser at mangel på samordning mellom fagområder gjør det vanskelig å lykkes med en helhetlig boligpolitikk. Et spredt organisert boligarbeid kan føre til tregere gjennomføring, manglende prioriteringer og svakere bruk av tilgjengelige virkemidler.

En mer samordnet organisering er nødvendig for å styrke beslutningsgrunnlaget og sikre at boligbehovene ses i sammenheng med andre kommunale mål, som folkehelse, rekruttering og eldreomsorg. For å drive kunnskapsbasert boligpolitikk er det nødvendig med oppdaterte analyser av boligmarkedet. Det kan være aktuelt å etablere en årlig boligmarkedsanalyse. En slik analyse bør inkludere informasjon om boligtyper, priser, leiemarked, ventetider i kommunalt boligmarked, boligflyt, befolkningsprognoser og tjenestebehov.

Oppdatert kunnskap om hvilke boligtyper som etterspørres og hvilke som mangler kan gi grunnlag for innovasjon og nytenkning. Ved å følge med på utviklingen i boligmarkedet, kan kommunen utforme målrettede og realistiske tiltak. I små markeder kan små feilinvesteringer gi store konsekvenser, og gode analyser kan derfor være et viktig verktøy for kommunen.

Tilvisningsavtaler, forkjøpsrett i nye boligprosjekter og samarbeid om rekrutteringsboliger kan bidra til økt bygging og bedre tilgang til boliger i pressede deler av markedet. Distriktsanalyser viser også at etablering av interkommunale boligstiftelser eller utleieenheter kan være en effektiv måte å sikre at profesjonelle aktører kommer inn i markedet. Når kommunen samarbeider med arbeidsgivere om overgangsboliger eller leie-til-eie modeller, kan risiko reduseres for private aktører og nye boligformer kan testes ut.

Startlån kan brukes mer for å støtte unge etablerere og eldre som ønsker å flytte fra enebolig til mindre bolig. Kommunen og Husbanken bør også etablere en dialog når det gjelder muligheter for forsøksordninger rettet mot et boligmarked som Båtsfjord kommune har.

I en liten kommune som Båtsfjord kan det også være aktuelt å arbeide for statlige eller regionale ordninger som reduserer risiko knyttet til nybygg, for eksempel garantier som dekker differansen mellom byggekostnad og markedsverdi. Dette kan være avgjørende i områder der markedet ikke leverer på egen hånd.

Gjennom Vestre Varanger Bygdevekst er det et prosjekt i samarbeid med NTNU som heter Studio Vestre Varanger, hvor resultatene bør videreføres i kommunens videre boligarbeid. Prosjektet kobler sammen akademiske miljøer og kunnskap med lokale boligtypologier, byggeskikk, klimatiske tilpasninger og framtidige boligløsninger tilpasset distriktskommuner. Ettersom prosjektet ferdigstilles etter boligplanens ferdigstillelse, bør kommunen vurdere revisjon eller rullering av planen når arbeidet fra prosjektet er klart.

Handlingsplan

De tre temaområdene viser utfordringene i dagens boligmarked og må ses i sammenheng. På bakgrunn av dette presenteres følgende handlingsplan som konkretiserer hvordan målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel kan følges opp gjennom kommunens boligarbeid.

Problemstilling	Satsingsområde i kommuneplanens samfunnsdel	Delmål	Tiltak
Boligtilbudet i Båtsfjord er lite variert og fornyes i for lavt tempo til å møte framtidige boligbehov og bidra til rekruttering, tilflytting og boligflyt.	Et Båtsfjord i utvikling	• For å beholde rekruttering til arbeidsplassene vil vi tilrettelegge for økt tilflytting til kommunen, samt trekke unge hjem til kommunen etter endt utdanning. • Rekruttere utflyttede Båtsfjordinger tilbake til kommunen med gode boligtilbud, attraktive arbeidsplasser og en imøtekommende kommune. • Kommunen skal jobbe for å ha et tilgjengelig og profesjonelt utleiemarked som dekker behovet for tilflyttere og korttidsboende. • Boligutviklingen i Vestre Varanger skal skje gjennom samarbeid mellom kommunen, private aktører og innbyggere for å sikre bygging av egnede boliger med god tilgang til tjenester og infrastruktur.	• Kartlegge framtidige boligbehov og gjennomføre regelmessige analyser av boligmarkedet som grunnlag for kommunens boligpolitikk. • Kartlegge framtidige boligbehov for eldre, personer med funksjonsnedsettelser og andre grupper med særskilte boligbehov. • Styrke samarbeidet med private utbyggere, næringslivet og Husbanken for å øke boligbyggingen og utvikle et mer profesjonelt utleiemarked, blant annet gjennom tilvisningsavtaler, personalboliger og leie-til-eie der det er hensiktsmessig. • Synliggjøre og aktivt markedsføre Husbankens virkemidler, kommunens boligtilbud og etableringsmuligheter overfor tilflyttere, arbeidstakere og innbyggere. • Etablere faste tverrfaglige samarbeidsarenaer for boligutvikling og

			integrere boligpolitikken i kommuneplanlegging, økonomiplan og øvrige strategiske planer. • Følge opp kunnskapsgrunnlaget fra Studio Vestre Varanger og andre utviklingsprosjekter, og benytte erfaringene ved revisjon og videreutvikling av boligplanen. • Evaluere utviklingen i boligmarkedet og bruken av boligvirkemidler gjennom årlig rapportering og rullering av handlingsplanen.
Boligtilbudet er ikke tilstrekkelig tilpasset en aldrende befolkning og personer med ulike bolig- og tjenestebehov.	Et inkluderende Båtsfjord	• Vi skal ha nok boliger som dekker boligbehovet til de ulike gruppene i samfunnet. • Plassere eldreboliger og omsorgsboliger mer sentralt i kommunen, samt ha tilgjengelige boliger for en aldrende befolkning som bor lenger hjemme. • Vi skal ha nok boliger som dekker boligbehovet til de ulike gruppene i samfunnet. • Legge til rette for boliger i ulike prisklasser og størrelser – både eide og leide boliger – som dekker behovene til unge, barnefamilier, arbeidstakere, eldre og personer med særskilte behov.	• Utarbeide en langsiktig plan for utvikling, vedlikehold og fornyelse av den kommunale boligporteføljen. • Vurdere framtidig lokalisering og utforming av omsorgsboliger, eldreboliger og andre kommunale boliger i sammenheng med utviklingen av helse- og omsorgstjenestene. • Sikre et tilstrekkelig tilbud av kommunale boliger til personer som har behov for bistand på boligmarkedet. • Prioritere oppgradering og tilpasning av eksisterende boliger der dette kan dekke framtidige boligbehov.

		• Tilrettelegge for boligbygging i sentrum tilpasset eldre eller andre grupper som har behov for sentral beliggenhet, universell utforming og nærhet til tilbud	
Boligområder og boligtomter må utvikles slik at de støtter attraktive bomiljø, et levende sentrum og framtidig boligbygging.	Et trivelig Båtsfjord	• Vi skal tilrettelegge for boligbygging i sentrum. • Vi skal gjennomgå dagens boligtomtestruktur for å se om den er hensiktsmessig ut fra behovet i framtida.	• Gjennomgå kommunens bolig- og tomtereserver. • Prioritere boligbygging i eller nært sentrum. • Legge til rette for bygging av flere små, lettstelte boliger som møter behovene til ulike grupper i befolkningen. • Legge til rette for attraktive bomiljø med nærhet til tjenester, møteplasser og grøntområder. • Sikre at nye boligområder planlegges med universell utforming og god tilgjengelighet. • Vurdere om eksisterende reguleringsplaner støtter framtidige boligbehov. • Legge til rette for flere sentrumsnære boliger som styrker et levende sentrum.
Dagens boligtilbud gjør det vanskeligere for flere å bo hjemme lengst mulig.	Et trygt Båtsfjord	• Vi skal tilrettelegge for at flest mulig kan bo hjemme lengst mulig.	• Planlegge boligtilbudet i sammenheng med utviklingen av helse- og omsorgstjenestene. • Planlegge for flere universelt utformede, tilgjengelige og sentrumsnære boliger som gjør det mulig å bo hjemme lengst mulig. • Prioritere boliger som kan tilpasses endrede

			funksjonsbehov gjennom hele livsløpet. • Legge til rette for økt bruk av tilskudd til tilpasning og utbedring av boliger. • Utvikle flere sentrumsnære og lettstelte boliger for eldre. • Samarbeide med Husbanken om tiltak som fremmer aldersvennlige boliger og bomiljø.

Referanser

Bliksvær, T., Gjertsen, A., Solstad, A., Sørvoll, J., & Åsheim, H. (2025). *Kommunale analyser av boligbehov og boligmarked: En kartlegging av praksis, strategier og behov* (NF-rapport 27/2025). Nordlandsforskning.

Båtsfjord kommune. (2025). *Kommuneplanens samfunnsdel 2025–2035*.

Distriktssenteret & Husbanken. (2024). *Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene – sluttrapport*.

Finansdepartementet. (2024). *Utlånsforskriften: Senker kravet til egenkapital for boliglån*. Regjeringen.

Frisell, M. M., Storo, M. L., Iversen, M., Mestad, I., Røtnes, R., & Ibenholt, K. (2025). Tiltak for velfungerende leiemarkeder i distriktskommuner (Rapport 41-2025). Samfunnsøkonomisk Analyse AS.

Forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig i bygdevekstavtaleområder. (2025). Lovdata.

Gyene, M., Norberg-Schulz, M., Røtnes, R., & Walbækken, M. M. (2020). *Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft* (Rapport 35-2020). Samfunnsøkonomisk Analyse AS.

Helse- og omsorgsdepartementet. (2023). *Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga: Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar*. Regjeringen.

Husbanken. *Statistikkbank: Ordinært startlån, startlån til førstegangsetablerere og bostøtte*.

Kjøniksen, L. (2023). *Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner – sluttrapport* (Rapport R1021064). Agenda Kaupang.

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2024). *Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga: Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*. Regjeringen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)*. Regjeringen.

Kommunal- og regionaldepartementet. (2013). *Meld. St. 17 (2012–2013) Byggje – bu – leve: Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar*. Regjeringen.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. (2022). Lovdata.

Statistisk sentralbyrå. 06266: Boliger, etter region, år og bygningstype

Statistisk sentralbyrå. 06913: Befolkning og endringer, etter region og år

Statistisk sentralbyrå. 11038: Personer, etter region, år og eierstatus

Statistisk sentralbyrå. 11084: Husholdninger, etter region, år og eierstatus

Statistisk sentralbyrå. 14288: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, år og alder

Vareide, K., & Vareide, D. (2024). *Regional analyse for Båtsfjord kommune.* Telemarksforskning.