SENJA KOMMUNE

Boligplan Senja kommune

2026-2029

Vedtatt av Senja kommunestyre
24.09.26, sak 66/2026



Innhold

1 Innledning 4

1.1 Hva er en boligplan og hva er handlingsrom og ansvar? Avgrensninger 4

1.2 Prosessen fram til ferdig plan 4

2 Føringer for planen 6

2.1 Nasjonale føringer 6

2.2 Regionale føringer 7

2.3 Lokale føringer 7

2.4 Mål for Senja kommunes boligplan 8

3 Demografi og befolkningsutvikling 9

4 Dagens boligmarked 12

5 Senja kommune og boligarbeid 13

6 Målområde ett: En attraktiv kommune for bosetting 16

6.1 Hva må gjøres? 17

7 Målområde to: Boligsosiale forhold 19

7.1 Hva må gjøres? 20

8 Målområde tre: Omsorgsboliger 23

8.1 Hva må gjøres? 24

Vedlegg 1: Demografi og befolkningsutvikling 27

Befolkning 27

Befolkningsutvikling internt i kommunen 28

Befolkningsutvikling personer over 80 år 29

Befolkningsframskriving 31

Innvandrere 33

Sysselsetting, utenforskap og inntektsgrunnlag 33

Sysselsetting 34

Utenforskap 35

Inntektsgrunnlag 36

Vedlegg 2: Dagens boligmarked 37

Boligsammensetning 38

Boligmarked 40

Avsatt areal til boligformål 41

Husholdningssammensetning 42
Vedlegg 3: Senja kommune og boligarbeid 43
Organisering 43
Boligkontor 43
Tildelingsenheten 43
Senja boligstiftelse 43
Ulike typer kommunal bolig 44
Ordinære utleieboliger 45
Leiemarkedet 45
Omsorgsboliger 47
Pilot Senja 54
Startlån, bostøtte og øvrige tilskuddsordninger fra Husbanken 55
Individuell oppfølging og bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet 56

1 Innledning

Sammen med helse og arbeid, utgjør bolig de tre grunnpilarene i velferdssamfunnet. Dette understreker boligens viktige rolle i velferdspolitikken. Gjennom denne planen ønsker Senja kommune å ta en aktiv rolle for å sikre alle innbyggere en trygg og egnet bolig.

1.1 Hva er en boligplan og hva er handlingsrom og ansvar? Avgrensninger

Boligplan 2026-2029 er en temaplan som omhandler både den generelle og den sosiale boligpolitikken. Boligplanen skal være et strategisk styringsverktøy som viser mål, tiltak og prioriteringer i Senja kommune. Boligplanen skal bidra til å realisere målene i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og er en del av kommunens arbeid for å være en attraktiv bo- og næringskommune.

Kommunen har flere roller i boligutviklingen; som planmyndighet, tilrettelegger og aktør i det boligsosiale arbeidet. Kommunens handlingsrom i boligpolitikken er styrt av nasjonalt lov- og regelverk, statlige føringer og økonomiske rammer. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å styre arealbruk og boligbygging, mens sosial- og velferdslovgivningen regulerer kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. For å ivareta helheta er også omsorgsboliger inkludert i planen, siden dette henger sammen med kommunens samla boligpolitikk.

1.2 Prosessen fram til ferdig plan

Boligplan for Senja kommune ble vedtatt gjennomført i planstrategi for Senja kommune 2025-2028.

Arbeidet har i hovedsak vært gjennomført av leder for Boligkontoret i Senja kommune, Yngvar Smetana Svensen.

Bidragsytere har vært:

- Fagleder areal og byggesak, Sylvia Friedrich
- Eiendomsutvikler, Oddgeir Lorentzen
- Kommuneplanlegger Sigrid Stangnes

I forkant av høringsrunde ble planen behandlet i utvalg for samfunnsutvikling og utvalg for helse og omsorg.

Planen ble lagt ut på høring 29. mai 2026, med høringsfrist 01.08.2026. Høringa ble kunngjort på Senja kommunes nettside og i tillegg ble planen sendt på høring til:

- Statsforvalteren i Troms og Finnmark
- Troms fylkeskommune
- Grendeutvalgene i Senja kommune
- Forsvarsbygg
- Husbanken
- Troms politidistrikt
- Sjømatklyngen Senja
- Næringsforeningen Finnsnes og Senja
- Profilgruppa
- Senja demensforening
- Fontenehuset Senja
- Mental helse Senja
- Kafe pluss
- Pensjonistforeninger i Senja kommune

Planen ble også sendt på høring til råd for personer med funksjonsnedsettelser og eldrerådet. Ingen av rådene hadde noen innspill til høringsutkastet.

I høringsrunden kom det 2 innspill.

2 Føringer for planen

Boligplanen skal være et bindeledd mellom de nasjonale målsettingene, de regionale strategiene og Senja kommunes egne ambisjoner. Dette krever både en helhetlig forståelse av hvordan statlige rammer og virkemidler kan tas i bruk, og en lokal tilpasning som ivaretar de særlige utfordringene og mulighetene i Senja.

2.1 Nasjonale føringer

Nasjonale føringer for boligpolitikken i Norge er utformet for å sikre at alle har tilgang til trygge og gode boliger, og at leiemarkedet er et trygt alternativ. Hovedmålet er å øke andelen som eier egen bolig, samtidig som leiemarkedet er trygt og forutsigbart. Dette innebærer en strategi som tar hensyn til både sosial og økonomisk bærekraft. Nasjonale føringer er gitt gjennom stortingsmeldinger, rundskriv, NOUer og statlige retningslinjer og lover.

Den gjeldende nasjonale strategien for boligpolitikken finner vi i Meld. St. 13 (2023-2024).
I boligmeldingen legger regjeringen fram fire innsatsområder for boligpolitikken;

- Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
- Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
- Ta vare på boligene vi har, og bygge dem vi trenger
- Forsterke innsats for dem som ikke selve klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

I Meld. St. 24 (2022-2023) «*Fellesskap og meistring – Bu trygt heime*» presenterer regjeringen en samlet innsats for et mer aldersvennlig samfunn prega av åpenhet, trygghet og fellesskap. Meldinga har fire innsatsområder: Levende lokalsamfunn, boligtilpasning og -planlegging, kompetente og myndiggjorte medarbeidere og trygghet for brukere og støtte til pårørende. Eldre skal kunne bo trygt hjemme, slik at behovet for helse- og omsorgstjenester blir utsatt gjennom bedre planlegging, bedre forebyggende arbeid og mer målretta tjenester.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.
Her vektlegges bl.a. trygge og inkluderende lokalsamfunn med nok og varierte boliger. Tilgang på kompetanse, arbeidskraft og gode tjenester og bevaring av naturmangfold, friluftsinteresser og kulturmiljø.

Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven).
Loven trådte i kraft 1. juli 2023. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

2.2 Regionale føringer

Regionale føringer for Troms beskriver overordnende mål og retningslinjer for samfunnsutviklingen i fylket. Utdrag fra regional planstrategi for Troms:

- «Et skapende Troms: Troms en kraftfull og bærekraftig region full av muligheter. Troms skal ha lønnsomme arbeidsplasser basert på de ressursene og fortrinn som vårt fylke og våre lokalsamfunn har.
- Bo- og blilyst: Det skal bli mer attraktivt å bo og etablere seg i Troms, og vi skal ha ambisjoner om at folketallet i hele Troms skal øke. Skal Troms lykkes med å løse den utfordrende utviklingen i befolkningen må vi være et fylke hvor unge trives, og hvor flere ønsker å bo i fremtiden.»

2.3 Lokale føringer

Boligplan skal bidra til å realisere målene i kommuneplanens samfunns- og arealdel, og er en del av kommunens arbeid for å være en attraktiv bo- og næringskommune. Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037 har følgende visjon:

«Senja kommune- et hav av muligheter.
Sammen skaper vi en robust, livskraftig og attraktiv bo- og næringskommune.»

Samfunnsplanen har økonomisk, miljømessig og sosial **bærekraft** som grunnleggende premiss med følgende relevante underpunkter:

- Kommunens tilbud til innbyggerne holdes innenfor de økonomiske rammene organisasjonen har, og er økonomisk bærekraftig på sikt
- Boligpolitikken er inkluderende og bidrar til at innbyggerne har tilgang til en god bolig og et trygt bomiljø
- Innbyggerne har mulighet til å ta gode valg for egen hverdag gjennom hele livsløpet
- Samfunnet er inkluderende og tilgjengelig med likeverdige muligheter til informasjon, deltakelse og livskvalitet

Satsningsområder i planen er:

- Framtidsrettet og attraktiv kommune for bosetting og næringsliv.
- Trivsel og utviklingsmuligheter for barn og unge
- Aktiv, meningsfull og trygg alderdom

Det er i Kommuneplanens samfunnsdel mål om «En attraktiv kommune for trivsel og bosetting» og for å nå målet må kommunen blant annet

> *Planlegge relevante boligarealer og tilrettelegge for et variert boligtilbud i kommuneplanens arealdel, og gjennom oppdatering av vedtatte reguleringsplaner. Arealplanleggingen skal sikre at det avsettes tilstrekkelig antall byggeklare boligtomter i alle lokalsentre.*

2.4 Mål for Senja kommunes boligplan

Senja kommune skal føre en aktiv og bærekraftig boligpolitikk som gjør det mulig for flere å bo, arbeide og leve gode liv i hele kommunen. Boligpolitikken skal bidra til attraktive lokalsamfunn, styrke rekruttering og næringsutvikling, og legge til rette for at innbyggerne kan mestre eget liv og bo trygt gjennom hele livsløpet.

Kommunen skal være en fremoverlent tilrettelegger for boligbygging og utvikling, samtidig som boligsosiale virkemidler brukes målrettet for innbyggere som trenger støtte til å skaffe eller beholde egnet bolig. Utviklingen skal skje innenfor bærekraftige økonomiske rammer og i samarbeid med private aktører, Husbanken, Forsvaret og andre samfunnsaktører.

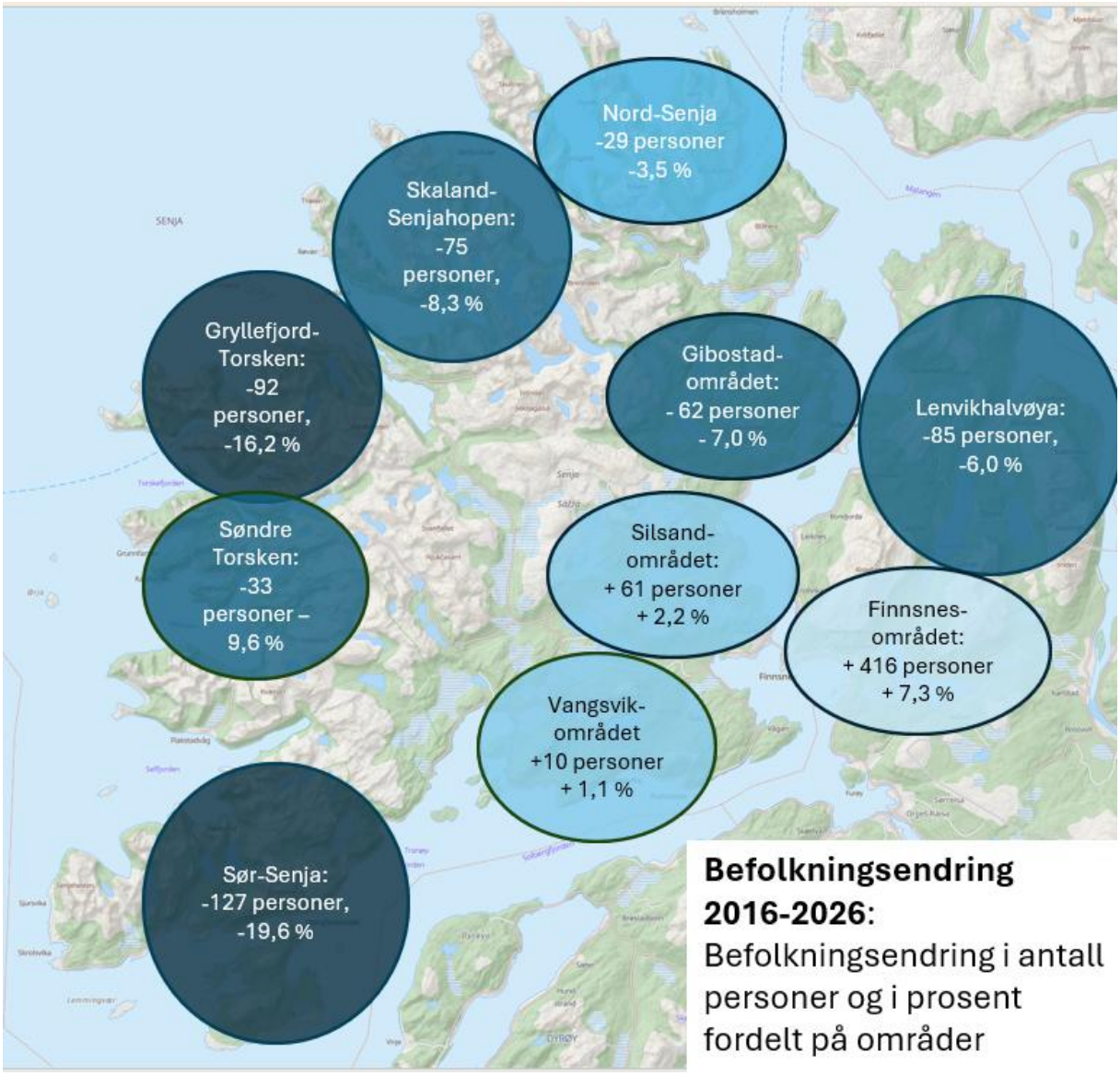
Senja kommune skal legge til rette for et variert, tilgjengelig og bærekraftig boligtilbud som møter behovene til innbyggere, næringsliv og offentlige virksomheter. Gjennom en aktiv boligpolitikk og målrettet boligsosial innsats skal kommunen bidra til at flere kan etablere seg, bli boende og mestre eget boforhold gjennom hele livsløpet. Målet realiseres gjennom tre målområder i denne planen.

3 Demografi og befolkningsutvikling

I Vedlegg 1 er det en fullstendig gjennomgang av tall og befolkningsutvikling for Senja kommune. Her følger hovedtrekkene:

Innbyggertall:

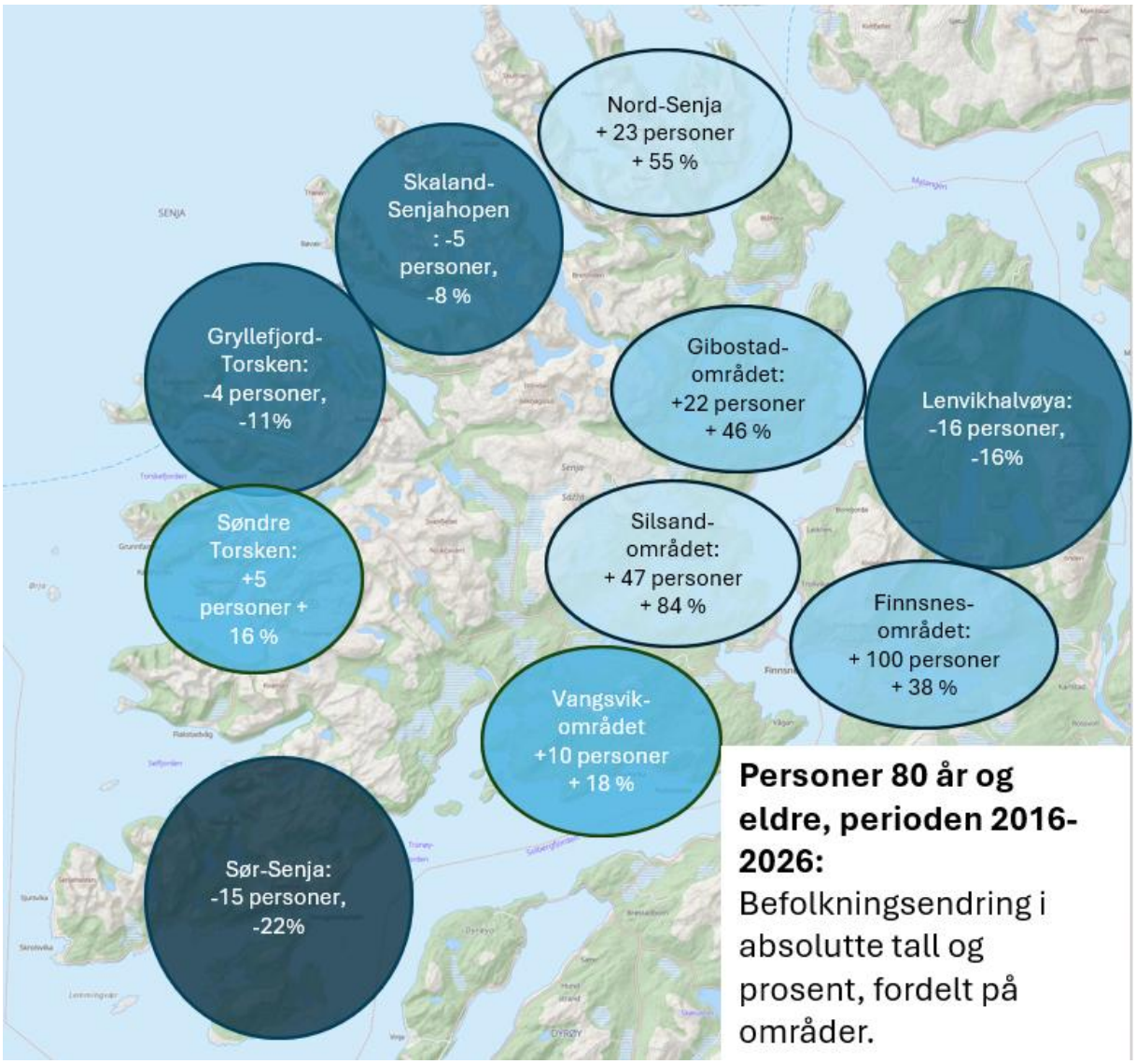
I 2026 hadde Senja kommune 14.946 innbyggere.
I det store bildet så har befolkningstallet vært det samme de siste 25 årene.
Andel personer med innvandrerbakgrunn har økt mye i samme periode, med en firedobling de siste 20 årene.
Innad i kommunen øker folketallet i aksen ~~Rossfjord-~~Finnsnes-Vangsvik. Øvrige områder opplever befolkningsnedgang.



Befolkningsendring 2016-2026:
Befolkningsendring i antall personer og i prosent fordelt på områder

Personer over 80 år:

Personer over 80 år har hatt en vekst på 23 % de siste ti årene.
Men det er områder i Senja kommune der antall eldre over 80 år har blitt markant færre, dette gjelder områder som Sør-Senja, Gryllefjord-Torsken, gamle Berg kommune og Lenvikhalvøya.
Områdene Finnsnes-Silsand har økt med 150 personer over 80 år i denne perioden.



Befolkningsframskriving:

Prognosen tilsier en sterk vekst i antall eldre over 80 år, med ei dobling fram mot 2050. Samtidig forventes det en befolkningsnedgang i kommunen.

Sysselsetting

Siden 2010 har det vært en sysselsettingsvekst på 11 %.
Det er netto innpendling til kommunen.
Det er særegent med Senja kommune at det er mange sysselsatte i industri og primærnæringer.

Utenforskap og inntektsgrunnlag

15 % av befolkninga i kommunen uføre, og det ligger langt over gjennomsnitt for Troms og Norge.
Befolkninga i kommunen har også lavere inntekter enn gjennomsnittet for Troms og Norge.

4 Dagens boligmarked

I Vedlegg 2 er det en fullstendig gjennomgang av boligmarked for Senja kommune. Her følger hovedtrekkene:

Eneboliger

De fleste boligene i Senja kommune er eneboliger.
70 prosent av eneboligene er bygd mellom 1946 og 1990.

Utbygging

Trenden de siste årene er at det blir bygd flere blokker, rekkehus og andre boligtyper med flere boenheter i bygg.
Det har vært relativt liten utbygging av eneboliger de siste årene, etter 2021 er det kun bygd 68 eneboliger.

Omsetning

2/3 av alle boligomsetningene er eneboliger og prisen på disse er omtrent på samme nivå som nabokommuner. Prisen på leiligheter målt per kvadratmeter er over dobbelt så høy som for eneboliger.
Det oppleves høy etterspørsel etter brukte boliger. Dette kan blant annet henge sammen med at antall husholdninger i kommunen øker.

Boligtomter

På Silsand er det god boligtomtreserve, mens på Finnsnes er det relativt lite ledig boligareal. Men gjennom fortetting og økt utnyttelse vurderes boligreserven likevel som relativt stor på Finnsnes.

For øvrige lokalsentra er det et stort antall boligtomter regulert, men det er behov for å gjennomgå disse for å vurdere egnethet.

Presset leiemarked:

Erfaring viser at leiemarkedet er presset og at det har blitt økte leiepriser de siste årene.
Med flere turister blir det mer aktuelt å leie ut boliger med AirBnB.
Næringslivet gir tilbakemelding om at boligmangel er en hemsko for utvikling.

5 Senja kommune og boligarbeid

I Vedlegg 3 er det en fullstendig gjennomgang av status i boligarbeidet til Senja kommune.

Boligkontoret i Senja kommune

Ble etablert ved starten av Senja kommune og har en sentral rolle i kommunens boligarbeidet med ansvar for:

- Startlån og bostøtte
- Øvrige tilskuddsordninger fra Husbanken
- Fremskaffelse av utleieboliger
- Tildeling og forvaltning av utleieboliger
- Byggforvaltning av egne utleieboliger

Tildelingsenheten

Tildeler boliger som er begrunnet i helsemessige forhold (omsorgsbolig).

Kommunale boenheter, en oversikt:

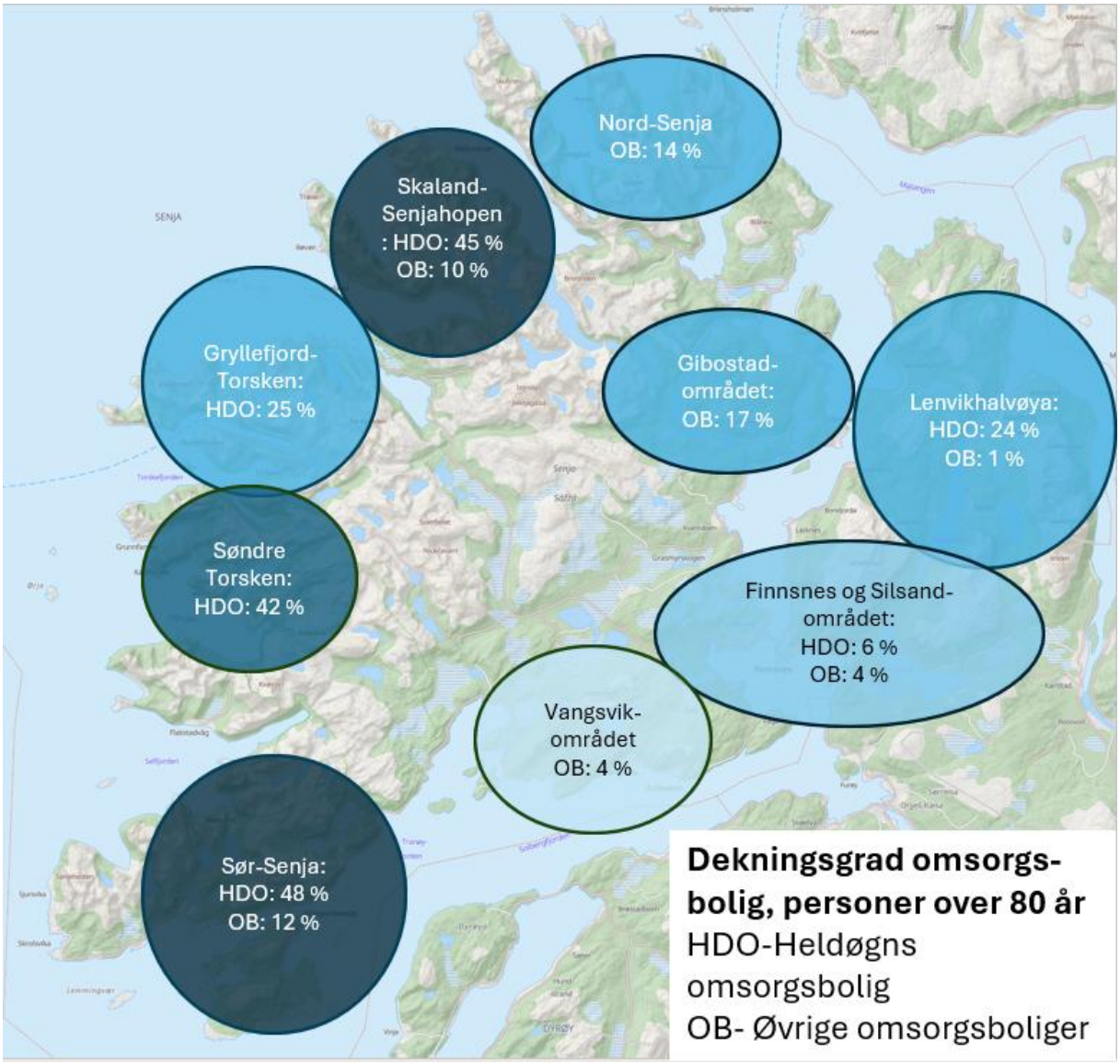
Boenheter per 31.12.2025	Disponeres av boligkontor	Disponeres av tildelingsenhet (omsorgsbolig)
Eier Senja kommune	126 boenheter	114 boenheter
Eier Senja boligstiftelse		61 boenheter
Private eiere, Senja kommune leier og videreleier til beboere	209 boenheter	
Boliger med tilvisningsrett, Senja kommune tilviser beboere til disse	21 boenheter	

Det er en relativt høy andel kommunalt disponerte boliger i Senja kommune.

Etterspørselen etter kommunale boliger er høy, og Senja kommune opplever flere henvendelser fra personer som har fått jobb i kommunen, men som sliter med å finne bolig.

Omsorgsboliger:

Omsorgsboliger har ikke en entydig definisjon. I planen skilles det på heldøgns omsorgsbolig, med stasjonær bemanning (HDO), og øvrige omsorgsboliger (OB) med punktvise tjenester. I kartet under vises dekningsgraden av omsorgsboliger (inkluderer ikke TFU/psykisk helse/rus) for personer over 80 år per område i Senja kommune. Her er framtidige plasser i omhjemlede sykehjem inkludert. For hele Senja kommune er dekningsgraden for personer over 80 år 14 % for heldøgns omsorgsboliger (HDO) og 6 % for øvrige omsorgsboliger (OB).



Øvrige tiltak og initiativ:

Pilot Senja: Dette var et prosjekt for å teste nye virkemidler for boligbygging i distriktene. For nybygg av boliger i distriktet er det ei utfordring at byggekostnaden overstiger markedsverdien på ferdige boliger noe som fører til stor økonomisk risiko.

Senja kommune har satset på startlånsordningen hos Husbanken. Dette har hjulpet mange husstander i kommunen inn på boligmarkedet. Startlån kan også gis til tilpasning av boliger. Her er et potensiale når vi har økt andel eldre i kommunen der mange bor i en uegnet bolig.

6 Målområde ett: En attraktiv kommune for bosetting

Målområdet henger sammen med satsningsområde ett «Framtidsrettet og attraktiv kommune for bosetting og næringsliv» i Kommuneplanens samfunnsdel, der det er mål om «En attraktiv kommune for trivsel og bosetting». For å komme dit skal det blant annet «Planlegges relevante boligarealer og tilrettelegge for et variert boligtilbud i kommuneplanens arealdel, og gjennom oppdatering av vedtatte reguleringsplaner. Arealplanleggingen skal sikre at det avsettes tilstrekkelig antall byggeklare boligtomter i alle lokalsentre.»

Målområdets hovedtema:

- Økende etterspørsel etter boliger
- Stramt leiemarked
- Finansering av bolig
- Tilgang til boligtomter

Gode boliger og bomiljø er avgjørende for hver enkelt av oss, for vår livskvalitet og livsutfoldelse, og for å skape gode lokalsamfunn. For å oppnå ønsket næringsutvikling og ivareta næringslivets behov er det avgjørende at tilflyttere finner seg en egnet bolig.

Det erfares et økende boligbehov de siste årene. Det blir flere husholdninger, flere sysselsatte og innvandringa har vært relativt høy de siste årene. Leiemarkedet er under sterkt press, og det er stort behov for midlertidige boliger. Dette vises blant annet med at det er blitt flere «boligrigger» med midlertidige tillatelser de siste årene.

Av nybygde boliger, er det relativt mange leiligheter som bygges, mens det i liten grad bygges nye eneboliger.

En viktig oppgave fremover blir å styrke utleiemarkedet. Kommunen vil i samarbeid med Husbanken og private aktører arbeide for etablering av tilvisningsboliger. Senja kommune har flere slike avtaler i dag og har gode erfaringer med dette. Tilvisningsboliger er vanlige utleieboliger som eies av private aktører og der kommunen har avtale om å tilvise beboere for inntil 40 % av boenhetene. Med et bedret utleiemarked vil også presset på kommunale boliger bli mindre, noe som er positivt for det boligsosiale arbeidet, se målområde to.

Det er mål om at flere innbyggere skal kunne kjøpe egen bolig og slik få en stabil tilknytning til kommunen. Senja kommune vil derfor fortsatt benytte startlånsordningen, samt vurdere sentrale arealer som kan utvikles til nye kommunale boligtomter.

Senja kommune ønsker også å videreføre arbeidet med Pilot Senja med mål om nytt prosjekt og å få dette inn som faste ordninger i Husbankens portefølje.

Senja kommune skal videre utvikle attraktive tomter og boligområder i tilknytning til tjenester og møteplasser. En kompakt og bærekraftig by- og lokalsenterutvikling skal bidra til levende lokalsamfunn, korte avstander og gode bomiljøer. Gjennom en helhetlig tilnærming til boligutvikling ønsker kommunen å legge grunnlag for en robust og attraktiv kommune der både innbyggere og næringsliv ser gode fremtidsmuligheter. Kommunens arealplan blir et viktig verktøy for å sikre god tomtetilgang, arealutnyttelse og ønsket utvikling.

Det å videreutvikle Finnsnes sine urbane kvaliteter vil også bidra til at det blir mer attraktivt å bo på Finnsnes, og med mulighet til å pendle til hele Midt-Troms. Med forsvarets satsning kan det være aktuelt at flere ønsker å bosette seg på Finnsnes hvis stedet har gode nok bokvaliteter og tilgang på hensiktsmessige boliger.

6.1 Hva må gjøres?

I planperioden legges det vekt på følgende:

- Legge til rette for boligbygging
- Samarbeide med private utbyggere og andre aktører
- Arbeide for et variert boligtilbud.

Under er konkrete tiltak i planperioden som skal bidra til måloppnåelse. Tiltakene er foreslått ut fra ei vurdering på hva som bør gjøres innenfor planperioden og hva det er kapasitet til:

- Arbeide for færre boligrigger i kommunen
    - Etablere dialog med ulike aktører for å finne løsninger som sikrer avvikling/nedskalering til fordel for ordinære boliger
    - Ansvarlig: Boligkontoret
    - Når: 2026-2027
- Styrke utleiemarkedet
    - Etablere 100 tilvisingsboliger i samarbeid med Husbanken og private aktører
    - Ansvarlig: Boligkontoret i samarbeid med Husbanken og private utbyggere
    - Når: 2026-2029
- Regulere boligtomter i alle lokalsentra
    - Sees i sammenheng med arbeid med Kommuneplanens arealdel og øvrige reguleringer
    - Ansvarlig: Plan og utvikling
    - Når: 2026-2027
- Videreutvikle Pilot Senja
    - Videreutvikle prosjektet, med tanke på å sikre fast implementering. Prosjektutvikling i samråd med andre kommuner i Midt-Troms er også aktuelt.

    - Ansvarlig: Kommunedirektør
    - Når: 2027
- Boliger til forsvarspersonell
    - Vise muligheter for privat-offentlig samarbeid med Forsvarsbygg.
    - Ansvarlig: Kommunalsjef samfunnsutvikling
    - Når: 2027-2028

7 Målområde to: Boligsosiale forhold

I Kommuneplanens samfunnsdel er økonomisk bærekraft et mål, for å sikre økonomisk trygghet for enkeltpersoner og kommunen som helhet. Som en del av dette er det mål om at «Boligpolitikken er inkluderende og bidrar til at innbyggerne har tilgang til en god bolig og et trygt bomiljø.».

Målsetningen for det boligsosiale arbeidet er å forebygge at innbyggere i Senja kommune havner i en vanskelig situasjon på boligmarkedet, og redusere de boligsosiale utfordringene.

Målområdets hovedtema:

- Det er et presset leiemarked i Senja kommune og flere har behov for kommunal hjelp til å finne bolig
- Det er behov for oppgradering av kommunale boliger
- Senja kommune må tilstrebe en best mulig organisering av det boligsosiale arbeidet
- Det boligsosiale arbeidet er viktig for flere målgrupper.

Senja kommune skal ha en boligpolitikk som favner bredt, men som samtidig har en særlig oppmerksomhet på dem som er mest utsatt. En trygg og egnet bolig er en viktig forutsetning for helse, livskvalitet og samfunnsdeltakelse. Kommunen har en sentral rolle i å forebygge bostedsløshet og bistå vanskeligstilte innbyggere med å skaffe og beholde en egnet bolig. Det handler både om å forebygge at folk havner i en vanskelig situasjon på boligmarkedet, og om å sikre at de som allerede er vanskeligstilte får hjelp til å skaffe og beholde bolig.

Dagens pressede boligsituasjon i Senja kommune bidrar til økt risiko for at flere husholdninger blir vanskeligstilte på boligmarkedet. Det erfares også at sirkulasjonen på kommunale utleieboliger blir lav -beboere kommer ikke inn på privat boligmarked. I sum viser dette seg som økt søkerantall til kommunale boliger.

Kommunen vil derfor legge vekt på en bærekraftig forvaltning av sine utleieboliger, både i antall og i kvalitet. Dagens gjennomsnittsalder på kommunale boliger er ca 40 år. Standard og vedlikehold skal være på et nivå som gir verdige boforhold, samtidig som boligmassen skal brukes på en måte som sikrer god sirkulasjon og best mulig utnyttelse. I tillegg skal kommunen utnytte statlige virkemidler som startlån og bostøtte aktivt, og samarbeide med private aktører for å øke tilgjengeligheten på utleieboliger.

En tydelig boligsosial innsats vil være et viktig bidrag til å redusere ulikhet, forebygge utenforskap og skape trygghet for flere innbyggere i Senja kommune. Som en del av dette må det tilstrebes en optimal organisering av arbeidet internt i Senja kommune.

Unge voksne i utenforskap og med redusert boevne utgjør en særlig viktig målgruppe for det boligsosiale arbeidet. Dette kan være unge som ikke har etablert stabile boforhold, som har psykiske helseutfordringer, svak økonomi, manglende praktiske ferdigheter, svakt nettverk eller behov for tett oppfølging for å mestre hverdagen. For denne gruppen kan overgangsboliger eller treningsboliger være et viktig forebyggende tiltak.

For personer med alvorlige rus og psykiatriutfordringer er det behov for mer robuste og skjermede boligløsninger. I Senja kommune har vi dag seks boenheter for denne målgruppa, der fem er samlokalisert. Vi ser at slik samlokalisering gir en del uheldige virkninger, og disse boligene bør i liten grad plasseres ett sted.

Under er det forsøkt å gi noen foreløpige vurderinger av behov fram mot 2035:

Behovsområde	**Foreløpig planestimat**	**Begrunnelse**
Overgangs- og treningsboliger for unge voksne med redusert boevne	6–10 boenheter	For å forebygge utenforskap, bostedsløshet og mer omfattende tjenestebehov
Robuste boliger for personer med alvorlige psykisk helse- og rusutfordringer	4–6 boenheter	For personer som ikke mestrer ordinær bolig uten særskilt tilrettelegging

7.1 Hva må gjøres?

I planperioden legges det vekt på følgende:

- Gi flere mulighet til å skaffe og beholde en egnet bolig
- Ta i bruk målretta boligsosiale virkemidler
- Styrke det tverrfaglige samarbeidet
- Videreutvikle og forbedre den kommunale boligmassen

Under er konkrete tiltak i planperioden som skal bidra til måloppnåelse. Tiltakene er foreslått ut fra ei vurdering på hva som bør gjøres innenfor planperioden og hva det er kapasitet til.

- Overføre fra framleie til private kontrakter
    - Jobbe for at husstander som bor i framleiebolig kan få skrive kontrakt direkte med eier.
    - Ansvarlig: Boligkontoret

    - Når: 2026-2029
- Øke antall kommunale boliger gjennom å prosjektere felt 8B på Brenneset.
    - I forkant skal målgruppe og tilrettelegging vurderes. Tar sikte på to bygg med 8 boligenheter i hver.
    - Ansvarlig: Kommunalsjef samfunnsutvikling
    - Kostnad: 3.000.000 kr
    - Når: 2027
- Forbedre kvalitet på kommunale boliger
    - Løpende vedlikehold og opprustning, samt høyere utskifting av kommunale boliger gjennom kjøp og salg.
    - Ansvarlig: Boligkontoret
    - Kostnad: 5.000.000 kr (årlig)
    - Når: 2027-2029
- Energitiltak.
    - Søke om midler fra Husbanken til energi-tiltak. Kan få dekket halve kostnaden.
    - Ansvarlig: Boligkontoret/teknisk drift
    - Kostnad: 3.000.000 kr
    - 2027
- Flytte hardbruksboliger
    - Flytte tre (av fem) boliger til alternativ plassering.
    - Ansvarlig: Boligkontoret
    - Kostnad: 1,5 mill
    - Når: 2027
- Startlån, bedre utnyttelse
    - Bruk av startlån for å hjelpe flere inn i eie.
    - Ansvarlig: Boligkontoret
    - Når: 2026-2029
- Styrke samarbeid på tvers av rammeområder i Senja kommune
    - Gjennom samarbeid internt bidra til å dekke boligbehov, på kort og lang sikt, for ulike målgrupper.
    - Sikre faste møtepunkt gjennom samarbeidsavtaler mellom blant annet boligkontor, NAV, tildelingsenheten, flyktningetjenesten og psykisk helse/rus
    - Ansvarlig: Boligkontoret
    - Når: 2026
- Senja boligstiftelse, vurdere ny organisering
    - Vurdere Senja boligstiftelse opp mot muligheten til å avvikle stiftelsen innen 2029
    - Ansvarlig: Kommunalsjef samfunnsutvikling
    - Når: 2026-2028

8 Målområde tre: Omsorgsboliger

Målområdet henger sammen med satsningsområde tre «Aktiv, meningsfull og trygg alderdom» i Kommuneplanens samfunnsdel. Her er det mål om at det skal være «Rett tjeneste til riktig tid». For å komme dit skal tilbudet dimensjoneres slik at behov kan dekkes på best mulig effektive nivå i innsatstrappa, og det skal arbeides for at innbyggere i Senja kommune tar gode valg for egen alderdom og bosituasjon.

Målområdets hovedtema:

- Det forventes ei kraftig økning i antall personer over 80 år i kommunen
- Det må tilrettelegges for at eldre kan bo hjemme lengst mulig
- Det vil være behov for utbygging av flere omsorgsboliger.

Senja kommune har i dag et utbygd tilbud av omsorgsboliger med helsetjenester på ulike trinn i innsatstrappa. For Senja kommune, som for hele landet blir det en økning i antall eldre over 80 år med ei dobling fram mot 2050. Samtidig viser befolkningsframskrivninga til SSB at folketallet i Senja kommune blir redusert i samme periode. Trenden internt i kommunen er at antall eldre har økt særlig i sentrumsområdet Finnsnes-Silsand, mens i flere områder i kommunen har antall personer over 80 år gått ned de siste ti årene. Kommunen sett under ett er det derfor størst behov for nye omsorgsboliger på Finnsnes-Silsand.

Senja kommune har en del boligmasse som ikke brukes som omsorgsboliger i dag. «Røde-Kors» bygget på Finnsnes trenger en større utredning for å se hvilke bruksområder bygget kan ha. På Gibostad brukes deler av det tidligere «Gibostad bokollektiv» til legekontor. Ved en eventuell nedlegging av legekontoret gir det mulighet for seks nye plasser i tillegg til tre boenheter som ikke brukes i dag. I Botnhamn er det også boliger som i dag ikke brukes som omsorgsboliger slik de var tiltenkt. For å dekke framtidig behov av omsorgsboliger bør det først sikres god utnyttelse av det som kommunen eier i dag.

Det bør også være et mål om at man kan bo hjemme lengst mulig. Det finnes i dag ordninger med startlån og tilskudd fra Husbanken som kan brukes for å tilrettelegge en bolig slik at det blir mulig å bo der, selv med endra behov. I tillegg bør det også være tilgang på kommunale boliger som er tilrettelagt for personer med funksjonsvariasjon, med mål om å styrke egenmestring og inkludering. Dette ses i sammenheng med tiltak i målområde to.

Senja kommune har også boligbehov som ikke primært handler om alder og somatisk funksjonsfall. For personer med utviklingshemming er boligbehovet ofte livslangt og må planlegges i et langt tidsperspektiv. ~~For denne gruppa kan det vanskelig utarbeides~~

~~prognoser på framtidig behov, og~~ Det er derfor viktig at kommunen har oversikt over framtidige brukere.

Under er det forsøkt å gi noen foreløpige vurderinger av behov fram mot 2035:

Behovsområde	**Foreløpig planestimat**	**Begrunnelse**
Heldøgns omsorgsboliger for eldre og personer med omfattende somatiske behov	40-50 boenheter	For å opprettholde dagens dekningsgrad når antall innbyggere over 80 år øker
Tilrettelagte ordinære omsorgsboliger	15–25 boenheter	For innbyggere som trenger universelt utformet bolig, men ikke heldøgns tjenester
Boliger/bofellesskap for personer med utviklingshemming	8–12 boenheter	For å møte kjente og forventede livslange bolig- og tjenestebehov
Boliger tilrettelagt for personer med funksjonsvariasjon.	4-8 boenheter	Kommunale boliger som er særlig tilrettelagt for å styrke egenmestring og inkludering.

8.1 Hva må gjøres?

I planperioden legges det vekt på følgende:

- Tilpasse boligtilbudet til forventa demografiske endringer
- Gi eldre og personer med hjelpebehov mulighet til å bo trygt og selvstendig hjemme så lenge som mulig.

Under er konkrete tiltak i planperioden som skal bidra til måloppnåelse. Tiltakene er foreslått ut fra ei vurdering på hva som bør gjøres innenfor planperioden og hva det er kapasitet til.

- Oppstart arbeid omsorgsboliger
    - Utrede alternativer for flere heldøgns omsorgsboliger, særlig i området Finnsnes–Silsand, inkludert ekteparløsninger, driftskonsekvenser, bemanning og Husbank-finansiering. Dette blir lagt fram som egen politisk sak.
    - Ansvarlig: Kommunalsjef helse og omsorg
    - Når: 2027
- Gjennomgå dagens kommunale bygningsmasse med tanke på framtidige behov for omsorgsboliger

    - Senja kommune har en del bygg stående tom, og det må sikres optimal bruk av dagens kommunale bygningsmasse
    - Ansvarlig: Kommunalsjef helse og omsorg/Kommunalsjef samfunnsutvikling
    - Estimert kostnad: 5 mill kr
    - Når: 2027-2028
- Utrede framtidig bruk av gamle Røde-Kors bygget
    - Gjennom utredning ~~og skisseprosjekt~~ få avklart framtidig bruk.
    - Ansvarlig: Kommunalsjef samfunnsutvikling
    - Estimert kostnad: 1.000.000 kr
    - Når: 2027
- Informasjon om ordninger og tilskudd
    - Gi bedre informasjon om muligheter for lån og tilskudd til kjøp og tilpasning av bolig. Bruke ulike metoder for informasjon som hjemmeside, folkemøter, samarbeid frivillige organisasjoner.
    - Ansvarlig: Boligkontoret i samarbeid med forebyggende hjemmebesøk for eldre
    - Når: 2026-2029

Vedlegg: Kunnskapsgrunnlag Boligplan Senja kommune

Vedlegg 1: Demografi og befolkningsutvikling 27
Befolkning 27
Befolkningsutvikling internt i kommunen 28
Befolkningsutvikling personer over 80 år 29
Befolkningsframskriving 31
Innvandrere 33
Sysselsetting, utenforskap og inntektsgrunnlag 33
Sysselsetting 34
Utenforskap 35
Inntektsgrunnlag 36
Vedlegg 2: Dagens boligmarked 37
Boligsammensetning 38
Boligmarked 40
Avsatt areal til boligformål 41
Husholdningssammensetning 42
Vedlegg 3: Senja kommune og boligarbeid 43
Organisering 43
Boligkontor 43
Tildelingsenheten 43
Senja boligstiftelse 43
Ulike typer kommunal bolig 44
Ordinære utleieboliger 45
Leiemarkedet 45
Omsorgsboliger 47
Pilot Senja 54
Startlån, bostøtte og øvrige tilskuddsordninger fra Husbanken 55
Individuell oppfølging og bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet 56

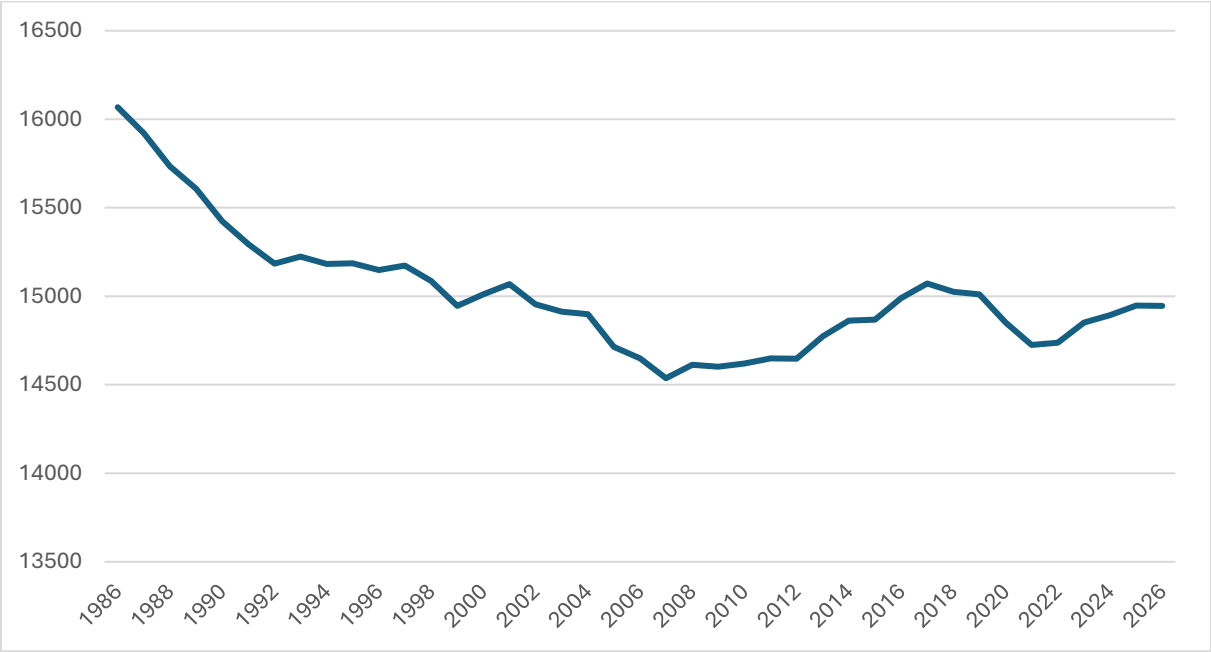
Vedlegg 1: Demografi og befolkningsutvikling

Etterspørsel etter boliger henger tett sammen med antall innbyggere og demografisk sammensetning. I dette vedlegget er det utarbeidet et kunnskapsgrunnlag om befolkning og sammensetning i Senja kommune.

Befolkning

Senja kommune ble etablert i 2020 og besto tidligere av de fire kommunene Berg, Lenvik, Torsken og Tranøy.

I 2026 hadde kommunen 14.946 innbyggere.



Befolkningsutvikling Senja kommune 1986-2026, SSB tab. 07459

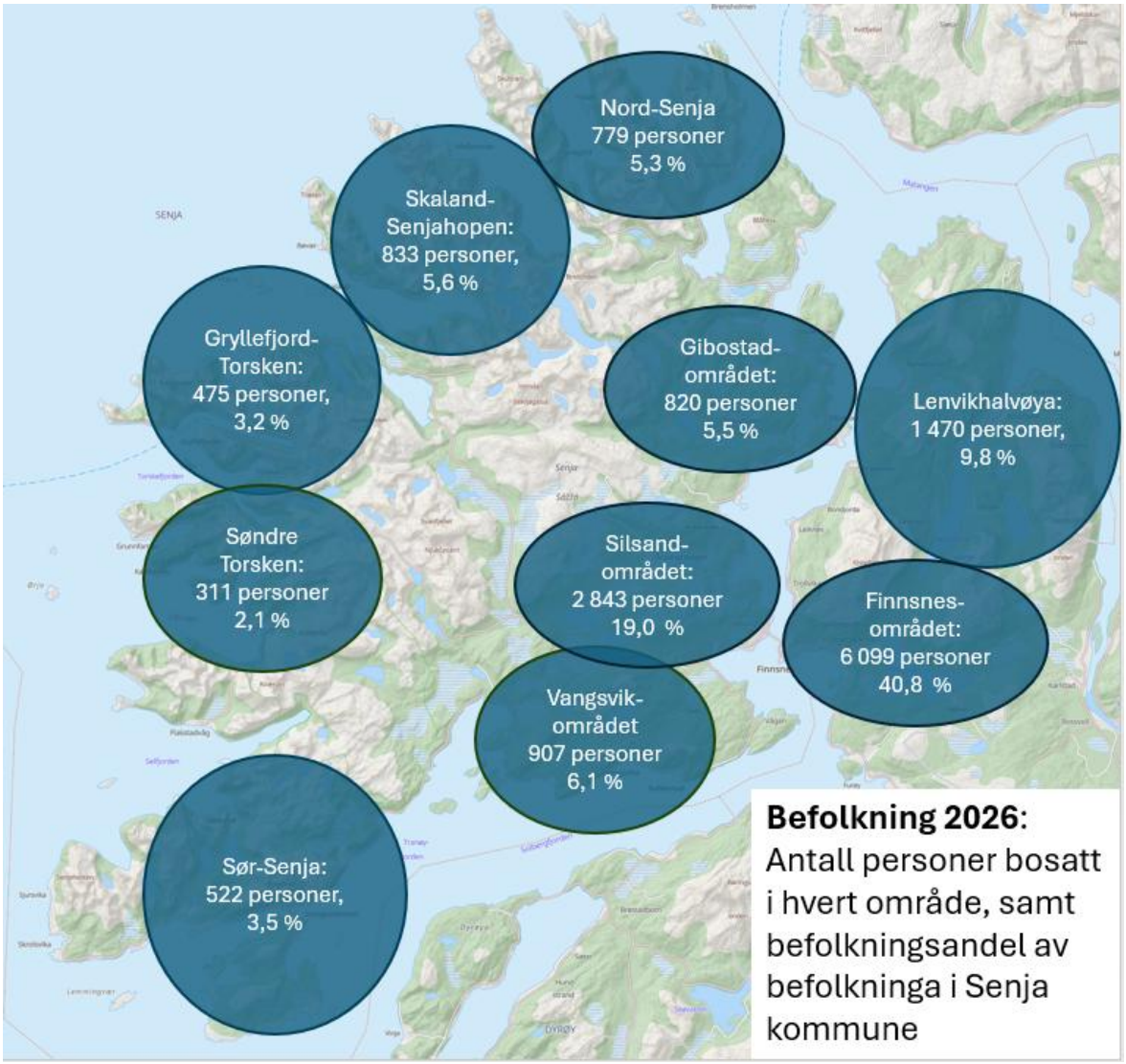
Som figuren over viser, opplevde kommunen en nedgang i folketallet fra midten av 1980-tallet frem til 2010, etterfulgt av en viss vekst frem mot 2018. Siden 2018 har folketallet igjen gått ned, men det er en oppadgående trend i 2024. Andre kommuner i landet har opplevd lignende trender.

Utviklingen i befolkningen endres i hovedsak av tre forhold:

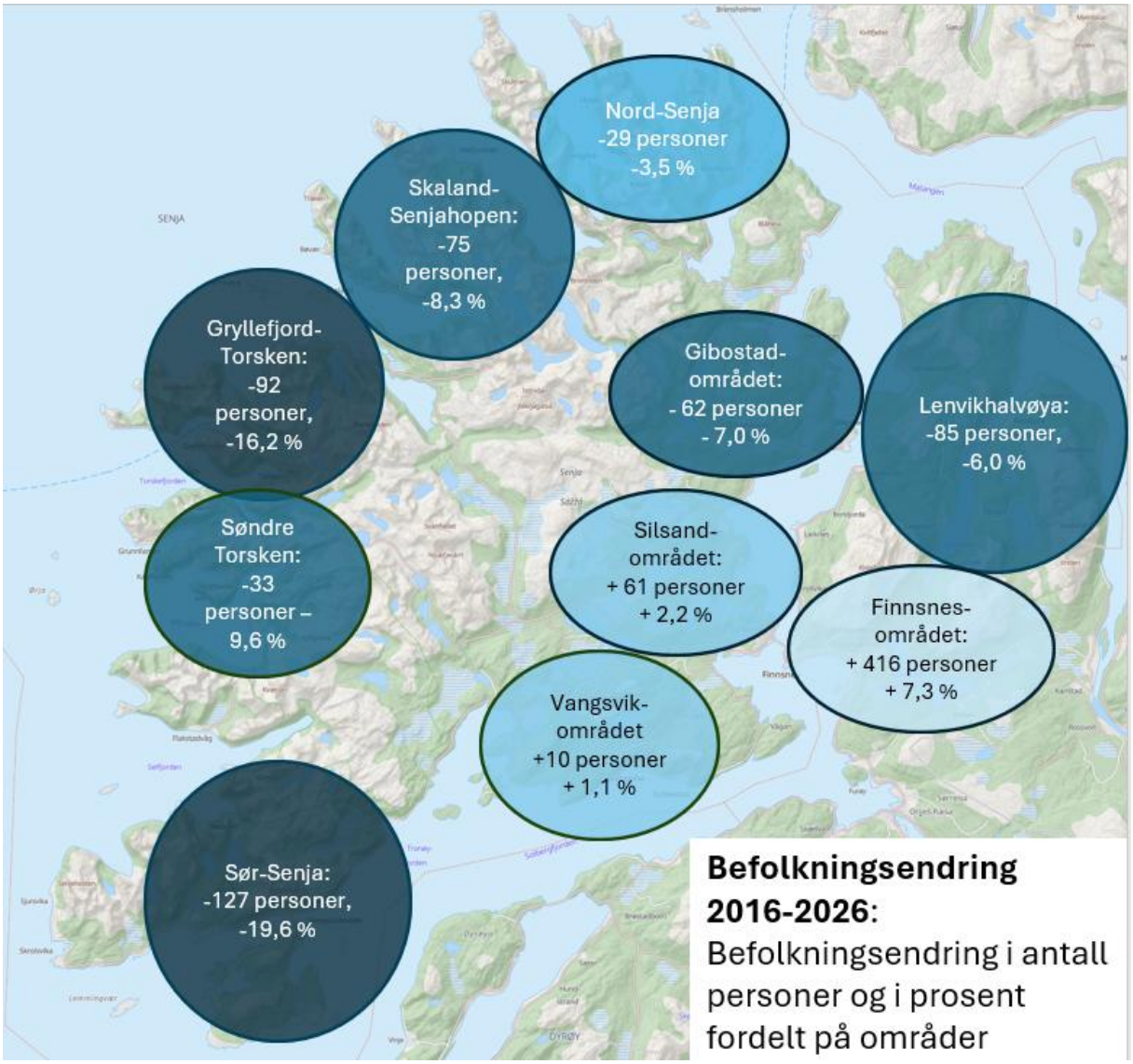
- Forholdet mellom antall fødte og døde (fødselsoverskudd/fødselsunderskudd)
- Forholdet mellom antallet som flytter inn og ut (nettoflytting)
- Forholdet mellom innvandring og utvandring til andre land (nettoinnvandring)

Befolkningsutvikling internt i kommunen

Internt i Senja kommune har befolkningsutviklinga vært ulik. Under er dette illustrert med et kart over kommunen der befolkningstall for 2026 er fordelt på ulike områder i Senja kommune. I tillegg er det oppgitt hvor stor andel av kommunens befolkning som bor i dette området.

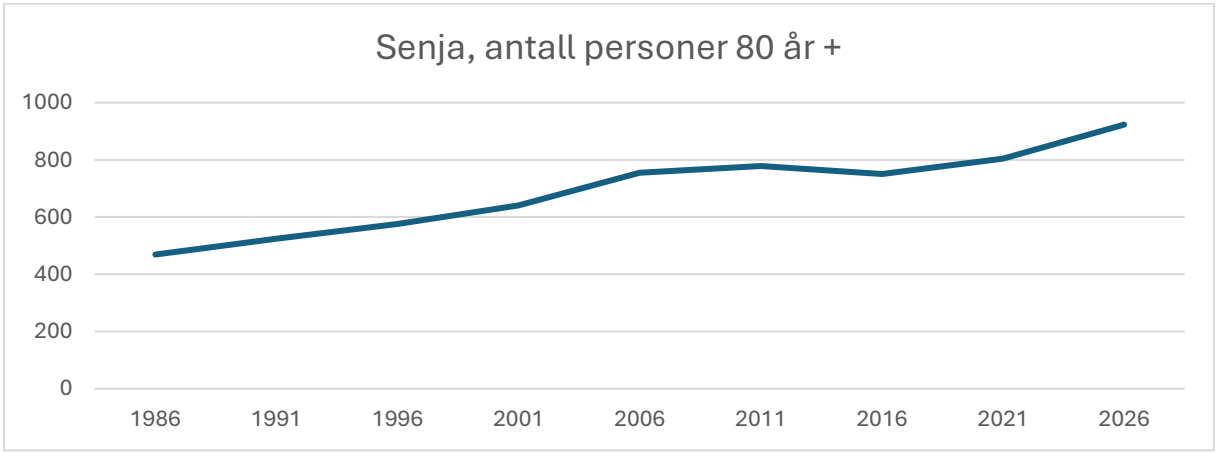


Kartet under viser befolkningsendring de siste 10 årene, fordelt på ulike områder i kommunen. For hele kommunen gikk folketallet ned med 43 personer, det er en prosentvis nedgang på 0,3 %. Særlig stor er nedgangen på Sør-Senja og i området Gryllefjord-Torsken. Aksen ~~Rossfjord-~~Finnsnes-Vangsvik har hatt befolkningsvekst siden 2016.

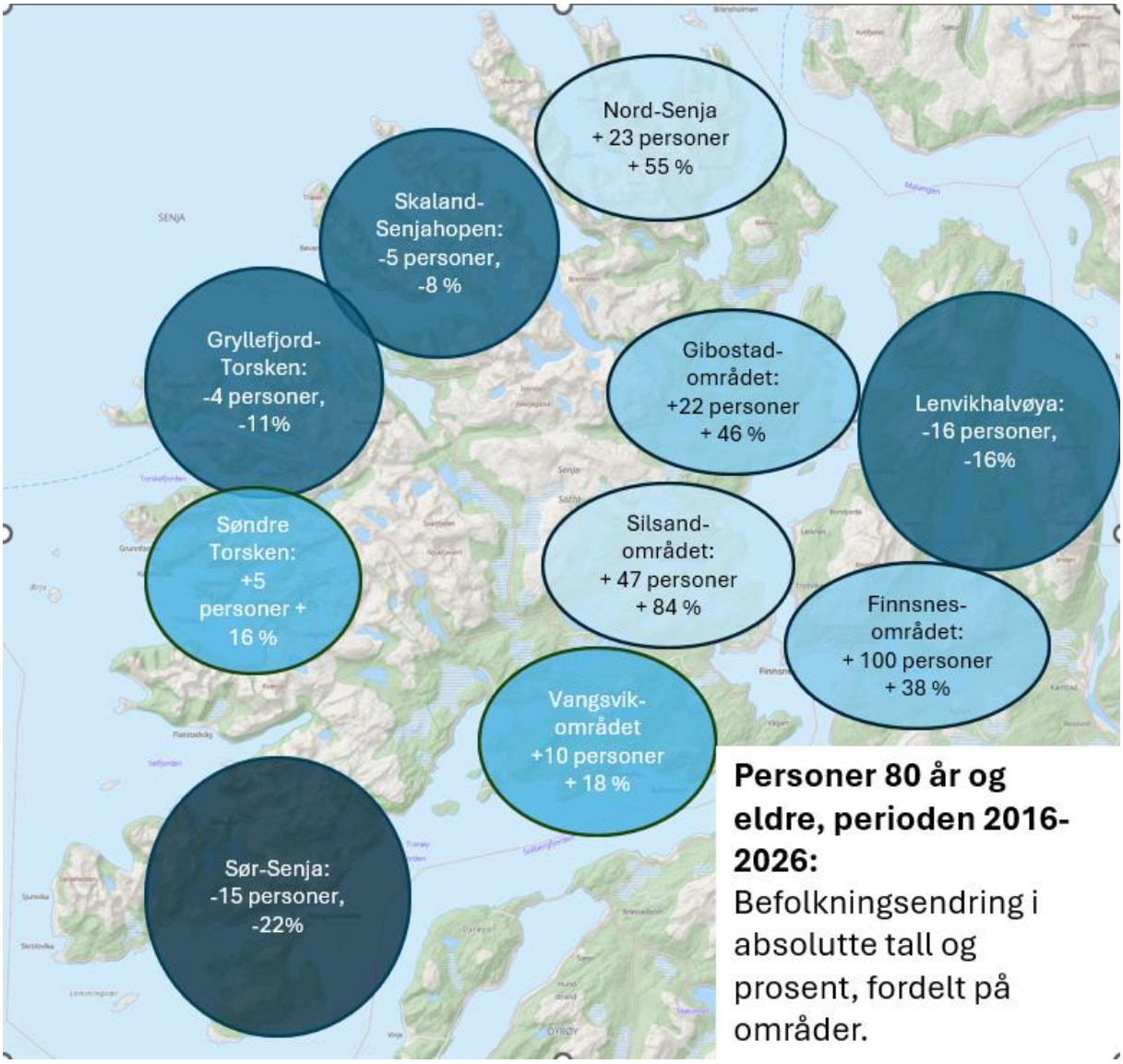


Befolkningsutvikling personer over 80 år

For personer som er 80 år eller eldre har det ikke vært en nedgang de siste 40 årene, men vekst:

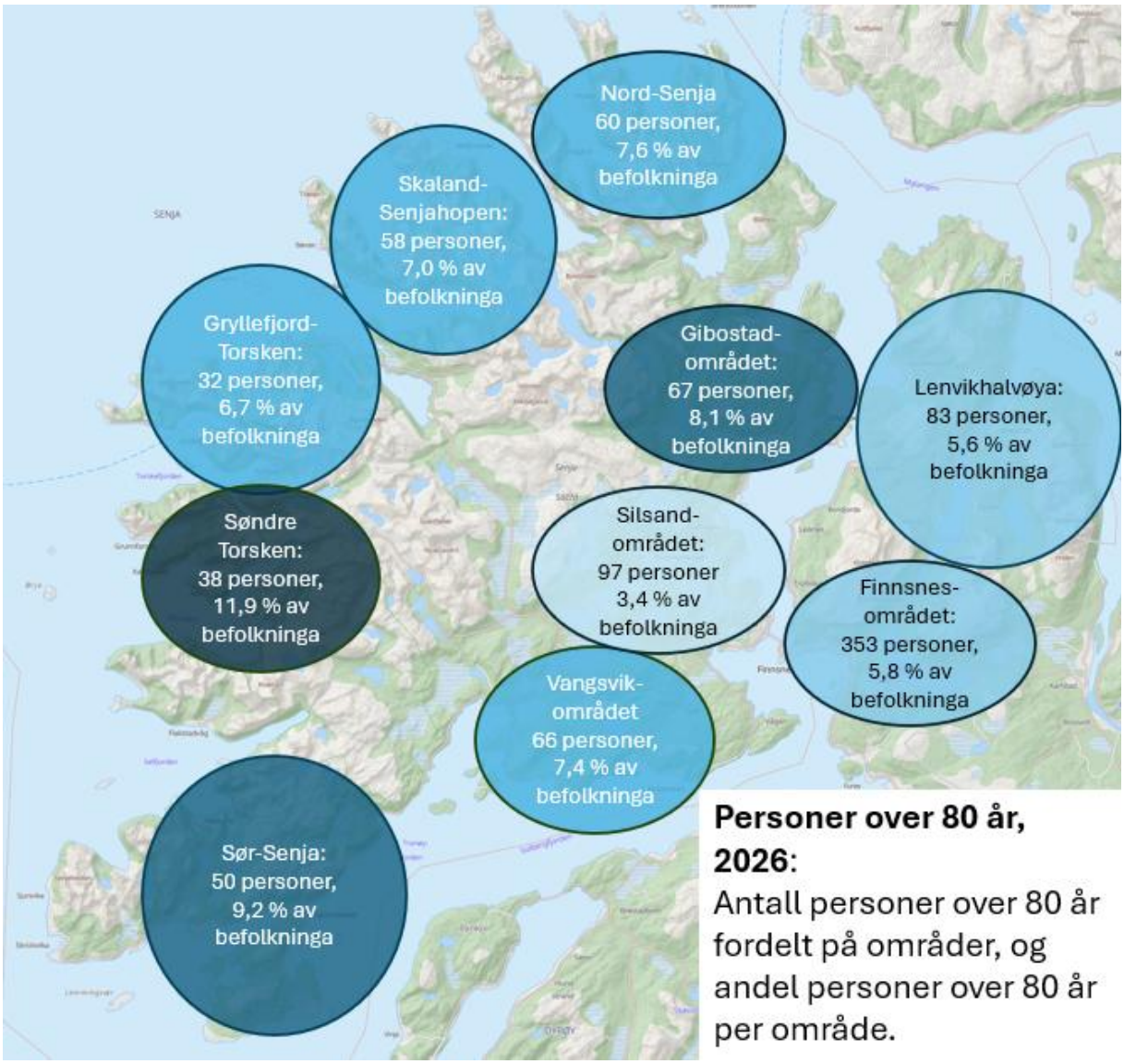


I perioden fra 2016 til 2026 har det vært en vekst på hele 23 % i denne aldersgruppa. Dette er lavere enn Troms (37 % vekst) og for hele landet (30 % vekst).



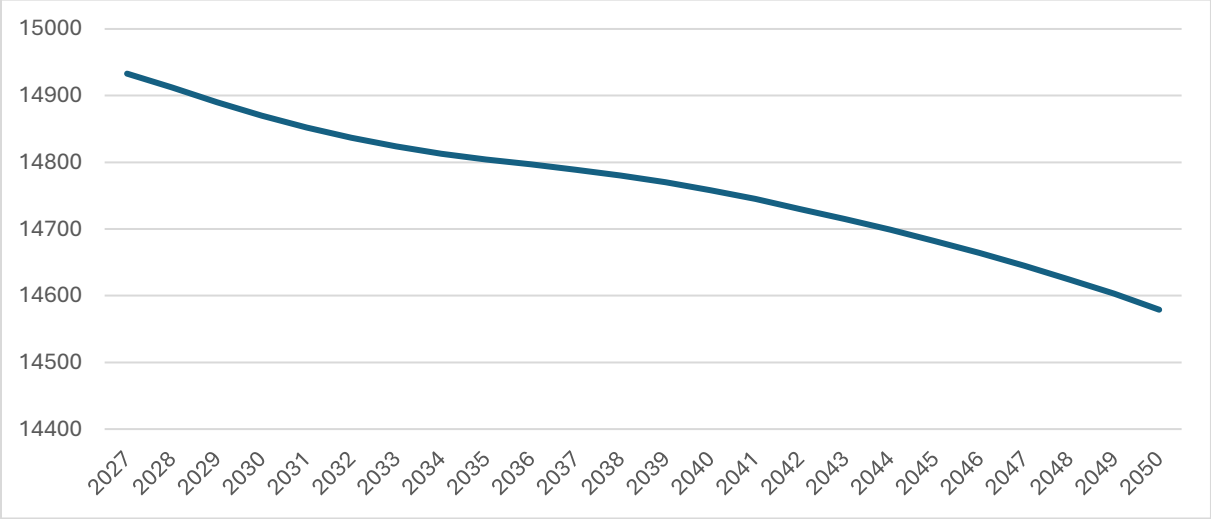
Som illustrert over har det i aksen Finnsnes til Nord-Senja vært en høyere vekst av personer over 80 år enn gjennomsnittet i kommunen. I en del områder har det vært nedgang, og særlig stor har denne vært for Sør-Senja.

I Senja kommune er 5,8 % av befolkninga over 80 år. Dette er noe over landsgjennomsnittet på 4,6 %. Innad i Senja kommune er det ulikt hvor stor andel av befolkninga personer over 80 år utgjør, størst er andelen i Søndre-Torsken med nesten 12 %. Kartet under illustrer dette nærmere. I kartet er det også oppgitt hvor mange personer over 80 år det er i hvert område. Siden det er små tall er det gjort et gjennomsnitt over siste tre år slik at ulikheter mellom områder ikke kan forklares med naturlige svingninger.



Befolkningsframskriving

Figuren under viser hovedalternativet for framskrevet befolkning for Senja. Framskrivingene viser at i 2050 vil folketallet være på om lag 14 500 innbyggere, det vil si en nedgang på 500 innbyggere.



Fremskrevet folkemengde frem mot 2050, SSB, tab. 14288

Ifølge SSBs hovedalternativ vil Senja kommune ha en økning av eldre i aldersgruppen over 67 år i 2050 på 926 personer samtidig med nedgangen på befolkningen under 67 år med 1241 personer.

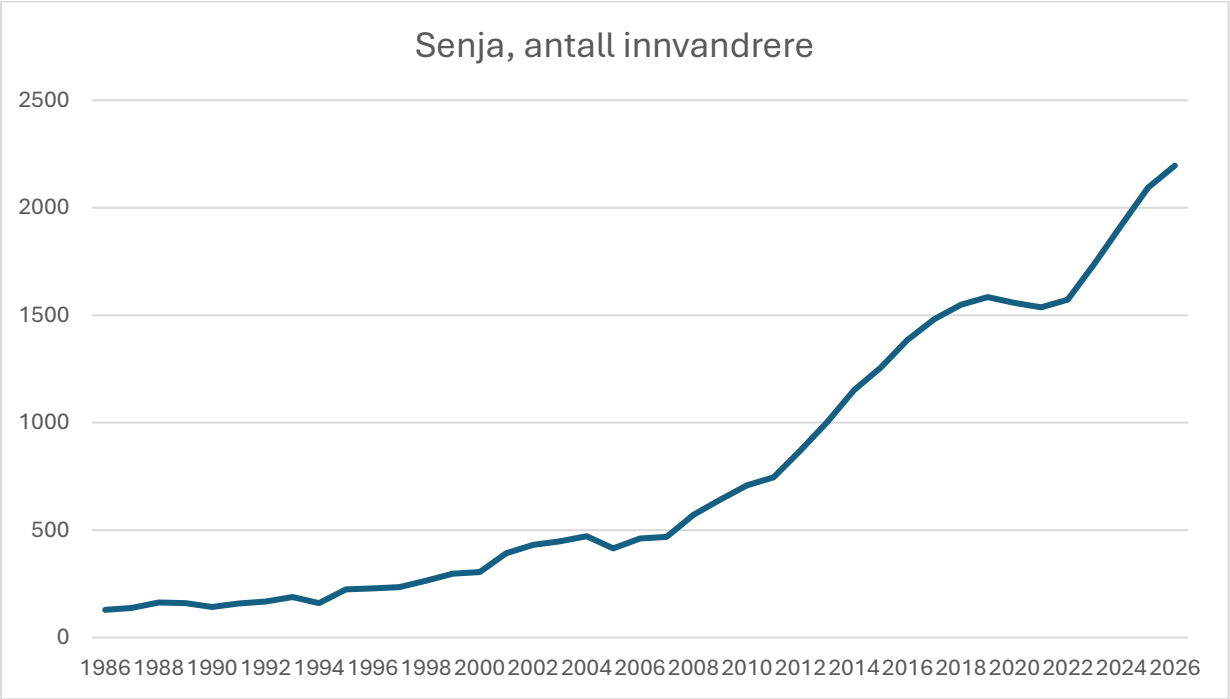
.	2024	2050	Prosentvis endring 2024-2050	Befolknings-endring i antall 2024-2050
0 år	110	119	8 %	9
1-5 år	696	644	-7 %	-52
6-12 år	1 124	1 015	-10 %	-109
13-15 år	589	458	-22 %	-131
16-19 år	768	582	-24 %	-186
20-44 år	4 287	3 703	-14 %	-584
45-66 år	4 291	4 103	-4 %	-188
67-79 år	2 155	2 212	3 %	57
80-89 år	731	1 363	86 %	632
90 år+	143	380	166 %	237
Totalt	**14 894**	**14 579**	**-2 %**	**-315**

Fremskrevet befolkning i kull i 2050, SSB, tab. 14288

Prognoser peker på betydelige endringer i alderssammensetningen fram mot 2050. Antallet barn og unge i alderen 0–19 år er ventet å gå ned, og samme utvikling gjelder aldersgruppen 20–44 år, som utgjør den viktigste etableringsgruppen. Samtidig vil andelen eldre vil øke. Spesielt markant er utviklingen i aldersgruppen 80+, som forventes å dobles fram mot 2050.

Innvandrere

Siden 1986 har folketallet i Senja kommune gått noe ned, men i samme periode har antall innvandrere økt kraftig.



Innvandrere Senja kommune, kilde SSB tabell 7110

Figuren over illustrerer denne veksten. Bare de siste 20 årene har det vært en svært sterk vekst med en firedobling fram til i dag. Årsak til innvandring er i hovedsak todelt:

- Arbeidsinnvandring. Gjennom utvidelse av EU har antall arbeidsinnvandrere økt kraftig særlig fra land som Litauen, Lativa og Polen.
- Flykninger. Flyktninger som bosettes i Norge fordeles på ulike kommuner. De siste årene har det kommet svært mange fra Ukraina, og i dag utgjør disse den største gruppa med flyktninger i kommunen og utgjør nesten 3 prosent av befolkninga. Tidligere har det kommet mange fra land som Syria, Afghanistan, Eritrea og Somalia.

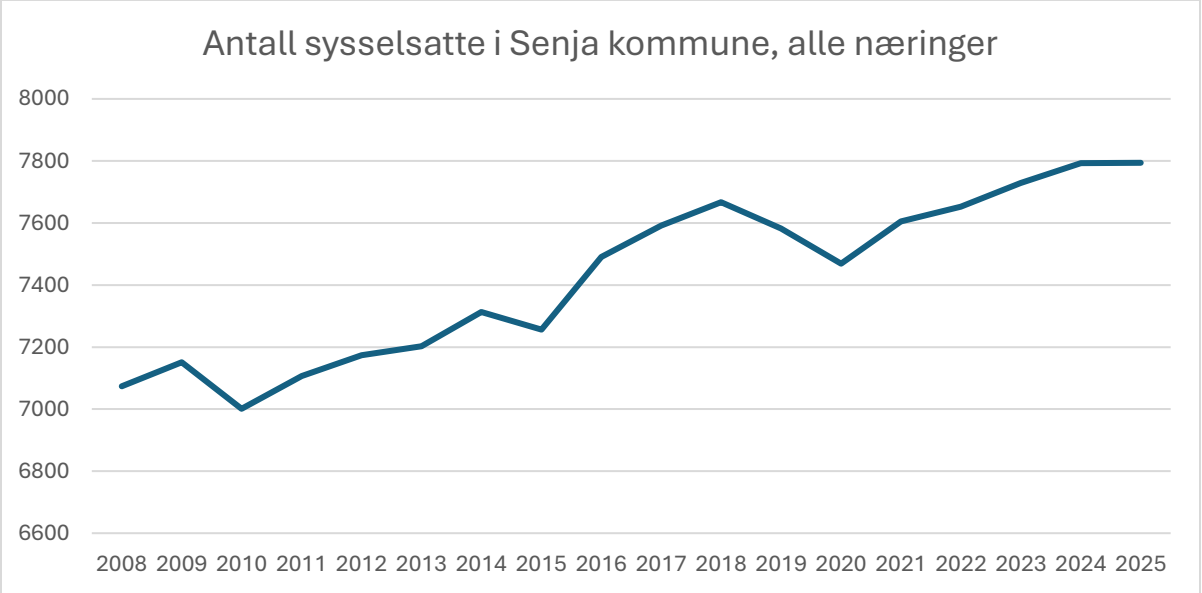
Med flere innvandrere blir det også økt etterspørsel etter boliger. På kort sikt er dette særlig bolig for å leie.

Sysselsetting, utenforskap og inntektsgrunnlag

For å kunne lage gode mål og strategier for kommunens boligpolitikk må man også ha kunnskap om kommunens arbeidsmarked, siden dette henger tett sammen med etterspørsel etter boliger. I tillegg er det en del personer som faller utenfor arbeidsmarkedet, og disse kan ha ekstra utfordringer når det gjelder å eie egen bolig. I tillegg vil inntektene til kommunens innbyggere også påvirke kjøpekraften av egen bolig. I

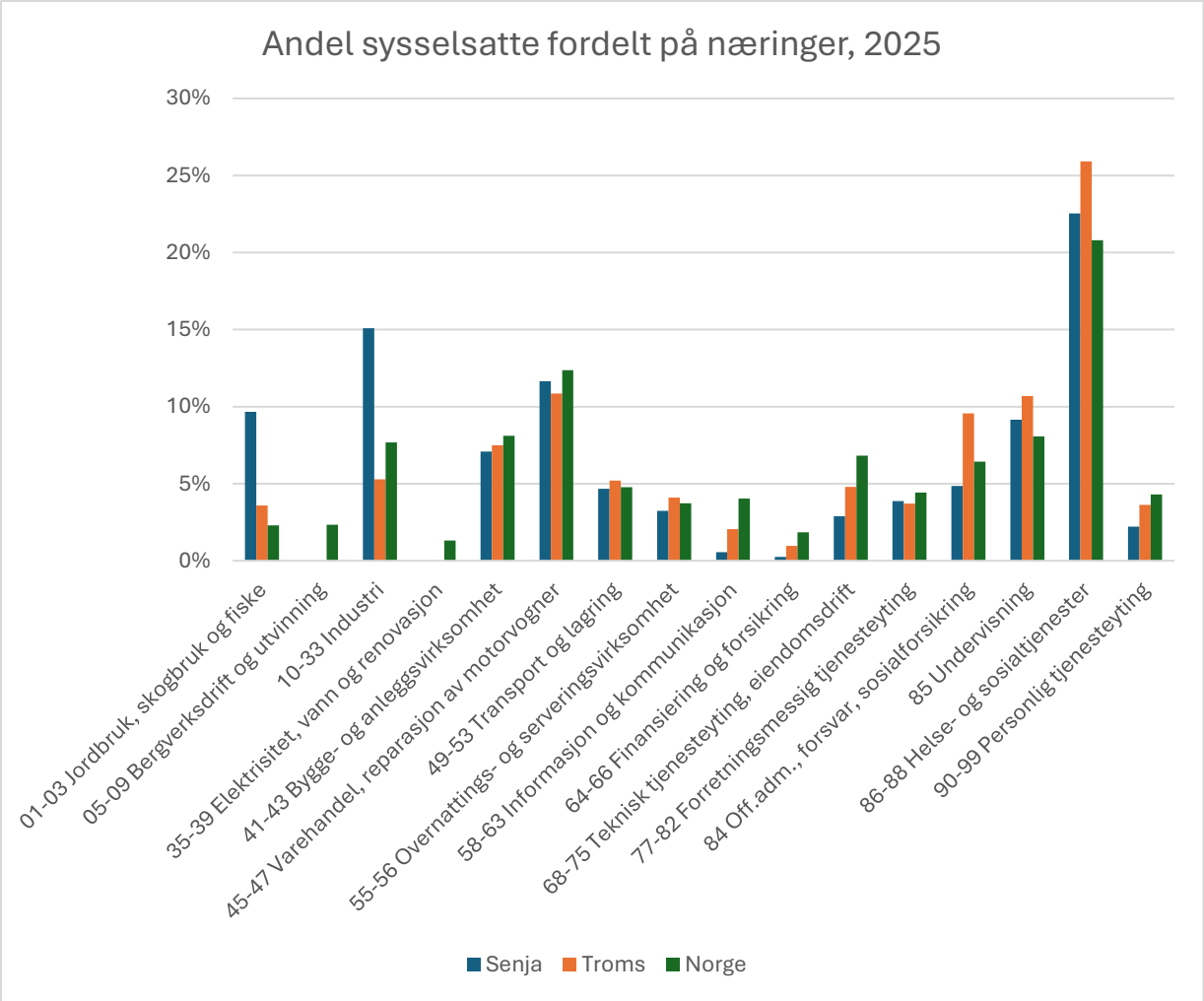
dette kapitlet vil kunnskap om sysselsetting, utenforskap og innbyggernes inntektsgrunnlag analyseres.

Sysselsetting



Figuren over viser utvikling i antall sysselsatte i Senja kommune fra 2008-2025. Her er alle næringer tatt med. Figuren viser at fra et bunnivå i 2010 i etterkant av finanskrisa på rundt 7000 sysselsatte, så er det i dag 800 flere sysselsatte med 7800. Dette er en vekst på 11 % på 15 år.

Ikke alle sysselsatte i bor i kommunen. Av de sysselsatte i Senja kommune pendler 1404 personer inn i kommunen pr 2025. 1086 personer pendler ut, slik at netto innpendling er 318 personer. Det betyr at kommunen samlet sett har flere arbeidsplasser enn det som dekkes av egen befolkning, og at arbeidskraften i stor grad rekrutteres regionalt.



Sysselsettingsandel ulike næringer 2025, Kilde SSB tabell 07984

Når vi ser på hvilke næringer med flest sysselsatte, er størst andel sysselsatt i helse- og sosialtjenester. Men som figuren over viser så er en stor andel sysselsatt i industrien. Både sammenliknet med Troms og hele landet er industrien stor i kommunen. Relativt sett er også primærnæringene også store når man ser på andelen personer som er sysselsatt. Årsakene til at det er mange sysselsatt både i primærnæringer og industrien er fiskeri og oppdrett. Her har det også vært en vekst de siste årene. I tillegg har kommunen kraftkrevende industri som gjør at andelen er forholdsvis høy.

Utenforskap

Antall sysselsatte i kommunen har hatt en vekst de siste 15 årene. Samtidig er en relativt stor andel av befolkninga i kommunen utenfor arbeidslivet.

	18-67 år	18-24 år	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-61 år	62-67 år
Senja	15,5	2,3	6,3	9,0	16,0	28,8	36,9
Troms	11,5	1,5	4,1	7,2	13,4	22,1	30,5
Norge	10,7	1,8	4,5	6,9	12,3	20	26,8

Uføre i prosent av befolkninga. Tall for 2024. SSB-tabell 11715

Hele 15,5 % av befolkninga i kommunen er uføre, og dette er høyt sammenliknet både med Troms og hele landet. Med økende alder øker også andelen som er uføre, for de i aldersgruppa 55-61 år er nesten 29 % uføre, for de i aldersgruppa 62-67 år er andelen 37 %. Vi ser samme økning for både Troms og landet, men Senja ligger likevel høyt over.

Å være ufør innebærer et betydelig inntektstap, og det påvirker derfor muligheten til innbyggerne for å skaffe seg eid bolig.

Inntektsgrunnlag

Hvordan er inntektsgrunnlaget for innbyggere i Senja kommune sammenliknet med Troms og Norge for øvrig? Under er en tabell som viser dette. Her er det månedsinntekt for 2025 (Kilde SSB: tabell 12852) der det skilles mellom inntekt på de som bor i kommunen og de som arbeider i kommunen. Det oppgis både gjennomsnittstall og mediantall; gjennomsnittstall kan bli kunstig høy hvis det er enkelte i kommunen som har veldig høye inntekter.

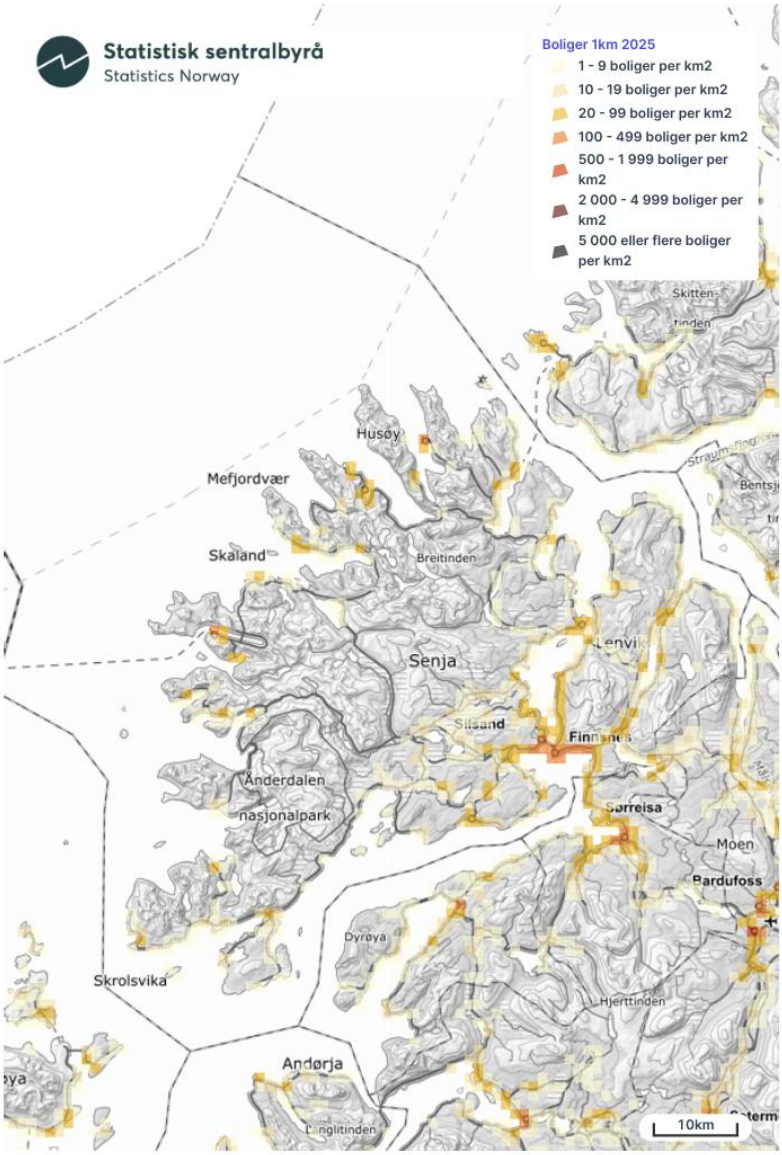
	Gjennomsnitt		Median	
	Arbeider i regionen	**Bor i regionen**	**Arbeider i regionen**	**Bor i regionen**
Senja	Kr 54.900	Kr 56.280	Kr 51.880	Kr 52.920
Troms	Kr 58.180	Kr 58.970	Kr 54.030	Kr 54.770
Norge	Kr 62.070	Kr 62.070	Kr 55.800	Kr 55.800

Månedsinntekt 2025, SSB tabell 12852

Figuren viser at de som bor i kommunen har høyere månedsinntekter enn de som arbeider i kommunen. Tabellen viser også at gjennomsnittslønn er høyere enn medianlønn, noe som bekrefter at det er enkelte som har ei høy lønn og som drar opp gjennomsnittet. Sammenliknet med både Troms og landet er lønnsnivået i Senja kommune lavt. I tallene inngår de som jobber og som får utbetalt lønn. Årsaken kan være at det er relativt mange sysselsatt i industrien.

Vedlegg 2: Dagens boligmarked

Senja kommune er en langstrakt kommune og der befolkninga i hovedsak bor i kommunesenter, lokalsentra eller bygder. Kartet under viser antall boliger per kvadratkilometer:

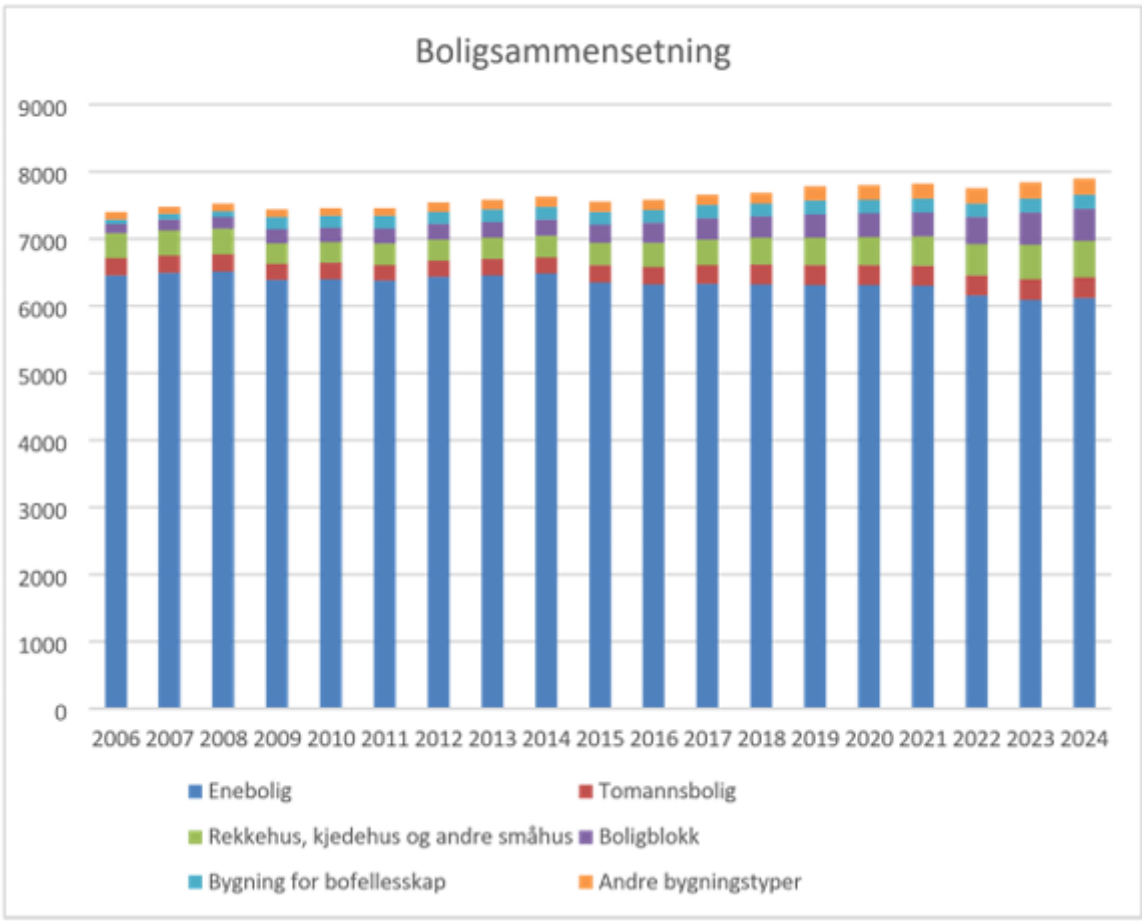


Det er størst tetthet rundt Finnsnes og Silsand, men også lokalsentra som Gryllefjord og Husøy har stor tetthet. Utenom lokalsentra er det i hovedsak lav tetthet av boliger.

I tallene som inngår i dette kapitlet er det sett på kommunen under ett. Gjennomsnittstallene viser ikke variasjonene som finnes knytta til pris, alder på bolig og omsetning rundt om i kommunen. Likevel gir disse tallene et nyttig bilde av boligmarkedet i Senja kommune.

Boligsammensetning

De fleste boligene i Senja kommune er eneboliger. Boligsammensetningen har imidlertid endret seg marginalt mot flere blokker og flere rekkehus, kjedehus og andres småhus de siste årene, mot færre eneboliger, men det er fortsatt eneboliger som utgjør majoriteten av boligene med rundt 90 prosent av alle boliger.



Boligsammensetning i Senja kommune 2006 - 2024, SSB, tab. 06265

Tabellen under viser antall boliger i 2026 (både bebodde og ubebodde) ut fra boligtype og byggeår.

	Boliger (bebodde og ubebodde)												
	2026												
	1900 og tidligere	1901-1920	1921-1940	1941-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	2011-2020	2021 og etter	Ukjent
K-5530 Senja													
Enebolig	99	178	314	43	1 131	857	1 309	873	546	328	224	68	180
Tomannsbolig	4	7	4	0	45	26	27	43	66	18	26	4	23
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	0	4	4	0	28	16	45	93	128	33	113	111	34
Boligblokk	4	0	0	0	6	0	0	0	69	135	118	145	12
Bygning for bofellesskap	0	0	0	0	1	7	10	9	29	59	0	10	15
Andre bygningstyper	1	8	15	2	26	3	11	28	14	19	56	5	60

Boliger, etter bygningstype og bygningsår. SSB tabell 06266

Antall eneboliger som er bygd etter toppårene på 1970-tallet har vært nedadgående. Dette betyr at det er relativt mange eldre eneboliger i kommunen. Nesten 70 % er bygd i perioden 1946-1990. Det er kun 68 eneboliger som er bygd etter 2020.

Boliger i boligblokk og rekkehus har økt de siste 25 årene og siden 2020 har det vært bygd flest boliger i blokk.

Boligmarked

I 2025 var det 156 boligomsetninger i Senja kommune. Ca 2/3 av disse var eneboliger. I tabellen under vises tall på kvadratmeterpris for ulike boliger, samt antall boligomsetninger.

	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr)				Antall boligomsetninger			
	2025				2025			
	Alle boligtyper	Eneboliger	Småhus	Blokkleiligheter	Alle boligtyper	Eneboliger	Småhus	Blokkleiligheter
5501 Tromsø	59 890	39 220	48 673	67 506	1 887	341	251	1 295
5503 Harstad - Hárstták	32 471	23 080	26 688	43 715	466	197	69	200
5510 Kvæfjord	17 281	15 636	..	..	27	21	3	3
5512 Dielddanuorri - Tjeldsund	19 303	16 465	..	..	41	32	4	5
5514 Ibestad	..	..	.	.	7	7	.	.
5516 Gratangen - Rivtták	..	..	.	.	6	6	.	.
5518 Loabák - Lavangen	..	.	..	.	1	.	1	.
5520 Bardu	17 634	15 557	..	..	36	32	1	3
5522 Salangen	..	..	.	..	8	6	.	2
5524 Målselv	23 126	19 099	33 348	..	56	41	10	5
5526 Sørreisa	19 491	18 217	..	.	29	26	3	.
5528 Dyrøy	..	..	..	.	5	4	1	.
5530 Senja	27 465	18 369	33 913	45 413	156	98	13	45
5532 Balsfjord	17 975	16 694	..	..	39	35	1	3
5534 Karlsøy	21 536	20 975	..	..	18	16	1	1
5536 Lyngen - Ivgu - Yykeä	..	..	..	.	8	7	1	.
5538 Storfjord - Omasvuotna - Omasvuono	..	..	.	.	4	4	.	.
5540 Gáivuotna - Kåfjord - Kaivuono	..	..	..	.	8	7	1	.
5542 Skjervøy	17 822	17 822	.	.	20	20	.	.
5544 Nordreisa - Ráisa - Raisi	19 676	16 108	..	..	32	25	4	3
5546 Kvænangen	..	..	.	.	3	3	.	.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger, SSB tabell 14545

Sammenliknet med andre kommuner i regionen er prisen på eneboliger målt i gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omtrent samme nivå som Målselv og Sørreisa. I Troms er prisene i Tromsø i en særklasse, disse er blant de høyeste i landet. Men også Harstad har noe høyere pris per kvadratmeter for enebolig. Når det gjelder blokkleiligheter så er det vanskeligere å sammenlikne med andre kommuner. Det er verd å merke seg at kvadratmeterprisen på blokkleiligheter er høyere i Senja kommune enn i Harstad. En årsak kan være at det omtrent kun er nyere leiligheter som er tilgjengelig i Senja kommune.

Det er ikke boplikt i Senja kommune, og dette er heller ikke særlig vanlig nasjonalt Boplikt er et lovregulert virkemiddel etter konsesjonsloven som kan tas i bruk av kommuner for å sikre at helårsboliger brukes til fast bosetting. Dette er imidlertid et ganske inngripende tiltak.

Avsatt areal til boligformål

I gjeldende arealrelaterte planer er det regulert et relativt stort antall boligtomter både i kommunesenter Finnsnes, Silsand og i de fleste lokalsentrene. Denne boligtomt-reserven er tilstrekkelig når det gjelder antall tomter sett opp mot framtidig behov basert på estimert befolkningsutvikling og den fastsatte senterstrukturen i kommunen.

Utfordringen er likevel at en rekke av disse regulerte boligtomter ikke er egnet til boligformålet ut fra terrenget, beliggenhet, tilgang til sosial og teknisk infrastruktur, og øvrige miljøforhold som skal ivaretas etter dagens planleggingsprinsipper. Dette gjelder spesielt for boligareal i enkelte lokalsentre. I påbegynt arbeid med ny kommuneplanens arealdel skal egnethet av avsatt boligareal vurderes nærmere.

Spesielt på Silsand har vi en god boligtomt-reserve som ble regulert i nyere tid, slik at disse tomtene er godt egnet til boligbygging ut fra dagens planleggings- og samfunnspremisser.

Kommunesenteret Finnsnes har relativ lite «ledig/ubebygd» boligareal. Bolig-reserven er likevel relativ stor da gjeldende Byplan Finnsnes legger til rette for fortetting, betydelig økt utnyttelse og tilsvarende andre boligbygg-typer (små og store boligblokker i tillegg til øvrige flermannsboliger).

De fleste regulerte boligtomtene er privat eid, og i utgangspunktet er det er opp til grunneieren når og hvordan tomtene eventuell bygges ut eller selges til andre utbyggere. Dette faktum forutsetter at kommunen må ha en tett dialog rundt de privatrettslige forholdene med grunneier dersom kommunen selv ønsker å realisere et boligprosjekt eller gjennom et offentlig/privat samarbeidsprosjekt på slike privateide boligtomter.

Senja kommune har vedtatt en overordnet arealstrategi som er tydelig på at tema tilstrekkelig og egnet boligareal skal ha høy prioritet i arbeidet med ny kommuneplanens arealdel og øvrige arealrelatert planarbeid.

Utdrag overordnet arealstrategi:

> *Senja kommune er opptatt av å ta vare på lokal identitet og kvalitet, og utvikle områder slik at de blir gode møte-, bo- og arbeidsplasser for innbyggerne i Senja kommune og besøkende.*

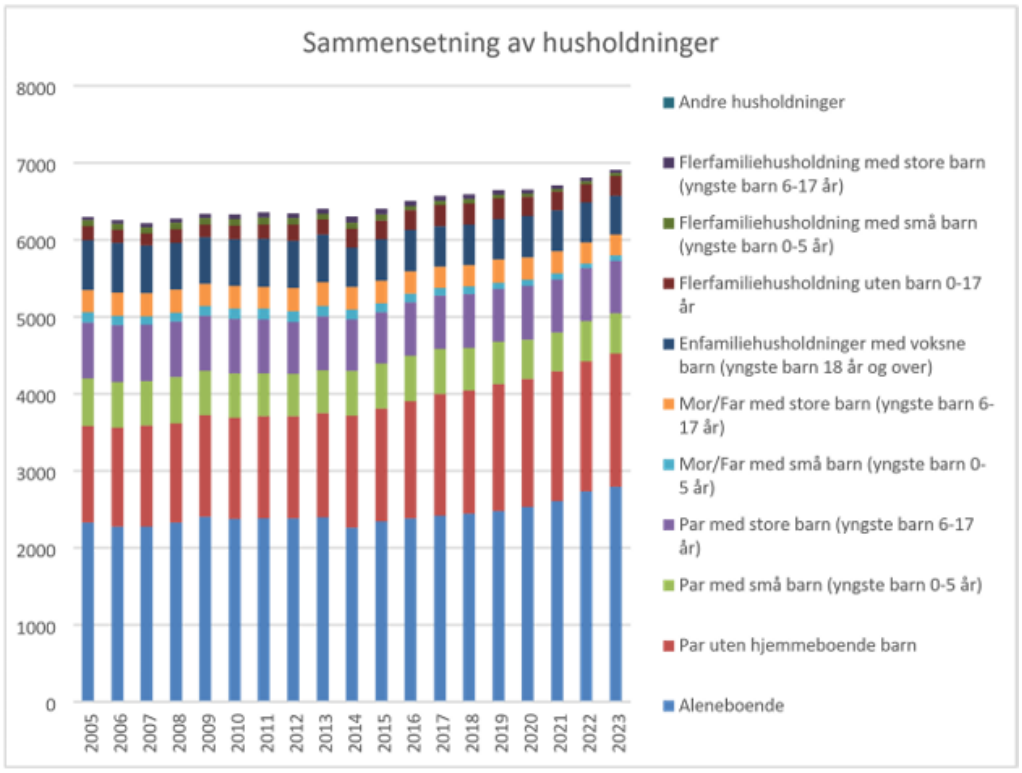
Økt arealutnyttelse og fortetting i byen (Finnsnes og bydelsenter Silsand) må balanseres med behovet for å skape god bokvalitet for beboere og attraktivitet for besøkende.

Lokalsentre skal ha funksjonsblanding med høy boligandel gode nær- og friluftslivsmiljøer, inkluderende møteplasser, god sosial og teknisk infrastruktur samt tilgjengelig bolig- og næringsareal.

I lokalsentrene skal det legges til rette for et variert boligtilbud og tilgjengelig boligareal. Utbyggingsreservene skal tilpasses kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur.

Husholdningssammensetning

Utviklingen i husholdningssammensetning viser at det blir flere små husholdninger og enslige, mens andelen store barnefamilier går ned. Dette påvirker boligbehovet, med økt etterspørsel etter mindre boliger og leiligheter, særlig i regionsenteret.



Sammensetning av husholdninger i Senja kommune 2005 - 2023, SSB, tab. 06070

Figuren over viser utviklingen i antall husholdninger i Senja siden 2005. Det var en viss oppgang i antall husholdninger i perioden fra ca. 2007 til 2023, og den samsvarer med perioden hvor det også var en svak vekst i folketall. Figuren viser at det har vært en klar økning i aleneboende og par uten barn de siste 15 årene i Senja, og en nedgang i par med barn.

Vedlegg 3: Senja kommune og boligarbeid

I denne delen gis en oversikt over hva Senja kommune gjør i dag innenfor boligområdet.

Organisering

Det er flere ulike aktører knytta til boligarbeid i Senja kommune, og disse har ulike roller og ansvarsområder.

Boligkontor

Ved etablering av Senja kommune i 2020 ble det opprettet et eget boligkontor. Boligkontoret har følgende ansvarsområder:

- Startlån og bostøtte
- Øvrige tilskuddsordninger fra Husbanken
- Fremskaffelse av utleieboliger
- Tildeling og forvaltning av utleieboliger
- Byggforvaltning av egne utleieboliger

Boligkontoret tildeler kommunale utleieboliger primært til vanskeligstilte etter vedtatte tildelingskriterier. Boligkontoret har faste samarbeidsmøter med flyktningetjenesten, Nav, kommunens innfordringsavdeling og krisesenteret. I tillegg har boligkontoret samarbeid med rus- og psykiatritjenesten, tildelingsenheten og andre instanser ved behov.

Tildelingsenheten

Tildelingsenheten har ansvar for å behandle søknader og fatte vedtak om helse- og omsorgstjenester, herunder tildeling av omsorgsboliger og andre tilrettelagte botilbud der behovet er begrunnet i helsemessige, funksjonsmessige eller omsorgsmessige forhold. Dette omfatter blant annet boliger knyttet til somatiske behov, psykisk helse og rus, og tjenester til personer med utviklingshemming.

Senja boligstiftelse

Senja boligstiftelse er en selvstendig juridisk enhet (selveiende) opprettet av kommunen. Stiftelsen er dermed ikke en del av kommunens forvaltning slik som boligkontoret. Senja boligstiftelse, tidligere Lenvik boligstiftelse, ble stiftet 18. juni 1991 etter initiativ fra lokalsamfunnet i Botnhamn. Stiftelsen ble opprettet av Lenvik kommune med formål om å skaffe boliger for utleie til eldre, funksjonshemmede, studenter, vanskeligstilt ungdom og flyktninger.

Boligstiftelsen leier ikke ut til personer med rus- og psykiatriutfordringer. Dette er en gruppe kommunen ofte får et særlig ansvar for da flere personer med disse utfordringene ikke evner å skaffe og beholde en egnet bolig.

Boligstiftelsen er opptatt av å hindre tomgang i sine boenheter og kan derfor bli litt mindre fleksibel på å la boenheter stå tom i påvente av egnet søker. Det betyr at om Senja kommune ikke har noen aktuelle personer som kan tildeles bolig som eies av boligstiftelsen, så tildeler Senja boligstiftelse direkte selv.

Senja boligstiftelse eier 61 boenheter der de fleste disponeres av Senja kommune. I tillegg eier boligstiftelsen 49% av Finnsnestunet AS. Finnsnestunet AS består av 42 boenheter for utleie gjennom tilvisningsavtale med Senja kommune. Dette gir Senja kommune mulighet for å tilvise(bestemme) hvem som skal leie i 16 av 42 boenheter.

Ulike typer kommunal bolig

Senja kommune har ulike typer kommunale boliger tilgjengelig, for ulike formål og med ulike eiere. Tabellen under gir en oversikt over det som er tilgjengelig av ulike typer kommunal bolig.

Boenheter per 31.12.2025	Disponeres av boligkontor	Disponeres av tildelingsenhet (omsorgsbolig)
Eier Senja kommune	126 boenheter	114 boenheter
Eier Senja boligstiftelse		61 boenheter
Private eiere, Senja kommune leier og videreleier til beboere	209 boenheter	
Boliger med tilvisningsrett, Senja kommune tilviser beboere til disse	16 boenheter	

For å sammenlikne innsatsen i Senja kommune med andre kommuner er det under tatt inn noen sammenlikningstall. Som tabellene under viser så har kommunen relativt mange kommunalt disponerte boliger sammenliknet med andre kommuner. Samtidig er også etterspørselen høyere enn for andre kommuner.

	2022	2023	2024	2025
Senja	30	37	36	37
Kostragruppe 08	29	31	29	29
Landet uten Oslo	20	21	21	21
Troms - Romsa - Tromssa	24	26	26	25

Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere. Kilde SSB/KOSTRA

	2022	2023	2024	2025
Senja	**16,0**	**11,0**	**13,0**	**19,0**
Kostragruppe 08	9,0	9,0	9,0	10,0
Landet uten Oslo	7,0	7,0	8,0	8,0
Troms - Romsa - Tromssa			11,0	8,0

Antall søknader per 1000 innbyggere på boliger som kommunen disponerer. Kilde SSB, tabell 12012

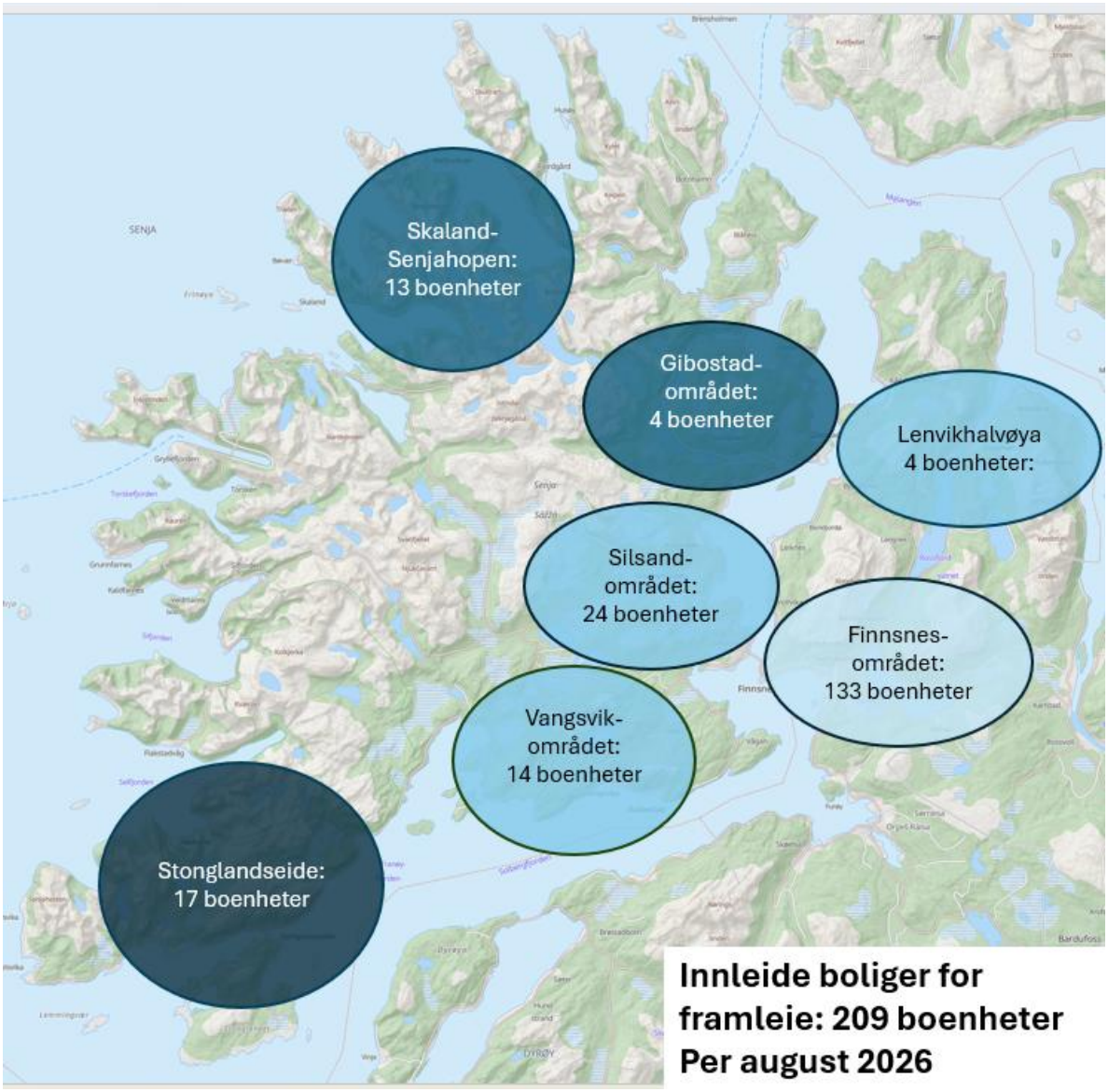
Ordinære utleieboliger

Ordinære utleieboliger som Senja kommune selv eier disponeres av boligkontoret. Gjennomsnittsalderen for de ordinære utleieboligene som vi eier selv er 39,3 år. Mange boenheter er renovert både utvendig og innvendig i senere år. Blant annet ble det gjennomført energitiltak i 2023 der det ble etterisolert og skiftet vindu på 42 boenheter. Det som likevel preger boligmassen totalt sett er et stort etterslep på vedlikehold. Vi har mange boliger som ikke er gjennomført energitiltak på. Og vi har mange boliger med bad og kjøkken fra byggeår og som trenger totalrenovering.

Leiemarkedet

Senja kommune er en betydelig leietaker på det private markedet. Våre erfaring er at leiemarkedet er begrenset og domineres av private enkeltaktører, og færre profesjonelle tilbydere. Det har også vært en betydelig økning av boliger i og utenfor sentrum som leies ut via AirBnB. Dette skyldes økt tilstrømming av turister. I tillegg erfarer vi at veksten i antall sysselsatte i industrien de siste årene har økt behovet for leieboliger.

I kartet under er innleide boliger fordelt på ulike områder i kommunen:



Siden 2021 har Senja kommune doblet antall innleide boliger. Dette skyldes den drastiske økningen av bosatte flyktninger de siste årene.

Tabellen under viser boforhold for barn og unge i Senja kommune, tallene er henta fra Husbanken. De siste årene har det vært en positiv trend.

	2020	2021	2022	2023	2024
Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt, antall	147	95	67	45	75
Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt, andel	4,8 %	3,2 %	2,3 %	1,5 %	2,6 %
Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt, antall	42	28	20	17	28
Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt, andel	2,5 %	1,7 %	1,2 %	1 %	1,7 %

Barn og unges boforhold, Senja kommune. Kilde: Husbanken

Senja kommune opplever flere henvendelser fra personer som har fått jobb i kommunen, men som sliter med å finne bolig. Næringslivet gir også tilbakemelding om at vanskelig leiemarked er en hemsko for videre utvikling.

Oppsummert tilsier erfaring at leiemarkedet er presset med økte leiepriser i hele kommunen.

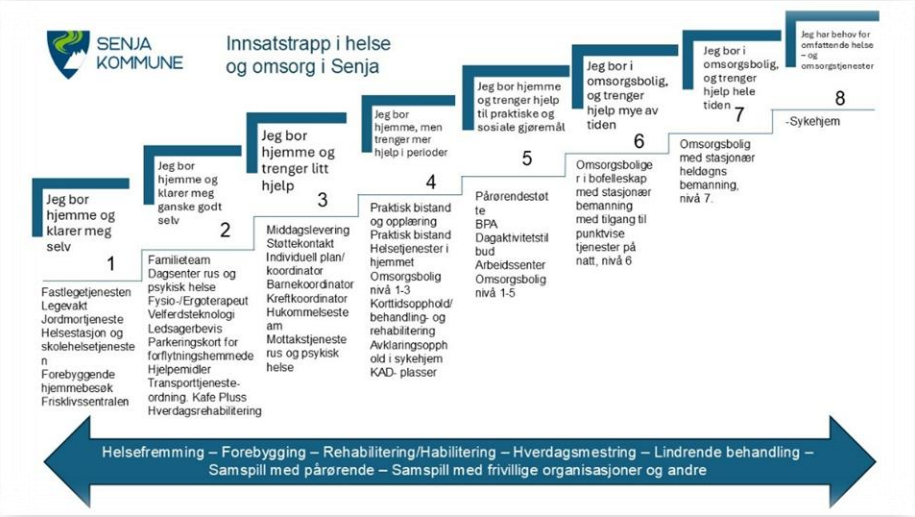
Omsorgsboliger

Med omsorgsbolig menes boliger som tilrettelagt for personer med omfattende pleie- og omsorgsbehov. Boligene er tilpasset bevegelseshemmede og det gis tilbud om helsetjenester hele, eller deler av døgnet.

Merk at hvis det søkes om investeringstilskudd til å bygge omsorgsboliger så stiller Husbanken som forutsetning for tildeling av tilskudd at boligen skal bebos av personer med behov og vedtak for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Husbanken har derfor en mer snever definisjon av omsorgsbolig enn det Senja kommune har.

Det finnes en del tilfeller der en person ikke har behov for et omfattende pleie- og omsorgsbehov, men kun har behov for en tilrettelagt bolig siden dagens bolig ikke tilfredsstiller dette (for eksempel alt på en flate). I disse tilfellene må det søkes om ordinær kommunal bolig og ikke om omsorgsbolig.

Innsatstrapp helse og omsorg



I **Helse- og omsorgsplan** Senja kommune 2024-2040 pekes det på nødvendigheten av økning i hjemmebaserte tjenester slik at innbyggerne kan bli boende lengst mulig hjemme. I denne planen ble innsatstrapp i helse og omsorg presentert.

I etterkant av at denne planen ble vedtatt har det vært arbeidet med framtidig tjenestestruktur i helse og omsorg. 17. desember 2025 i sak 89/2025 ble det fattet vedtak om omhjemling av sykehjemmene i Gryllefjord, Rossfjord, Skaland, Sifjord og Stongslandseidet til heldøgns omsorgsboliger.

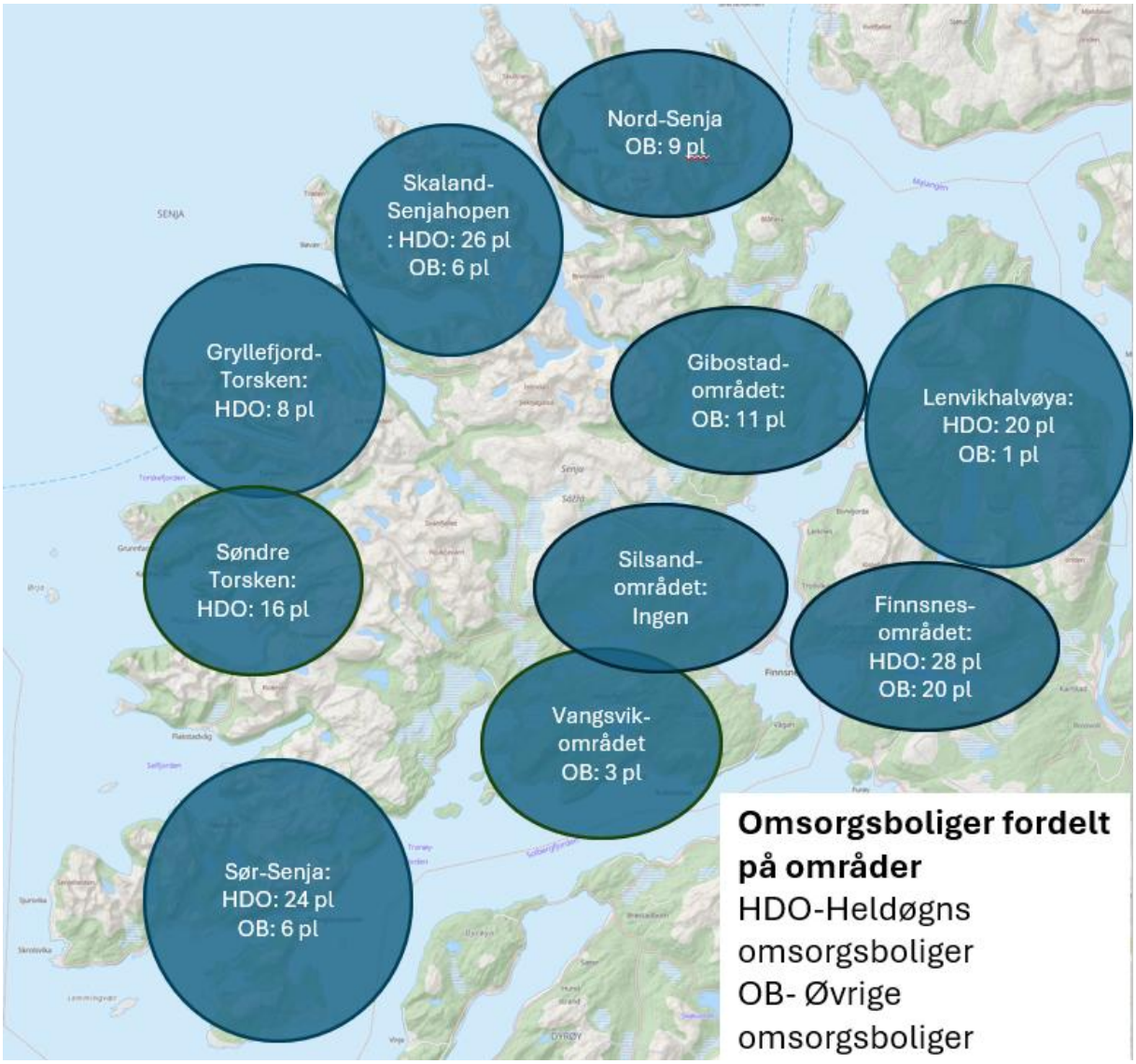
Dagens omsorgsboliger

Kartet under summerer antall plasser i Heldøgns omsorgsbolig (HDO) og øvrige omsorgsboliger (OB) gruppert på ulike områder i Senja kommune.

- Heldøgns omsorgsbolig:
    - Inkluderer også de fem sykehjemmene som er vedtatt omhjemlet. Tallene er basert på vedtak fra sak 89/2025, men her kan det bli mindre endringer etter at detaljplanlegging er sluttført.
    - Omsorgsboliger som er i samme bygg som tidligere sykehjem er også tatt med i dette tallet
- Øvrige omsorgsbolig:
    - Dette er boliger med punktvise tjenester dag/kveld, noen også natt.
    - Tallene inkluderer også boliger som i dag ikke brukes som omsorgsboliger. Dette utgjør 5 plasser Nord-Senja og 3 plasser Gibostadområdet[1].
    - Merk at servicenivået er svært ulikt i disse boligene, der enkelte er hybler, mens andre er leiligheter.

Omsorgsboliger til bruk for personer i tjenesten for funksjonshemmede og psykisk helse og rus er ikke inkludert.

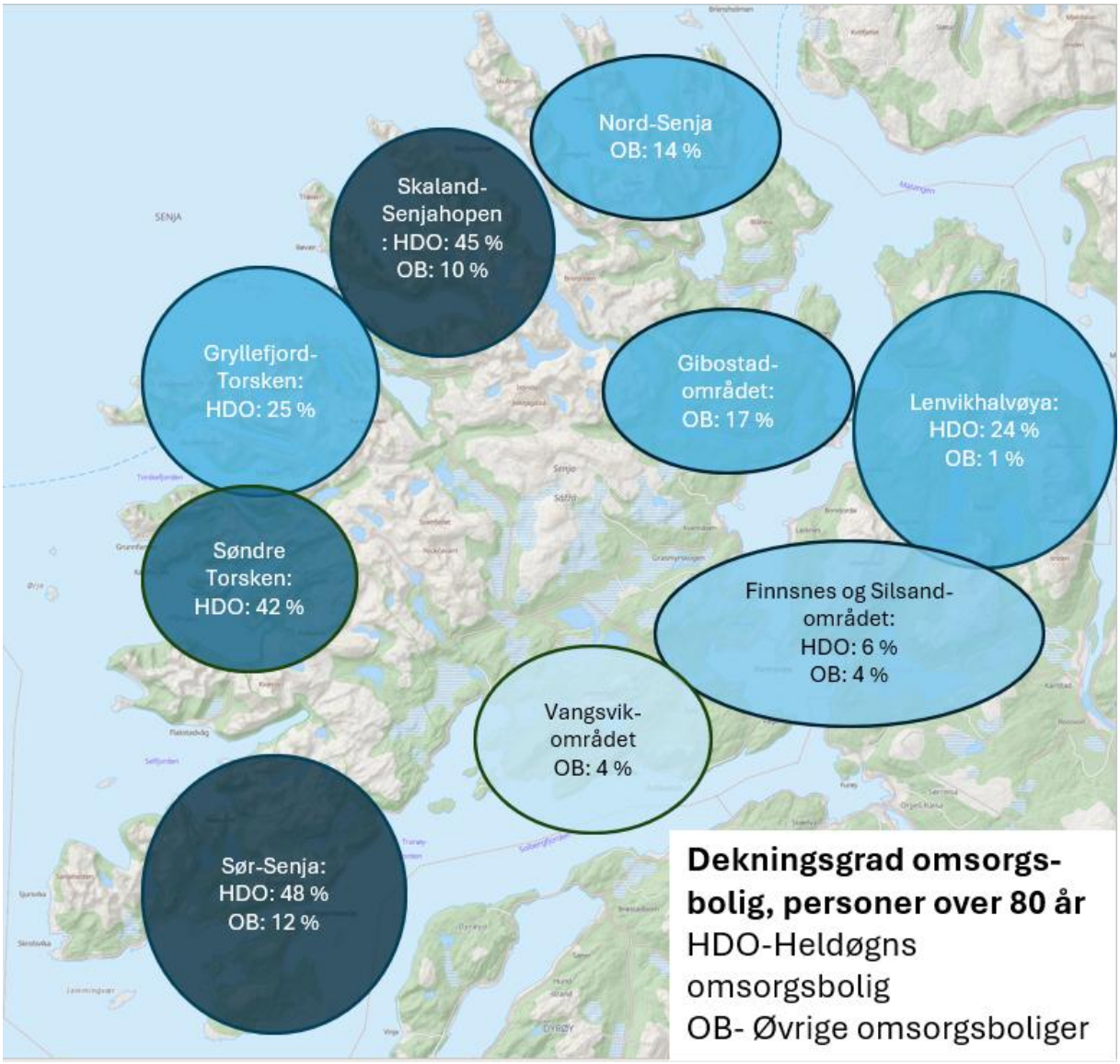
[1] På Gibostad brukes deler av «Gibostad bokollektiv» til legekontor. Ved en eventuell nedlegging av legekontor kan 6 plasser brukes til omsorgsbolig. Disse kommer i tillegg.



Erfaringsmessig er det særlig personer over 80 år som har størst behov for kommunale helsetjenester. Selvsagt kan også yngre personer ha behov, men for å vurdere dekningsgrad av omsorgsboliger får man et godt bilde av dette hvis det måles opp mot antall personer over 80 år.

For hele Senja kommune er dekningsgraden for personer over 80 år 14 % for heldøgns omsorgsboliger (HDO) og 6 % for øvrige omsorgsboliger (OB).

Under er dekningsgraden illustrert per område i Senja kommune.



Som kartet over viser så er det svært ulik dekningsgrad rundt om i kommunen. ~~Nord-Senja,~~ Vangsvikområdet og Finnsnes-Silsand har lav dekningsgrad, mens områdene Søndre-Torsken, Sør-Senja og Skaland-Senjahopen har høy dekningsgrad. Særlig de to siste har høyere dekningsgrad av begge kategorier omsorgsboliger enn gjennomsnittet i Senja kommune.

Oversikt over omsorgsboliger som disponeres av tildelingsenheten, Senja kommune

Navn/adresse bolig	Lokalisering	Boenheter	Hovedmålgruppe	Eier	Type omsorgs-bolig
Rossfjord sykehjem, NY Heldøgns omsorgsbolig	*Rossfjord*	*16*	*Eldre/ bevegelseshemmede*	*Senja kommune*	*7*
Sifjord sykehjem, NY Heldøgns omsorgsbolig	*Sifjord*	*14*	*Eldre/ bevegelseshemmede*	*Senja kommune*	*7*
Skaland sykehjem, NY Heldøgns omsorgsbolig	*Skaland*	*18*	*Eldre/ bevegelseshemmede*	*Senja kommune*	*7*
Gryllefjord sykehjem, NY Heldøgns omsorgsbolig	*Gryllefjord*	*6*	*Eldre/ bevegelseshemmede*	*Senja kommune*	*7*
Stonglandet sykehjem, NY Heldøgns omsorgsbolig	*Stonglandseidet*	*17*	*Eldre/ bevegelseshemmede*	*Senja kommune*	*7*
Finnsnes bo- og aktivitetssenter	Finnsnes	28	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	7
Bellevy	Stonglandseidet	7	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	7
Fristad	Finnsnes	8	Psykisk helse/rus	Senja kommune	7
Stjerneboligen	Silsand	8	TFU	Senja kommune	7
Busletta	Finnsnes	7	TFU	Boligstiftelsen/Privat	7
Sandviklia	Finnsnes	11	TFU	Boligstiftelsen	7
Seljebergan	Finnsnes	12	TFU	Boligstiftelsen	7
Vardnesveien	Gibostad	3	TFU	Senja kommune	7
Bjørklia	Finnsnes	4	TFU + Psykisk helse/rus	Senja kommune	7
Hamnaveien	Finnsnes	4	TFU	Privat	6
Hamnaveien	Finnsnes	1	TFU	Senja kommune	6

Naustveien	Silsand	14	TFU	Senja kommune	6
Straumen	Rossfjord	1	TFU	Senja kommune	6
Rossfjord sykehjem, boenhet	Rossfjord	4	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	5
Skaland sykehjem, boenhet	Skaland	8	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	5
Sifjord sykehjem, boenhet	Sifjord	2	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	5
Gryllefjord sykehjem, boenhet	Gryllefjord	2	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	5
Servicesenter Gibostad	Gibostad	7	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	4
Lars Johan	Aspelund	8	Eldre/ bevegelseshemmede	Boligstiftelsen	4
Rød-boliger Stonglandseidet	Stonglandseidet	6	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	4
Rød-boliger Vangsvik	Vangsvik	3	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	4
Boliger Lysnes	Lysnes	4	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	3
Strandheimen	Senjahopen	6	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	3
Boliger Botnhamn	Botnhamn	5	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	3
Boliger Botnhamn	Botnhamn	4	Eldre/bevegelseshemmede	Boligstiftelsen	3
Borettslag Rossfjord	Rossfjord	1	Eldre/ bevegelseshemmede	Senja kommune	2
Karoliushaugen borettslag (LHL)	Finnsnes	12	Eldre/ bevegelseshemmede	Privat	2

Begrepet omsorgsbolig har ikke en fast definisjon, men det kan inndeles i ulike typer etter tilrettelagte tilbud:

1. Bolig som er tilrettelagt for eldre/bevegelseshemmede og der kommunen leier ut. Ingen øvrige tilrettelegginger av tilbud. *Dette tilbudet er en del av det ordinære utleietilbudet til Boligkontoret og inngår ikke i tabellen.*
2. Omsorgsboliger i selveie (kommunen har tildelingsrett ved ledighet) med punktvise hjemmetjenester dag/ettermiddag
3. Omsorgsboliger i bofellesskap med punktvise tjenester dag/ettermiddag
4. Omsorgsboliger i bofellesskap med punktvise tjenester dag/ettermiddag og natt
5. Omsorgsboliger i bofellesskap i samme bygg som sykehjem med punktvise hjemmetjenester dag/ettermiddag og natt
6. Omsorgsboliger i bofellessskap med stasjonær bemanning dag/ettermiddag, og tilgang til punktvise tjenester på natt
7. Omsorgsboliger i bofellesskap med stasjonær heldøgns bemanning

Det er kun type 7 som utløser tilskudd fra Husbanken til omsorgsbolig.

Andre omsorgsboliger – Psykisk helse, rus og tjenesten for funksjonshemmende

Senja kommune har også boligbehov som ikke primært handler om alder og somatisk funksjonsfall. Dette gjelder særlig personer med utviklingshemming, personer med psykisk helse- og rusutfordringer og unge voksne med redusert boevne. Disse gruppene har ulike behov, men felles for dem er at bolig og tjenester må ses i sammenheng.

For personer med utviklingshemming er boligbehovet ofte livslangt og må planlegges i et langt tidsperspektiv. Kommunen må ha oversikt over kjente og forventede behov, herunder unge som i dag bor i foreldrehjem, personer som får endret funksjonsnivå, og eldre personer med utviklingshemming som kan få økende helse- og omsorgsbehov. Boligtilbudet må gi trygghet, forutsigbarhet, sosial deltakelse og mulighet til å leve et mest mulig selvstendig liv. For noen vil ordinær bolig med oppfølging være tilstrekkelig, mens andre vil ha behov for bofellesskap med bemanning deler av døgnet eller heldøgns bemanning.

For personer med psykisk helse- og rusutfordringer må boligtilbudet være differensiert. Mange kan bo godt i ordinær bolig dersom de får tilstrekkelig ambulant oppfølging, praktisk bistand, økonomisk veiledning og hjelp til å mestre hverdagen. Andre har behov for mer robuste og skjermede boligløsninger, særlig der det er alvorlige rusutfordringer, psykisk lidelse, atferdsutfordringer, nabokonflikter eller gjentatte brudd i boforhold. For denne gruppen er det viktig at boligen ikke bare forstås som et tak over hodet, men som en del av et helhetlig behandlings-, rehabiliterings- og mestringsløp.

Unge voksne i utenforskap og med redusert boevne utgjør en særlig viktig målgruppe for det boligsosiale arbeidet. Dette kan være unge som ikke har etablert stabile boforhold, som har psykiske helseutfordringer, svak økonomi, manglende praktiske ferdigheter, svakt nettverk eller behov for tett oppfølging for å mestre hverdagen. For denne gruppen kan overgangsboliger eller treningsboliger være et viktig forebyggende tiltak. Slike boliger bør kombineres med målrettet bo-oppfølging, økonomisk veiledning, aktivitet, arbeid eller utdanning, og tett samarbeid mellom NAV, psykisk helse- og rustjenesten, boligkontor og eventuelt oppvekstttjenester.

Senja kommune bør derfor utvikle et mer helhetlig og differensiert boligtilbud innen psykisk helse, rus, utviklingshemming og redusert boevne. Dette bør omfatte ordinære boliger med oppfølging, overgangs- og treningsboliger, robuste boliger, bofellesskap med bemanning og heldøgnsbemannede boliger. Behovet må kartlegges nærmere, men foreløpige vurderinger tilsier at kommunen bør planlegge for flere tilpassede boliger i disse kategoriene i perioden fram mot 2035.

Pilot Senja

Pilot Senja er et innovativt pilotprosjekt i Senja kommune som tester nye virkemidler for boligbygging i distriktene. Prosjektet, støttet av Husbanken, håper å skape en nasjonal modell for andre distriktskommuner ved å redusere risiko for utbyggere og husholdninger som ønsker å bygge eller kjøpe ny bolig i distriktet.

Bakgrunnen var at man i distriktskommuner- som Senja, ofte ser at:

- Det er et misforhold mellom boligbehov og faktisk boligbygging.
- Byggekostnadene er høyere eller like de i mer sentrale områder, mens markedsverdien på ferdige boliger er relativt lav, noe som fører til stor økonomisk risiko.
- Finansieringsutfordringer oppstår grunnet lav panteverdi, noe som krever høy egenkapital fra kjøpere og utbyggere.
- Manglende boligtilbud hemmer næringsutviklingen ved at bedrifter får problemer med å tiltrekke nødvendig arbeidskraft.

Prosjektet har testet 3 ulike virkemidler:
1. **Omsetningsgaranti** som gis til utbyggere av flerboligprosjekt for å redusere økonomisk risiko for utbygger. Garantien dekker rentekostnader for usolgte enheter fra ferdigstillelse til videresalg i en fastsatt periode.
2. **Tapsgaranti** gis til privatpersoner som bygger/kjøper ny bolig i distriktet. Dersom boligen selges med tap, dekker garantien deler av tapet i en tidsperiode fra 3 år til 10 år.

3. **Prøvebo** er et virkemiddel for å tiltrekke arbeidskraft til kommunen. Senja kommune har kjøpt to leiligheter på Gibostad der vi tilbyr en «leie før eie» kontrakt til personer som ønsker å prøve å bo og jobbe i Senja.

Disse tiltakene har hatt som mål å skape større forutsigbarhet for boligkjøpere og utbyggere, redusere den økonomiske risikoen og stimulere til boligbygging i distriktene. I tillegg ønsker Senja kommune å tiltrekke arbeidskraft i distriktet gjennom prøvebo. Prosjektet hadde følgende konkrete resultatmål:

- 3 boliger med tapsgaranti
- 2 flerboligprosjekt
- Minst 1 prøvebo-bolig

Prosjektet har gitt 5 tapsgarantier, omsetningsgaranti til 3 flerboligprosjekter og innkjøp av 2 prøvebo-leiligheter.

Prosjektperioden var fra 01.08.2023 til 15.10.2024. Prosjektperioden er avsluttet, men Senja kommune følger opp inngåtte avtaler og garantier. Link til prosjektrapport finnes på Senja kommune sin hjemmeside og på Husbanken.no

Hovedkonklusjoner er at kombinerte økonomiske garantier kan bidra til økt boligbygging i distriktene. Kommunal finansiering begrenser ordningens skalerbarhet, og statlig medfinansiering kunne økt effekten. Prosjektet har lagt grunnlag for en nasjonal diskusjon om boligbygging i distriktene.

Pilot Senja ble 1 av 3 finalister til boligprisen i 2025. Boligprisen er en pris som deles ut av Husbanken til en aktør eller organisasjon for fremragende innsats innenfor boligfeltet.

Startlån, bostøtte og øvrige tilskuddsordninger fra Husbanken

Senja kommune har også en rolle knytta til startlånsordninga og til ulike andre husbankordninger. I tillegg har kommunen en rolle i å informere om det som finnes av tilskuddsordninger. Senja kommune har satset på startlånsordningen hos Husbanken. Det går ut på at kommunen låner penger fra Husbanken til videre utlån til husstander som ikke får lån i privat bank. Startlånsordningen er ikke underlagt de samme strenge kravene i utlånsforskriften som private banker. Gjennom startlån fra kommunen kan husstander få finansiering opptil 100% av kjøpesum uten oppspart egenkapital. I tillegg kan det gis inntil 8 års avdragsfrihet. Senja kommune har økt rammen fra Husbanken fra 30 million i 2020 til 100 million i de siste årene. Dette har hjulpet mange husstander i kommunen inn på boligmarkedet. Startlån kan også gis til tilpasning av boliger. Her er et potensiale når vi har økt andel eldre i kommunen der mange bor i en uegnet bolig.

	Senja 2025	Kostragr 08	Landet uten Oslo	Troms
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere	2,5	2,0	1,4	2,1
Antall nye søknader per 1000 innbyggere	11,0	7,0	5,0	5,0
Antall søknader per 1000 innbyggere	19,0	10,0	8,0	8,0
Beløp per innbygger i startlån videretildelt av kommunen	kr 5 252	kr 3 661	kr 2 894	kr 4 316

Startlån for Senja kommune, sammenliknet med kostragruppe 8, landet uten Oslo og Troms, 2025. Kilde: SSB

I 2023 fikk Husbanken ansvar for tilskudd til energitiltak i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem. Her fikk Senja kommune 7,3 millioner i tilskudd til energitiltak i 2023. Dette kan utnyttes enda mer i tiden fremover da vi har mange eldre boliger med lav energiklasse.

Bostøtte er en viktig støtteordning for husstander med lav inntekt og høye boutgifter. Det er Husbanken som formelt fatter vedtak og utbetaler pengene. Kommunen fungerer som det lokale bindeleddet mellom søkeren og staten. Kommunen saksbehandler søknadene om statlig bostøtte og har et ansvar for å gi veiledning og hjelp. Det er viktig med god informasjon slik at de som har krav på bostøtte faktisk får den støtten de har krav på.

I løpet av 2026 kommer en ny tilskuddsordning fra Husbanken for de som vil oppgradere boligen for å gjøre den mer brukervennlig (aldersvennlig oppgradering). Tilskuddet kan brukes til å gjøre boligen mer tilgjengelig og funksjonell. Søker kan få tilskudd på inntil 75.000 kr, 25 % av kostnadene.

Husbanken gir investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. Her er det krav om netto tilvekst og heldøgns omsorgsbehov.

Individuell oppfølging og bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet

Senja kommune tilbyr individuell oppfølging og bistand til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Målet er å bidra til at innbyggerne både kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Kommunens tjenester skal tilpasses den enkeltes behov og livssituasjon, og ytes gjennom et samarbeid mellom flere fagområder og tjenester.

NAV Senja tilbyr økonomisk råd og veiledning, herunder gjeldsrådgivning, til personer som har behov for bistand til å håndtere økonomiske utfordringer som kan påvirke bosituasjonen. FACT-teamet gir individuelt tilpasset oppfølging til personer med

alvorlige psykiske helseutfordringer og/eller rusutfordringer, og bistår blant annet med bomestring og oppfølging i bolig. Boligkontoret har faste publikumsdager tre ganger i uken og veileder innbyggere i spørsmål knyttet til kommunale boliger, bostøtte, startlån, tilskuddsordninger og andre boligsosiale virkemidler.

Gjennom tidlig innsats, tverrfaglig samarbeid og målrettet oppfølging skal kommunen bidra til å forebygge boligproblemer, redusere risikoen for utkastelser og legge til rette for stabile boforhold. Kommunen vil videreutvikle samhandlingen mellom tjenestene slik at personer med sammensatte utfordringer får helhetlig og koordinert bistand tilpasset egne behov.