



NANNESTAD
KOMMUNE

Boligsosial handlingsplan 2018 – 2023

Vedtatt av kommunestyret 12.02.2018 (sak PS 8/19)



Boligsosial handlingsplan for Nannestad 2018-2023

Forord	3
Rullering av Boligsosial handlingsplan	3
Boligsosial strategi	4
Viktige tiltak i planperioden 2018-23	5
Kommuneplanens føringer	6
Visjon	6
Folkehelse og forebygging	6
Befolkningsvekst og samfunnsutvikling	6
Tjenesteproduksjon, brukerfokus og kommuneøkonomi	7
Statlige føringer	7
Nasjonale mål og prioriterte innsatsområder	8
Kommunens ansvar og oppgaver	9
Om boligmasse og kommunalt disponerte boliger	11
Eksisterende boligmasse og boligbygging fordelt på boligtype	11
Tallgrunnlag vedrørende kommunalt disponerte boliger	13
Indikatorer som påvirker inntektsutjevningen mellom kommuner	14
Demografiske og sosioøkonomiske forhold	16
Særskilt om omsorgsboliger	17
Sosiale forhold i Nannestad	20
Prisnivå per m ² for boliger	21
Om til normtall for kommunalt disponerte boliger	22
Statlige føringer og støtteordninger	24
Samspill mellom kommunen og Husbanken	24
Husbankens regelverk for tildeling av lån	25
Leie til eie for vanskeligstilte	27
Bakgrunn	27
Kort om arbeidsprosessen	27
Leie før eie – Husbankens modell	28
Om særskilte grupper	28
Om midlertidig botilbud	29
Lokalisering av kommunalt disponerte boliger	30
Kommunens økonomiske handlingsrom	30
Strategi for rehabilitering, utfasing og etablering av kommunale boliger ..	31
Økonomiske vurderinger	31
Utgifter knyttet til etablering og drift av kommunale boliger	31
Hvordan husleie kan beregnes – «gjengs leie»	32
Helhetlig organisering av kommunens boligoppgaver	35
Økonomiske vurderinger	36
Finans- og driftskostnader:	36
Måltrettede støtteordninger:	36
Innsats av personell:	36

Forord

Nannestad kommune har etablert et volum på kommunalt disponerte boliger som i stor grad samsvarer med behovet når man sammenligner seg med tilsvarende kommuner. Imidlertid er strukturen på boligmassen ikke optimal sett i forhold til eksisterende og kommende behov ved at man har for stort innslag av eldre eneboliger. Det anbefales derfor i større grad å satse på leiligheter av ulike størrelser.

Nannestad opplever, i likhet med andre kommuner, at for mange kan bli varige leietakere i kommunalt disponerte boliger. Dette bør unngås da det hindrer beboernes muligheter til å skaffe seg en boligkarriere i det ordinære marked og at det reduserer mulighetene for å kunne hjelpe andre innbyggere med behov for kommunalt disponert bolig.

Tildeling av kommunalt disponerte boliger skjer i Koordinerende enhet for bestilling og tildeling av tjenester. For å sikre en individuell og likeverdig behandling av ulike søknader, møter følgende personer ved behandling av søknader om kommunal disponert bolig:

- Enhetsleder for Hjemmesykepleien
- Virksomhetsleder Helse
- Enhetsleder for Rehabilitering, dagaktiviteter og praktisk bistand
- Representanter for virksomhet Kommunal drift
- Representanter fra Nav
- Virksomhetsleder for Støttetjenesten
- Enhetsleder for Miljøtjenesten

De økonomiske konsekvenser henger sammen med anbefalt ambisjonsnivå for antall boliger samt standard og omfang på de tjenester i hjemmet som kommunen gjør vedtak om. Planen anbefaler at boliger i prinsippet blir selvfinansierende hvor alle kostnader knyttet til boligene finansieres via husleien og at behov for subsidiering av den enkelte leietaker skjer gjennom de virkemidler som Nav og Husbanken har til disposisjon.

Rullering av Boligsosial handlingsplan

Bakgrunn:

Kommunestyret vedtok i sak 78/16 Planstrategi for Nannestad 2016-2019 – Sluttbehandling at den boligsosiale handlingsplan skal rulleres i 2017.

Rådmannen har satt ned en administrativ arbeidsgruppe med mandat å rullere planen:

- Stabsleder Plan og strategi: Rune Storstein (leder)
- Virksomhetsleder Kommunal drift: Bente Huseby
- Virksomhetsleder Støttetjenesten: Gunn-Frøydis Holtet
- Enhetsleder Hjemmesykepleien: Nina Lyshaug
- Enhetsleder Nav: Liv Kristin Sarre Johansen
- Økonomisk rådgiver Nav: Rune Norgren
- Enhetsleder Miljøtjenesten: Karin Irene Ødegaard
- Juridisk rådgiver Plan og strategi: Andrea Thiis Johansen
- Enhetsleder Rehabilitering, dagaktiviteter og praktisk bistand Ingrun

Nordengen

- Spesialrådgiver Plan og strategi: Kai Krog Halse (sekretær)

I tillegg har prosjektleder Tom Foss og konsulent Susanne Hansen ved Virksomhet Eiendom i Gjerdrum kommune deltatt med erfaringer og innspill i planprosessen.

Boligsosial strategi

1. Nannestad kommunes hovedstrategi er å bistå vanskeligstilte og omsorgstrengende til å anskaffe og beholde egen bolig. (jfr. forslag til lokal forskrift)
2. Nannestad kommune har som ambisjon å kunne disponere 12 boliger per 1.000 innbyggere og antallet oppdateres i samsvar med den faktiske befolkningsutvikling.
3. Nannestad kommune legger til grunn en fordeling av kommunalt disponerte boliger med utgangspunkt i den enkelte søkers individuelle livssituasjon og hjelpebehov.
4. Kommunalt disponerte boliger bør, som hovedregel, lokaliseres slik at beboerne har god tilgang til kollektivtrafikk, handels- og servicetilbud.
5. For å sikre rettsikkerhet og likeverdighet i behandlingen av søknader vedtar Nannestad kommune en slik forskrift: Forskrift om tildeling av kommunalt disponerte gjennomgangsboliger og omsorgsboliger, Nannestad kommune, Akershus.
6. For å redusere behovet for kommunalt disponerte gjennomgangsboliger foreslås det å øke den årlige tilskuddsrammen for startlån fra 15 til 30 mill. kr. Behov for eventuelle endringer av tilskuddsrammen behandles årlig av kommunestyret og baseres på erfaringer knyttet til behov og risiko.
7. **Tidsavgrensede leiekontrakter** bør være normen når det gjelder utleie av kommunale boliger. Kommunen og leietaker forutsettes ved kontraktsinngåelse, å starte en prosess med sikte på at leietaker kan etablere seg i det ordinære boligmarked. Leiekontrakter utentidsavgrensning *kan* inngås for leietakere i omsorgsboliger.
8. For å unngå at familier havner i «fattigdomsfellen» ved at de over lengre tid betaler husleie i kommunalt disponerte boliger, tilbys familier som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men er i målgruppen for leie av kommunal bolig mulighet for å inngå avtale om leie til eie for på sikt å bli eier av egen bolig.
9. Nannestad kommune bør anskaffe et antall robuste boliger for beboere med lav bo- evne. Disse boliger bør etableres slik at det legges til rette for bruk av kollektivt transporttilbud og tjenester 24/7/365.
10. Nannestad kommune bør utrede behovet for å etablere et antall bemannede omsorgsboliger / bofelleskap for unge / voksne funksjonshemmede.
11. Nannestad kommunes boliger bør forvaltes til selvkost. Det innebærer at

alle utgifter knyttet til anskaffelse, drift og verdibevarende vedlikehold av boligene skal samsvare med leieinntektene. Når det gjelder fastsetting av husleien for den enkelte bolig, anbefales å benytte «gjengs leie».

12. For å opprettholde kommunens ambisjonsnivå når det gjelder antall kommunalt disponerte boliger, anbefales det å satse på mindre – universelt tilpassede - boliger, dog tilpasset ulike familiestørrelser.
13. Nannestad kommune bør avhende et antall uhensiktsmessige boliger. Inntekter fra disse salg disponeres til anskaffelse av nye boliger i leilighets-hus.

Det utarbeides, en samlet plan for restrukturering av den kommunalt eide boligmasse som omhandler slike tema:

- Sanering av boliger som erstattes av nye enheter
 - Anskaffelse av nye boenheter
 - Salg i markedet
 - Etablering av boliger på kommunale tomter, med optimal regulering, i samarbeid med private utbyggere / borettslag
14. Nannestad kommune bør i samarbeid med boligsamvirket / utbyggere etablere borettslag / sameier hvor kommunen disponerer et antall boliger.
 15. Tilrettelegge for et velfungerende bolig**marked**:
 - Legge føringer for at framtidig boligbygging må gi et bedre tilbud av boliger som er tilpasset ulike familietyper, brukernes funksjonsnivå og økonomi.
 16. Øke antall miljøvennlige og **universelt utformede boliger** og boområder.
 - Nannestad kommune vil, ved behandling av reguleringsplaner, sikre at et antall av boligene har fullverdig livsløpsstandard.
 - Det stilles særlige krav til universell utforming av og livsløpsstandard for boområder rundt Nannestad sentrum.

Viktige tiltak i planperioden 2018-23

- Kriterier og prosedyrer for tildeling av kommunalt disponerte gjennomgangsboliger og omsorgsboliger fastsettes i lokal forskrift.
- Nannestad kommune øker rammen for startlån til 30 mill. kr fra 2019. Behov for ytterligere økninger i påfølgende år meldes inn fra Nav.
- Nannestad iverksetter tildeling av et antall boliger basert på prinsippet «fra leie til eie». Anskaffelser og vurdering av aktuelle kandidater skjer i nær dialog mellom Nav, Virksomhet Kommunal drift og Økonomi og styring.
- Det gjennomføres en restrukturering av kommunal boligmasse i samarbeid mellom virksomhetene Kommunal drift, Støttetjenesten, Nav og Helse.

- Det etableres robuste boliger, med tilhørende tjenester, for beboere med lav bo-evne.
- Nannestad kommune vil legge til rette for at et økt antall unge uføre kan etablere seg i egen eid bolig i det ordinære boligmarkedet.
- Det utredes behov for etablering og drift av bemannede omsorgsboliger/bofellesskap for unge/voksne funksjonshemmede.

Kommuneplanens føringer

Visjon

Nannestads visjon bygger på muligheter til å bevare og videreutvikle Nannestads bokvaliteter med attraktive boligområder, varierte rekreasjonsmuligheter, kultur- og foreningsliv og privat og offentlig tjenestetilbud:

Nannestad, Romerikes beste bokommune

Føringer for den boligsosiale handlingsplanen:

- Visjonen om Romerikes beste bokommune må omfatte alle innbyggere.
- Kommunen må, i dialog med utbyggerne, sikre et større mangfold av leilighetstyper tilpasset ulike innbyggers livssituasjon og økonomi.

Folkehelse og forebygging

I tråd med nasjonale anbefalinger og føringer vil Nannestad kommune vektlegge sykdomsforebygging og satsing på «friskliv» for at innbyggerne skal kunne leve aktive og helsefremmende liv med god livskvalitet.

Målet er å fremme fysisk og psykisk helse blant alle innbyggerne i Nannestad, gjennom gode tjenester og økt engasjement blant innbyggerne.

Føringer for den boligsosiale handlingsplanen:

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

Befolkningsvekst og samfunnsutvikling

Nannestad utgjør et viktig bidrag den sterke utviklingen som skjer på det sentrale østlandsområdet – og i Gardermoregionen. Vi opplever at boligsøkende og næringsutviklere ønsker å etablere seg i kommunen.

Nannestad vil derfor legge til rette for at disse skal få realisert sine planer og ønsker.

Målet er at Nannestad skal ha en åpen dør for alle som ønsker å etablere seg i kommunen og vil legge til rette for at disse skal få realisert sine planer og ønsker og bli gode ressurser for lokalsamfunnet.

Føringer for den boligsosiale handlingsplanen:

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

Tjenesteproduksjon, brukerfokus og kommuneøkonomi

Nannestad kommune har relativt lave skatteinnganger og statlige overføringer, men klarer likevel å opprettholde en sunn kommuneøkonomi. Befolkningsveksten gir kommunen mulighet for å 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. Nannestad har i flere år vært blant norske kommuner med lavest kostnadsnivå, nå sist som nummer 1 på Kommunebarometeret 2018. Resultatet er tuftet på gode prosesser over lang tid, og ytterligere reduksjon av enhetskostnader vil kreve at kommunen fortsatt prioriterer utviklingsarbeid og sikrer god kompetanse i organisasjonen.

Målet er at Nannestad 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	<ul style="list-style-type: none">Hjelp fra midlertidig til varig boligHjelp til å skaffe en egnet bolig
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	<ul style="list-style-type: none">Forhindre utkastelserGi oppfølging og tjenester i hjemmet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektivt	<ul style="list-style-type: none">Sikre god styring og målretting av arbeidetStimulere til nytenkning og sosial innovasjonPlanlegge 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

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 Nannestad er det virksomhet Forebyggende helsevern som har det overordnede ansvar for å ha oversikt over helsetilstanden 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 Nannestad er det virksomhet Helse som har hovedansvaret for å tilby disse tjenester til innbyggerne.

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

I Nannestad er det Støttetjenesten som har ansvar for botilbud og boveiledning for særlig vanskeligstilte innbyggere.

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, funksjonshemming eller av andre årsaker (§ 3-7).

I Nannestad fordeles boliger til vanskeligstilte av Koordinerende enhet for bestilling og tildeling av tjenester.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Loven skal bidra til god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.

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 Nannestad kan NAV bistå klienter med å finne og finansiere egen bolig. Dersom klientene har behov for kommunalt disponert bolig, vil behovet bli vurdert av bestillingsteamet.

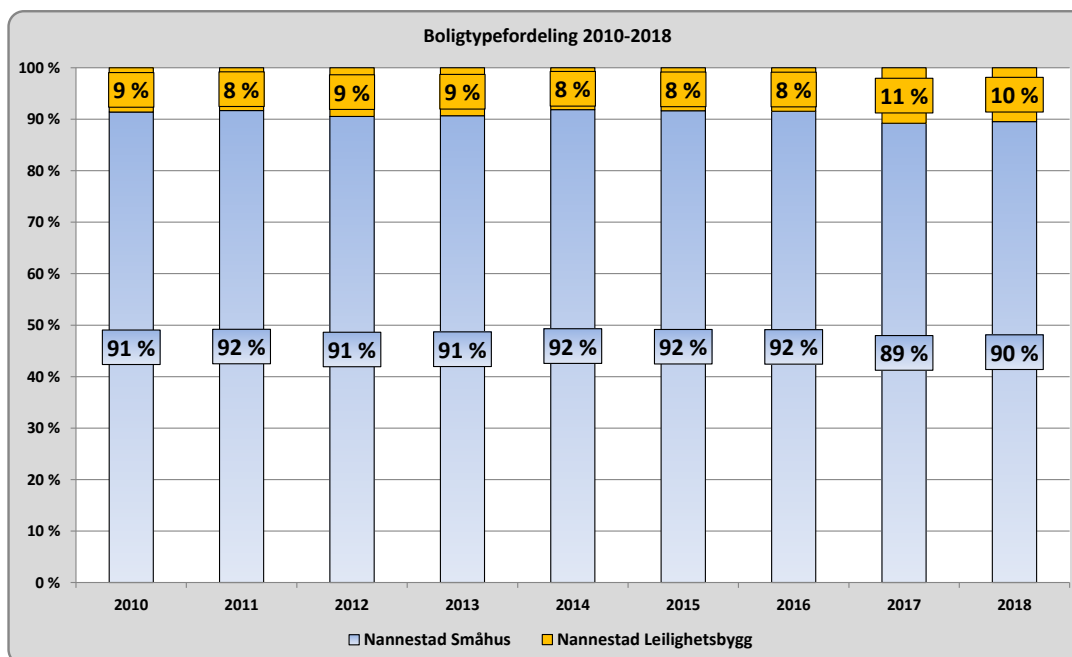
NAV-kontoret er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv (§ 27).

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.

NAV Nannestad 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.

Om boligmasse og kommunalt disponerte boliger

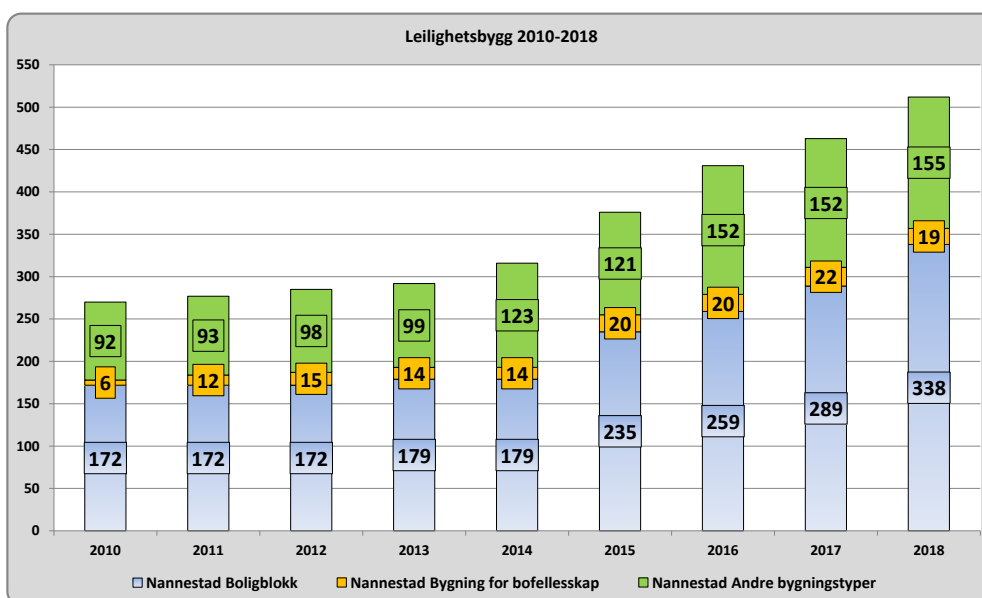
Eksisterende boligmasse og boligbygging fordelt på boligtype



Boligmassen i Nannestad domineres fortsatt av småhus i form av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, som i 2018 utgjorde nær 91 % av den samlede boligmassen på nærmere 5.500 boliger.

Imidlertid har tilbudet av leiligheter i blokkbebyggelse, kombinert bebyggelse og bofellesskap økt fra 270 i 2010 til 512 i 2018. Denne type bebyggelse utgjorde derved ca. 9 % i 2018. Bygging i samsvar med nye reguleringsplaner vil øke både antall og andel i de kommende år.

Denne utvikling gir kommunens innbyggere et mer differensiert boligtilbud enn tidligere.



For Nannestad kommune gjør det økte tilbud av leiligheter det mulig i større grad å kunne bidra til å nå våre mål når det gjelder folkehelsehelse og boligsosiale mål:

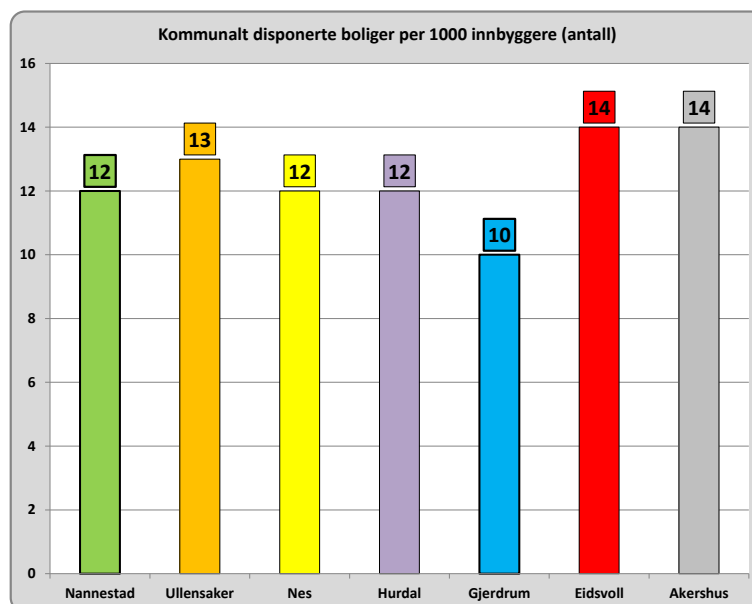
- Innbyggerne kan i større grad skaffe seg bolig med livsløpsstandard slik at de kan bo hjemme lengre.
- NAV kan bistå sine brukere til å finne boliger med en størrelse som er tilpasset familiestørrelsen og som samsvarer med de økonomiske muligheter klienten har i form av inntekt, trygd og andre støtteordninger.
- Kommunen kan erverve kommunalt disponerte boliger av ulik størrelse i det ordinære boligmarked og på denne måten skape inkluderende bomiljøer.

Tallgrunnlag vedrørende kommunalt disponerte boliger

Antallet kommunalt disponerte boliger i 2017 (eide og innleide) varierer mellom kommunene på Øvre Romerike hvor Eidsvoll har flest boliger (14), mens Gjerdrum har færrest (10). Snittet for landet utenom Oslo ligger på 21.

Det kan være flere årsaker til disse variasjonene:

- Politiske prioriteringer i kommunene
- Differansen i husleie mellom kommunalt disponerte boliger og markedspris i området
- Bruk av kommunalt disponerte boliger for rekruttering av arbeidskraft
- Boligosiale behov



Kilde: KOSTRA

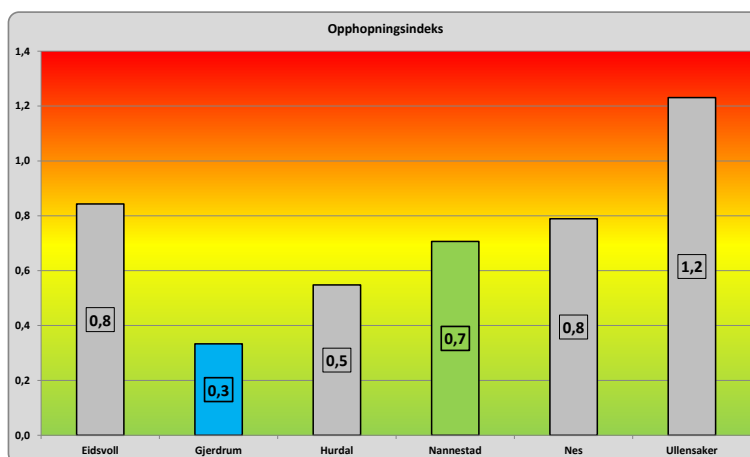
Kommentar: Antall kommunalt disponerte boliger per tusen innbygger i Nannestad ligger på linje med de øvrige kommuner på Øvre Romerike, men noe lavere enn snittet for Akershus. Antallet kommunalt disponerte boliger ser ut til å ligge på et "riktig" nivå i forhold til sammenlignbare kommuner.

Én årsak til at Nannestad ligger lavere enn landsgjennomsnittet kan være at Nannestad, som de øvrige kommuner på Romerike, ikke lenger tilbyr boliger for å rekruttere ansatte.

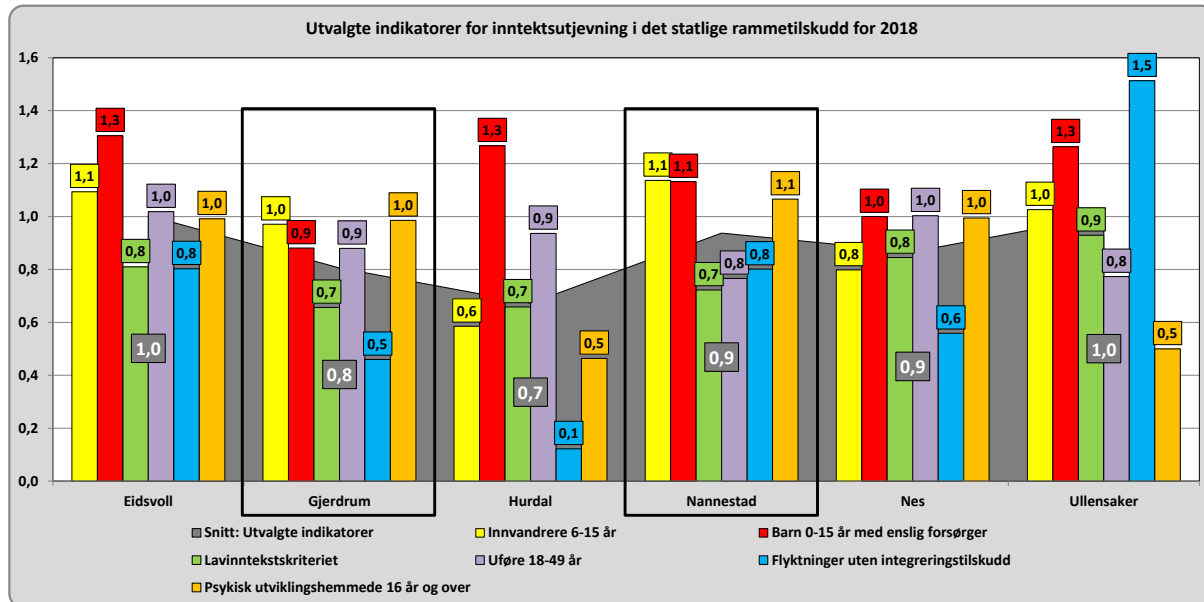
Dersom Nannestad skal opprettholde en andel på 12 kommunalt disponerte boliger per 1.000 innbyggere, innebærer det at kommunen anskaffer ca. 3 ekstra boliger per år.

Indikatorer som påvirker inntektsutjevningen mellom kommuner.

Regjeringen utarbeider hvert år et datasett som brukes for å beregne overføring av frie inntekter til kommunene. Kommuner som ligger lavere enn landsgjennomsnittet blir trukket i rammeoverføringen, mens kommuner som ligger høyere blir tilført et større rammetilskudd.



Kriteriet Opphopningsindeks kan indikere behovet for kommunalt disponerte boliger da det fanger opp variasjon i kommunenes utgifter til sosialhjelp. Når større byer gjennomgående har høye sosialhjelpsutgifter kan det skyldes en opphopning av levekårsproblemer i de største byene, det vil si at levekårsproblemene virker sammen og forsterker seg. Opphopningsindeksen kommer man fram til ved å multiplisere antall skilte og separerte, antall arbeidsledige og antall personer med lav inntekt i kommunen. Tall fra SSB.



Dersom man legger opphopningsindeksen til grunn, indikerer denne at det er et mye større behov for kommunalt disponerte boliger i Ullensaker enn i Gjerdrum, mens Nannestad kommer «midt på treet».

For 2018 viser tabellen over et utvalg av kriteriene som kan påvirke behovet for en innsats knyttet til boliger for innbyggere som har vansker med å anskaffe / beholde bolig i det ordinære boligmarkedet.

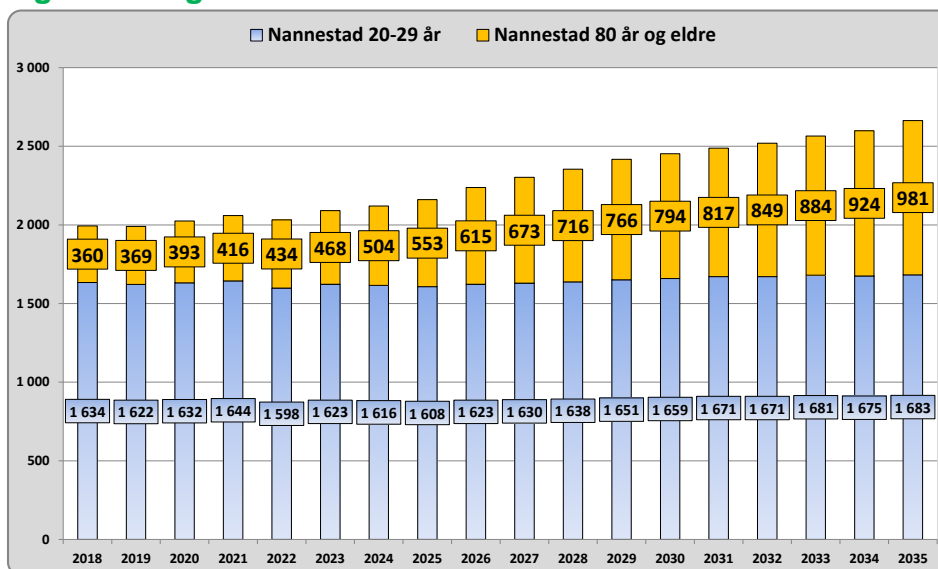
Kommentarer:

- Nannestad kommune har mindre utfordringer enn landet for øvrig (og derved rammeoverføringer) knyttet til indikatorene fattige, uføre 18-49 år og flyktninger uten integreringstilskudd.
- Nannestad har større utfordringer knyttet til indikatorene innvandrere 6-15 år, barn 0-15 år med enslig forsørger samt psykisk utviklingshemmede 16 år og eldre
- I den boligsosiale strategi vil behov knyttet til innvandrerbarn, barn med enslige forsørgere samt psykisk utviklingshemmede 16 år og eldre være forhold som bør vurderes nøye.

Departementets beskrivelse av de utvalgte indikatorene er gjengitt nedenfor:

- **Kriteriet Innvandrere 6-15 år** fanger opp variasjon i kommunenes utgifter til grunnskole. Kriteriet omfatter innvandrerbarn 6-15 år fra alle land utenom Sverige og Danmark. Tall fra SSB.
- **Kriteriet Barn 0-15 år med enslig forsørger** fanger opp variasjon i kommunenes utgifter til barnevern. Tall fra NAV.
- **Kriteriet Lav inntekt** fanger opp variasjon i kommunenes utgifter til barnevern. Lav inntekt er definert per husholdning, og det er satt regions-spesifikke inntektsgrenser. Tall fra SSB.
- **Kriteriet Uføre 18-49 år** fanger opp variasjon i kommunenes utgifter til sosialhjelp. Tall fra NAV.
- **Kriteriet Flyktninger uten integreringstilskudd** fanger opp variasjon i kommunenes utgifter til sosialhjelp. Tall fra SSB.
- **Kriteriet Psykisk utviklingshemmede 16 år og over** fanger opp variasjon i kommunenes utgifter til pleie og omsorg. Tall fra Helsedirektoratet.
- **Kriteriet Opphopningsindeks** fanger opp variasjon i kommunenes utgifter til sosialhjelp. Når større byer gjennomgående har høye sosialhjelpsutgifter kan det skyldes en opphopning av levekårsproblemer i de største byene, det vil si at levekårsproblemene virker sammen og forsterker seg. Opphopningsindeksen kommer man fram til ved å multiplisere antall skilte og separerte, antall arbeidsledige og antall personer med lav inntekt i kommunen. Tall fra SSB.

Demografiske og sosioøkonomiske forhold



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.

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.

Antallet innbyggere i denne aldersgruppen forventes ikke, i henhold til SSBs siste befolkningsframskriving alternativ HHMH, å stige sterkt i løpet av perioden fram mot 2035.

Kommunen eier per dato 10 utleieboliger i Rødvingetunet som opprinnelig var tiltenkt for ungdom. Ung alder er ikke et selvstendig kriterium for tildeling av bolig. Disse boligene bør betraktes som ordinære utleieboliger ved framtidige tildelinger.

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 å etablere seg i egen bolig.

Antall innbyggere 80 år og eldre antas, i henhold til SSBs prognose å stige jevnt fram mot 2035, 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 Maura og Nannestad sentrum. Dette reduserer behovet for kommunalt disponerte boliger for disse aldersklassene.

Nannestad kommune vil i planperioden få et økt antall av innbyggere 60 år og eldre. De fleste av disse vil ha økonomiske muligheter for selv å skaffe seg en egnet bolig, dersom utbyggerne produserer boliger tilpasset denne kjøpegruppen. Helse har en klar sammenheng med utdanning og inntekt.

Nannestad scorer, sammen med de øvrige kommuner på Øvre Romerike, lavt på indikatorer knyttet til helse. Det kan innebære at kommunen bør være forberedt på at en større andel av våre eldre innbyggere kan ha behov for kommunens støtteapparat, inkludert tilpasset bolig.

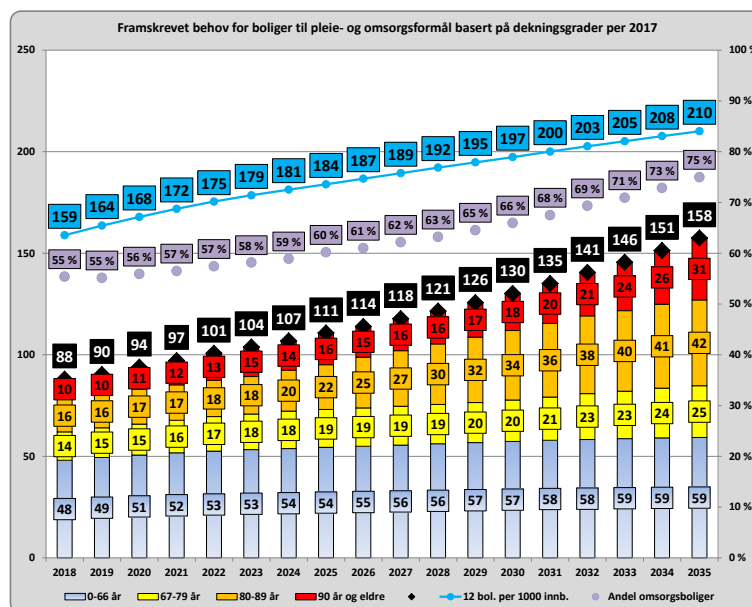
Vi vil i kommuneplanperioden også få en viss økning i aldersklassene 21-29 år. For denne gruppen kan prisnivået på boliger være den største hindringen for etablering i egen bolig, men en andel av disse unge kan i tillegg ha problemer knyttet til psykisk helse og rus som gjør at kommunen bør være forberedt på behov for et større antall kommunalt disponerte boliger for denne gruppen.

Særskilt om omsorgsboliger

Basert på dagens beboere i omsorgsboliger, fordelt på alder, viser tabellen under en demografisk framskrivning av behovet.

Tabellen bør leses med slike forbehold:

- Andelen yngre mennesker med ulike typer helsemessige lidelser utgjør en stadig økende andel av beboere i omsorgsboliger. Dette gjelder personer med utviklingshemming, psykiske og sosial problemer, eller langvarig funksjonsnedsettelse på



grunn av somatiske sykdommer, ofte av nevrologisk karakter. En framskrivning av aldersklassene 0-66 år kan derfor bli for lavt i forhold til den utvikling man kan forvente.

- Nannestad satser, i samsvar med «omsorgs-trappa» på at flere av kommunens eldre innbyggere skal tilbys helse- og omsorgstjenester i egen bolig framfor plass på sykehjem.

Kommentar: Kommunen mottar 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 om 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 drøyt 100 universelt utformede leiligheter i Nannestad sentrum og det er etablert et antall i Maura. I følge opplysninger

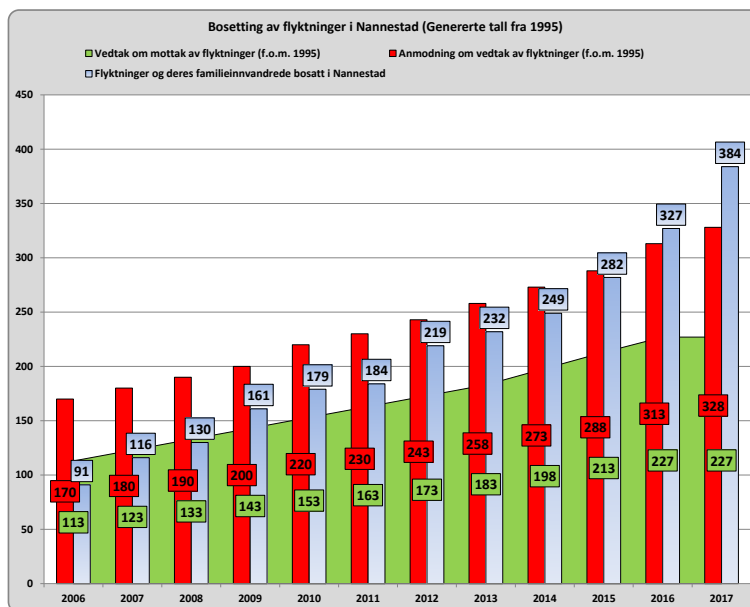
fra hjemmesykepleien, mottar ca. 25 % av beboerne i nyetablerte leiligheter i Nannestad sentrum kommunale omsorgs- og helsetjenester. Disse leilighetene er lokalisert i nærhet til basen for hjemmesykepleien, noe som reduserer behovet for omsorgsboliger i kommunal regi.

I Strategisk plan for virksomhet Helse 2017-2030 heter det: «*Virksomhet Helse mener på faglig grunnlag at antallet sykehjemsplasser kan reduseres fra dagens nivå til ca. 40 langtidsplasser, 10 korttidsplasser og 3 samhandlingsplasser.*

Dette forutsetter at kommunen har etablert et antall bemannede omsorgsboliger hvor pasientene opplever trygghet i hverdagen og har tilgang til nødvendig helsehjelp».

Om flyktninger i Nannestad

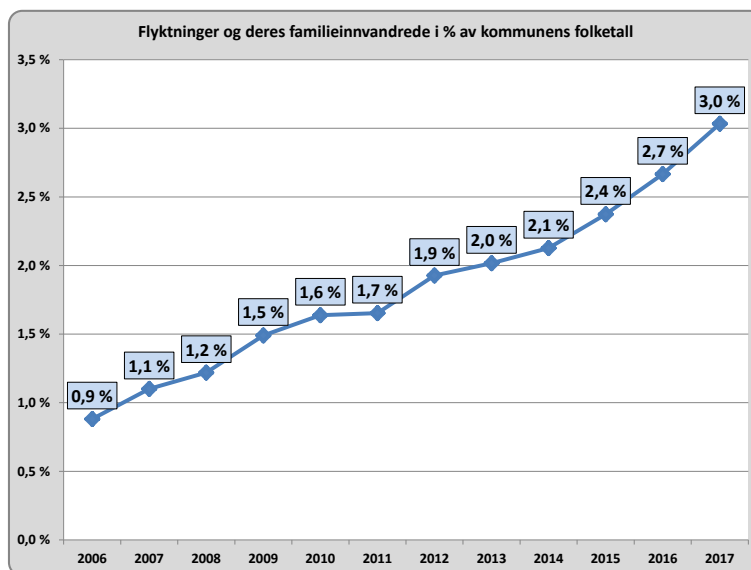
I følge statistikk fra IMDI (Integrerings og mangfoldsdirektoratet) har Nannestad i perioden 1995-2017 mottatt anmodning om bosetting av i alt 328 flyktninger. I samme periode har kommunen gjort vedtak om mottak av i alt 227 flyktninger. I tillegg de statlige anmodninger og kommunale vedtak vil bosatte flyktninger



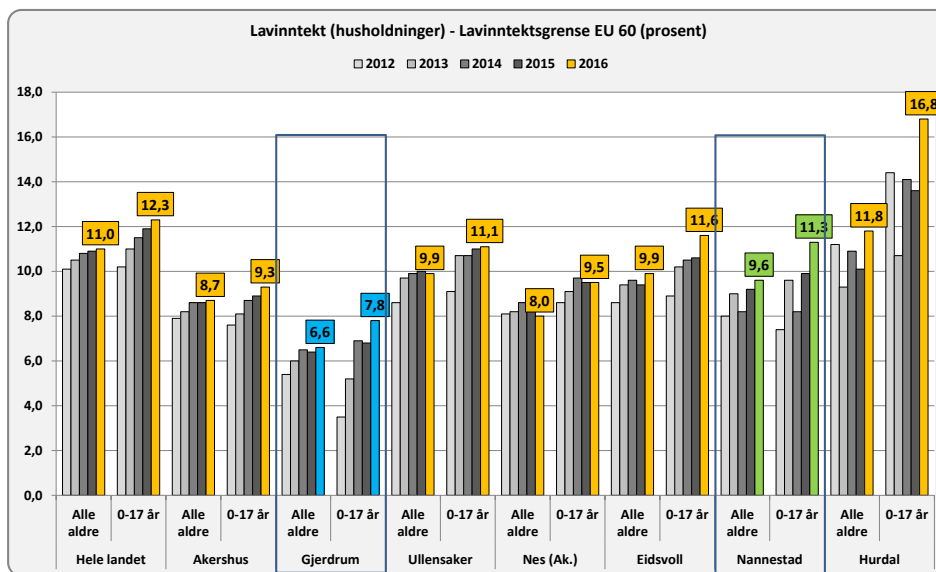
i stor grad søke om familiegjenforening etter at de er innvilget opphold. Samtidig vil kommuner av Nannestads type, med attraktivt arbeidsmarked og nærhet til Oslo, oppleve at flyktninger bosatt i mer perifere områder flytter til vår kommune. Per 2017 er det i følge IMDI bosatt 384 flyktninger og deres familieinnvandrede i Nannestad.

Andelen flytninger i prosent av den samlede folkemengde er økt fra 0,9 % i 2006 til 3,0 % i 2017. 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.



Sosiale forhold i Nannestad



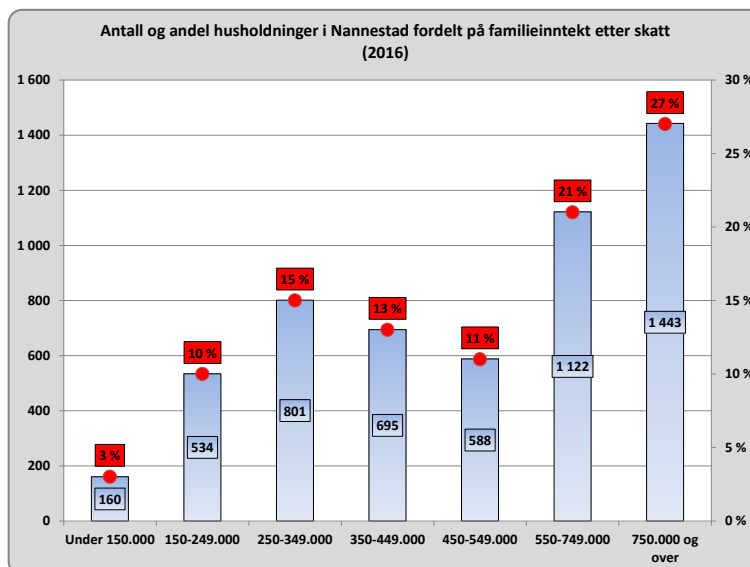
I følge statistikk fra Folkehelsas statistikkbank er det en økende andel av befolkningen som bor i husholdninger med vedvarende lav inntekt. Andelen husholdninger på landsplan er økt fra 10,1 % i 2012 til 11,0 % i 2016.

Trenden i Nannestad er den samme, men andelen er lavere; 8,0 % i 2011 og 9,6 % i 2016. Andelen barn i alderen 0-17 år som bor i familier med lav inntekt er høyere enn befolkningen generelt med 7,8 % i Nannestad i 2016.

Dersom vi sammenligner Nannestad med Eidsvoll og Ullensaker ser vi at Nannestad 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.

I følge siste tilgjengelige statistikk fra SSB er det i alt 5.343 husholdninger i Nannestad. Av disse har 1.496 husholdninger, tilsvarende 28 %, en samlet husholdningsinntekt under 350.000,- kr etter skatt.

695 familier (13 %) har mindre enn 250.000,- kr i disponibel familieinntekt. Dette er et inntektsnivå som gjør det vanskelig å

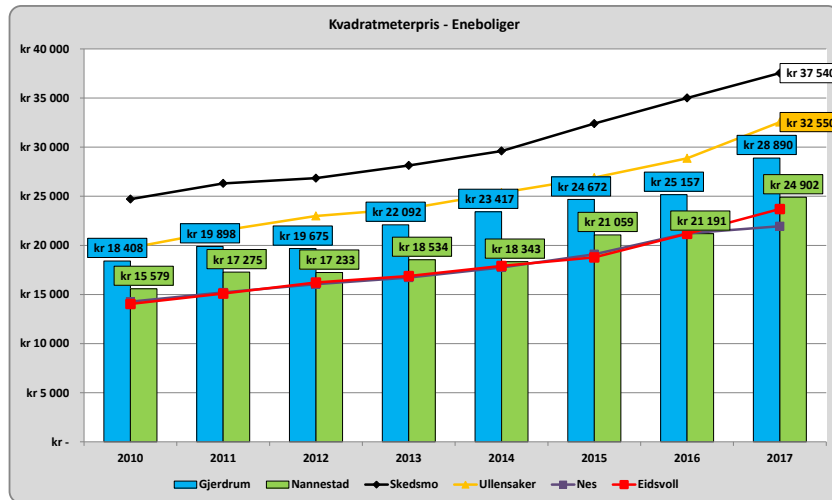


etablere seg i det ordinære boligmarkedet.

Prisnivå per m² for boliger

I følge statistikk fra SSB, ble **eneboliger** omsatt til en gjennomsnittlig pris per m² slik det framgår av tabellen til høyre.

Eneboliger i Nannestad ble i 2017 omsatt til en pris på 24.902 kr per m².

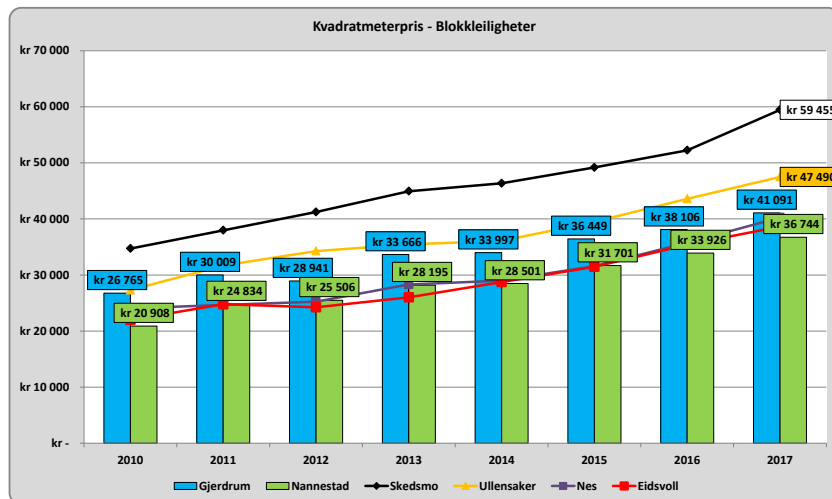


Dette tilsvarer en pris på opp mot 3 mill. kr for en enebolig på 120 kvadratmeter.

Prisnivået i Nannestad har i perioden 2010 til 2017 ligget på 64 % av Skedsmo og 77 % av Ullensaker. Det innebærer at kjøper av en slik bolig, i 2017, ville måtte betale ca. 900.000,- kr mer i Ullensaker og ca. 1,5 mill. kr mer for å anskaffe en enebolig av tilsvarende størrelse i Skedsmo.

Leiligheter ble omsatt til en gjennomsnittlig pris per m² slik det framgår av tabellen til høyre.

Blokkleiligheter i Nannestad ble i 2017 omsatt til en pris på 36.744 kr per m².



Dette tilsvarer en pris på ca. 2,8 mill. kr for en leilighet på 75 kvadratmeter.

Prisnivået i Nannestad har i perioden 2010 til 2017 ligget på 63 % av Skedsmo og 78 % av Ullensaker. Det innebærer at kjøper av en slik bolig, i 2017, ville måtte betale ca. 800.000,- kr mer i Ullensaker og ca. 1,7 mill. kr mer for å anskaffe en enebolig av tilsvarende størrelse i Skedsmo.

Unge og enslige med behov for en leilighet på 45 m², ville kunne kjøpe en slik bolig til drøyt 1,6 mill. kr i Nannestad, mens vedkommende måtte forvente å betale drøyt 2,1 mill. kr i Ullensaker og nær 2,7 mill. kr i Skedsmo. Dette innebærer at innbyggere i Nannestad, med normale

inntekter, i større grad kan være i stand til å anskaffe en bolig til overkommelig pris i Nannestad enn tilfellet er i Ullensaker og Skedsmo.

Om til normtall for kommunalt disponerte boliger

Etterspørsel etter kommunalt disponerte boliger er i hovedsak basert på forhold knyttet til innbyggernes funksjonsnivå, livssituasjon og betalingsevne:

1. Behovet for kommunalt disponerte **omsorgsboliger** kan ha sammenheng med:
 - a. Antall innbyggere med nedsatt funksjonsevne med omsorgsbehov: Forekomsten av ulike funksjonshemninger er relativt lik mellom kommunene, men antall tyngre brukere kan slå sterkt ut i mindre kommuner. Nannestad er, i henhold til den statlige utgiftsutjevning, den kommunen på Øvre Romerike som har høyest forekomst av psykisk utviklingshemmede 16 år og eldre.
 - b. Antall eldre pleietrengende med omsorgsbehov: En andel av eldre innbyggere vil ha behov for en bolig hvor de kan være mest mulig selvhjulpne, men hvor boligen også er slik tilrettelagt at de kan motta pleie- og omsorgstjenester.
 - c. Innbyggere som bor i universelt utformede boliger vil kunne bo hjemme lengre enn innbyggere i dårlig tilrettelagte boliger hvor også uteområder er lite tilgjengelig.
2. Behovet for kommunalt disponerte boliger er avhengig av tilbudet i det ordinære boligmarked:
 - a. Prisnivået i boligmarkedet – høyt prisnivå kan øke etterspørselen etter kommunalt disponerte boliger
 - b. Tilbudet av ulike typer boliger i markedet - lite tilbud av rimelige leiligheter kan øke etterspørselen etter kommunalt disponerte boliger.
3. Behovet for kommunalt disponerte boliger er avhengig arbeidsmarked og lønnsnivå i regionen:
 - a. Høy sysselsettingsgrad og høyt lønnsnivå kan redusere etterspørselen etter kommunalt disponerte boliger
 - b. Lavt-lønnsgrupper og marginaliserte arbeidstakere kan oppleve vansker med å komme inn på boligmarkedet dersom det generelle lønnsnivå med tilhørende prisnivå på boliger blir for høyt
4. Etterspørselen etter kommunalt disponerte boliger er avhengig av antallet av slike boliger:
 - a. Dersom kommunen har et stort antall kommunalt disponerte boliger **hvor prisnivået er lavere enn i det ordinære boligmarked** kan etterspørselen være nærmest ubegrenset. Et stort tilbud av rimelige kommunalt disponerte boliger kan ha den effekt at mennesker med lav betalingsevne flytter til kommunen.

- b. Dersom kommunen har et lavt antall kommunalt disponerte boliger, og **prisnivået er harmonisert med det ordinære boligmarked**, vil etterspørselen etter slike boliger synke. Man kan da få den effekt at mennesker med lav betalingsevne flytter fra kommunen.

Nannestad kommune har ansvar for å tilby sine innbyggere helse- og sosialtjenester. Dette forutsetter at mottakerne har boforhold (eventuelt plass i institusjon) som gjør at de kan motta slike tjenester. I tillegg har kommunen et ansvar for å gi råd og veiledning for å hjelpe innbyggere som ikke kan skaffe seg egen bolig i det ordinære marked.

Basert på tilgjengelig informasjon om boligmarked, inntektsforhold og levekår i sammenlignbare kommuner synes dagens dekningsgrad av kommunalt disponerte boliger på 12 boliger per 1.000 innbyggere å være et "riktig" nivå.

Sammenhenger mellom antall kommunalt disponerte boliger – eller manglende sammenheng – kan illustreres av tabellen under:

Nøkkeltall (KOSTRA for 2017)	Eidsvoll	Gjerdrum	Hurdal	Nannestad	Nes	Ullensaker	Akershus	Kostragruppe 07	Landet uten Oslo
Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	350	64	34	153	267	463	8 571	6 192	98 092
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	14	10	12	12	12	13	14	16	21
Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner (kr)	kr 1 312	kr 625	kr 34	kr 3	kr 239	kr 2 081	kr 1 438	kr 1 534	kr 1 426
Lønnsutgifter per eid kommunal bolig (kr)	kr 20 086	kr 10 242	kr 9 794	kr 11 849	kr 66	kr 5 166	kr 7 932	kr 6 443	kr 9 216
Andel nye søkere som har fått avslag på kommunal bolig (prosent)	65	32	60	54	31	41	36	30	29
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere (antall)	0,9	0,6	:	1,1	1,3	1,0	0,9	1,0	1,4
Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall)	13,3	6,1	11,7	6,9	9,4	11,9	11,9	12,1	16,2

Kommentarer:

- Eidsvoll er den kommunen på Øvre Romerike med det høyeste antall kommunalt disponerte boliger per 1.000 innbyggere.
- Samtidig er Eidsvoll den kommunen som har flest avslag på søknad om kommunal bolig.
- Nes kommune er den kommunen på Øvre Romerike som har færrest avslag på søknad om kommunal bolig.
- Samtidig er Nes den kommunen som har flest antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån.
- Gjerdrum ligger lavest på Øvre Romerike når det gjelder antall boliger finansiert med startlån samt husstander som er tilkjent statlig bostøtte. Imidlertid har kommunen relativt få avslag på søknad om kommunal bolig. Dette indikerer et lavere behov enn øvrige kommuner på Øvre Romerike.

Statlige føringer og støtteordninger

Boligmarkedet i Nannestad domineres av eneboliger, dog med et større innslag av leiligheter i boliger bygd etter år 2000. Et slikt boligtilbud stenger ute grupper med lav betalingsevne og/eller redusert funksjonsevne, noe som fører til et press for å få kommunale boliger, trygdeboliger eller plass på sykehjem.

Nannestad er tradisjonelt en jordbrukskommune med spredt bosettingsmønster, noe som gjør det vanskelig å legge til rette for universell utforming av uteområder i og rundt våre mindre tettsteder.

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:

1. **Grunnlån:** Husbankens grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og tilgjengelighet (universell utforming) i ny og eksisterende bebyggelse.
 - Grunnlånet er mest interessant for de som skal oppgradere eksisterende bolig, men Husbanken tilbyr også lån til bygging av nye boliger.
 - Grunnlån har gunstige betingelser og passer for innbyggere som er opptatt av miljø, lavt energibehov og en bolig som er brukbar i alle livsfaser.
 - Alle kan søke om grunnlån. For å få lån må søkeren ha fast inntekt og tilstrekkelig betjeningsevne. Betjeningsevne vurderes ut fra gjeldende SIFO satser
2. **Startlån** benyttes i hovedsak til kjøp av bolig. Hvis det er mulig å få grunnfinansiering i privat bank, kan kommunen toppfinansiere. I tilfeller der det ikke er mulig å oppnå grunnfinansiering i privat bank, kan kommunen fullfinansiere.

Innbyggere kan også få:

- hjelp til å bli boende i boligen de har
- refinansiering av dyre lån hvis beboeren står i fare for å miste boligen ved tvangssalg
- utbedring av bolig
- tilpasning av bolig
- nybygget bolig
- toppfinansiering

Kommunene søker Husbanken om midler til videre utlån. Kommunestyret vedtar lånerammens størrelse.

Dagens låneramme er på 15 mill. kr. Det er både realistisk og ønskelig, i

første omgang, å øke lånerammen til 30 mill. kr. Dette vil 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.

Husbandens regelverk for tildeling av lån

1. **Boligtilskudd** gis av kommunene til økonomisk vanskeligstilte i forbindelse med kjøp av egen bolig, eller til refinansiering i forbindelse med at man har vanskeligheter med å beholde eksisterende bolig. Boligtilskudd til refinansiering er behovsprøvd, og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få boligtilskudd. Boligtilskudd kan også gis til tilpasning av bolig pga. funksjonshemming.
2. **Prosjekteringstilskudd:** Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter med inntil kr 12.000,-. Det kan også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen på inntil kr 12.000,-. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd.
3. **Tilskudd til utleieboliger:** Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Maksbeløp for tilskudd er 20 % eller maksimalt 480 000,- (for Nannestad).

Hva kan det gis tilskudd til?

- Det kan gis tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte ved oppføring av nye boliger
- Kjøp av boliger
- Oppgradering av bolig som bidrar til økt kvalitet. Dette gjelder særlig med hensyn til universell utforming og energi/miljø
- Etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett
- Prosjekter som finansieres med tilskudd til utleieboliger skal støtte opp om mål og innsatsområder fastsatt i strategien Bolig for velferd.

Det gis ikke tilskudd til ordinært vedlikehold og rehabilitering av utleieboliger.

Hvem kan få tilskudd?

Husbanden kan gi tilskudd til utleieboliger til kommuner, stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger.

Ved samarbeid med private aktører krever Husbanden at behovet for boliger utlyses lokalt i kommunen. Det skal inngås en avtale mellom kommunen og eier om tildelingsrett som gir kommunen en eksklusiv rett til å tildele boligene til sine boligsøkere

4. **Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger:** Investeringstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

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

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
- 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

Hva kan tilskuddet brukes til?

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

5. **Husbandens bostøtteordning** setter husstander som ellers ville hatt problemer, i stand til å klare sine boutgifter.

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.

Leie til eie for vanskeligstilte

Bakgrunn

I Husbankens veiviser «Bolig for velferd» pekes det på en ordning kalt «Leie til eie for vanskeligstilte» som er godt alternativ, både for kommunen og den boligsøkende, til at den boligsøkende blir boende lenge i en kommunal bolig med lav mulighet for en boligkarriere i det ordinære boligmarkedet.

Det pekes på at 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 eie av 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.

Kort om arbeidsprosessen

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 tilsvare 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 kjøpspris.

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 ny-etablere seg er ikke i målgruppen for denne ordningen.

Leie før eie – Husbankens modell

1. Kommunen kjøper en bolig tilpasset en bestemt husstands behov.
2. Finansieres f.eks. med 80 % grunnlån og 20 % tilskudd til utleieboliger. Evt. 100 % med grunnlån.
3. Leietaker gis en valgfri opsjon med kjøp av boligen om 3 eller 5 år for samme pris som kommunen kjøpte boligen for. (Oppnår fordeler av evt. prisstigning, ingen risiko). Avhenger av om boligkjøper får finansiering.
4. Leien består av FDV-kostnader + renter på grunnlån. (lavere enn markedsleie).
5. Differensen mellom leie og markedsleie = sparing.
6. Tilskudd gitt til kommunen avskrives 5 % årlig og restbeløp tilbakebetales Husbanken ved salg til leietaker.

Om særskilte grupper

Mange av våre kommunale leietakere har redusert boevne, og må derfor ha råd og veiledning for å lære å bo. Slik praktisk bistand spenner over et vidt spekter knyttet til personlig økonomi, praktisk stell av boligen, matlaging, klesvask, energibruk, felles ansvar i borettslag m.v. Manglende boevne gir erfaringsmessig også stor slitasje på boligen, eksempelvis knyttet til fuktskader på kjøkken og våtrom.

Kommunens hjelpeapparat bør derfor, **etter individuell søknad**, bistå den enkelte beboer slik at vedkommende blir i størst mulig grad selvhjulpent 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 bør behandles av én instans i kommunen, basert på en individuell vurdering.

Det bør videre drøftes om det er behov for en avtale mellom boligeier og de kommunale virksomheter knyttet til at det, for leietakere med lav bo-evne bør være et vilkår for å få tildelt bolig at kommunens tjenesteapparat følger opp leietakeren i egen bolig.

For beboere med varig lav bo-evne, kan kommunen vurdere bofellesskap med bemanning framfor egen bolig.

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. Rådmannen fikk i

kommunestyre-sak 82/10 denne fullmakt:

- *”Rådmannen gis fullmakt til å gi sosiallån til innskudd på depositumskonto til vanskeligstilte på boligmarkedet i Nannestad kommune.*
- *Rådmannen gis anledning til å videredelegere denne fullmakten.”*

Det anses som helt 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.

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 boligutleiere eller boligselgere, i noen tilfeller får bistand fra kommunalt ansatte for å dra på visning osv. Kommunen kan også gi kommunal garanti overfor utleier, og i noen tilfeller gi 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. Nannestad 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.

Lokalisering av kommunalt disponerte boliger

Status:

De kommunale boligene er bygd eller ervervet ut i fra historiske forutsetninger, men videreført som kommunale boliger med til dels et annet formål enn opprinnelig tiltenkt. Det innebærer at boligene er spredt over store deler av kommunen. I tillegg er en del av den kommunale boligmasse ikke i samsvar med behovet for mindre og rimeligere boliger.

En andel av beboerne i kommunalt disponerte boliger er brukere av kommunens ulike hjelpeapparat så som hjemmetjenester. Kommunen vil være tjent med at innbyggere med jevnlig hjelpebehov i hjemmet bor i nærhet til tjenestene, noe som vil redusere kommunens utgifter og øke brukernes trygghet.

I tillegg vil en lavere andel av beboere i kommunale boliger ha tilgang til egen bil enn befolkningen for øvrig. Det vil derfor være en fordel om disse boliger er lokalisert slik at brukerne har best mulig tilgang til kollektive transportmidler og gangavstand til butikker og servicetilbud.

Kommunens økonomiske handlingsrom

Status:

Våre innbyggere kan i faser i sitt liv ha behov for kommunalt disponerte bolig, eller de kan ha et vedvarende behov knyttet til funksjonsnivå, livssituasjon eller personlig økonomi. Kommunen kan påregne at behovet er nærmest ubegrenset dersom kommunalt disponerte boliger kan tilbys leietakere til priser som er lavere enn markedspris. Det er derfor avgjørende å få en forutsigbarhet for et "riktig" antall kommunalt disponerte boliger. Det anbefales at man etablerer 12 boliger per 1.000 innbyggere som måltall.

En av kommunens største utfordringer ligger i å redusere lånegjelden fra dagens nivå på 116,1 % av våre brutto driftsutgifter. En redusert lånegjeld er en forutsetning for å kunne frigjøre midler til tjenesteproduksjon og vedlikehold. Dersom man skal oppta lån for å etablere nye utleieboliger, bør de ha et areal og en standard som gjør at de samlede investerings- og driftskostnader står i et rimelig forhold til den husleie som kan kreves.

Utstrakt bruk av «gjengs leie» vil redusere kommunens netto kostnader til boligforvaltning og øke gjennomstrømmingen i kommunale boliger.

Økt bruk av startlån og kontrakter basert på «fra leie til eie» vil øke kommunens samlede gjeldsforpliktelser, men nedbetaling av disse lån vil, i prinsippet, ikke påvirke kommunens finansielle situasjon negativt ved at disse lån skal betjenes av den enkelte låntaker.

Det anbefales at kommunen undersøker de muligheter markedet kan tilby når det gjelder å etablere boliger tilpasset behov og betalingsevne. En slik strategi kan ha som positiv bieffekt at planlagte utbygginger blir realisert, da utbygger gjerne vil selge 60 % av boenhetene før byggestart. I tillegg vil en slik strategi hindre opphopning av kommunale boliger.

Det ligger et potensial i å avhende en del av kommunens boligmasse.

Eneboliger kan selges i markedet, mens for sentrumsnære boliger kan det være aktuelt å høyne utnyttelsesgraden, og derved verdien av tomten. Tomten kan så selges eller bygges ut i egen regi.

Strategi for rehabilitering, utfasing og etablering av kommunale boliger

Nannestad kommune har i følge KOSTRA-rapporteringen 151 kommunalt disponerte boliger. Kommunen eier 136 boliger og har disposisjonsrett over 21 boliger i borettslag.

Dagens struktur på boligporteføljen er ikke optimal. Kommunen eier 30 eneboliger spredt rundt i kommunen. Dette er boliger som ikke er egnet til formålet da de forutsetter stor innsats fra kommunens side knyttet til vedlikehold inne og ute. Boligene er også bygd i en tid da det ikke var de samme krav til universell utforming.

Planen foreslår derfor at kommunens eneboliger – over tid – avhendes til markedsverdi og at de erstattes ved kjøp av mindre leiligheter i de nye boligprosjektene som planlegges i våre tettsteder. Boligene bør ha en slik beliggenhet at det er god tilgang til kollektive transportmidler samt handels- og servicetilbud.

Omsorgsboliger, i kommunal eller privat regi, bør etableres i nærhet til basen for hjemmebaserte tjenester.

Videre er det lite hensiktsmessig å opprettholde formålene «utleieboliger», «ungdomsboliger» og «trygdeboliger». Planen foreslår derfor å samle disse boligkategoriene i fellesbetegnelsen «utleieboliger for vanskeligstilte».

Fordelingen av boliger kan i dag være mindre relevant enn på det tidspunkt boligene ble etablert, men kommunen er forpliktet, i en tidsperiode, å benytte boligene til de formål som kommunen i sin tid fikk tilskudd for å etablere, eksempelvis ungdomsboliger. Det anbefales, for å unngå stigmatisering av ulike brukergrupper og for å få en mer hensiktsmessig utnyttelse av boligmassen, at man bruker betegnelsene utleiebolig for boliger som er til utleie for ulike grupper og omsorgsbolig for boliger hvor det forutsettes innsats av heldøgns helse- og sosialtjenester.

Økonomiske vurderinger

Utgifter knyttet til etablering og drift av kommunale boliger

I henhold til KOSTRA-rapporteringen 2016 har Nannestad kommune 59.142,- kr i brutto driftsutgifter per kommunalt eide bolig (Dette tilsvarer ca. 6.000,- kr per måned). Brutto driftsutgifter for kommunale boliger har sammenheng med boligens alder, standard og vedlikehold. Generelt sett ser man at kommuner bruker mindre på verdibevarende vedlikehold enn det anbefales fra den bygg-tekniske konsulentbransjen.

Kommunen kan i mindre grad påvirke bygge- og driftskostnader, men har stor mulighet til å påvirke størrelsen på de kommunalt disponerte boliger. Ved å konsentrere innsatsen til boliger mellom 40 og 60 m², har man en

mulighet for å tilby boliger hvor husleien dekker mesteparten av kommunens reelle utgifter.

En restrukturering av boligmassen med sikte på avhending av kommunalt eide eneboliger og påfølgende anskaffelse av et antall nye boliger (50 % 40 m² og 50 % 60 m²) innebærer at man øker kommunens brutto kapital- og driftskostnader avhengig av omfanget.

For å holde på måltallet 12 boliger per 1.000 innbyggere, vil den forventede folketilvekst innebære behov for 3-4 flere boliger per år.

Den merkantile og tekniske forvaltning av dagens boligmasse på 113 boliger ivaretas av Bolig- og eiendomsavdelingen med en slik ressursinnsats

- Virksomhetsleder Kommunal drift
- Konsulent i ½ stilling
- Innsats fra kommunens drifts- og vedlikeholdsteam

Det er behov for å styrke den kommunale organisasjon knyttet til forvaltning av de oppgaver som er knyttet til eiendomsdriften. Dette for å sikre en riktig standard på boligene, samt bedre oppfølging av kontrakter og avtaler. Det gjelder både med utbyggere, utleiere og leietakere.

I hvor stor grad en slik organisering innebærer behov for *nye stillingshjerner*, eller om man kan *omorganisere dagens oppgavefordeling*, må utredes nærmere.

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 virksomheten Kommunal drift 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.

Oslo kommune praktiserer gjengs leie slik det beskrives nedenfor:

Hva er gjengs leie?

Gjengs leie er den husleien man finner i sammenlignbare leiligheter hvor leieforholdet har vart en stund. Når man sammenligner leiligheter skal man bl.a. se på standarden både på leiligheten og fellesarealet, bomiljø, og om det er heis, balkong osv.

Gjengs leie og markedsleie

Markedsleien 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.

Hvordan fastsettes gjengs leie?

Oslo kommune innhenter hvert kvartal grundige rapporter om både gjengs leie- og markedsleienivået i kommunen. Deretter bestilles en leievurdering av takstmann for hver enkelt leilighet.

Innvendige forhold

Hvordan leiligheten ser ut innvendig har stor betydning for leievurderingen. Husleien kan reduseres på grunn av sopp og fukt i leilighetene. Takstmannen sjekker også om leietaker har gjort påkostninger i leiligheten. Dette kalles standardhevning og kan føre til fradrag i leien. Videre vurderer takstmannen om leiligheten har en god romfordeling. Dersom leilighetens areal er dårlig utnyttet blir det også gitt fradrag i leien for dette.

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. 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 Nannestad?

1. Kommunen må etablere og oppdatere en oversikt over markedsprisen for leie av boliger i ulike deler av kommunen.
2. Kommunen bør, ved behov, innhente vurderinger fra takstmann før man inngår leieavtaler for kommunale boliger. Taksten skal være basert på markedsprisen i området med korrigeringsfaktor for boligens standard. Taksten vil være **veiledende** for den husleie som fastsettes.
3. Husleiekontrakter bør, som hovedregel, inneholde bestemmelser om regulering av husleien i kontraktsperioden.
4. Eventuelt avvik mellom gjengs leie og leietakers betalingsevne må subsidieres ved bruk av Navs ulike støtteordninger etter en individuell vurdering av utgifter og inntekter.
5. 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.

Ved gjennomgang på finn.no per oktober 2018 finner man at gjennomsnittlig prisforlangende på husleie ligger på 8.700,- kr for leiligheter opp til 60m² og ca. 11.000,- kr for større leiligheter.

Helhetlig organisering av kommunens boligoppgaver

Målgrupper:

- Økonomisk vanskeligstilte
 - Ungdom
 - Familier med lav betalingsevne
 - Flyktninger
- Eldre med hjelpebehov
- Rusmisbrukere
- Innbyggere med nedsatt funksjonsevne (medfødte og ervervede funksjonsnedsettelse)
- Personer med psykiske lidelser
- Personer med behov for ettervern / oppfølging

Ansvarsområder for Servicekontoret:

- Informasjon om kommunens tilbud av kommunalt disponerte boliger
- Hjelp til å fylle ut søknadsskjema om kommunale tjenester
- Formidle kontakt til kommunens saksbehandlere

Ansvarsområder for virksomheten Kommunal drift:

- Forvaltning, restrukturering og anskaffelse av boliger i samsvar med kommunens måltall (12 boliger per 1.000 innbyggere og kommunale vedtak).
- Etter innspill fra og dialog med Koordinerende enhet, rapportere om status og behov for kommunalt disponerte boliger, samt fremme boligrelaterte saker til politisk behandling og budsjettbehandling.
- Kontaktpunkt og kontraktspart med utbyggere / eiere.
- Kontraktspart med leietakere.

Ansvarsområder for Koordinerende enhet:

- Oppfølging av og informasjon til leietakere i kommunalt disponerte boliger om muligheter for etablering i det ordinære boligmarked før leiekontrakten løper ut.
- Saksbehandling av søknader om kommunalt disponerte boliger.
- Saksbehandling og tildeling av tjenester knyttet til nødvendig veiledning, praktisk bistand og oppfølging av beboere i kommunalt disponerte boliger.

Ansvarsområder for Nav:

- Gi råd og veiledning om hvordan en bør gå frem på boligmarkedet.
- Saksbehandle kommunal garanti og lån til depositumsinnskudd.
- Saksbehandling og vedtak knyttet til kommunens ansvar for å finne midlertidig botilbud for innbyggere som ikke klarer det selv.
- Rapportere til bolig tjenesten om behov for boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, inkludert boligbehov for flyktninger i samsvar med kommunestyrevedtak.

Økonomiske vurderinger

Finans- og driftskostnader:

Byggepriser er tilnærmet like mellom ulike regioner, men man kan oppleve marginalt lavere tomteknostnader i Nannestad enn i mer sentralt beliggende kommuner på Romerike. Det innebærer likevel at man bør estimere månedlige utgifter på ca. 10 til 12.000,- kr for å kunne betjene renter, avskrivninger og verdibevarende vedlikehold for en leilighet på 60 m².

Det forutsettes at disse utgifter 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 2016 er de gjennomsnittlige årlige brutto driftsutgiftene per kommunalt eid bolig 75.177,- kr (tilsvarende 6.265,- 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.

Målrettede støtteordninger:

Kommunen kan få tilskudd til etablering av boliger for grupper av befolkningen. Det viktigste tilskuddet er knyttet til etablering av ulike former for omsorgsboliger. Disse støtteordninger vil kunne redusere kapitalutgiftene i betydelig grad, men kommunen forplikter seg til å drive disse boliger i samsvar med formålet i en periode på 20-30 år. I denne perioden er det forutsatt at kommunen yter nødvendige helse- og omsorgstjenester. Nannestad 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.