

Grunnlagsdokument boligsosial handlingsplan AlvdaI kommune



Svetlana Konstantinova Johnsen

[Firmanavn]

[Dato]

Innhold

Kommuneplanens føringer	2
Statlige føringer	4
Kommunens ansvar og oppgaver	5
Boligmasse og kommunalt disponerte boliger	6
Demografiske og sosioøkonomiske forhold	9
Særskilt om omsorgsboliger	10
Flyktninger	11
Sosiale forhold i Alvdal	13
Statlige og kommunale virkemidler	16
Samspill mellom kommunen og Husbanken	16
Kommunale virkemidler	24
Om særskilte grupper	24
Om midlertidig botilbud	26
Hvordan husleie kan beregnes – «gjengs leie»	27
Økonomiske vurderinger	26
Tabelloversikt	29
Figuroversikt	29

Kommuneplanens føringer

Visjon (samfunnsdelplan)

Alvdals visjon, Sammen for Alvdal, er bygget opp omkring to konkrete målsettinger: *Det gode liv og Bærekraft*, basert på våre verdier: *Respekt, Medvirkning og Lojalitet*.

I kommuneplanen er det angitt fire spesielle satsningsområder: Næringsutvikling, Sentrumsutvikling, Folkehelse og Omstillingskompetanse som skal gis særlig oppmerksomhet og ressurser i kommende planperiode for å nå de overordnede målene.

Det boligsosiale arbeidet i Alvdal skal bidra til å øke livskvalitet og likeverd for alle. Alle innbyggere i Alvdal skal ha like muligheter til å bo, selv med ulikt utgangspunkt.

Føringer for den boligsosiale handlingsplanen:

- Visjonen om «Alvdal skal være et godt sted å bo» må omfatte alle innbyggere og alle andre som ønsker å etablere seg i kommunen
- Kommunen må, i dialog med utbyggere, ha tilstrekkelig tilgang på boliger eller boligtomter som dekker alle typer boligbehov. Gode og varierte bomuligheter skal tydeliggjøres som et fortrinn.

Befolkningsvekst og samfunnsutvikling

Det er viktig at kommunen opprettholder stabil folkevekst og motvirker utflytting. Alvdal kommune ønsker å stimulere og tilrettelegge for tilflytting for å opprettholde vekst i befolkningen. Vi skal analysere årsaker og iverksette tiltak for å motvirke utflytting i aldersgruppen 20-39 år. Målet er at Alvdal kommune skal ha en åpen dør for alle som ønsker å etablere seg her og bli gode ressurser for lokalsamfunnet.

Føringer for den boligsosiale handlingsplanen:

- Planen skal bidra til Alvdal utvikler og tilpasser kommunens tjenesteapparat i samsvar med endrede behov i befolkningen basert på samhandling, medvirkning og respekt.

Folkehelse og forebygging

I tråd med nasjonale anbefalinger og føringer vil Alvdal kommune vektlegge sykdomsforebygging og psykososial helse.

Det er i hverdagen helse skapes, og det er det fysiske miljøet som legger rammene for vårt hverdagsliv. Lokalisering av bolig, skole, arbeidsplasser forretninger, rekreasjonsområder og liknende arenaer er av avgjørende betydning for et aktivt hverdagsliv og flerkulturell samhold.

Mulighet for å kunne etablere seg i og beholde egen bolig er en grunnleggende forutsetning for å kunne oppnå god fysisk og psykisk helse.

Egen bolig er et viktig bidrag for å motvirke utenforskap og sosiale ulikheter uavhengig av forskjeller i økonomi, helse, språk, kultur og utdanningsnivå.

Et variert boligtilbud – med livsløpsstandard - bidrar til å styrke «omsorgstrappa» og vri ressursinnsats fra institusjonsbasert til hjemmebasert omsorg. Alvdal kommune ønsker å skape muligheter for eldre å kunne bo hjemme i egen bolig lenger. Dette forutsetter at pleie- og omsorgstjenesten har mulighet å tilby forsvarlige tjenester i hjemmet.

Egen bolig bidrar til å understøtte mestringsspektivet og kan derved bidra til å motvirke ensomhet hos barn og unge og hos funksjonshemmede i alle aldre.

Føringer for den boligsosiale handlingsplanen:

- Forebygge og utjevne sosiale helseforskjeller i Alvdal gjennom å skape målrettede tiltak og gode møtearenaer for kommunens innbyggere, - herunder nye brukergrupper med innvandrerbakgrunn.
- Å iverksette nødvendige tiltak knyttet til oppvekst og levekårsforhold for å fremme god psykisk og fysisk helse blant innbyggerne.
- Sørge for differensiert boligtilbud avhengig av funksjonsnivå, behov og alder

Tjenesteproduksjon, brukerfokus og kommuneøkonomi

Alvdal kommune har relativt lave skatteinnganger og statlige overføringer, men klarer likevel å opprettholde en sunn kommuneøkonomi. God befolkningsvekst/grunnlag gir kommunen mulighet for å øke statlige rammeoverføringer, effektivisere sine administrative oppgaver og tjenester, samtidig som de ansatte har trygge arbeidsplasser.

Brukernes behov for tjenester kan blant annet sikres ved å ta i bruk ny teknologi, utvikle gode arbeidsprosesser som ivaretar kvalitet og lave enhetskostnader i tjenesteproduksjonen. Alvdal har i flere år vært blant norske kommuner med lav kostnadsnivå, nå sist som nummer 41 på Kommunebarometeret 2019.

Ytterligere reduksjon av enhetskostnader vil kreve at kommunen fortsatt prioriterer utviklingsarbeid, effektiviserer tjenesteproduksjon og sikrer god kompetanse i organisasjonen. Målet er at Alvdal skal ha en sunn kommuneøkonomi - i samsvar med statlige anbefalinger.

Føringer for den boligsosiale handlingsplanen:

- Bidra til et netto driftsresultat i samsvar med statlige anbefalinger og ha reserver for uforutsette utgifter.
- Bidra til et investeringsnivå tilpasset kommunens økonomiske handlingsrom og en robust gjeldsgrad.
- Bidra til å optimalisere den samlede ressursinnsatsen innenfor kommunens økonomiske handlingsrom.
- Bidra til å effektivisere alle ledd av administrasjon og tjenesteutøvelse ved bruk av ny teknologi.
- Bidra til å vri ressursbruk fra behandling til forebygging og tidlig innsats

Statlige føringer

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020) med veilederen «Bolig for velferd 2016-2020» inneholder mål, strategier og ansvarsfordeling knyttet til tiltak for at alle skal ha mulighet for å kunne bo trygt og godt

Nasjonale mål og prioriterte innsatsområder	Nasjonale mål	Prioriterte innsatsområder
1. Alle skal ha et godt sted å bo		• Hjelp fra midlertidig til varig bolig • Hjelp til å skaffe en egnet bolig
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet		• Forhindre utkastelser • Gi oppfølging og tjenester i hjemmet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektivt		• Sikre god styring og målretting av arbeidet • Stimulere til nytenkning og sosial innovasjon • Planlegge for gode bomiljøer

Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.

Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.

Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet?

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten egen bolig

- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Grupper som er overrepresentert blant vanskeligstilte på boligmarkedet, er personer og familier med lave inntekter, unge som står utenfor utdanning og arbeidsliv, flyktninger, tidligere innsatte, personer med rusproblemer og/eller psykiske lidelser, og personer med nedsatt funksjonsevne, blant annet utviklingshemmede.

Kommunens ansvar og oppgaver

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Ansvar er hjemlet i følgende lover og bestemmelser:

Lov om folkehelsearbeid skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevne sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. I lovens § 5 stilles det krav til kommunens ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Bolig er nevnt som en av faktorene (§ 7).

I Alvdal er det Rådmann, kommunelege 1 og enhet helse som har det overordnede ansvar for folkehelse og komme med faglige råd for bedring av denne.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester regulerer kommunens ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester.

I Alvdal er det enhetene Hjemmebasert omsorg, Enhet helse og Solsida omsorgsheim som tilbyr disse tjenestene til innbyggerne, men boligene tildeles av boligutvalget.

Oppfølging og bistand i form av personlig assistanse, som omfatter praktisk bistand, opplæring eller støttekontakt og/eller boveiledning er kommunale tjenester som skal bidra til å utvikle og styrke evnen til å mestre hverdagen og boforholdet.

Kommunene skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker (§ 3-7.)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven). Formålsparagrafen sier at Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Kommunen har ansvaret for den overordnede utvikling av boligbyggingen gjennom behandling av reguleringsplaner med nødvendige bestemmelser, samt et ansvar når det gjelder overordnede vurderinger av forholdet mellom boliger og helse.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV-kontoret skal utføre. Formålsbestemmelsen uttaler blant annet at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. I Alvdal kan kommunen i NAV bistå brukere med å finne og finansiere egen bolig. Dersom brukerne har behov for kommunalt disponert bolig, vil behovet bli vurdert av boligutvalget. NAV-kontoret er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv (§ 27).

Tjenester som retten til opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning (§ 17), samt økonomisk stønad (§ 18), individuell plan (§ 28) og kvalifiseringsprogram (§ 29) er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet.

Kommunen i NAV har her en viktig oppgave med å bistå brukere med å etablere seg i egen bolig med basis i egen inntekt og ulike støtteordninger. For særlig vanskeligstilte kan kommunalt disponert bolig være nødvendig.

Boligmasse og kommunalt disponerte boliger

Det er per i dag ingen som er registrert uten eget bosted i Alvdal kommune. Flertallet av innbyggerne (83 %) er selveiere, mens de resterende leier bolig (Boforhold, registerbasert, SSB, 2019). De aller fleste bor i enebolig (87 %), mens fem prosent bor i tomannsbolig, tre prosent i rekke/kjedehus og en prosent bor i bofellesskap. De siste fire prosent har bolig definert som «andre bygningstyper» (SSB, 2018). Mer enn en av tre personer (37 %) bor på landbrukseiendom (SSB, per 2017).

I gjennomsnitt bor det 2,25 personer i hver husholdning. I Alvdal bor 8,9 prosent av innbyggerne «trangt» (SSB, per 2017). Husholdninger regnes som trangbodd dersom: 1) Antall rom i boligen er færre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2) Antall kvadratmeter er under 25 kvm per person. Tabell 1 gir en oversikt over antallet boliger, samt samlet boligareal av boliger, som er bygd i Alvdal per år siden 2001.

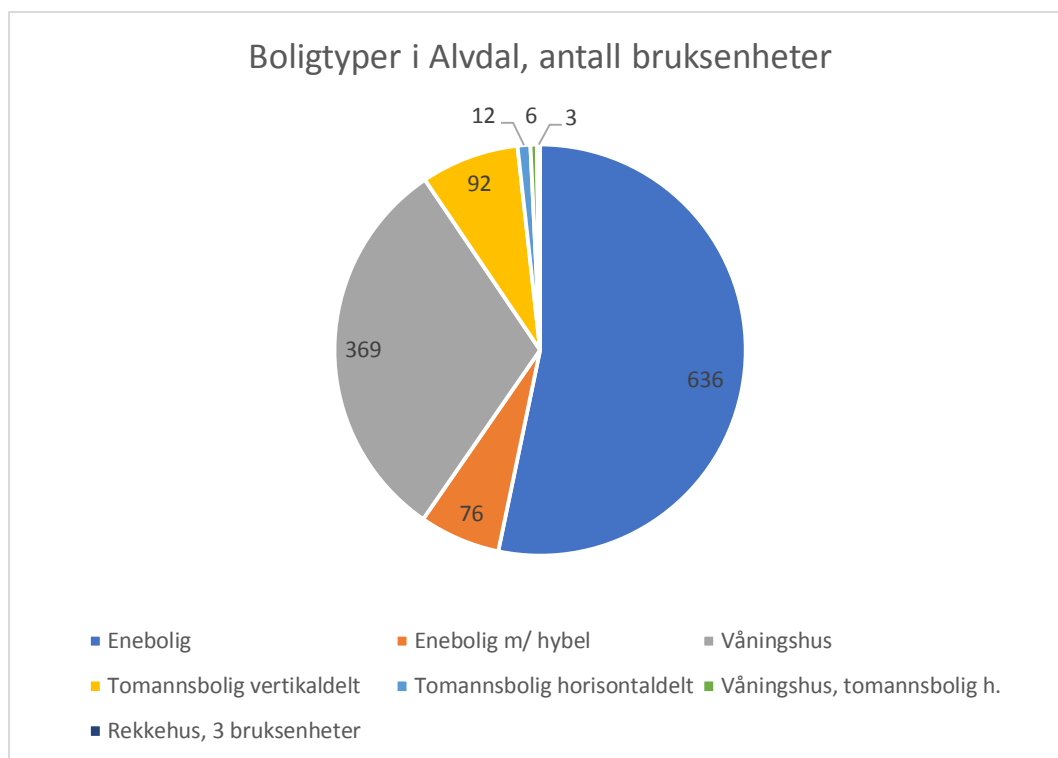
Tabell 1: Boligbygging i Alvdal (SSB/Kommuneprofilen)

År	Antall fullførte boliger	Samlet bruksareal til bolig (m ²), fullførte boliger
2019	6	ca. 1112
2018	5	ca. 867
2017	5	ca. 1033
2016	2	425
2011-2015	32	5368
2006-2010	47	6515
2001-2005	68	10208

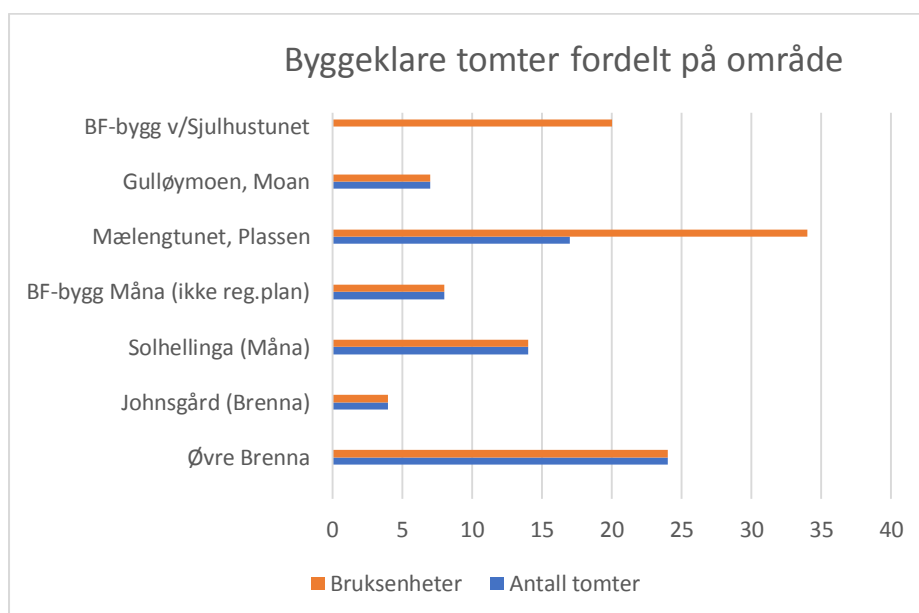
Boligmassen i Alvdal domineres fortsatt av hus i form av eneboliger av den samlede boligmassen på ca. 1.100 boliger. Småhus regnes her som eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Boliger på landbrukseiendom regnes også med her.

Tilbudet av leiligheter i blokkbebyggelse, kombinert bebyggelse og bofellesskap har økt med bare 0,17% fra 2010 frem til 2018. Denne type bebyggelse utgjorde derved ca. 4,9 % i 2018.

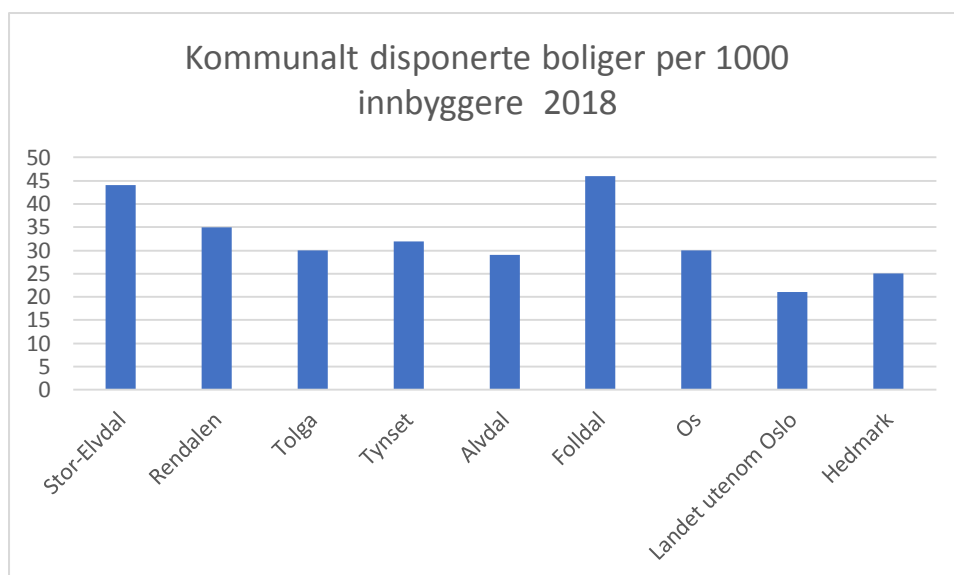
Satsing på mer bygg av leiligheter og rekkehus, fortetting i sentrumsnære områder vil gi kommunens innbyggere et mer differensiert boligtilbud enn tidligere.



Figur 1: Eksisterende boligmasse (Kom-tek 01.11.19)



Figur 2: Oversikt over byggeklare tomter i Alvdal pr. 01.01.2019



Figur 3: Kommunalt disponerte boliger pr 1000 innbyggere i 2018

Antallet kommunalt disponerte boliger i 2018 pr. 1000 innbyggere (eide og innleide) varierer mellom kommunene i Nord-Østerdalen/Østerdalen hvor Folldal har flest boliger 46 mens Alvdal har færrest med 29. Snittet for kommuner i Hedmark Fylke ligger på 25 mens snittet for landet utenom Oslo ligger på 21.

Antall kommunalt disponerte boliger per tusen innbyggere i Alvdal kommune ligger på linje med øvrige kommuner i Nord-Østerdal med unntak av Folldal og Stor-Elvdal som ligger noe over. Alvdal kommune ligger litt over snittet for Hedmark Fylke og landet.

Boligprisene i Alvdal har økt med nesten 70 prosent siden år 2000 (ssb.no, kommuneprofilen). Per 2018 er boligprisene gjennomsnittlig i overkant av 2 millioner kroner per solgte bolig. Samtidig har Finanstilsynet skjerpet kravene til egenkapital ved boligkjøp, noe som bidrar til at det blir vanskeligere for mange å komme inn på boligmarkedet. Videre er det viktig å påpeke at boligprisene i utkanten av kommunen er adskillig rimeligere enn gjennomsnittet. Dette bidrar til å muliggjøre eierskap for personer som ellers ville ha utfordringer med å komme inn på boligmarkedet.

Kommunen disponerer per i dag flere kommunale boliger, samt flere framleieenheter (Tabell 2). Per 2019 er det 69 kommunalt disponible boliger i Alvdal kommune. Av disse var litt i overkant av 90 prosent utleid. Noen boliger er benyttet til administrasjon (kontor) pr i dag. Det har vært en økning i kommunale boliger de siste ti åra, fra 41 boliger i 2008. Denne økningen består i både kommunalt eide og innleide boliger. 46 prosent av de kommunale boligene er tilpasset rullestolbruk. I 2018 mottok kommunen 29 søknader om kommunal bolig. En søknad ble trukket av søkeren. 17 søknader ble innvilget og det ble gitt 11 avslag på omsøkt bolig. Av disse siste var det fem søkere som allerede hadde en kommunal bolig som ble vurdert til å dekke deres behov. Årsaken til avslag på de siste seks søkerne var i hovedsak at kriteriene for å søke kommunal bolig ikke var til stede. Det benyttes både tidsbegrensede (normalt 3 år) og tids-ubestemte leiekontrakter for kommunal bolig, etter behov. Per 2019 er 30 prosent av kontraktene tidsbegrenset, mens 70 prosent er tids-ubestemt.

Det er kun tjenesten for funksjonshemmede (TFF) og hjemmetjenesten som har boliger øremerket sine brukergrupper. Det er ingen andre boenheter som er øremerket verken eldre, flyktninger eller

rus og psykiatri. NAV disponerer ingen kommunale boliger, men har ansvar for å ta imot bostøttesøknader og registrere disse hos Husbanken. NAV behandler alle søknader om startlån og tilskudd og søker om utlånsmidler fra Husbanken.

Tabell 2: Oversikt over boliger Alvdal kommune eier og/eller disponerer per 01.04.2019

Type	Antall	Kommentar
Kommunale utleieboliger/enheter		
Kommunale utleieenheter	39	11 boliger disponeres av flyktninger
Kommunalt eide boliger		
Omsorgsboliger	14	TFF
Omsorgsbolig med bemanning	8	Solbakken, hjemmetjenesten
Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett		
Hybler	3	Disponeres av flyktninger
Leiligheter/hus	5	Disponeres av flyktninger

Demografiske og sosioøkonomiske forhold

Det er et generelt behov for sentrumsnære boliger, først og fremst mindre boliger i en lavere prisklasse. I spørreundersøkelsen som ble gjort i Alvdal kommune i 2015 svarte 30 prosent av de eldre under 70 år, og nær 40 prosent av de mellom 70 og 80 år, at de kunne tenke seg å flytte til en mer sentrumsnær bolig i løpet av de neste ti åra. Intervjuene fra 2019 viser også at 75 prosent ønsker å bo sentrumsnært.

Alle befolkningsframskrivninger tilsier at andelen eldre i Alvdal kommune vil øke, og andelen innbyggere over 80 år vil kunne fordoble seg i løpet av de neste 20 årene. Økningen er imidlertid større i aldersgruppen 60-80 år (SSB). Samtidig forventes andelen barn og unge å synke, noe som vil bidra til at samfunnets bæreevne overfor eldre vil reduseres. Det er i perioder venteliste på leiligheter for eldre, og vi antar at dette vil bli et økende behov i årene som kommer. Pr i dag handler ventelistene for det meste om omsorgsboliger med bemanning.

Det er særlig unge voksne og de aller eldste innbyggerne som kan ha behov for bistand fra kommunen for å kunne etablere seg i og beholde en egnet bolig. Antallet innbyggere i denne aldersgruppen forventes ikke, i henhold til SSBs siste befolkningsframskriving å stige sterk i løpet av perioden fram mot 2035.

Unge voksne kan ha vansker med å skaffe seg egen bolig dersom de ikke er i arbeid med en stabil inntekt – eller støtte fra familien.

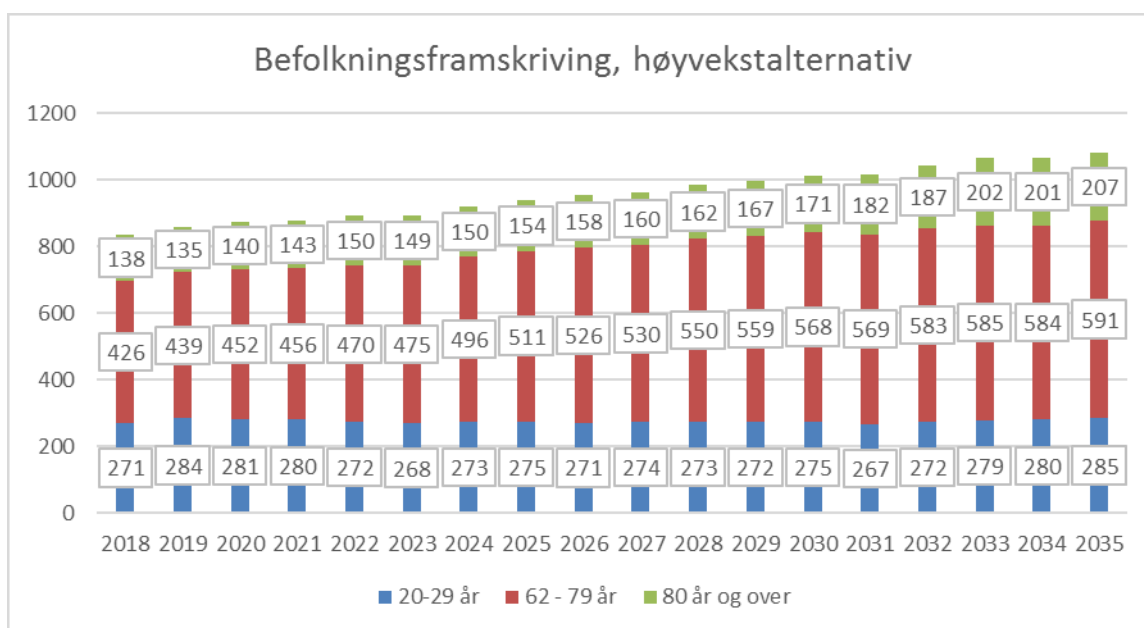
Andel unge kan i tillegg ha problemer knyttet til psykisk helse og rus som gjør at kommunen bør være forberedt på behov for et større antall kommunalt disponerte boliger for denne gruppen. Selv om dette ikke er en problemstilling i Alvdal pr i dag, så bør vi ta høyde for at vi også skal kunne ivareta denne gruppen i fremtiden sett i et samfunnsperspektiv.

Antall innbyggere 80 år og eldre vil, i henhold til SSBs prognose, stige jevnt fram mot 2035. Dette skjer særlig i perioden etter 2025.

En andel av disse innbyggerne vil ha behov for omsorgsboliger eller plass på sykehjem. Imidlertid kan vi allerede i dag registrere at innbyggere i de eldre aldersklasser på egen hånd har klart å etablere seg i de nye leilighetshusene som er oppført i og rundt Alvdal sentrum av private aktører. Dette reduserer behovet for kommunalt disponerte boliger for disse aldersklassene.

Alvdal kommune vil få et økt antall av innbyggere 62-79 år. De fleste av disse vil ha økonomiske muligheter å skaffe seg en egnet bolig, dersom utbyggerne produserer boliger tilpasset denne kjøpegruppen.

Helse har en klar sammenheng med utdanning og inntekt. Eldre med lav sosioøkonomisk status har statistisk sett flere sykdommer og helseplager enn eldre med høy sosioøkonomisk status. I WHO-rapporten «World Report on Ageing and Health» blir det fremhevet at det også er denne gruppen som har minst ressurser til å ta hånd om sin egen helse (Beard, 2015).



Figur 4: Andel eldre og innbyggere i etableringsalder framover

Vi har ingen konkret oversikt over hvor mange personer med psykisk og/eller fysisk utviklingshemming det vil bli i framtida, men en vil anta at det kommer til å ligge på mellom 10 og 20 personer med behov for bistand av ulik karakter. Pr. i dag har tjenesten for funksjonshemmede 14 tilrettelagte, sentrumsnære leiligheter. Det er for tiden ingen egne bemannede boliger for tunge brukere innen rus/psykiatri.

For å møte behovet i de kommende år, bør kommunen, i samarbeid med private utbyggere, sikre at det blir etablert boliger i det ordinære marked med en slik standard og pris at det er mulig for innbyggere i alle aldersgrupper med ulike behov å etablere seg i egen bolig.

Særsilt om omsorgsboliger

Alvdal satser i samsvar med «omsorgs-trappa» på at flere av kommunens innbyggere med behov for helse- og omsorgstjenester skal tilbys tjenester i egne boliger eller leiligheter framfor plass på sykehjem.

Kommunen mottar ingen tilbud fra private aktører i markedet om bygging og drift av omsorgsboliger. Dersom kommunen skal bygge boliger i regi av private utbyggere, må vi forholde oss til bestemmelsene i Lov om offentlige anskaffelser. Kommune må også forsikre seg at man får leietakere i slike omsorgsboliger ut fra de innskudd og den husleie som blir fastsatt for det enkelte prosjekt.

I de senere år er det etablert 18 universelt utformede kommunale leiligheter fordelt i to bygg, Solgløtt og Solbakken. 10 av disse er forbeholdt psykisk og fysisk funksjonshemmede og 8 er forbeholdt eldre og er definert som omsorgsboliger med bemanning. Alle disse leilighetene ligger ovenfor Solsida omsorgsheim. Plasseringen er relativt sentrumsnært, men det er mange høydemeter fra sentrum. 100 % av leietakerne i disse leilighetene mottar kommunale helse- og omsorgstjenester. I tillegg til disse nyetablerte leilighetene har Alvdal kommune 2 leiligheter med døgnbemanning, Klokkaregga.

Utenom disse leilighetene med bemanning mottar ca. 47% av beboerne i kommunale boliger kommunale helse- og omsorgstjenester. Disse boenhetene er ikke samlokalisert, noe som fører til en del ressursbruk i form av «forflytting».

Ved å bygge boenheter med forskjellige størrelser, klarer vi å gi enda mer differensierte tjenester. I tillegg til at boenhetene er av variabel størrelse, anses det å være viktig at plassering av boenhetene er gjennomtenkt i forhold til behovet til den aktuelle brukergruppen.

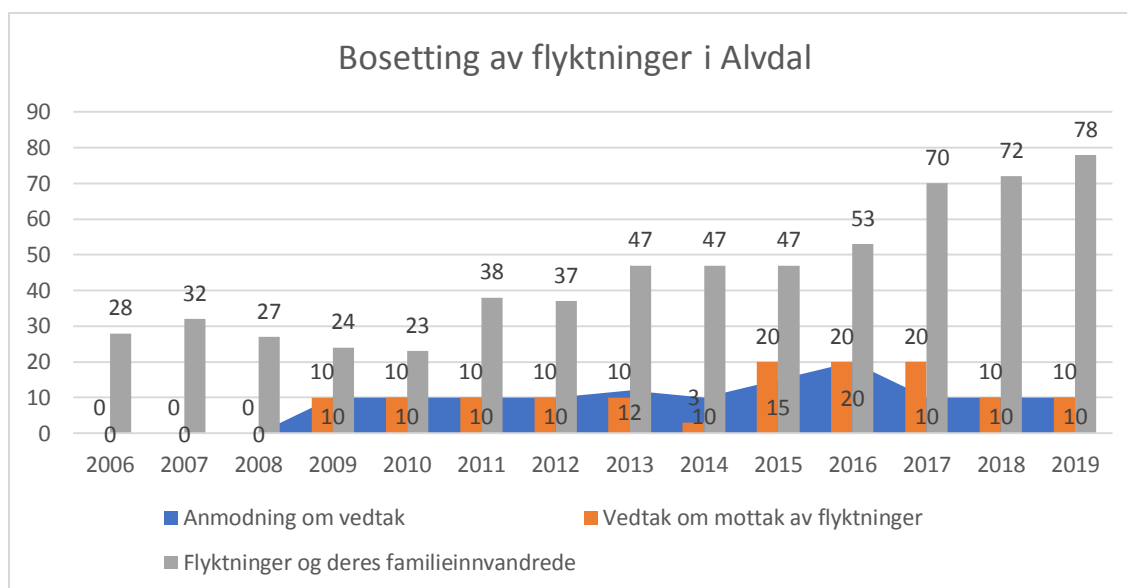
I forslaget til økonomiplan legges det opp til å redusere antall plasser på Solsida sykehjem med 4 plasser fra og med 2021. Dette forutsetter at kommunen har etablert tilsvarende antall boenheter med bemanning hvor pasientene får oppleve trygghet i hverdagen og har tilgang til nødvendig helsehjelp og praktisk bistand. Planen er å bygge om til 4 nye omsorgshybler i nordfløyen på Solsida.

Omsorgshybler er viktig å ha til de som ikke trenger noen stor leilighet eller ikke har behov for en institusjonsplass, men trenger trygghet, fellesskap og veiledning i hverdagen. Flere omsorgsboliger i umiddelbar nærhet til Solsida er også viktig å ha for de som har behov for en større leilighet og er interessert i å delta på aktiviteter på Solsida. I tillegg til å delta på aktiviteter, kan eldre som bor i omsorgsleiligheter være en ressurs som er med å øke deres egen og andres livskvalitet.

I tillegg til boenheter på Solsida og i umiddelbar nærhet, ser man et behov for sentrumsnære boenheter for eldre med gangavstand til gode aktivitetstilbud og tjenester. Dette vil bidra til økt livskvalitet og økt mestringfølelse for denne gruppe mennesker.

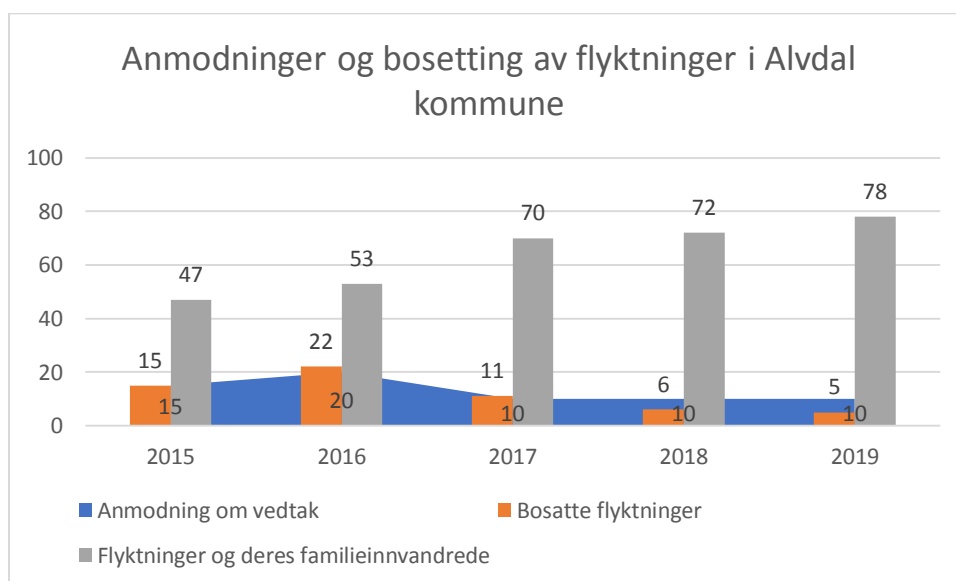
Flyktninger

Kommunen har et ønske om å bosette flyktninger videre framover. Vi vet at egnet bolig er en av de viktigste minimumsfaktorene for at bosatte flyktninger blir værende. Derfor er det viktig at det finnes et boligtilbud i kommunen. Tilstrekkelig antall utleieboliger i riktig størrelse er viktig for denne brukergruppen. I praksis er det Flyktningetjenesten som har skaffet til rette de fleste boliger for nybosatte flyktninger i kommunen.



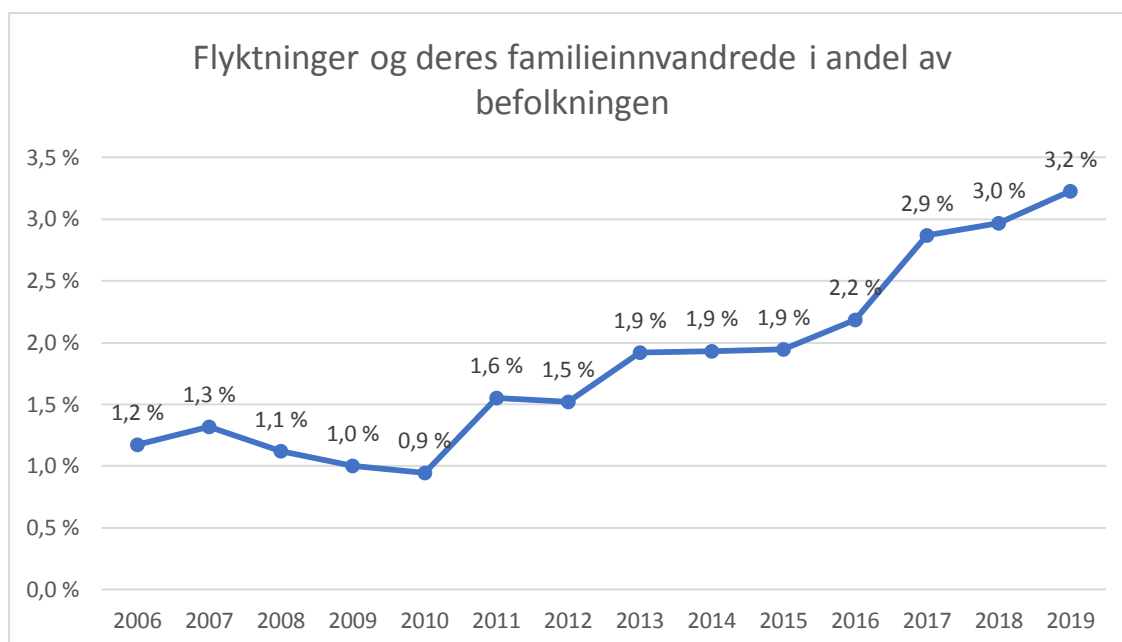
Figur 5: Bosetting av flyktninger i Alvdal

Ifølge statistikk fra IMDI (Integrerings- og mangfolds-direktoratet) har Alvdal kommune blitt anmodet om bosetting av 127 flyktninger i perioden 2006 -2019. I samme periode vedtok Alvdal kommune bosetting av 133 flyktninger.



Figur 6: Anmodninger og bosetting av flyktninger

Tabellen over viser at siste 3 årene har Alvdal kommune bosatt færre flyktninger enn vi ble anmodet fra IMDI. Anmodningstallene har stabilisert seg, mens bosettingstallene er synkende. I hovedtrekk er det direkte overførte flyktninger, større familier som bosettes i kommunene. Utfordringen vår er at alle kommunale sentrumsnære boliger i den størrelsen er opptatt og huser tidligere bosatte flyktninger. Flere boliger trenger oppussing eller renovering. Ved å bruke aktivt midler fra Husbanken og tilby/bistå flyktningfamiliene i denne prosessen kan det frigjøres egnede kommunale boliger til nye bosettinger. Fremleide kommunale boliger som disponeres av flyktninger viser seg å være hemmende for integrering i samfunnet og er kostnads- og ressurskrevende for kommunen. Derfor bør det jobbes for å redusere antall fremleide boliger og på sikt bør kommunen ha som mål å ikke ha fremleide.



Figur 7: Flyktninger og deres familieinnvandrede i andel av befolkningen

Tabellen viser utvikling av befolkning med flyktningbakgrunn i % i forhold til innbyggertall. Andelen flytninger i prosent av den samlede folkemengde er økt fra 1,2 % i 2006 til 3,2 % i 2019. Disse flyktningene vil i stor grad ha lavere yrkesdeltakelse, og ofte lavere lønn, enn andre innvandrere og den øvrige befolkning. Kombinasjonen av lav yrkesdeltakelse og lav inntekt må forventes å påvirke behovet for støtte gjennom statlige og kommunale ordninger for å kunne etablere seg i boligmarkedet.

UDI's definisjon på en flyktning: *En person som fyller kravene til å få beskyttelse (asyl) i Norge.*
 SSB's definisjon av en innvandrer: *En person som selv har innvandret til Norge, og som er født i utlandet av utenlandske foreldre.*

Sosiale forhold i Alvdal

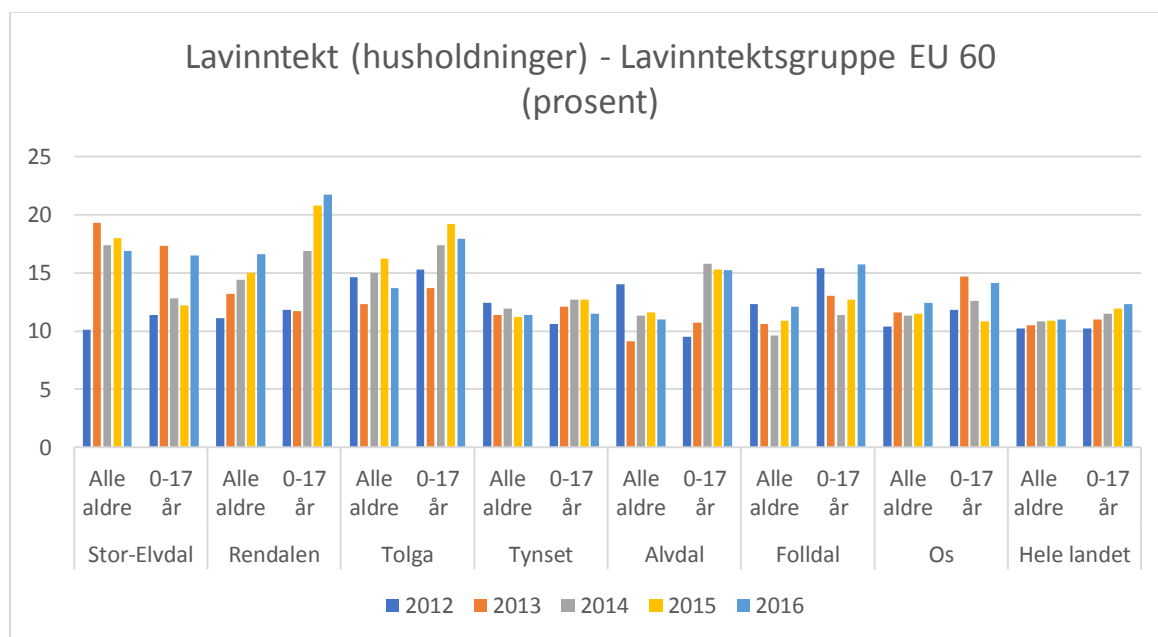
I 2018 var det totalt 63 husstander i Alvdal kommune som mottok økonomisk stønad i en eller annen form. Av disse er totalt 27 personer under 30 år, og 24 av mottakerne har forsørgeransvar for barn i aldersgruppen 0 – 18 år. Av de som mottok økonomisk stønad i 2018 var det totalt 24 som fikk stønad direkte knyttet til dekning av boutgifter.

Per 2019 var det registrert 179 innvandrere og 17 norskfødte med innvandrerbakgrunn i Alvdal kommune. Dette utgjør totalt 7,6 prosent av befolkningen (SSB). Størstedelen av innvandrerne er arbeidsinnvandrere. Flyktninger utgjør litt under halvparten av innvandrerne til Alvdal. Antall personer med psykisk og/eller fysisk utviklingshemming har vært økende i Alvdal i de senere årene. Tjenesten for funksjonshemmede har i dag 14 tilrettelagte leiligheter som ligger sentrumsnært. Disse er fordelt på to hus, som defineres som avdelinger, hvor den ene avdelingen har 10 leiligheter og den andre har fire leiligheter, og hvor 8 av disse er bebodd. En av de 14 leilighetene er avlastningsbolig. I tillegg er det noen som bor ute i egneide eller leide boliger, alle bor sentrumsnært.

Andelen aleneboende var 27,3 prosent i Alvdal i 2018 (kommunehelsa.no). Dette er noe høyere enn Hedmark og landet som helhet. Folkehelseinstituttet har trukket fram dette som en

helseindikator fordi aleneboende antas å være en potensielt utsatt gruppe, både økonomisk, helsemessig og sosialt.

De som bor alene, kvinner, personer med dårlig helse eller manglende yrkestilknytning er oftere ensomme enn andre. I tillegg er ensomhet mer utbredt i grupper med lav utdanning, sammenlignet med andre utdanningsgrupper. De forholdene som har sterkest forklaringskraft, er samboerskap og helsetilstanden (SSB). Dette vil si at personer som er i risikogruppen for å være mye plaget av ensomhet, er til en viss grad sammenfallende med gruppen som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

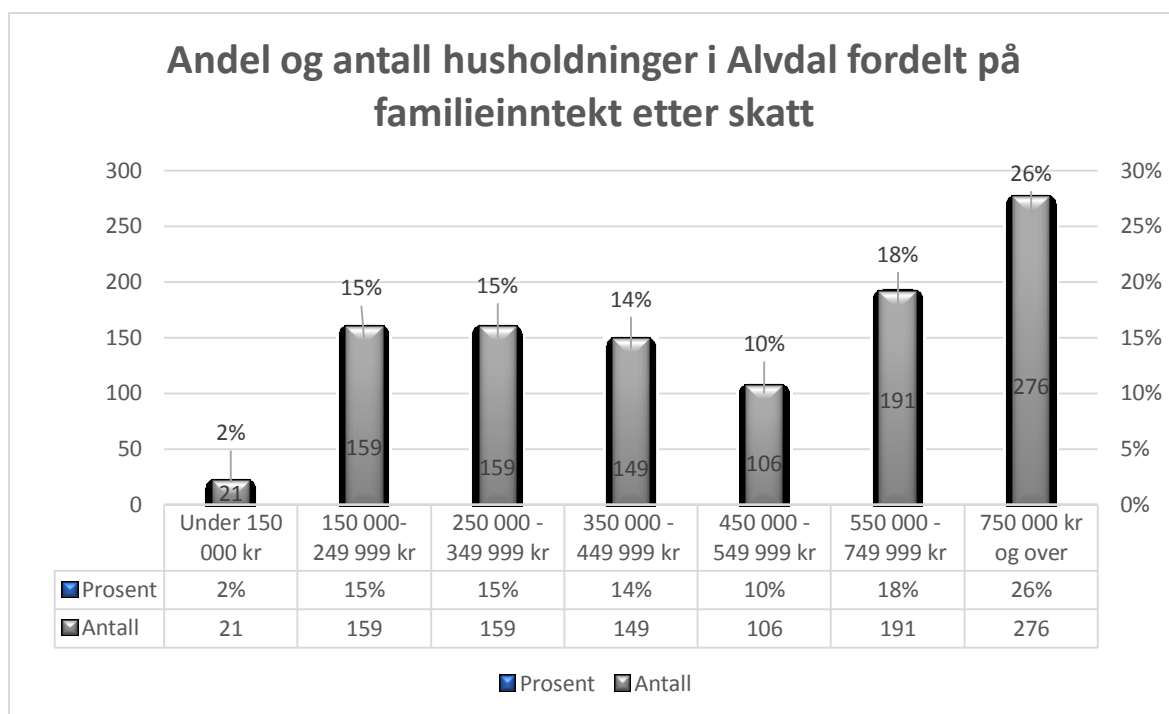


Figur 8: Utvikling i lavinntekts-husholdninger

Ifølge statistikk fra Folkehelsas statistikkbank er det en økende andel av befolkningen som bor i husholdninger med vedvarende lav inntekt. Andelen husholdninger på landsplan er økt fra 10,1 % i 2012 til 11,0 % i 2016.

Trenden i Alvdal er noe annerledes, da tallet har gått ned fra 14 prosent i 2012 til 11 prosent i 2016. Ser man på andelen barn i alderen 0 – 17 år som lever med vedvarende lav inntekt har denne økt kraftig i samme periode, fra 9,5 prosent i 2012 til 15,2 prosent i 2016.

Dersom vi sammenligner Alvdal med Tolga, Stor-Elvdal og Rendalen ser vi at Alvdal har en noe lavere andel innbyggere som lever i husholdninger med lav inntekt. Det generelle bildet er at ca. 11 % av innbyggerne lever i familier med vedvarende lav inntekt, noe som innebærer utfordringer med å konkurrere på det ordinære boligmarkedet.



Figur 9: Familieinntekt etter skatt i Alvdal kommune

I følge siste tilgjengelige statistikk fra SSB er det i alt 1.061 husholdninger i Alvdal. Av disse har 339 husholdninger, tilsvarende 32 %, en samlet husholdningsinntekt under 350.000,- kr etter skatt. 180 familier (17 %) har mindre enn 250.000,- kr i disponibel familieinntekt. Dette er et inntektsnivå som gjør det vanskelig å etablere seg i det ordinære boligmarkedet.

EU definerer fattigdomsgrensen som 60 prosent av medianinntekten (vektet i forhold til antall i husholdningen). Det er forskjell på å ha lav inntekt i en periode og det å leve i vedvarende fattigdom (lavinntekt). Det er derfor viktig å skille mellom lav inntekt i et enkelt år og varig lav inntekt, ofte kalt vedvarende lavinntekt. SSB beregner vedvarende lavinntekt på bakgrunn av gjennomsnittlig inntekt over en treårsperiode.

Det er klart færre som opplever å ha vedvarende lavinntekt, enn årlig lavinntekt. Barnefamilier utgjør en stor og økende andel av de med vedvarende lavinntekt. Det er særlig enslige forsørgere og par med mange barn som er overrepresentert. Mange av barnefamiliene med lav inntekt har innvandrerbakgrunn. Når en anvender EUs målemetode får en i tillegg en høy andel av alderspensjonistene med i lavinntektsgruppen, selv om andelen er redusert betydelig i de siste årene.

Som eksempel viser EU60 lavinntektsgrense med følgende:

- Enslig u/barn kr 221.300,- pr år
- Enslig m/ett barn kr 287.700,- pr år
- Par med ett barn kr 398.300,- pr år

SSB sin statistikk over barn og barnefamilier med lave inntekter som leier bolig og bor trangt viser at Alvdal kommune ligger litt over landsgjennomsnittet. Det er noen forskjeller mellom de kommunene vi tidligere har sammenlignet med.

Tabell 3: Lavinntekt og trangboddhet sammenligning

Kilde SSB 2018	Barn i husholdninger med lav inntekt som leier og bor trangt		Barnefamilier med lav inntekt som leier og bor trangt	
	Antall	Andel i prosent	Antall	Andel i prosent
Hele landet	35 543	3,2	13 103	2,0
Alvdal	21	3,8	6	2,2
Rendalen	11	3,6	4	2,5
Stor-Elvdal	16	4,1	6	2,7
Tolga	23	7,3	5	3,1

Statlige og kommunale virkemidler

Samspill mellom kommunen og Husbanken

Husbanken har ulike låne- og støtteordninger. Noen ordninger administrerer Husbanken selv, og noen administreres av kommunen. Både enkelthusstander og kommuner kan benytte Husbankens låneordninger. De kan utgjøre grunnfinansieringen i nøkterne boliger, både selveier og utleieboliger. Boligene kan kjøpes, bygges eller utbedres. Ordningene kan kortfattet oppsummeres slik:

Rådmannen fikk i kommunestyre-sak 49/16 i møte 23.06.16 delegert myndighet til avgjøre søknader om botilskudd og startlån innenfor Husbankens låne- og tilskuddsordninger.

Rådmannen delegeres myndighet til å behandle søknader om ettergivelse av startlån Rådmannen gis anledning til å delegere videre denne fullmakten.

NAV Nord-Østerdal er i vedtak 391/17 saksnr. 17/891 av 17.08.17 delegert myndighet fra Rådmannen til å til å avgjøre søknader om botilskudd og startlån innenfor Husbankens låne - og tilskuddsordninger.

1. Startlån

Startlån skal bidra til at husstander som har problemer med å etablere seg i boligmarkedet får mulighet til å bygge/kjøpe seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Husstander som har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer blir prioritert.

Det vanligste er at startlån blir gitt til toppfinansiering der private eller Husbanken gir grunnfinansiering, men i helt spesielle tilfeller kan det også gis til fullfinansiering. Private banker krever at boliglånsøkere har egenkapital. Startlån kan gis til å dekke opp egenkapitalbehovet.

Kan man få boliglån i vanlig bank, får man ikke startlån.

Lånet kan brukes til

- Kjøp av bolig
- Tilpasning/utbedring av bolig
- Kjøpe ut ektefelle
- Bygge ny bolig
- Refinansiering av dyre lån med pant i egen bolig
- Hjelp til å bli boende i boligen de har
- Toppfinansiering

Det forutsettes at de som innvilges startlån klarer å betjene lånet sammen med evt. annen gjeld de har.

Startlån i Alvdal kommune

- Kommunen søker Husbanken om lånemidler til videre utlån.
- Kommunestyret vedtar lånerammens størrelse.
- Lånene som blir gitt følger gjeldende rentesats i Husbanken, pluss 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Jf. KS-vedtak 15/140 av 26.03.15.
- Lindorff administrerer utbetaling og innkreving av Startlånene som blir gitt.
- Kommunen rapporterer bruken av lånemidlene til Husbanken.

I perioden 2010 – 2018 har kommunen behandlet 67 søknader om startlån, hvorav 26 søknader ble innvilget med tilsammen kr 8.671.150,-. Avslagsårsak var hovedsakelig: manglende betjeningsevne og ikke ansett som økonomisk vanskeligstilt.

Fire husstander ble innvilget fullfinansiering ved hjelp av startlån med i overkant av 3.580.000,- kroner.

Tabell 4: Startlån i Alvdal kommune

Årstall	Tilgjengelige lånemidler	Kommunens låneopptak	Antall søknader	Antall innvilget	Totalt utbetalt
2010	3 464 224,-		6	Færre enn 4	
2011	3 464 224,-		8	Færre enn 4	1 030 370,-
2012	2 433 854,-	4 000 000,-	15	9	3 464 025,-
2013	2 969 829,-		8	7	1 498 455,-
2014	1 471 374,-	1 650 000,-	11	Færre enn 4	293 000,-
2015	2 828 374,-		6	Færre enn 4	1 336 550,-
2016	1 491 824,-		6	Færre enn 4	303 525,-
2017	1 188 299,-	2 000 000,-	5	Færre enn 4	525 200,-
2018	2 663 099,-		Færre enn 4	Færre enn 4	220 000,-
			67	26	8 671 150,-
Andel barnefamilier			53,7 %	57,7 %	

Dagens låneramme er på mindre enn 3 mill. kr. Det er både realistisk og ønskelig i første omgang, å øke lånerammen til 5 mill. kr. Både for å imøtekomme myndighetenes ønske om økt bruk av startlån som boligsosialt virkemiddel, og spesielt med tanke på Leie før eie for vanskeligstilte.

Dette vil på sikt kunne redusere behovet for kommunale utleieboliger. Erfaringene hittil viser at bruk av startlån innebærer en svært liten risiko for kommunen. Dette forutsetter tett oppfølging av låntakerne for å forebygge mislighold av lån.

Husbankens definisjon av Leie før eie for vanskeligstilte; *Husstanden oppfyller ikke kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men er i målgruppen for leie av kommunal bolig. Kommunen vurderer at husstanden har et potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt. Kommunen fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov. Husstanden leier i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen. Husleie tilsvarer kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden. Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvorpå overskuddet reflekteres i en redusert kjøpepris. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering. Unge i etableringsfasen eller mennesker som må nyetablere seg er ikke i målgruppen*

2. Grunnlån

Grunnlån kan gis til bygging av nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger og kjøp av nye og brukte utleieboliger for prioriterte grupper. Til oppføring av nye boliger kan det gis grunnlån på inntil 80 % av kostnadene. Det forutsettes at boligen tilfredsstiller kravene til universell utforming og miljø. Ved utbedring av bolig kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de utbedringskostnadene Husbanken godkjenner. Privatpersoner, utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og stiftelser kan søke om grunnlån. Det er Husbankens hovedkontor i Oslo som saksbehandler og administrerer det som gjelder grunnlån.

3. Boligtilskudd

Husbankens tilskuddsmidler til etablering, tilpasning, utregning og prosjektering, blir fra 01.01.20 lagt inn i rammene til kommunene.

Tilskudd til tilpasning av egen bolig

Tilskuddet er ment til utbedring og/eller tilpasning av bolig for brukere som har nedsatt funksjonsevne. Tildeling gjøres etter en økonomisk behovsprøving, og tilpasningen må være hensiktsmessig. Tilskuddsbehovet vil i enkelte tilfeller vurderes opp mot andre offentlige tilskudd, for eksempel tilskudd fra NAV Hjelpemiddelsentral.

Tabell 5: Boligtilskudd i Alvdal kommune

Årstall	Tilgjengelige tilskuddsmidler	Husbankens tildelte midler	Antall søknader	Antall innvilget	Totalt utbetalt
2010	145 000,-	0,-	Færre enn 4	Færre enn 4	58 884,-
2011	86 117,-	0,-	0	0	
2012	86 117,- 47 000,- 131 226,-*	0,-	Færre enn 4	Færre enn 4	240 000,-
2013	24 343,-	0,-	0	0	
2014	0,-	200 000,-	Færre enn 4	Færre enn 4	40 588,-

2015	193 700,-	0,-			
2016	193 700,-	100 000,-	Færre enn 4	Færre enn 4	293 525,-
2017	175,-	100 000,-	Færre enn 4	Færre enn 4	100 000,-
2018	175,-	100 000,-			
			12	7	732 997,-

Tabellen viser at tilgjengelig tilskuddsmidler ble ikke utnyttet i sin helhet. Derfor ligger det en potensiale for en slik ordning skal brukes mer. Spesielt i helse og omsorg.

Boligtilskudd til etablering i egen bolig

Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tilskuddet skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig.

Startlån og tilskudd kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig og til refinansiering. Tilskudd til etablering blir vanligvis brukt som toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av husstandens økonomi og hvor stort startlån husstanden kan betjene.

Boligtilskudd til utredning og prosjektering

Har husstanden personer med nedsatt funksjonsevne, og det er behov for tilpasning av bolig, er det mulig å søke om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp utført for eksempel av arkitekt.

Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter på inntil 20 000 kroner. Ved tilpassing av eksisterende boliger, kan det også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen på inntil 20 000 kroner. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd.

4. Bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene.

Man kan søke om bostøtte dersom husstanden har lave inntekter og høye boutgifter. Formålet med bostøtten er at de med svak økonomi skal kunne skaffe seg eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig. Bostøtten blir behovsprøvd ut fra forholdet mellom boutgiftene og husstandens samlede inntekt.

Alle over 18 år med unntak av vernepliktige og studenter uten barn kan søke bostøtte. Søknadsfrist er den 25. i hver måned, med svar på søknad ca. den 20. i påfølgende måned. De som allerede er innvilget bostøtte trenger ikke søke på nytt, men har en meldeplikt dersom det skjer endringer. Husbanken henter selv inn inntektene til de som søker. Søker er ansvarlig for å melde fra dersom personer flytter inn eller ut av boligen. Alle i husstanden må stå registrert på samme adresse som søker.

Husbanken opererer med øvre grenseverdier både for inntekter og boutgifter, og det beregnes egenandel etter husstandens inntekter. Minste egenandel per måned er kr 1.744,-. For Alvdal, som ligger i kommunegruppe 4, er grensene for inntekter og boutgiftene slik i 2019:

Tabell 6: Rammer for bostøtte

Antall personer i boligen	1	2	3	4	5	6
Maksimalt godkjent boutgift pr. måned	5 606	7 370	8 215	9 059	9 904	9 904
Øvre Inntektsgrense (brutto pr. måned for husstanden totalt)	18 281	22 304	25 341	28 546	31 788	34 058

Andelen husstander i Alvdal som mottar bostøtte fra Husbanken varierer fra år til år, og ser ut til å gå ned.

Tabell 7: Bostøtte i Alvdal kommune

Årstall	Antall husstander	Årstall	Antall husstander
2010	54	2015	49
2011	59	2016	58
2012	56	2017	46
2013	50	2018	36
2014	45	Pr. termin 09/2019	16

Andel husstander som søker og får innvilget bostøtte varierer fra måned til måned.

Termin 1, 22 søknader/19 innvilget, Termin 2, 19/19, termin 3, 22/20, termin 4, 24/21, termin 5 26/33, termin 6, 26/18, termin 7, 23/22, termin 8, 21/15, termin 9, 18/16 (9 av 16 mottar stønad fra NAV).

5. Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Investeringsstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Fra 1. oktober 2019 kan kommunene også søke om penger til etablering eller gjenetablering av lokalt produksjonskjøkken i eksisterende sykehjem og omsorgsboliger.

Gjennomsnittet av den statlige tilskuddsandel per boenhet er 50 prosent av maksimalt godkjente anleggskostnader. Dette fordeles med 45 prosent per omsorgsbolig og 55 prosent per sykehjemsplass.

Det kan også gis inntil 55 prosent utmåling av tilskudd der det etableres egne lokaler for dagaktivitetstilbud i tilknytning til allerede eksisterende omsorgsboliger. Det er en forutsetning at dagaktivitetstilbudet omfatter beboerne i omsorgsboligene, men tilbudet kan også benyttes av andre som har et slikt behov. Veiledende størrelse på lokaler til dagaktivitetstilbud er 10 kvm per bruker.

Kriterier som må oppfylles:

Prinsippene om normalisering og integrering skal bli tatt hensyn til ved lokalisering og planlegging. Boenhetene:

- skal ikke ha institusjonsliknende preg
- bør bli plassert i ordinære og gode bomiljøer
- bør ikke være for mange
- for de ulike brukergrupper må ikke bli samlokalisert på en uheldig måte

Omsorgsplasser som får innvilget investeringstilskudd må være universelt utformet og tilrettelagt for mennesker med demens og kognitiv svikt. Slik utforming og tilrettelegging skal skje i tråd med Demensplan 2015 og med formålet for ansvarsreformen for mennesker med utviklingshemming.

Målgruppe for tilskuddet er:

personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester uavhengig av alder og diagnose, herunder:

- eldre
- personer med langvarige somatiske sykdommer
- personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne
- personer med psykiske lidelser
- personer med rusproblemer
- personer som har behov for øyeblikkelig hjelp

Tilskuddet kan brukes til:

- å øke kapasitet av sykehjem og omsorgsboliger både til korttidsplasser og langtidsopphold
- fellesarealer som er nødvendig for å oppnå heldøgns tjeneste i eksisterende omsorgsboliger
- installering og prosjektering av heis, sprinkelanlegg, samt ulike tiltak knyttet til velferdsteknologi i eksisterende bygningsmasse
- døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp
- ombygning og utbedring av gamle og uegnede bygninger (jf. nye bestemmelser om netto tilvekst, se veileder)

Utbyggingsavtaler som stiller krav til private utbyggere om å bygge boliger for særskilte grupper eller gir kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett på en del av boligmassen, kan være et viktig virkemiddel. Gjennom utbyggingsavtaler kan kommunen sikre variasjon i boligmassen med hensyn til tilgjengelighet (rullestolstandard), fleksibilitet (livsløpsstandard), størrelse (antall rom og areal) og pris (standard). Dette virkemiddelet er ikke utnyttet godt nok. Dette skyldes dels mangel på kunnskap om hvilke behov som finnes, og dels mangel på kunnskap om utbyggingsavtalens muligheter.

6. Leie til eie for vanskeligstilte

Bakgrunn

I Husbankens veiviser «Bolig for velferd» pekes det på en ordning kalt «Leie til eie for vanskeligstilte» som et godt alternativ, både for kommunen og den boligsøkende. www.veiviseren.no

Norge har et skattesystem som favoriserer boligeiere mer enn leietakere. Dette innebærer at det i et lengre tidsperspektiv er mer gunstig å eie bolig framfor å leie den. Leiemarkedet er i dag kjennetegnet av korttidsleie og mange små boliger. Flere av de boligsosiale virkemidlene er innrettet mot å hjelpe vanskeligstilte med å kjøpe egen bolig. I tillegg til at å eie bolig er gunstig økonomisk, gir det for de fleste større stabilitet og trygghet. Erfaring med eierlinjen viser også at bomiljøer der mange eier egen bolig gir et bedre og mer stabilt bomiljø enn der det er stor andel leieboliger. Det boligpolitiske målet om at flest mulig skal eie sin egen bolig gjelder også for vanskeligstilte. De fleste virkemidlene er innrettet for å få flere inn i eid bolig, i stedet for å ha et regulert eller subsidiert

utleiemarked. Leie til eie er et virkemiddel som legger til rette for at husstander som er i målgruppen for startlånordningen, men som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne i dag, skal sikres en stabil bolig og mulighet for å kjøpe boligen på sikt. Det forutsettes at kommunen vurderer at husstanden har et eierpotensial på sikt.

Målgrupper for Husbankens «Leie til eie»:

- Husstander som kvalifiserer til kommunal bolig.
- Husstander som har behov for stabilitet og trygghet i sin bosituasjon.
- Husstander som i dag ikke kvalifiserer til startlån.
- Husstander som har ett eierpotensiale på sikt.
- Husstander som kan etablere seg i eid bolig uten at det medfører for stor risiko for husholdet.

Boligen må være tilpasset husstandens behov på lang sikt. Barnefamilier bør prioriteres. Dette fordi de kan forventes å bli boende i boligen over tid, forutsatt at boligen er egnet og har god beliggenhet i et nærmiljø med barnehage og skole. Andre grunner til å prioritere barnefamilier er at få leieboliger er egnet til store barnefamilier, og at SIFO-satsene gjør det vanskelig for denne gruppen å få banklån. I tillegg vil barnefamilier som leier bolig ha store problemer med å spare opp den egenkapitalen bankene krever for å tilby finansiering.

Unge i etableringsfasen eller mennesker som må nyetablere seg er ikke i målgruppen for denne ordningen.

Modellen skal være enkel og forutsigbar for både husstanden og kommunen. Mer om modellen:

1. Kommunen kjøper en bolig tilpasset husstandens behov.
2. Boligen finansieres ved 80 % grunnlån og 20 % tilskudd fra Husbanken til utleieboliger.
Evt. 100 % med grunnlån.
3. Kommunen inngår ett leieforhold med husstanden, der husstanden har opsjon på å kjøpe boligen om 3 eller 5 år for samme pris som kommunen kjøpte boligen for. (Oppnår fordeler av evt. prisstigning, ingen risiko). Avhenger om boligkjøper får finansiering.
4. Opsjonen er valgfri å innløse, betalt leie trekkes fra og husstanden kan velge å avstå fra å kjøpe.
5. Leien i 5 års perioden består av kommunens utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold, samt renter av grunnlånet (fastrente i perioden).
 - a) I gapet mellom husleien og markedsleie kan det ligge rom for sparing som kan inngå som en del av månedlig leie. Sparingen er ment for å opparbeide egenkapital.
 - b) Husleien består kun av kommunens utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold, samt renter av grunnlånet, men husstanden forplikter seg til å bruke resterende til sparing til egenkapital.
6. Tilskudd gitt til kommunen avskrives med 5 % årlig og restbeløp tilbakebetales Husbanken ved salg til leietaker.

Fordeler for husstanden

Modellen gir større grad av forutsigbarhet enn en vanlig leieavtale: Husstanden vet hva kjøpesummen blir ved utløpet av leieperioden, og dermed hva som kreves i form av økt inntekt og sparing i løpet av leieperioden.

En godt ivaretatt bolig tilfaller husstanden i form av høyere verdi på kjøpstidspunktet. Dette gir husstanden ett incitament til å ivareta boligen og bidra til ett god bomiljø. Hvis rentebetjening av kjøpesummen gir lavere leie enn markedsleie, legger det grunnlag for sparing. Oppspart beløp vil redusere behovet for finansiering og dermed redusere de månedlige utgiftene på kjøpstidspunktet, samt bidra til å redusere risiko for fremtidige betalingsproblemer.

Ved låneopptak etter fem år oppnår husstanden fordelene av rentefradraget, som kan omregnes til avdrag, og legges til grunn for beregning av nedbetalingstid.

Hvis husstanden av ulike årsaker ikke ønsker å kjøpe boligen, men en annen bolig til markedspris er deres gevinst at de i løpet av leieperioden har fått oppspart egenkapital.

Fordeler for kommunen

Kommunen oppnår utgiftsdekning i leieperioden gjennom fastsettelse av leie, som betjener grunnlånet med fast og forutsigbar rente og utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold. Nedskrevet tilskudd i leieperioden bidrar til dekning av omkostninger/administrasjon og eventuell prisnedgang. Ved prisnedgang som innebærer at husstanden velger å ikke benytte opsjonen, vil boligen bestå som utleiebolig, med tilskudd som nedskrives og som buffer mot fremtidige tap for kommunen. Ikke nedskrevet tilskudd tilbakeføres kommunen til kjøp av nye utleieboliger.

Vedlikeholdsbehovet antas å bli redusert fordi husstanden har et incitament til å ivareta boligen, fordi verdiøkningen tilfaller husstanden.

Kjøp av bolig til en bestemt husstand gir bedre behovstilpasning av den kommunale boligmassen.

Salg til husstanden vil frigi midler til kjøp av ny og tilpasset bolig til en ny husstand og gi økt turnover i den kommunale boligmassen. Nåværende behov (1.12.2019) i Alvdal antas å være mindre enn fem boliger.

Leie til eie for unge/ personer i etableringsfasen med boliglån i bank

Et annet boligsosialt tiltak kan rettes mot unge/personer i etableringsfasen hvor boliglån i bank er et finansieringskrav.

Husstanden oppfyller ikke kravene til egenkapital og får dermed ikke lån i bank på nåværende tidspunkt, selv om de kan ha betjeningsevne. Husstanden har potensiale for å eie, og er derfor interessant for utbyggere. Utbygger eventuelt i samarbeid med kommune framskaffer en bolig som er tilpasset husstandens behov. Husstanden inngår et leieforhold, vanligvis i tre eller fem år. Prisstigning i leieperioden tilkommer leietaker helt eller delvis og representerer egenkapital på kjøpstidspunktet. Sparing i perioden kan også bidra til opparbeidelse av nødvendig egenkapital. Ved utløpet av leieperioden kjøper husstanden boligen til prisen fastsatt i år 0. Kjøpet finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, egenkapital i form av prisstigning på boligen, samt lån i bank. For langvarig vanskeligstilte kan det være aktuelt med startlån og eventuelt tilskudd til etablering. Framskaffelse av en bolig kan skje både gjennom nybygging av boliger eller gjennom kjøp av eksisterende bolig. Leie før eie som er beskrevet her praktiseres først og fremst for unge i etableringsfasen ved nye boligprosjekter. Modellen er likevel universell og kan brukes også overfor personer som har behov for å nyetablere seg på boligmarkedet.

7. Leie til eie for unge/ personer i etableringsfasen med boliglån i bank

Bakgrunn

Leie før eie er interessant for kommuner som ønsker å beholde og bosette unge i etableringsfasen for å hindre utflytting fra kommunen. Det kan også være relevant for personer som må nyetablere seg for eksempel etter et samlivsbrudd. Nybygging vil kunne lette presse på eksisterende leiemarked for andre vanskeligstilte. Husbanken skal bidra til at det kommer flere egnede boliger på markedet. Utbyggere ønsker å sikre at ferdigstilte boliger ikke blir stående tomme og usolgte. De fleste utbyggere har krav om salg av en viss andel boliger før igangsettelse. Dersom markedet for kjøp ikke er stort nok, kan avtaler om leie til eie oppveie for manglende salg fra oppstart av prosjektet. Alvdal kommune er ikke kjent med at utbyggere er involvert i denne type boligsosial utbygging. Eie først - med startlån og tilskudd

8. Eie først - med startlån og tilskudd

Bakgrunn

Mangel på egnede, stabile og gode leieboliger for barnefamilier i gode bomiljø har medført ekstra fokus på hvordan kjøp av bolig med startlån kan være forsvarlig for husstander med svak økonomi. Gjennom fast kontaktperson skal familien få helhetlig hjelp og støtte til å nå sitt potensial. Kjøp av egen bolig kan være et av tiltakene for å løfte familien ut av fattigdom på sikt.

Eie først er eksempel på et konsept der også husstander som er avhengig av (supplerende) sosialhjelp kan få startlån. I slike tilfeller kan startlån løpe avdragsfritt i en avtalt periode fra 0-8 år. NAV kan vurdere å dekke renteutgifter i påvente av at familien får en tilstrekkelig inntekt til å dekke utgiftene selv. Forutsetningene for konseptet er at familien har et sterkt ønske om å eie bolig og at de har et potensial for å bli selvhjulpne på sikt. Det legges til grunn at boutgiftene ved å eie vil være lavere enn å leie en tilsvarende bolig.

Eie først krever at kommunen organiserer arbeidet godt og etablerer en prosjektgruppe med representanter fra de relevante enhetene som følger opp familiens behov.

Kommunen kan avtale en opsjon for kjøp av boligen etter en avtalt periode dersom familien ikke blir selvhjulpne eller fortsatt boligeie ikke oppfattes som en god løsning. Eie først krever godt samarbeid mellom de relevante enhetene i kommunene og høy grad av boligsosial oppfølging av familien.

Familien søker om startlån elektronisk via husbanken.no. Dette kan eventuelt gjøres med bistand fra kontaktpersonen.

Kommunale virkemidler

Kommunen kan yte ulike former for bistand som ved behov gir mulighet for å bo godt og kunne bli boende i egen bolig:

- Ha funksjonelle boliger tilgjengelige ved behov.
- Bo-oppfølging. Det vil si praktisk bistand i boligen med tanke på å kunne bo i egen bolig så lenge som mulig. Tilbyr hjemmetjenester som trygghetsalarm, hjemmehjelp og vaktmestertjenester.
- Boveiledning. Veiledning til grupper og enkeltpersoner rundt praktiske forhold ved det å bo.
- Virkemidler som økonomisk rådgivning og bistand for å kunne skaffe seg og beholde sin egen bolig. Kommunen tilbyr økonomisk veiledning.

Ringerike kommune har vært pilot for prosjektet HOLF- helhetlig oppfølging av lavinntektsfamilier. Alvdal kommune kan vurdere om det kan være et godt virkemiddel i sitt boligsosiale arbeid ved kompetansehevende tiltak knyttet til organisering og administrasjon av boligsosialt arbeid.

Om særskilte grupper

Ifølge skadedata fra Norsk pasientregister for 2016 skjedde de fleste ulykkene eldre ble utsatt for, i hjemmet eller nærområdet. De fleste boliger vi skal bli gamle i, er allerede bygd. Sett opp mot de demografiske utfordringer vi står overfor i årene som kommer, vil tilrettelegging av egen bolig derfor være et av de viktigste tiltak hver og en av oss kan bidra med, for å sikre gode omgivelser å bli gamle i. Det er viktig at kommunen bevisstgjør innbyggerne på det selvstendige ansvaret hver enkelt har på å planlegge sin egen alderdom.

Utfordringen vil også gå til næringsliv og byggebransje, som bør utvikle god kompetanse på å gjennomgå og sette i stand gamle boliger, slik at de blir forberedt for alderdommen. Markedsmulighetene på dette området vokser i takt med de demografiske endringene. Mange av våre kommunale leietakere har redusert boevne, og må derfor ha råd og veiledning for å klare å bo. Slik praktisk bistand spenner over et vidt spekter knyttet til personlig økonomi, praktisk veiledning, matlaging, klesvask, energibruk, mv.

Kommunens hjelpeapparat bør derfor, etter individuell søknad, bistå den enkelte beboer slik at vedkommende blir i størst mulig grad selvhjulpen med de praktiske oppgaver som er knyttet til bolig og dagligliv. Noen grupper, som flyktninger og ungdom, vil kunne ha behov for bistand i en periode, mens andre grupper med psykiske lidelser, psykisk og fysisk funksjonshemming og rusavhengige vil kunne ha langvarig behov for oppfølging i boligen. Behandling av søknader knyttet til hjelp i egen bolig blir behandlet av tiltaksteamet i kommunen, basert på individuell vurdering.

Kommunen i NAV gir råd og veiledning til brukerne om å benytte seg av mulighetene i det private boligmarkedet. Det private marked har krevd markedspris. Erfaringsmessig også med et påslag for å tilby bolig til disse leietakerne.

Kommunen bør fortsatt hjelpe brukerne til å benytte de muligheter som finnes i markedet dersom husleien ikke i for stor grad avviker fra «gjengs leie». Et problem knyttet til utleie har vært håndtering av de vanlige krav til depositum som innebærer at et antall månedsleier settes inn på en sperret konto for å dekke manglende husleie / unormal slitasje.

Det anses som nødvendig at disse leietakerne betaler depositum på lik linje med andre leietakere og at utleier ikke blir påført økt økonomisk risiko eller forsinket oppgjør ved slik utleie. På den annen side vil kommunen påta seg en økt risiko ved å dekke depositum for leie i det private marked. Det vil derfor være en vurdering i det enkelte tilfelle hvorvidt kommunen skal dekke depositumet ved slike leieforhold.

Rådmannen fikk i kommunestyre-sak 49/16 i møte 23.06.16 følgende fullmakt: Kommunestyrets myndighet i henhold til Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen av 2009-12-18-131, sist endret 2015-12-18-106 delegeres rådmannen.

Rådmannen gis anledning til å delegere videre denne fullmakten.

I vedtak 391/17 av 17.08.17 ble Rådmannens myndighet i henhold til Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen av 2009-12-18-131, sist endret 2015-12-18-106 delegert enhetsleder NAV.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (LOST i NAV) § 15 sier at *kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet*. I praksis innebærer dette at kommunen gir råd og veiledning om hvordan en bør gå frem på boligmarkedet, gir tilgang på internett og telefon for å komme i kontakt med boligutleiery eller boligselgere, i noen tilfeller får bistand fra kommunalt ansatte for å dra på visning osv. Kommunen i NAV kan også gi kommunal selvskyldnergaranti overfor utleier, og i noen tilfeller gi bidrag eller lån til depositumsinnskudd.

Det presiseres at når NAV vurderer om det skal gis økonomisk stønad til dekning av boutgifter gjøres dette ut fra en individuell vurdering, jfr LOST i NAV §§ 18 og 19. Om boligen er eid av kommunen, en privat utleier eller stønadsmottakeren selv, er ikke avgjørende momenter i denne vurderingen.

Om midlertidig botilbud

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (LOST i Nav) § 27 gir kommunen et spesielt ansvar for å skaffe midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Dette vil i praksis være for personer som er i akutt bolignød og må ha et tilbud umiddelbart. Midlertidig botilbud vil være det som til enhver tid er tilgjengelig hos private utleiere. Alvdal kommune disponerer ingen beredskapsboliger e.l. for denne typen henvendelser. Om kommunen skal betale for det midlertidige botilbudet vil være gjenstand for en egen vurdering etter LOST i Nav §§ 18 og 19.

Det bør vurderes om kommunen har behov for et mindre antall beredskapsboliger. Dersom slike boliger blir etablert, må forutsetningen være at de kun skal brukes til kortvarige utleieforhold, mens man utreder andre muligheter for permanent bolig.

Et antall av de personer som har behov for midlertidig botilbud, vil også ha behov for en permanent bolig. De kan være i en livssituasjon som gjør dem aktuelle som leietakere enten i kommunalt disponerte boliger, eller i omsorgsboliger.

Økonomiske vurderinger

Finans- og driftskostnader:

Byggepriser er tilnærmet like mellom ulike regioner, men man kan oppleve lavere tomtekostnader i Alvdal enn i mer sentralt beliggende kommuner på Innlandet. Det innebærer likevel at man bør estimere månedlige utgifter på ca. 9 til 12.000,- kr for å kunne betjene renter, avskrivninger og verdibevarende vedlikehold for en leilighet på 60 m².

Det forutsettes at disse utgiftene i hovedsak skal finansieres gjennom husleie. Det vil da kunne oppstå et avvik mellom kostnader og betalingsevne som må håndteres ved at Nav tilføres midler til økt bidrag til husleie.

I henhold til KOSTRA rapporteringen for 2018 er de gjennomsnittlige årlige brutto driftsutgiftene per kommunalt eid bolig i Alvdal 69.230,- kr (tilsvarende 5.769,- kr per måned). Kostnadsbildet må sees i sammenheng med at mange av kommunens boliger har lave finanskostnader.

Dersom kostnadsdekkende husleie overstiger leietakernes betalingsevne, innebærer det at NAV vil kunne oppleve å få økt pågang når det gjelder behov for støtte til dekning av høyere boutgifter.

Målrattede støtteordninger:

Kommunen kan få tilskudd til etablering av boliger for grupper av befolkningen. Det er flere tilskuddordninger som kan benyttes i Alvdal. Tilskudd knyttet til etablering av ulike former for omsorgsboliger, bør ses i sammenheng at støtteordninger vil kunne redusere kapitalutgiftene i betydelig grad, men kommunen forplikter seg til å drive disse boligene i samsvar med formålet i en periode på 20-30 år. I denne perioden er det forutsatt at kommunen yter nødvendige helse- og omsorgstjenester. Alvdal kommune bør derfor vurdere behovet for langsiktig fleksibilitet i bruken av boligene før man søker om statlige støtteordninger knyttet til klart definerte brukergrupper.

Innsats av personell:

Innsats av personell er ikke direkte knyttet til antall boliger, men basert på innbyggernes lovfestede rettigheter til helse-, sosial- og omsorgstjenester. Lokalisering og utforming av boliger kan imidlertid sterkt påvirke kostnadseffektiviteten ved produksjon av disse tjenestene. Man kan imidlertid argumentere for at brukergrupper med lav bo-evne bør få økt tilgang til råd og veiledning knyttet til bosituasjonen.

Hvordan husleie kan beregnes – «gjengs leie»

Dersom leietakerne tilbys en husleie som avviker fra de reelle kostnader knyttet til boligen, innebærer det en ulik subsidiering av leietakerne ved at kommunen bærer de reelle utgiftene, man reduserer vedlikeholdet eller ved at leietakere i boliger med dårlig standard subsidierer de leietakere som har fått boliger av bedre standard.

Flere kommuner har innført gjengs leie som prinsipp for fastsettelse av husleien i kommunalt disponerte boliger. Dette prinsipp begrunnes med at kommunens boligforvaltningsvirksomhet tidligere har subsidiert boliger med lav husleie. Man har ønsket en endring som innebærer at man vil subsidiere personen som bor i boligen, og ikke boligen slik det har vært tidligere. Kommunen må da bruke de ulike bostøtteordninger for å subsidiere den enkelte person.

Hva er gjengs leie og hvordan fastsettes den?

Gjengs leie regnes ut ved å sammenlikne liknende husrom og avtalevilkår. Du skal altså sammenlikne både med boliger av lik størrelse, beliggenhet og standard, i tillegg til avtalevilkår, slik som oppsigelsestid.

Markedsleie er den husleien som markedet, i gjennomsnitt, er villig til å betale for leiligheten på det tidspunktet den leies ut. Gjengs leie og markedsleie vil nesten alltid være forskjellige. Dersom gjengs leie er høyere enn markedsleie vil kommunen kreve markedsleie i husleie. Det vil si at kommunen alltid skal ta den husleien som er lavest av gjengs leie og markedsleie.

Når kan leien justeres?

Husleiene fastsettes til det som er lavest av gjengs leie og markedsleie når nye leieavtaler blir inngått og ved kontraktsfornyelser. Leien reguleres også hvert år i kontraktsperioden i henhold til husleielovens regler for endringer i husleie.

Ved indeksregulering av husleien. Utleier kan kun kreve husleieøkning i samsvar med konsumprisindeksen en gang i året. Dette kan kun skje dersom utleier har gitt minst én måneds skriftlig varsel. Konsumprisindeksen settes av Statistisk sentralbyrå og viser prisutviklingen på varer og tjenester som forbrukere etterspør.

Husleieøkning kan først kreves ett år etter at avtalen er inngått. Tilsvarende kan leier kreve at husleien settes ned tilsvarende ved nedgang i konsumprisindeksen. Renteøkninger gir ikke utleier rett til å justere husleien utover det konsumprisindeksen tilsier.

Har leieforholdet vart i minst 2 1/2 år, kan utleier kreve at leien blir tilpasset gjengs leie. Samtidig kan endringen i husleien tidligst skje seks måneder etter at utleier har sendt skriftlig krav. Leieren må altså ha bodd i boligen i minst tre år før husleien tilpasses gjengs leie. Skulle gjengs leie være lavere enn husleien leieren betaler, kan du på samme vilkår kreve husleien satt ned til gjengs leie.

Leieboerne inngår kontrakter på ulike tidspunkter. Dette fører til at leieboerne får regulert leien ulikt og er forklaringen for at like leiligheter får forskjellige husleier.

Hvordan kan gjengs leie praktiseres i Alvdal?

1. Vurdere husleiepris ved å sammenlikne med markedspris for boliger av lik størrelse, beliggenhet og standard, i tillegg til avtalevilkår, og korrigere for tilstand, før inngåelse av nye leieavtaler for kommunale boliger.
2. Husleiekontrakter bør, som hovedregel, inneholde bestemmelser om regulering av husleien i kontraktsperioden.
3. Eventuelt avvik mellom gjengs leie og leietakers betalingsevne må subsidieres ved bruk av NAV's ulike støtteordninger etter en individuell vurdering av utgifter og inntekter.
4. Dersom gjengs leie for en kommunal eid bolig ikke kan dekke kommunens reelle kostnader knyttet til boligen i form av finans- og vedlikeholdskostnader, bør man vurdere hensiktsmessigheten av fortsatt å bruke denne bolig til utleieformål.
5. Tilpasning til gjengs leie i eksisterende kontrakter

Tabelloversikt

Tabell 1: Boligbygging i Alvdal (SSB/Kommuneprofilen).....	6
Tabell 2: Oversikt over boliger Alvdal kommune eier og/eller disponerer per 01.04.2019	9
Tabell 3: Lavinntekt og trangboddhet sammenligning	16
Tabell 4: Startlån i Alvdal kommune.....	17
Tabell 5: Boligtilskudd i Alvdal kommune	18
Tabell 6: Rammer for bostøtte	20
Tabell 7: Bostøtte i Alvdal kommune.....	20

Figuroversikt

Figur 1: Eksisterende boligmasse (Kom-tek 01.11.19).....	7
Figur 2: Oversikt over byggeklare tomter i Alvdal pr. 01.01.2019.....	7
Figur 3: Kommunalt disponerte boliger pr 1000 innbyggere i 2018.....	8
Figur 4: Andel eldre og innbyggere i etableringsalder framover.....	10
Figur 5: Bosetting av flyktninger i Alvdal.....	12
Figur 6: Anmodninger og bosetting av flyktninger	12
Figur 7: Flyktninger og deres familieinnvandrede i andel av befolkningen	13
Figur 8: Utvikling i lavinntektshusholdninger	14
Figur 9: Familieinntekt etter skatt i Alvdal kommune	15