



**Stjørdal kommune**

**Boligsosial  
handlingsplan  
2020 – 2023**



# Innhold

<b>Forord .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Sammendrag.....</b>	<b>4</b>
1.1 Innledning.....	4
1.2 Konkrete tiltak - vedtatte og andre.....	5
<b>2. Rammevilkår for boligsosialt arbeid .....</b>	<b>8</b>
2.1 Statlige føringer .....	8
2.2 Kommunale føringer .....	8
2.3 Verdigrunnlag og føringer for boligsosialt arbeid .....	8
2.4 Kommunens lovpålagte ansvar .....	9
2.5 Viktige definisjoner.....	10
2.6 Omsorg 2036 .....	11
<b>3.0 Demografiske utviklingstrekk .....</b>	<b>12</b>
3.1 Befolkningsutvikling og –prognose .....	12
3.2 Utvikling i kommunedelene .....	14
3.3 Endringer i familiestørrelse, sammensetning, husholdningstype, boforhold.....	15
3.4 Boligmengde etter boligtype, historikk, utvikling .....	15
3.5 Igangsatt og ferdigstilte boliger .....	16
3.6 Planlagte boliger .....	16
3.7 Oppsummering, boligutfordringer .....	16
<b>4.0 Evaluering av forrige handlingsplan .....</b>	<b>17</b>
<b>5.0 Vanskeligstilte på boligmarkedet .....</b>	<b>20</b>
5.1 Målgrupper .....	20
5.2 En særlig innsats overfor barnefamilier og unge .....	20
5.3 Bostedsløse - Midlertidig botilbud.....	22
5.4 Forhindre utkastelser .....	23
5.5 Boligbehov for rusmisbrukere, sosialt vanskeligstilte med adferds problematikk .....	24
5.6 Boligbehov for mennesker med psykiske vansker .....	25
5.7 Boligbehov for personer med nedsatt funksjonsevne.....	26
5.8 Boligbehov for flyktninger .....	26
<b>6.0 Mål og strategier .....</b>	<b>29</b>

<b>7.0 Boligososialt arbeid .....</b>	<b>31</b>
7.1 Operative oppgaver .....	31
7.2 Strategiske oppgaver .....	32
7.3 Virkemidler i det boligososiale arbeidet .....	32
7.3.1 Individrettede boligososiale virkemidler .....	32
7.3.2 miljørettede boligososiale virkemidler .....	33
7.4 Resultater og status .....	33
7.4.1 Tildeling av kommunale utleieboliger:.....	33
7.4.2 Bistand med boligkarriere, startlån, tilskudd og bostøtte: .....	35
7.4.3 Tap og tapsfond - startlån .....	37
7.4.4 Portefølje startlån pr. 31.12.19.....	38
7.5 Bistand med boligkarriere .....	38
7.6 Tilpasning av bolig.....	38
<b>8.0 Boligososial utbyggingspolitikk .....</b>	<b>39</b>
8.1 Boligososialt arbeid – en del av den generelle boligpolitikken .....	39
8.2 Planlegging for gode bomiljø .....	39
8.3 Bruk av kommuneplanens arealdel og føringene i plan- og bygningsloven.....	40
8.4 Utbyggingsavtaler .....	40
8.5 Tomte- og bygningsressurser.....	41
8.6 Lokalisering .....	41
8.7 Boligpriser .....	41
<b>9.0 Kommunal boligforvaltning. ....</b>	<b>43</b>
9.1 Kommunens boligoppgaver.....	43
9.2 Utvikling av kommunale boliger og eiendommer .....	43
9.3 Kommunens boligbehov:.....	43
9.4 Gjengs leie på alle husleiekontrakter i kommunale utleieboliger .....	44
9.5 Private innleide utleieboliger.....	44
9.6 Kartlegging av prisnivå på husleie .....	45
9.7 Kjøp av boliger i borettslag .....	47
9.8 Fra leie til eie .....	47
9.9 Husleierestanser/innfordring.....	48
9.10 Strengere praksis mht. brann- og vannskadeforebyggende tiltak .....	49

## Forord

“Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsa vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de fleste bor godt i Norge i dag, gjelder dette ikke alle. Rundt 150 000 personer regnes som vanskeligstilt på boligmarkedet. Av disse mangler rundt 6200 et fast sted å bo. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo.

Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Det er derfor sentrale føringer på at innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra skal forsterkes. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.” Sitat Bolig for velferd side 7.

Det henvises også til samfunnsdelen i kommuneplanen, Omsorg 2036 og forrige Boligsosial handlingsplan 2016-2019 som danner grunnlag for denne planen.

## 1. Sammendrag.

### 1.1 Innledning.

Dette dokumentet er forslag til revidering av boligsosial handlingsplan 2016-2019, vedtatt av kommunestyret sak 10/17 den 16.februar 2017. Ny boligsosial handlingsplan gjelder for perioden 2020-2023. Planen er godkjent som kommunedelplan etter Plan- og bygningslovens § 11.1 og dette er også en forutsetning for den nye planen. Planen skal være retningsgivende i utformingen av boligtilbudet til vanskeligstilte på boligmarkedet i Stjørdal kommune.

Med henvisning til nasjonal strategi «Bolig for velferd» 2014-2020 og kommunens egendefinerte behov og utfordringer, er denne planen kommunens mål og strategier for kommende planperioden.

## 1.2 Konkrete tiltak - vedtatte og andre

### Organisatoriske tiltak:

#### 1. Kommunen tar boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanleggingen

Kommunen skal legge til rette for god utforming av bygde omgivelser, gode bomiljø og gode oppvekst og levekår. Med gode bomiljø menes mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet.

#### 2. Organisatoriske tilpasninger

Vurdering av behovet for organisatoriske tilpasninger for bedre måloppnåelse.

#### 3. Bistand med boligkarriere

Helhetlig oppfølging av den enkelte leietaker med tilbud om boligkarriere, videreutvikles. Mål om at flest mulig gis mulighet til å eie egen bolig.

#### 4. Særlig innsats overfor barnefamilier og unge

Kommunen må kunne tilby utsatte familier en bolig raskt.

#### 5. Miljøvaktmester

Kommunen bør utrede muligheten for å omdisponere stilling som miljøvaktmester. Dette vil være et tiltak for å bedre booppfølging i de kommunale utleieboliger. Ressurser må omdisponeres og dekkes inn av dagens budsjetttramme.

#### 6. Gjengs leie på kommunale utleieboliger

Innføring av gjengs leie skal gjennomføres.

#### 7. Forhindre utkastelser fra bolig

Tiltaksplan Husleierestanser vedtatt i k-sak 30/15, må rulleres.

#### 8. Bostedsløse

Aktiv bruk av kommunale utleieboliger skal forebygge bostedsløshet.

#### 9. Løslatte fra fengsel

Kommunen skal videreutvikle samarbeidet med kriminalomsorgen som sikrer at løslatte fra fengsel har bolig ved løslatelse.

#### 10. Styrke boevne i treningsleilighet

Styrke boevnen til unge personer med nedsatt funksjonsevne ved bruk av treningsleilighet. Det inngås kortvarig leieavtale med målsetting om å trygge den enkelte på å bo for seg selv.

### **11. Eie egen bolig og styrking av ambulerende tjenester**

Stimulere til at flere personer med nedsatt funksjonsevne og som ikke har behov for heldøgns helse og omsorgstjenester, får mulighet til å kjøpe og eie sin egen bolig. Det er behov for å styrke ambulerende tjeneste slik at personer som har behov for hjelp og bistand i det daglige, kan bo for seg selv og ikke i kollektive boformer.

### **12. Kartlegging av kommunal boligmasse**

Det må gjennomføres en kontinuerlig vurdering av den kommunale boligmasse om dagens sammensetning er hensiktsmessig i forhold til behov i planperioden 2020 - 2023.

## **Nybygging, kjøp planlegging:**

### **13. Behov for 3.roms og 4.roms boliger**

Kommunen bør i løpet av programperioden kjøpe inntil 9 stk. egnede kommunale utleieboliger, primært 3-roms og 4.roms leiligheter. Boligmasse skal primært være universelt utformet. Uegnet boligmasse skal selges.

### **14. Innovative løsninger for lavkostboliger**

Bruk av innovative løsninger for lavkostnadsboliger for å sikre unge og vanskeligstilte enklere tilgang til boligmarkedet.

### **15. Kommunale utleieboliger med robust materialvalg**

Utrede behov for inntil 2-3 enkeltstående boliger for de mest vanskeligstilte, samt utrede muligheter for å ivareta den enkelte beboers behov med tanke på beliggenhet, kollektivtransport m.m. Avklare tomtespørsmål.

### **16. Videreutvikle kommunal tomt på Lillemoen**

Videreutvikling av tomt på Lillemoveien for å møte eksisterende og forventede boligbehov. Boligen tilrettelegges for personer med store funksjonsnedsettelse og behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Området er sentrumsnært, ligger i et ordinært bomiljø og er godt egnet til brukergruppen. Anslagsvis 12 boenheter. Behov for ferdigstillelse i 2024/2025. Oppstart planlegging av boligen må skje i denne periode. Det er ønskelig med borettslag modell. Dette kommer i tillegg til bofelleskapet som vil være ferdig i 2021.

### **17. Omsorgsboliger for brukere med særskilt utfordrende adferd**

Planlegge for etablering av boliger til personer med sammensatte utfordringer og behov for særskilt tilrettelegging. Anslagsvis 8 boenheter. Behov for ferdigstillelse i 2026/2027. Oppstart planlegging av bofelleskapet må skje i denne periode. Det er ønskelig med noe skjermet beliggenhet.

**18. Borettslag og sikring av forkjøpsrett via utbyggingsavtaler.**

Kommunen bør i større grad benytte seg av sin lovmessige rett til å kjøpe seg inn i borettslag. Kommunen kan også sikre seg forkjøpsrett til boliger og utbyggingsareal gjennom bruk av utbyggingsavtaler. Jfr. lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.

**19. Tilrettelagte boliger for yngre personer med nedsatt funksjonsevne**

Behov for tilrettelagte boliger for yngre personer med nedsatt funksjonsevne, 4-6 plasser. Disse brukerne har pr i dag et tilbud ved Stjørdal bosenter.

**Endret bruk av bestående bygningsmasse:****20. Økt utnyttelse av bestående kommunale utleieboliger:**

Når bestående kommunale utleieboliger blir ledige, må det vurderes om boligene skal rives og tilpasses utnyttelsespotensiale i reguleringsplan, samt vurderes opp mot behovet for boliger til store barnefamilier.

**21. Kommunale utleieboliger i Sigurd Jarlsgate**

Ombygging av 8 stk. 2 roms leiligheter til 4 stk. 4-roms leiligheter.

**22. Effektiv bruk av bestående boligmasse – Psykisk helse og rus**

I planperioden er det behov for en rotering av brukere i Bergs gate og Stjørdal bosenter avdeling psykisk helse og rus. Der beboere med endret omsorgsbehov tilbys andre omsorgstilbud i kommunen.

**23. Yrkesvegen 1**

Ombygging av inntil 6 leiligheter med robuste materialvalg.

**Vedtatte tiltak som gjennomføres i planperioden:****24. Omsorgsboliger på Lillemoen**

Bygging av 12 nye omsorgsboliger med base, som ferdigstilles i 2021.



## 2. Rammevilkår for boligsosialt arbeid

### 2.1 Statlige føringer

Det henvises til nasjonal strategi for boligsosialt arbeid «**Bolig for velferd**» (2014-2020). Det er fastsatt følgende nasjonale mål og prioriterte innsatsområder som må ligge til grunn for planarbeidet:

Mål:	Prioriterte innsatsområder:
1. Alle skal ha et godt sted å bo	<ul style="list-style-type: none"><li>• hjelp fra midlertidig til varig bolig</li><li>• hjelp til å skaffe en egnet bolig</li></ul>
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	<ul style="list-style-type: none"><li>• forhindre utkastelser</li><li>• gi oppfølging og tjenester i hjemmet</li></ul>
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv	<ul style="list-style-type: none"><li>• sikre god styring og målretting av arbeidet</li><li>• stimulere til nytenkning og sosial innovasjon</li><li>• planlegge for gode bomiljøer</li></ul>

Alle kommuner har et ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I Bolig for velferd legges det stor vekt på at de boligsosiale virkemidlene må sees i sammenheng med andre velferdspolitiske tiltak innenfor arbeid, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester og barnevern. Jfr. Lov om folkehelsearbeid, kapittel 2. kommunens ansvar, § 4. Kommunens ansvar for folkehelsearbeid.

### 2.2 Kommunale føringer

**Planen skal ta for seg vanskeligstilte på boligmarkedet og deres problemer med å etablere seg og bli boende i bolig, innenfor en helhetlig boligpolitikk. Det er en forutsetning at planen skal sees i sammenheng med kommunens øvrige planprosesser og plandokumenter.**

### 2.3 Verdigrunnlag og føringer for boligsosialt arbeid

*«Bolig gir mer velferd. Alle har behov for et sted å bo og derfor må bolig være en sentral del av velferdspolitikken. Boligens betydning i velferdspolitikken kan synes underkommunisert. Ved bedre å ta hensyn til bolig i samfunnsplanleggingen generelt, og i det forebyggende boligsosiale arbeidet spesielt, kan levkår bedres for mange. Bolig må, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, forankres som den fjerde av velferdspolitikkenes pilarer» (NOU 2011:15 Rom for alle).*



*«Å ha et sted å bo er grunnleggende for å kunne fungere i dagens samfunn, og bolig er et av fundamentene i den norske velferdspolitikken. Viktigheten av å ha et sted å bo gjenspeiles også i menneskerettighetene der retten til bolig er nedfelt. Visjonen for boligpolitikken i Norge er at alle skal kunne bo godt og trygt»* (kommunal og regionaldepartementet: Riksrevisjonens undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte i boligmarkedet), (2008).

### **Basert på Stjørdal kommunes overordnede mål, legges til grunn følgende føringer for det boligsosiale arbeidet:**

**Bolig først.** Bolig er en grunnleggende menneskerettighet og ikke et privilegium man skal gjøre seg fortjent til. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo.

**Deltakelse i samfunnet.** Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid, familieliv og samfunnsdeltakelse.

**Godt sted å bo.** Kvaliteten på alle boliger skal være god og plassert i boområder som fremmer livskvalitet.

**Universell utforming** av nye boliger og boområder skal gi grunnlag for trygghet og redusert behov for bistand.

**Ingen midlertidighet.** Permanente botilbud bedrer livssituasjonen, all midlertidighet forverrer.

**Fra leie til eie.** Flest mulig skal kunne eie egen bolig for å kunne ta del i den verdiøkning som kan bedre levekårene.

**Offentlig ansvar.** Kommunen skal drive en aktiv boligpolitikk og ta i bruk alle tilgjengelige virkemidler.

**Lengst i egen bolig.** Fremtidens velferdsutfordringer skal blant annet løses ved at flest mulig kan bo lengst mulig i egen bolig.

**Brukerinnflytelse.** Brukernes egne synspunkter, vurderinger og valg skal tillegges grunnleggende vekt.

## **2.4 Kommunens lovpålagte ansvar**

### **Plan- og bygningsloven.**

Plan- og bygningsloven er en svært sentral lov med tanke på praktisk gjennomføring av myndighetenes utbyggingspolitikk og arealbruk, og dermed også nasjonal strategi for boligsosialt arbeid «Bolig for velferd». Loven skal knytte sammen endringer i samfunnsutvikling og arealbruk. Kommunene skal ha en kommuneplan som skal være grunnlaget for den enkelte kommunes prioriteringer og utføring av ønskede tiltak.

### **Plan- og bygningsloven:**

§1-1 Lovens formål.

§3-1 Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven.

§ 3-2. Ansvar og bistand i planleggingen.

§ 3-3 Kommunens planoppgaver og planleggingsmyndighet.

## «Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m.:

§3-7 Boliger til vanskeligstilte.

## Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen:

§ 1 Lovens formål.

§ 15 Boliger til vanskeligstilte.

§ 27 Midlertidig botilbud.

I tillegg til plikten kommunen har til å medvirke til boliganskaffelse for vanskeligstilte i boligmarkedet, er det de siste årene gitt en rekke nasjonale og lokale føringer og forventninger til verdigrunnlaget for kommunens arbeid med bolig-, omsorg- og sosiale tjenester.

Koblingen mellom bolig og tjenester skaper de største utfordringene for gjennomføringen av en sosial boligpolitikk. Både på kommunalt og statlig nivå viser det seg at koordinering og samordning av tjenester er krevende. Det er viktig at det boligpolitiske ansvaret i kommunen er tydelig. Det er i kommunen folk bor, og utfordringene må derfor løses lokalt.

## 2.5 Viktige definisjoner

### Hvem er de 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
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø

### Definisjon på bostedsløs:

Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente, personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og har ikke bolig. Som bostedsløs regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt.

### 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.

Definisjoner er hentet fra nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 – 2020 «bolig for velferd».

## 2.6 Omsorg 2036

Omsorg 2036 er etat Omsorgs kommunedelplan innen helse og omsorg. Omsorg 2036 er den sist rullerte omsorgsplanen, 2020. Omsorg 2036 beskriver utfordringer, muligheter, aktuell samfunnsutvikling, etatens mål, metodikk, og overgripende tiltaksplan.

Hvordan vi bor har stor betydning for livskvalitet, og er en viktig ramme for muligheten til en trygg og aktiv hverdag. Muligheten til å bo hjemme til tross for funksjonsfall vil ofte være styrt av hvordan boligen er utformet når det gjelder livsløpsstandard. Etat omsorg arbeider målrettet for at de fleste tjenestemottakerne mottar bistand i eget hjem, mestrer sin hverdag, og at brukere er mest mulig selvstendig. Det forutsetter at boliger og nærmiljø er tilrettelagt for at personer med både fysiske og kognitive funksjonsnedsettelse, og at dette gjenspeiles i fremtidig boligplanlegging. Kommunen skal legge til rette for at flest mulig eier egen bolig, og vi vil ha spesielt fokus på at personer med særskilt behov integreres i det ordinære boligmarkedet.

Innbyggerne må selv ta ansvar for å ha en bolig som er tilpasset sin livsfase. Når flere innbyggere bor i boliger som er godt tilrettelagt for aldring og sykdom, kan det med stor sannsynlighet gi mindre press på heldøgns omsorg.

Befolkningsutviklingen påvirker helse og omsorgstjenestene i kommunen. Det beregnes en betydelig aldersforskyvning i befolkningssammensetningen i Stjørdal for perioden frem til 2036. Stjørdal kommune har de siste 20 årene hatt jevn befolkningsvekst, mens nå har trenden snudd. Befolkningsframskrivningen blir lavere sammenlignet med beregningene vi tok utgangspunkt i ved Omsorg 2032, skrevet 2017. Lokal befolkningsprognoser tilsier at antall personer over 80 år dobles, og personer over 90 år tredobles. Vi må derfor påberegne at personer med aldersrelaterte sykdommer øker, der vi får flere antall innbyggere som lever lengre med flere diagnoser. Demens er et eksempel på en spesifikk diagnose vi vet vil påvirke helse og omsorgstjenestene i så måte. I den aldrende delen av befolkningen, ser vi også flere eldre innbyggere med utviklingshemming. Det er en pasientgruppe som gjerne har andre og mere komplekse utfordringer i forbindelse med aldringsprosessen enn andre, og aldersrelatert funksjonssvikt og demens øker også for denne pasientgruppen.

Etat Omsorg har en jevn økning av totalt antall brukere som mottar helsetjenester i hjemmet. På tross av den demografiske utviklingen beskriver økning i antall eldre, så er den største brukertilveksten innbyggere som er under 66 år.

Kommunen tilbyr heldøgnsomsorg på sykehjem, bosenter og bofelleskap for personer som har varig behov for døgntilrettelagt oppfølging av medisinsk behandling og pleie. Før tildeling av heldøgnsomsorg skal andre alternativer være vurdert, prøvd ut og ikke funnet hensiktsmessig eller forsvarlig. Det gjelder f.eks. lavterskeltilbud, hverdagsrehabilitering, dagtilbud, korttidsopphold eller tilbud om helse- og omsorgstjenester i hjemmet. Hensikten er å sikre at

tildeling av heldøgnsomsorg er forbeholdt de pasientene som kun kan få sine behov dekt gjennom nettopp heldøgnsstilbud.

Med bakgrunn i utviklingen vi ser på demografi og brukertilslig, må Stjørdal kommune planlegge for å kunne dekke et økende behov for:

- ambulerende tjenester
- heldøgnsomsorg og bofelleskap (inkludert enheter med skjermede plasser for personer med særskilte utfordringer)
- boliger med nærhet til personalbaser
- korttidsplasser
- bofelleskap
- dagsenter og aktivitetsplasser
- spesielle boenheter for personer med psykiske utfordringer og dårlig boevne
- omsorg pluss: Stjørdal kommune må vurdere behov for boliger med nytt omsorgsnivå. Leiligheter for personer som er selvstendige, men som har behov for større trygghet enn å bo alene i eget hjem; sentrumsnære boliger etter prinsippet «Omsorg +»
- 

Pr 2020 er følgende under bygging eller planlegging:

- Helsehus, som gir kommunen kapasitet på 12 nye korttidsplasser
- Nye Fosslia, som gir kommunen kapasitet på 60 nye institusjonsplasser
- 2 boliger med hver 12 leiligheter for personer med psykisk eller fysisk funksjonsnedsettelse.

## 3.0 Demografiske utviklingstrekk

### 3.1 Befolkningsutvikling og –prognose

Ved inngangen av 2019 var det 24028 innbyggere i Stjørdal. Tabellen nedenfor viser registrert folketall fordelt på aldersintervall for perioden siden 2002 og som prognose for årene 2019 og utover. Prognosen er utarbeidet av Trondheim kommune for Trondheimsregionen oktober 2019 med basis fra siste befolkningsframskriving SSB.

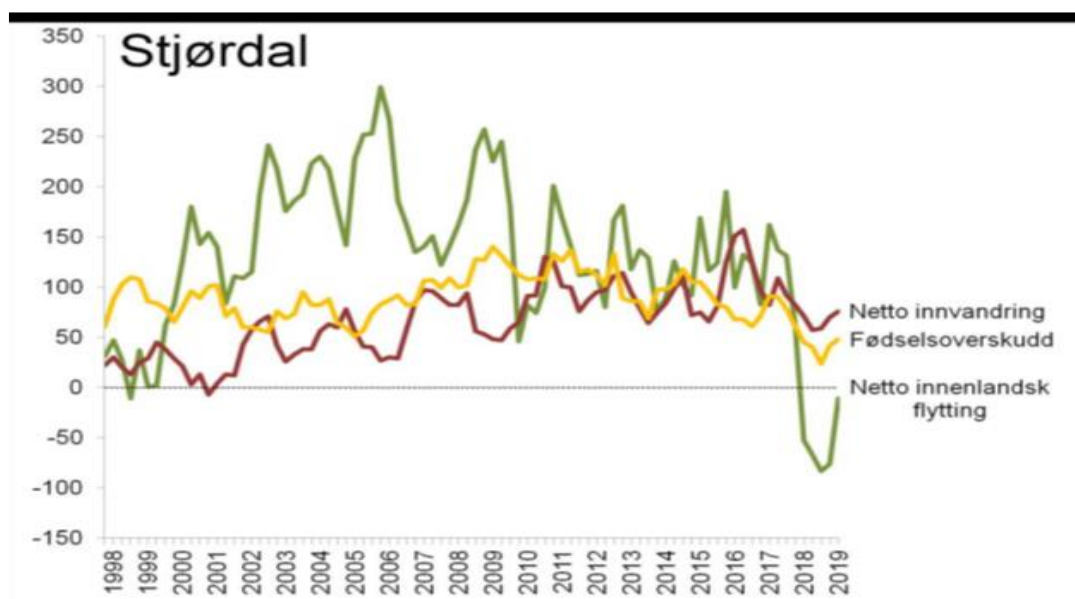
## Befolkningsutvikling og -prognose 2002-2040

Aldersgruppe	2002	2015	2019	2020	2025	2030	2035	2040
0-5 år	1636	1749	1621	1570	1703	1822	1892	1899
6-12 år	1854	2103	2254	2230	2092	2121	2273	2366
13-15 år	747	972	932	932	1014	957	955	1010
16-19 år	945	1346	1330	1314	1328	1337	1277	1323
20-66 år	11220	13517	14064	14160	14328	14776	14991	15053
67-79 år	1532	2351	2827	2917	3159	3204	3477	3785
80-89 år	681	755	805	839	1097	1473	1659	1753
90 år+	109	164	195	184	210	253	359	500
Sum	18724	22957	24028	24145	24931	25943	26891	27699

tall er pr. 01.01 i året

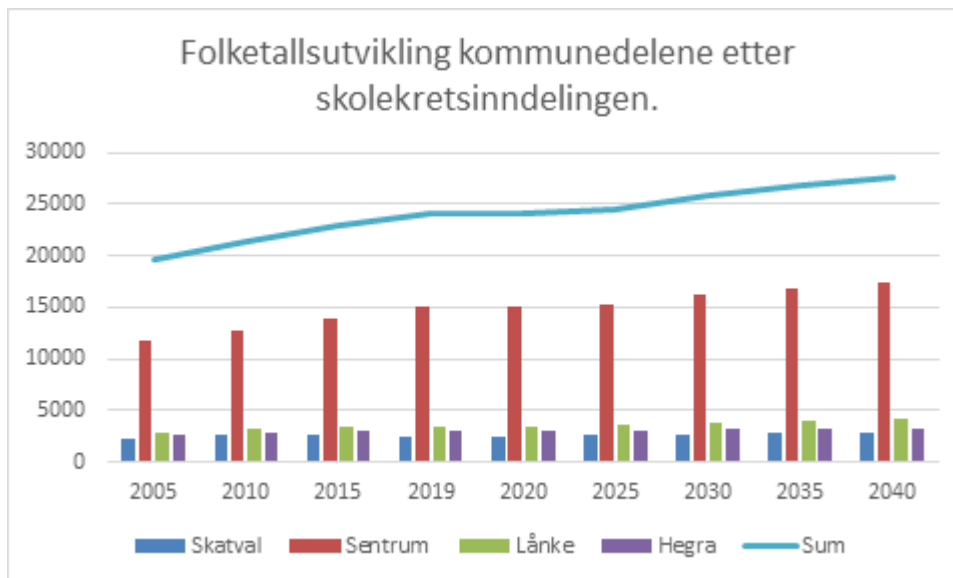
kilde: SSB (statistikk) og Trondheimsregionen TR2019-13B,07.10.2019 (prognose)

Det er en økning i befolkningen i alle årsklasser for hele perioden fram til 2040. Usikkerheten med prognosen blir større lengst ut i perioden. Av framskrivingen ser en at det er spesielt i den eldste del av befolkningen at økningen blir relativt sett størst. Årets prognose har en lavere vekst enn siste års prognose, dette er med basis i SSB's framskrivinger og lokale tilpasninger. Folketallsveksten har 3 ulike komponenter, netto innenlandsk flytting, fødselsoverskudd og netto innvandring, her er en oversikt over hvordan dette fordeles fra 1998 – 2019.

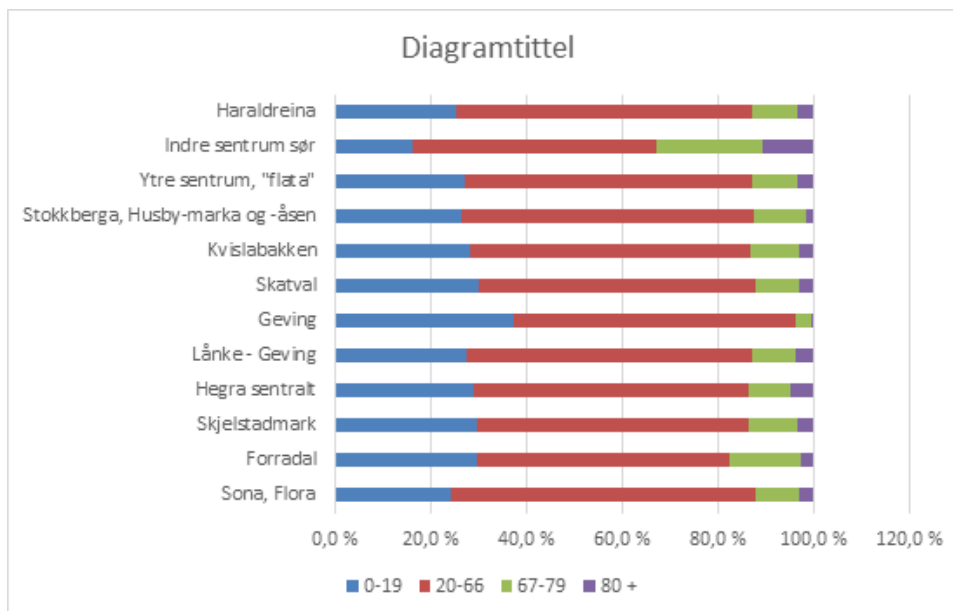


### 3.2 Utvikling i kommunedelene

Alle kommunedelene har hatt vekst i de siste 10 årene, prognosen fra 2020 viser også fortsatt vekst framover i alle kommunedelene. Størst vekst har naturlig nok sentrum med de fire skolekretsene Kvislabakken, Halsen, Haraldreina og Fosslia.



Aldersfordeling % vis, fordelt på ulike geografiske områder i kommunen:



- Geving har den klart yngste befolkningen i kommunen
- I indre sentrum med grunnkretsene Sentrum, Værnesmoen og Øyan er en av tre innbyggere 67 år eller eldre.
- Eldre bor mer sentralt enn den øvrige del av befolkningen. Delvis forklares dette med hvor bosentra og sykehjem er lokalisert, men mye skyldes også ønske om å bo mer hensiktsmessig, sentralt og i leilighet.
- Det er ikke store variasjoner i aldersfordelingen mellom øvrige områder.

### 3.3 Endringer i familiestørrelse, sammensetning, husholdningstype, boforhold

Husholdningstyper Stjørdal 2005-2019	2005	2010	2015	2017	2019
<b>Aleneboende</b>	2502	2971	3105	3333	3434
<b>Par uten hjemmeboende barn</b>	1789	2077	2415	2602	2693
<b>Par med små barn (yngste barn 0-5 år)</b>	998	1055	1045	1077	1051
<b>Par med store barn (yngste barn 6-17 år)</b>	1057	1192	1251	1258	1273
<b>Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)</b>	145	160	150	114	112
<b>Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)</b>	326	415	401	396	407
<b>Enfamiliehush.med voksne barn (yngste barn 18 år +)</b>	843	779	742	774	829
<b>Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år</b>	143	151	257	276	315
<b>Flerfamiliehusholdning med små barn (yngste barn 0-5 år)</b>	71	78	113	87	66
<b>Flerfamiliehusholdning med store barn (yngste barn 6-17 år)</b>	46	46	71	86	86

- Antall husholdninger har økt med 29,6 % i perioden 2005 – 2019.
- 67,8 % av husholdningene var uten barn under 18 år
- Andelen små husholdninger med 1-2 personer er økende, det samme gjelder flerfamiliehusholdninger, her er imidlertid antall husholdninger lave.
- Endringer i familiestruktur har betydning for boliggetterspørselen.

### 3.4 Boligmengde etter boligtype, historikk, utvikling

Befolkningens boligpreferanser endrer seg betydelig fra enebolig til mer konsentrerte boformer. I samla boligmengde i kommunen 2016 var 67 % eneboliger, i 2019 var andelen eneboliger 59,3 %. I beregningsforutsetninger framover er det lagt til grunn at denne utviklingen vil fortsette og forsterkes. Denne utviklingen har vedvart i mange år og sentraliseringsutviklingen i Norge ser ut til å forsterkes. Tabellen nedenfor viser utviklingen fra 2006 til 2019 hvor en ser samla boligmengde fordelt på boligtype, utviklingstrekkene er tydelige.



Boliger (beboede og ubeboede)

<b>Boliger (beboede og ubeboede)</b>	<b>2006</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Enebolig</b>	5792	5935	6176	6326	6354	6372
<b>Tomannsbolig</b>	608	620	678	747	775	789
<b>Rekkehus, kjedehus og andre småhus</b>	1071	1227	1429	1516	1537	1575
<b>Boligblokk</b>	771	1134	1276	1485	1511	1533
<b>Bygning for bofellesskap</b>	110	125	221	232	232	232
<b>Andre bygningstyper</b>	271	227	260	310	309	316

### 3.5 Igangsatt og ferdigstilte boliger

Boligbyggingen varierer fra år til år avhengig av markedet/etterspørselen som igjen påvirkes av konjunktorene, rente og lånebetingelser mv.

<b>Periode</b>	<b>2000-2004</b>	<b>2005-2009</b>	<b>2010-2014</b>	<b>2015-2019</b>
<b>Sum igangsatte</b>	1022	1047	916	733
<b>Sum ferdigstilte</b>	859	1157	780	771

### 3.6 Planlagte boliger

Det utarbeides ikke boligbyggeprogram i Stjørdal kommune. Det utarbeides imidlertid en boligfeltbase som grunnlag for befolkningsprognoser mv og som ajourføres hvert år. I årets prognose er det lagt til grunn en samla boligbygging med 107 boliger i året i perioden 2019 – 2024 og for perioden 2025 – 2030 gjennomsnittlig 113 boliger pr. år. Utviklingen med at stadig større andel av boligbyggingen skjer i form av leiligheter og konsentrert boligbygging fortsetter slik at behovet for eneboligtomter blir betydelig redusert framover både som følge av endra bo-preferanser og at et betydelig antall eneboliger fristilles som følge av flytting til leilighet.

### 3.7 Oppsummering, boligutfordringer

Etterspørsel

- Lavere boligbehov enn tidligere som konsekvens av redusert befolkningsvekst.
- Økende antall eldre som etterspør enklere og mer sentrale boformer.

- Mange voksne etterspør leiligheter, men vil få behov for familieboliger.
- Andel innvandrere øker, og noen har behov for store boliger
- Vi har forpliktet oss til en miljøvennlig lokalisering av nye boliger.

#### Tilbud

- Det er et stort boligpotensial i hele kommunen, betydelig større enn etterspørselen og behovet.
- Stor andel av nybygde leiligheter de siste årene og i planlagte boliger.
- Bygging av attraktive leiligheter for den voksende andel eldre vil frigjøre boliger i bruktmarkedet for andre og yngre grupper.

## 4.0 Evaluering av forrige handlingsplan

I tabell nedenfor vises resultat av arbeidet med konkrete tiltak, vedtatte og andre i forrige boligsosial handlingsplan 2016-2019:

<b>Organisatoriske tiltak:</b>		
<b>Nr</b>	<b>Tiltak:</b>	<b>Resultat:</b>
1	Forankring av boligsosiale tiltak i kommunens planverk	Tiltak utført. Tiltaket videreutvikles.
2	Kartlegging/vurdering av den kommunale boligmassen	Tiltak utført. Videreføres jfr. tiltak nr. 11 i denne planen.
3	Oppfølging av kommunal leietaker	Tiltak utført. Prosjekt bistand med boligkarriere gjennomført og implementert i ordinær drift.
4	Løslatte fra fengsel	Under arbeid. Nedsatt arbeidsgruppe og arbeidet videreføres. SLT-koordinator og Politikontakt innvoldes i arbeidet.
5	Booppfølging	Tiltak under arbeid.
6	Vanskeligstilte barnefamilier og ungdom	Tiltak under arbeid og må videreføres. Evaluering av HOLF prosjekt i NAV. Bistand med boligkarriere i Boligtjenesten må videreutvikles. Tverrfaglig samarbeid og helhetlig oppfølging av hver enkelt familie må sees i sin helhet internt i kommunen.

7	Innføre "gjengs leie" på kommunale utleieboliger	Stjørdal kommune benytter husleiekalkulatorer for å fastsette- og korrigere husleie, samt at leieprisene indeksreguleres hvert år inntil det er nok ressurser til å innføre gjengs-leie prinsippet.
8	Tverrfaglig boligrådgivningsteam	Tiltak utført. Tverrfaglig boligrådgivningsteam opprettet i 2019.
9	Bostedsløse	Tiltak utført. Tiltaksplan Husleierestanser bør evalueres. Økt gjennomstrømming i boligene bidrar til bedre tilgang på utleieboliger, og reduserer behovet for midlertidig botilbud.
10	Gjennomstrømming i kommunale boliger	Tiltak utført. Prosjekt bistand med boligkarriere implementert i Boligtjenesten.
<b>Nybygging, kjøp, planlegging:</b>		
11	Fremskaffelse av kommunale utleieboliger	Tiltak utført. Kjøpt 21 boliger, herav 18 stk. Universell utformede boliger.
12	Kommunal utleiebolig for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet	Tiltaket videreutvikles og gjennomføres i løpet av planperioden.
13	Trygghetsboliger	Tiltak ikke utført. Innmeldt boligbehov må dekkes inn i kommunens ordinære boligportefølje.
14	Midlertidig botilbud og akutt plassering	Tiltak utført. Må videreutvikles.
15	Kommunale utleieboliger i Ole Vigs gate	Tiltak under arbeid. Planarbeid for ombygging av 8 stk. 2-roms leiligheter til 4 stk. 4-roms leiligheter.
16	Behov for sentrumsnær kommunal tomt for bygging av omsorgsboliger	Tiltak utført. Sikret tomt og igangsatt prosjektering av 12 stk. omsorgsboliger i borettslag.

17	Boligprosjekt – vanskeligstilte på boligmarkedet	Tiltak utført. Kjøpt 3 stk. 4-roms leiligheter i boligprosjekt Skårrån i Hegra.
18	Kommunal rett til eierandeler i borettslag/sikring av forkjøpsrett via utbyggingsavtaler	Tiltak utført. Kjøpt 1 stk. 4-roms leiligheter i Borettslag. Kjøpt 11 stk. leiligheter i leiegård. Tiltaket videreføres.
19	Videreutvikling av botilbud for personer med rus- og/eller psykiske lidelser	Tiltak utgår. Erstattes med tiltak 15, 22 og 23 i denne planen.
<b>Endret bruk av bestående bygningsmasse:</b>		
20	Yrkesvegen 1 og 3	Tiltak utgår. Erstattes med tiltak 23. Planlagte kommunale utleieboliger på Lillemoen ble skrinlagt. Tidligere vedtatt plan om parkeringsformål på tomta er opphevet etter vedtak om ny sentrumsplan i 2019.
21	Økt utnyttelse av bestående kommunale utleieboliger	Tiltak utført. Solgt 2 stk. eldre 3-roms leiligheter i Lånke. Revet 2 stk. eldre 4-roms eneboliger i rekke. Erstattet med 2 stk. Nye 6-roms eneboliger i rekke.
<b>Vedtatte tiltak som gjennomføres i planperioden:</b>		
22	Fosslivegen 18	Tiltak utført. Ferdigstilt 12 stk. 2-roms leiligheter desember 2016.

## 5.0 Vanskeligstilte på boligmarkedet

**Det er den enkelte innbyggers ansvar å skaffe bolig, men kommunen kan i noen tilfeller tilby kommunal utleiebolig til vanskeligstilte grupper.** (jfr. retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig).

Målgruppen for denne handlingsplanen er innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet og innbyggere som har behov for en tilrettelagt bolig. Denne planen omhandler ikke boliger eller institusjonsplasser for eldre. Dette er ivaretatt i Omsorg 2036. Med «vanskeligstilt på boligmarkedet» menes personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.

### 5.1 Målgrupper

- Enkeltpersoner og familier med lave inntekter
- Flyktninger
- Personer med nedsatt funksjonsevne
- Bostedsløse
- Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser
- Løslatte fra fengsel eller personer ut fra behandlingsinstitusjoner

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en ensartet gruppe og årsaken til at man har vanskeligheter med å kunne bo og mestre boforhold er flere, og henger ofte sammen. Arbeidsledighet og lave inntekter er i seg selv et hinder for å få innpass i leiemarkedet.

### 5.2 En særlig innsats overfor barnefamilier og unge

I nasjonal strategi «Bolig for velferd» er innsats overfor barnefamilier og unge fremhevet. Boligen og nærområdet utgjør en viktig ramme for barn og unges oppvekst vilkår, og innsatsen overfor barn og unge som ikke bor bra skal forsterkes. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forebygge reproduksjon av sosial ulikhet.

Kommunen har over år jobbet målrettet med å styrke boligsosialt arbeid inn mot barn og unge. Fra 2012 – 2014 jobbet NAV med prosjekt “bærekraftig barnefamilier. Avløst av videre satsing med “bistand med boligkarriere” finansiert av fylkesmannen. Som resultat av denne satsingen er det opprettet en stilling som boligrådgiver i bolig tjenesten. Arbeidet er primært rettet mot å bistå leietakere i kommunal utleiebolig over i egen eid bolig. Det er nødvendig med tilstrekkelig ressurser, for å møte et økende behov for bistand til leietakere som bor i privat leide boliger.

I 2019 har SSB på oppdrag fra Husbanken, kartlagt at 43 husstander med 134 barn i Stjørdal hadde lavinntekt (under 60% av medianinntekt), leier bolig og er trangbodd. Kommunen har selv kartlagt dette med et øyeblikksbilde av de som leier kommunal og framleid utleiebolig pr.

22.februar 2020. Det ble da registrert at 46 husstander og 132 barn fyller disse kriteriene. Pga. personvernet er det noe mer utfordrende og kartlegge barnefamilier som fyller disse kriteriene i private leieforhold. Disse vil bli ivaretatt fra NAV og bedt om å gi samtykke for tilbud om helhetlig oppfølging.

En kartlegging av bostedsløse i 2016 viste at 229 barn var bostedsløse sammen med foreldrene sine, mens det i 2012 ble registrert 679 barn. (Kilde: Veiviseren.no /på landsbasis).

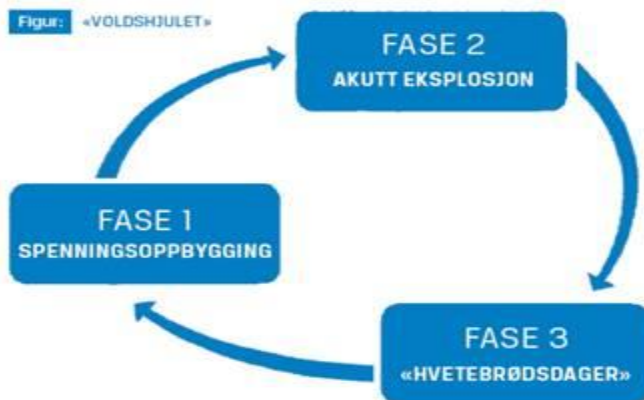
Vold eller trusler om vold, samlivsbrudd og utkastelse fra bolig er hovedårsakene til at bostedsløshet blant barnefamilier oppstår. De vanligste oppholdsstedene for disse familiene er hos venner og familie, i krisesenter og i andre midlertidige botilbud som kommunen tilbyr. De fleste skaffer seg et sted å bo forholdsvis raskt, men rundt 30 prosent har vært i den midlertidige bosituasjonen i mer enn seks måneder. (jfr. «bolig for velferd»).

Enhet barn og ungdom består av familieteamet, ungdomskontakten og forebyggende koordinator/SLT koordinator. Enheten møter jevnlig personer/ familier som har et boligbehov.

### **Vold i nære relasjoner.**

I løpet av våren 2020 vil Handlingsplan Vold i nære relasjoner bli ferdigstilt. Dette er en plan som er felles for kommunene Meråker, Tydal, Selbu, Frosta og Stjørdal. Denne planen vil gjelder for hele befolkningen.

Voldshjulet i illustrasjonen under viser de forskjellige fasene i en voldshendelse. I familier med barn som opplever vold i nære relasjoner er det viktig at kommunen har bolig å tilby den/ de voldsutsatte. Dette er ofte akutte hendelser og et raskt tilbudt alternativt bosted for de voldsutsatte kan være det som skal til for at de klarer å forlate voldsutøver. Vi har ingen eksakt statistikk på hvor stor andel som flytter tilbake etter å ha vært f.eks. på krisesenter, men erfaring viser at mange flytter tilbake til voldsutøver.



Ungdomskontakten i Enhet barn og ungdom jobber med ungdom. De jobber oppsøkende, og de tilbyr ulike gruppe- og individuelle oppfølginger. Ungdomskontakten møter på ungdom som av ulike årsaker ikke lenger bor hjemme. Dette kan være med bakgrunn i vanskelig familieforhold eller at de ikke får lov å bo hjemme mer. I disse situasjonene er det viktig at kommunen kan tilby et midlertidig bosted. Ofte kan behovet da være en hybel/ mindre boenhet med lavere bokostnader da disse ungdommene ofte har dårlig økonomi.

### **Bolig i et kriminalitetsforebyggende perspektiv**

Gode velferdstilbud for alle kan bidra til at kriminalitet forebygges og mange av startblokkene for en kriminell løpebane fjernes. Det må skapes et fellesskap hvor befolkningen har like muligheter. Gode tilbud innen helse og omsorg, særlig psykiatri, forebygging av rusmiddelavhengighet, tilfredsstillende boforhold for alle, en aktiv arbeidsmarkedspolitikk, god integrering, full barnehagedekning og et velfungerende utdanningssystem utgjør alle viktige bidrag som virker generelt kriminalitetsforebyggende.

Det er en klar sammenheng mellom bosituasjon og kriminalitet. Boligen er grunnleggende for den enkeltes velferd. Kommunens ansvar for å sikre tilgang til boliger for vanskeligstilte er et viktig bidrag også i det kriminalitetsforebyggende arbeidet.

Enheten ser at arbeidet med å få familier over fra leid til eid bolig er meget viktig. Det å eie egen bolig handler om trygghet, frihet og verdighet for den enkelte.

### **5.3 Bostedsløse - Midlertidig botilbud**

Tjenestemottakere som ikke har et sted å oppholde seg det neste døgnet har krav på midlertidig bolig. Årsaken til behovet, og om situasjonen har vart over tid, er uten betydning for retten til tjenesten. Det stilles ikke krav om at tjenestemottaker først må ha prøvd å finne botilbud selv. (rundskriv 35 Lov om sosiale tjenester i NAV). Loven stiller relativt strenge krav til standard på midlertidige botilbud. Dette tilsier at man i størst mulig grad bør legge til rette for tilgang på egnede boliger.

Tjenestemottakere som har behov for midlertidig bolig, er ikke en ensartet gruppe og kan være både barnefamilier og enkeltpersoner som av ulike årsaker ikke har et sted å oppholde seg kommende døgn. Disse skal i alle tilfeller prioriteres ved tildeling av kommunal bolig og kommunen skal også arbeide aktivt for å få dem ut av den midlertidige situasjonen, ved bruk av boligsosiale virkemidler.

Ved å bruke kommunal utleiebolig ønsker kommunen å gjøre to ting. Det ene er at man sikrer vedkommende et midlertidig botilbud. Samtidig må man legge til rette for at den som søker midlertidig bolig, får bistand til å finne en permanent bolig. Dette kan dreie seg om råd og veiledning til å etablere seg i eid bolig, bistand til å leie privat eller tildeling av kommunal utleiebolig.



Intensjonen må i alle tilfeller være å etablere så permanente boforhold som mulig i hvert enkelt tilfelle. I 2019 er dette prøvd ut ved flere anledninger med gode resultat. Ifølge NAV sitt fagsystem Visma Velferd var det registrert 14 personer uten fast bolig i 2019. Av disse fikk fire personer tilbud om kommunal utleiebolig og vi unngikk med dette bostedsløshet. De øvrige 10 ordnet seg bolig på egen hånd.

Høsten 2016 ble den sjette landsomfattende kartleggingen av bostedsløse gjennomført i Norge. Stjørdal kommune har kun deltatt på de to siste kartleggingene i 2012 og 2016. Kartleggingen for Stjørdal viser en sterk nedgang i antall bostedsløse. Dette var også tilfelle på landsbasis. Ny kartlegging foreligger i 2020.

Bostedsløse i Stjørdal		
Årstall	2012	2016
Antall bostedsløse	14	7
Bostedsløse pr. 1000 innbyggere	0,63	0,29

**“Det er viktig å ta med at bostedsløshet, i likhet med sosiale problemer generelt, ikke “forsvinner”. Det kreves innsats og langsiktige perspektiv for å holde på reduksjonen i tallet bostedsløse den kommende fireårsperioden.”**

## 5.4 Forhindre utkastelser

I mange tilfeller er økonomisk rådgivning og gjeldsrådgivning fra NAV-kontoret avgjørende for å forhindre utkastelser.

Kontroll over egen økonomi er en forutsetning for å opprettholde et boforhold og det å kunne bo trygt og godt. Startlån til refinansiering og gjeldsrådgivning er virkemidler som i kombinasjon kan sikre at husleie og boutgifter blir betalt.

For husstander som får vanskeligheter med å betale gjelda si, eller som har problemer med å disponere pengene slik at de strekker til, er det viktig å søke hjelp i tide. Hensikten med økonomisk rådgivning og gjeldsrådgivning er å hjelpe den enkelte til å bli i stand til å styre økonomien sin selv.

Ikke alle klarer å styre sin egen økonomi. Kommunen har da mulighet til å tilby forvaltning av inntekten. Dette betyr at kommunen sørger for at faste utgifter til husleie og strøm blir betalt først, og at den resterende inntekten utbetales til brukeren.

### **Varslingsregelen:**

Husleieloven gir utleier mulighet til å varsle kommunen dersom leieren står i fare for å bli kastet ut. Jfr. Husleieloven § 9-11.

Varslingsregelen kom inn i loven i 2007, men er dessverre lite kjent. En evalueringsrapport (NIBR rapport 2013:7) viser at jo bedre rutiner Nav-kontoret har i varslingssaker, jo færre saker ender med utkastelse. Det er også indikasjoner på at kommuner som har faste rutiner for varslingssaker, opplever arbeidet som mindre ressurskrevende enn andre. Varslingsregelen er tatt med i kommunens retningslinjer for kommunal utleiebolig, og at Værnesregionen Regnskap tar kontakt med NAV dersom personer står i fare for å miste bolig. Varslingsregelen gjelder også for private leieforhold.

## **5.5 Boligbehov for rusmisbrukere, sosialt vanskeligstilte med adferdsproblematikk**

Det er et fortsatt behov for økning av boliger med heldøgns omsorgstjenester for personer med rusproblemer og atferdsproblematikk. Bergs gt. 7 – 15 er etablert som heldøgns omsorgsboliger til personer med rus og eller psykiske helseproblemer. En ser i perioden etter etablering av 9 leiligheter til målgruppen, at det fortsatt er udekkede behov. Helse- og omsorgstjenesten i Stjørdal kommune har i følge Brukerplankartlegging 2018 hatt en økning på 15 % når det gjelder personer som mottar tjenester på grunn av rusproblematikk, samtidig som brukerplan-kartleggingen viser at 80 % av tjenestemottagerne har psykiske helseproblemer som tilleggsproblematikk. Dette stiller store krav til helse- og omsorgstjenesten, spesielt med tanke på å kunne gi riktig bo- og helsetilbud.

En ser i planperioden at det fortsatt er behov for å videreutvikle tilpasset bolig tilbud til de yngste personene med rus og psykisk utfordringer tilknyttet personalbase. Samtidig er det også behov for å videreutvikle tilbud til voksne personer med kroniske psykiske utfordringer og dårlig boevne, i Stjørdal bosenter.

Bolig for velferd (2014-2020) sier at stadig flere melder behov for kommunal bolig, samtidig som at det er behov for tilrettelagte tjenester i hjemmet, noe en kan se i sammenheng med økt antall tjenestemottagere og stort trykk på de etablerte boligene for personer med rusproblemer. For å kunne møte fremtidens utfordringer vil det være behov for flere heldøgns- omsorgsboliger til målgruppen.

### **Utfordringer/tiltak:**

Kommunens målsetting er at rusmisbrukere og sosialt vanskeligstilte med adferdsproblematikk skal prioriteres i forhold til egnet botilbud med heldøgns omsorg og pleie i planperioden. Det er ønskelig at en prioriterer å benytte leilighetene i Bergs gt. 7-15 til de yngste personene med omfattende problemer, for å kunne gjøre flest i stand til å leve eget liv ved å tilby helse- og omsorgstjenester på et tidlig tidspunkt. En ser gjennom målrettet samarbeid med bolig tjenesten at flere i målgruppen blir i stand til å etablere seg i egen eid bolig.

En vil gjennom å benytte leilighetene til de som er i et tidlig stadium i en vanskelig livssituasjon, kunne sørge for at flere blir i stand til og etter hvert ivareta et eget ordinært boforhold gjennom relasjonsarbeid, veiledning og motivering til deltakelse i samfunnet. Det er også et behov for å etablere flere boliger med heldøgns omsorgstjenester til rusmisbrukere og sosialt vanskeligstilte med adferds problematikk i planperioden. Referanse: Bolig for velferd Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020).

## 5.6 Boligbehov for mennesker med psykiske vansker

Midler til Opptrappingsplan for psykisk helse ble bl.a. benyttet til etablering og bemanning av bokollektiv på Stjørdal bosenter for mennesker med psykiske lidelser. Dette omfatter 8 plasser med heldøgns bemanning. Det er opprettet et botilbud med heldøgns tjenester til personer med psykiske problemer i Bergs g.t 7-15. Det er behov for å styrke tilbudet til de yngste og tyngste brukerne i målgruppen..

Ny opptrappingsplan for rusfeltet ble i perioden 2016-2020 vedtatt av regjeringen. Bolig, arbeid og aktivitet er noen av satsningsområdene. Av boligsøknadene fremgår det at det ofte er snakk om psykiske vansker kombinert med rus- og adferds problemer.

Det er en økning av unge med alvorlige psykiske vansker som har behov for bistand til å skaffe seg bolig på det åpne marked. Det er ikke en målsetting at alle skal bo i kommunale boliger. Tvert imot er det et prinsipp i Stjørdal kommune at alle skal bo i egen bolig så langt dette er mulig. Mange har imidlertid behov for bistand for å kunne bli i stand til å ”ivareta” sine interesser på boligmarkedet”. (Jfr. Lov om sosiale tjenester arbeids- og velferds-forvaltningen§15). Det er behov for organisert bistand på dette området.

### **Boligløsninger:**

Stjørdal kommunes målsetting om at alle skal ha mulighet til å bo i egen bolig gjelder også for mennesker med psykisk helse og rusutfordringer. Det er ikke til beste for målgruppen å bo i kommunal bolig over lenger tid.

Bergs gt. 7-15 er etablert som bolig med heldøgns tjenester. For å kunne utnytte dette tilbudet på en best mulig måte, er det viktig at tilbudet benyttes til personer som på sikt vil kunne være i stand til å leie/eie privat bolig gjennom økt tilrettelegging i en tidsbegrenset periode.

Egen bolig er viktig for rehabilitering – for opplevelse av mestring og verdighet. Det må foretas en gjennomgang av den kommunale boligmasse for en best mulig utnytting til den brukergruppe det her er snakk om. Kommunen må ha et tilbud om heldøgns tjenester til målgruppen psykisk helse og rus. Dette opprettholdes i Stjørdal bosenter samt i Bergs gate 7-15, med base og heldøgns oppfølging.

## 5.7 Boligbehov for personer med nedsatt funksjonsevne

«Rettighetsutvalget leverte i 2016 sin NOU- «På lik linje», etter å ha gjennomgått rettighetssituasjonen for personer med utviklingshemming. Utvalget konkluderte med at utviklingshemmede reelt sett har liten mulighet til selv å velge hvor de vil bo og hvem de vil bo sammen med, og at de ikke har samme mulighet til å kjøpe og eie egen bolig som andre. Utvalget fremhever at utviklingshemmede på lik linje med andre, skal ha mulighet til å bo i mest mulig vanlige boliger og i ordinære bomiljøer.

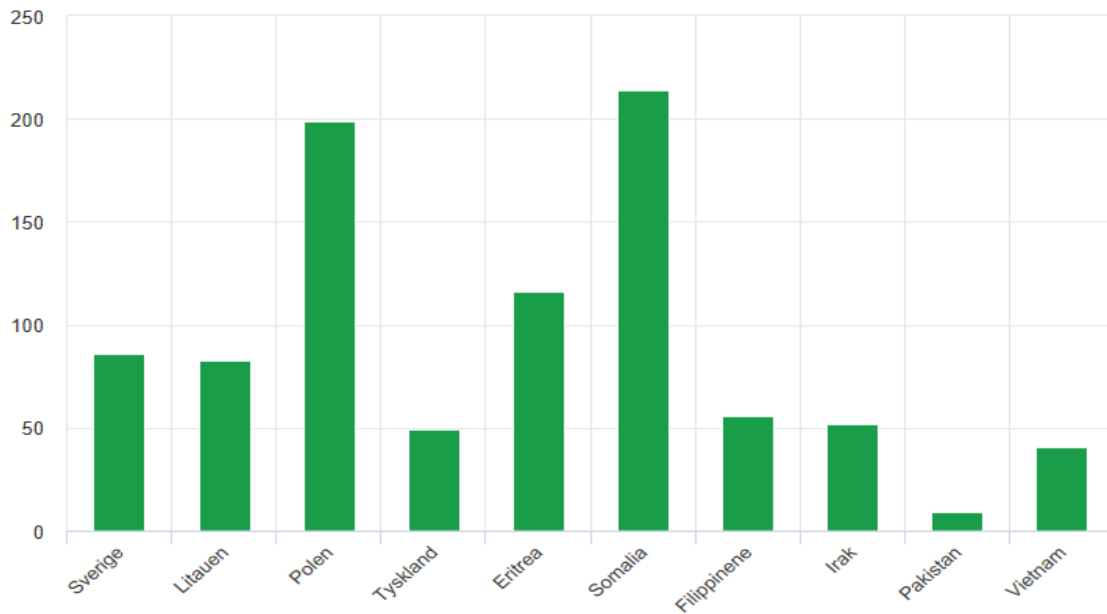
Det vil derfor være viktig også i årene som kommer, å legge til rette for gode alternative boformer slik at personer med nedsatt funksjonsevne har mulighet til å eie eller leie bolig, bo i kollektive boformer eller for seg selv. Kommunen må gjøre seg godt kjent med den enkeltes boligplaner, og på en god måte koordinere tjenestetilbud og bolig».

## 5.8 Boligbehov for flyktninger

### **Dagens situasjon:**

Ved inngangen til 2019 utgjorde innvandrerbefolkningen i Stjørdal, inkludert norskfødte med innvandrerforeldre, 2.213 personer, eller 9,2 prosent av folkemengden i kommunen. I underkant av halvparten av disse hadde flyktningbakgrunn. I alt var 91 nasjoner med tre eller flere innbyggere representert. De største «flyktingelandene» var Somalia, Syria og Eritrea.

## Personer med innvandrerbakgrunn. Utvalgte land.



Kilde: Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, Statistisk sentralbyrå.

Snaut halvparten av flyktningene bor per i dag i kommunalt eid eller leid bolig. Mens hele 75 prosent i starten av forrige planperiode ble førstegangsetablert på det private leiemarkedet, er bildet i dag omsnudd. I 2019 ble 28 av 32 nye flyktninger førstegangsbosatt i kommunal bolig. Dette har sammenheng med redusert bosetting, men også økt med økt gjennomstrømming og netto tilvekst av kommunale utleieboliger. Private leieavtaler inngås både med kommunen som framleier og som formidler mellom utleier og leietaker. Per i dag disponerer kommunen 32 innleide boenheter (utleieenheter) hvorav 10 hybler. I tillegg kommer 6 boenheter for enslige mindreårige. Ved forrige rullering var tallet nær tre ganger så høyt. I løpet av 2020 antas tallet å være ytterligere halvert.

Erfaringsmessig vil flyktninger trenge 3-5 år eller mer før de er i stand til å etablere seg i egen bolig på det åpne markedet. Revidert målsetting i handlingsplanen er å bistå 10 flyktningfamilier per år med kjøp av egen bolig ved hjelp av Husbankens startlånordning eller privat finansiering. Tallet er i tråd med oppnådd resultat de siste år. I 2019 ble status 12 familier.

### Nye bosettinger:

De senere år har kommunen erfart store svingninger i behovet for bosetting av flyktninger. Etter en økning fram mot «flyktningkrisen» i 2015 og den nasjonale dugnaden i 2016, er behovet for bosetting i Stjørdal mer enn halvert på tre år. Prognosen for kommende fireårsperiode er usikker på grunn av innstramningene på asylfeltet, men antas å ligge på 25-30 personer utenom familiegjennforente per år. SSBs befolkningsframskriving legger til grunn en utflating av veksten for alle innvandringsgrupper. For Stjørdals vedkommende bidrar tilflytting av flyktninger fra

andre kommuner sammen med lav fraflytting til fortsatt vekst innenfor målgruppen. Kommunen har de to siste årene ikke vært anmodet om å bosette enslige mindreårige.

#### Bosetting (antall personer)

	2020	2021	2022	2023	Sum
<b>Kvote (år 1)</b>	28	25	25	25	103
<b>Familiegjenforening</b>	4	7	7	7	25
<b>Netto tilflytting*</b>	15	10	5	0	30
<b>Sum</b>	47	42	37	32	158

*\*Antall sekundærbosatte (tilflyttere) forventes å avta etter hvert som færre flyktninger bosettes i randkommunene.*

Til sammenlikning var prognosen for planperioden 2016-2019 på 460 personer.

#### **Boligbehov:**

Fra 2018 har det vært en merkbar nedgang i behov for boliger til førstegangsbosetting av flyktninger. I første rekke gjelder dette boliger for enslige. Samtidig har behovet for andregangsbolig tilpasset den enkelte husholdningsstørrelse endret seg, både i retning av større bolig i forbindelse med familiegjenforening, og mindre bolig etter hvert som barn blir voksne og flytter ut. Størst behov er det for boliger med tre eller flere soverom. Kun 37 av 165 kommunale utleieboliger er i denne kategorien. Med en dreining fra flyktninger via asylsystemet til overføringsflyktninger (anslagsvis 70 prosent av årlig kvote) øker også behovet relativt sett for større boligtyper. Tilgang til flere familieboliger og raskere håndtering av byttesaker vil bidra til å minske behovet for boliger totalt sett. Særlig gjelder dette boliger med ett soverom, som i dag utgjør to tredeler (105 boenheter) av den kommunale boligmassen. Forutsatt at bosettingsprognosen holder, vil det private leiemarkedet i planperioden fungere som et supplement til den kommunale boligporteføljen.

#### **Lokalisering**

Det er en uttalt målsetting at flyktninger skal kunne bosette seg i alle deler av kommunen hvor det er tilgang til kollektivtrafikk. Ved ankomst skal flyktninger tildeles varige boliger (3 års leiekontrakt) i gode bomiljø og med standard i tråd med verdigrunnlag og føringer for det boligsosiale arbeidet (kap 2.3).

Dersom beboere finner tilhørighet i lokalmiljøet og ikke ønsker å flytte, bør det legges til rette for at de kan bli boende, og eventuelt overta boligen de leier (leie før eie). Dette øker sjansen for å lykkes med etablering og booppfølging som ledd i introduksjonsprogrammet. Mens nyankomne

flyktninger naturlig trekkes mot sitt eget nasjonalitetsmiljø, endrer boligpreferansene seg over tid og blir mer lik majoritetsbefolkningens ønsker, med vekt på barnevennlighet, grøntområder og boareal (NIBR 2013:25 - Fremtidige boligbehov). Integrering av kommunale boliger i private utbyggingsprosjekt har generelt vist seg å være vinn-vinn for beboer så vel som utbygger og kommune.

### **Finansiering**

Flyktninger er en av flere prioriterte grupper når det gjelder statlige låne- og tilskuddsordninger gjennom Husbanken. Kommunen kan få inntil 100 prosent finansiering gjennom Husbanken for boliger beregnet på utleie til denne målgruppen.

## **6.0 Mål og strategier**

Som nevnt under kapitel 2, har staten nedfelt klare mål for det boligsosiale arbeidet for perioden 2014-2020. På bakgrunn av dette har kommunen satt seg følgende mål for planperioden:

### **Hovedmål: Alle skal bo godt og trygt.**

<b>Delmål:</b>	<b>Innsatsområde:</b>
Ta hele kommunen i bruk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal tilstrebes en spredt lokaliering av boligtiltak, som samtidig skal ivareta den enkeltes behov for nærhet til skole, barnehage, kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner som dagligvarebutikk m.m.</li> </ul>
Nedtoning av kommunalt eierskap	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Større fokus på mulighetene ved bruk av det private leiemarkedet, og differensiering av behovet for kommunalt eierskap ut fra planlagte bruksområder for boligene.</li> </ul>



<p>Flest mulig over fra leid til eid bolig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuell bistand bidrar til at vanskeligstilte på boligmarkedet blir selvhjulpen og kan kjøpe egen bolig.</li> <li>• Målrettet bruk av startlån og tilskudd for økt eieretablering som på sikt reduserer behovet for kommunal boligmasse.</li> </ul>
<p>Økt omløp i kommunale utleieboliger.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gjennom målrettet råd og veiledning til den enkelte leietaker, vil vi få redusert botid og dermed økt omløp i de kommunale utleieboligene. Videreutvikle metodikk “bistand med boligkarriere” i Boligtjenesten.</li> </ul>
<p>Flest mulig kommunale utleieboliger integrert i ordinære bomiljø. Kommunen blir en attraktiv leietaker og medeier i borettslag.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen benytter mulighet til å kjøpe seg inn i borettslag, bygging og kjøp av boliger i ordinære boområder, bruk av avtaler med private.</li> <li>• Kommunen gir veiledning og opplæring av sine leieboere med tanke på bosituasjon, dugnader m.m.</li> </ul>
<p>Det skal utvikles et variert tilbud av egnede utleieboliger.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen skal ivareta sine interesser på boligmarkedet ved aktivt kjøp og salg av boliger.</li> <li>• Benytte investeringsramme for “boliger til vanskeligstilte” til anskaffelse av mer egnet boligmasse.</li> <li>• Nok og riktig boliger til rett person.</li> <li>• Kommunen skal styrke råd og veiledning for økt formidling av private leieforhold.</li> </ul>
<p>Planlegge for gode bomiljø.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Planlegge for nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet.</li> </ul>
<p>Utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø</p> <p>Øke antall familieboliger med tre eller fire soverom.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anskaffe egnede boliger i ordinære bomiljø.</li> <li>• Salg eller ombygging av toroms leiligheter i familievennlige området.</li> <li>• Særskilt tilpasning av eksisterende familieboliger i forbindelse med rehabilitering.</li> </ul>
<p>Forhindre utkastelser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Råd og veiledning til den enkelte leietaker på et tidlig tidspunkt.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Benytte varslingsregelen i Husleieloven.</li> <li>• Politisk godkjent tiltaksplan skal benyttes i arbeidet.</li> </ul>
Ingen bostedsløse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig.</li> <li>• Ingen skal bo i midlertidig botilbud i mer enn 3 måneder.</li> <li>• Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig botilbud.</li> <li>• Rask bosetting av flyktninger.</li> </ul>
Sikre tidlig brukermedvirkning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I enkeltsaker, planarbeid og prosjektering/planlegging av kommunale botilbud.</li> </ul>

## 7.0 Boligsosialt arbeid

**Boligsosialt arbeid innebatter alt kommunen gjør for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg og stabil bosituasjon.**

### 7.1 Operative oppgaver

- Boliganskaffelse.
- Økonomisk støtte til å betjene bostgifter.
- Oppfølging og tjenester i hjemmet.
- Iverksette bo- og nærmiljøtiltak.

Boliganskaffelse er tjenester som skal bidra til at personer kan etablere seg i egen eid eller leid bolig. Kommunen har flere virkemidler som kan benyttes. Tildeling av kommunal utleiebolig, Startlån, tilskudd og bostøtte er de viktigste virkemidlene for å bidra til at vanskeligstilte etablerer seg i eid bolig. For å bistå personer i det private leiemarkedet kan NAV stille med depositumsgaranti eller et depositumslån. Kommunen gir også råd og veiledning til å etablere seg i det kommunale leiemarkedet og til å kjøpe bolig. Midlertidig botilbud er også en del av disse tjenestene. Dette tilbudet ivaretas av NAV.

Økonomisk støtte til å betjene bostøttemottak er tiltak som mange vanskeligstilte har behov for. Tildeling av statlig bostøtte er en rettighetsbasert ordning og et virkemiddel alle kommuner er pålagt å bruke.

Oppfølging i bolig er for mange en forutsetning for å kunne mestre bo- og livssituasjonen. Nivået på oppfølgingstjenester varierer ut ifra den enkeltes behov, alt fra omfattende tjenester innen rus og psykiatri, til mindre tjenester som forvaltning av økonomi. Andre eksempler på tjenester er omsorg og pleie, veiledning, opplæring og bistand til å utføre praktiske gjøremål i boligen, til å overholde økonomiske forpliktelser og til å nyttiggjøre seg andre tiltak og tjenester.

Kommunen har et hovedansvar for å sikre gode bo- og nærmiljøkvaliteter for sine innbyggere. Dette gjør kommunen gjennom sin rolle som samfunnsutvikler, tjenesteyter, plan- og reguleringsmyndighet, og eventuelt som tomteeier, byggherre og kredittgiver.

## 7.2 Strategiske oppgaver

De strategiske oppgavene dreier seg om å vurdere og fastsette mål for de ulike virkemidlene, bestemme kapasiteten til det enkelte virkemidlet, fremskaffe økonomiske midler, og avgjøre hvor og av hvem de ulike oppgavene skal løses. I tillegg å sikre rapportering og evaluere effekten av arbeidet. Ansvar for dette ligger hos den administrative og politiske ledelsen (NOU:2011:15).

## 7.3 Virkemidler i det boligsosiale arbeidet

De boligsosiale virkemidlene som kommunen disponere kan deles inn i to kategorier etter hvorvidt de har karakter av individuelle goder rettet mot individer/hushold eller kollektive goder rettet mot grupper/miljøer.

### 7.3.1 Individrettede boligsosiale virkemidler

Et individrettet boligsosialt virkemiddel kan vi primært definere som en bolig eller en boligrelatert ytelse eller tjeneste produsert eller stilt til disposisjon for individer eller hushold som har spesielle boligbehov på det private boligmarkedet. Individrettede boligsosiale virkemidler kan være mer eller mindre skreddersydde for å dekke bestemte behov hos mottakerne. (NOVA 18/08)

Boligøkonomiske virkemidlene er eksempel på et slikt virkemiddel. Disse kan deles i to kategorier:

- Økonomisk hjelp/støtte som er kommunens ansvar – hjemlet i lov om sosiale tjenester, for eksempel økonomisk sosialhjelp og økonomisk råd og veiledning.

Økonomiske støtteordninger etablert av staten/Husbanken og formidlet av kommunen, for eksempel startlån, tilskudd og bostøtte.

### 7.3.2 miljørettede boligsosiale virkemidler

Det er stadig større oppmerksomhet på at kvaliteten av folks boforhold normalt er påvirket av goder av kollektiv karakter; goder som karakteriserer det fysiske og sosiale nærmiljøet der folk bor. Et viktig tema i denne sammenheng er segregerte boområder, og særlig om kommunene har virkemidler som kan influere på om det oppstår segregerte boområder på grunnlag av tilhørighet til ulike grupper vanskeligstilte. I utgangspunktet synes to virkemidler å være viktige i denne forbindelse; at det tas hensyn til konsentrasjonen av kategoriboliger ved lokaliseringen av nye boliger, og at det blir tatt hensyn til segregeringsproblematikk ved tildeling av kommunale boliger. I begge tilfelle dreier det seg her om virkemidler som kommunene disponerer. (NOVA 18/08).

## 7.4 Resultater og status

Resultatene som beskrives i det følgende er kommet på grunn av et omfattende og godt tverrfaglig samarbeid i kommunen i planperioden. Dette bidrar først og fremst til bedre tjenester for målgruppen, men også effektivisering og besparelser for kommunen. Gjennom bedre utnyttelse av personellressurser og riktige virkemidler til rett tid, blir varigheten av hjelpebehovet kortere.

### 7.4.1 Tildeling av kommunale utleieboliger:

#### Kostratall - Oversikt over søknadsmasse kommunale utleieboliger:

Kostra tall kommunale utleieboliger	2016	2017	2018	2019
<b>Søknader:</b>				
• Alle	144	166	145	161
• nye	72	89	85	83
<b>Avslag:</b>				
• Alle (nye, bytte og forlengelser)	58	58	57	59
• På nye søknader	41	34	39	34
<b>tildelt:</b>				
• alle (nye, bytte og forlengelser)	67	71	55	60
• nye	26	32	23	34
<b>Hvem var de nyinnflyttede</b>				
• flyktning	10	15	10	18
• tilrettelagt bolig			2	
• psykiske lidelser	4	2	3	6
• rus	2	1		
• rus/psyk	3	9	5	8

• andre (økonomi/vanskelig livssituasjon)	7	5	3	2
Venteliste: (innvilget, men venter på ledig bolig)	12	16	16	8
• flyktning	(12)	(10)	(12)	(6)
• tilrettelagt bolig				
• psykiske lidelse				
• rus				
• rus/psyk		(1)		
• Andre (økonomi/vanskelig livssituasjon)		(5)	(4)	(2)

#### Oversikt – omløp i kommunale utleieboliger:

	2016	2017	2018	2019
<b>Antall utflyttinger</b>	<b>34</b>	<b>51</b>	<b>37</b>	<b>47</b>
<b>Antall boliger</b>	<b>178</b>	<b>179</b>	<b>180</b>	<b>181</b>
<b>Omløp i prosent</b>	<b>19%</b>	<b>28,5%</b>	<b>20,6</b>	<b>26%</b>

Her er det viktig å se på helheten, altså antall utflyttinger og antall boliger. Det kjøpes og selges boliger, noe som gjør innvirkning på omløpet i prosent.

#### Utfordringer og mål for videre arbeid med kommunale utleieboliger:

- Tildeling av kommunale utleieboliger organiseres pr i dag av Forvaltningskontoret i Værnesregionen. Det foreslås at tjenesten organisatorisk flyttes til Boligtjenesten.
- Revidere gjeldende retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger.
- Hvordan frigjøre store boliger til barnefamilier med et reelt behov. Store boliger er pr.dags dato opptatt av familier hvor barna begynner å bli av en alder hvor de kan skaffe seg egen bolig, eller av personer hvor barna allerede har flyttet og hvor de da i utgangspunktet ikke lenger kvalifiserer til en bolig av en slik størrelse. Her må det etableres rutiner for hvordan vi skal håndtere dette.
- Miljøvaktmester og boveiledning. Vi ser et behov for styrket boveiledning i tillegg til ordinære vaktmestertjenester i kommunale utleieboliger. Miljøvaktmester skal bistå med å styrke bomiljø, bistå med praktiske oppgaver knyttet til det å bo som f.eks.: søppelhåndtering, finne bedre egnet bosted, enkle utbedringer, bistand mht. økonomiske vansker, klargjøring av kommunale leiligheter, enkle flytteprosesser,

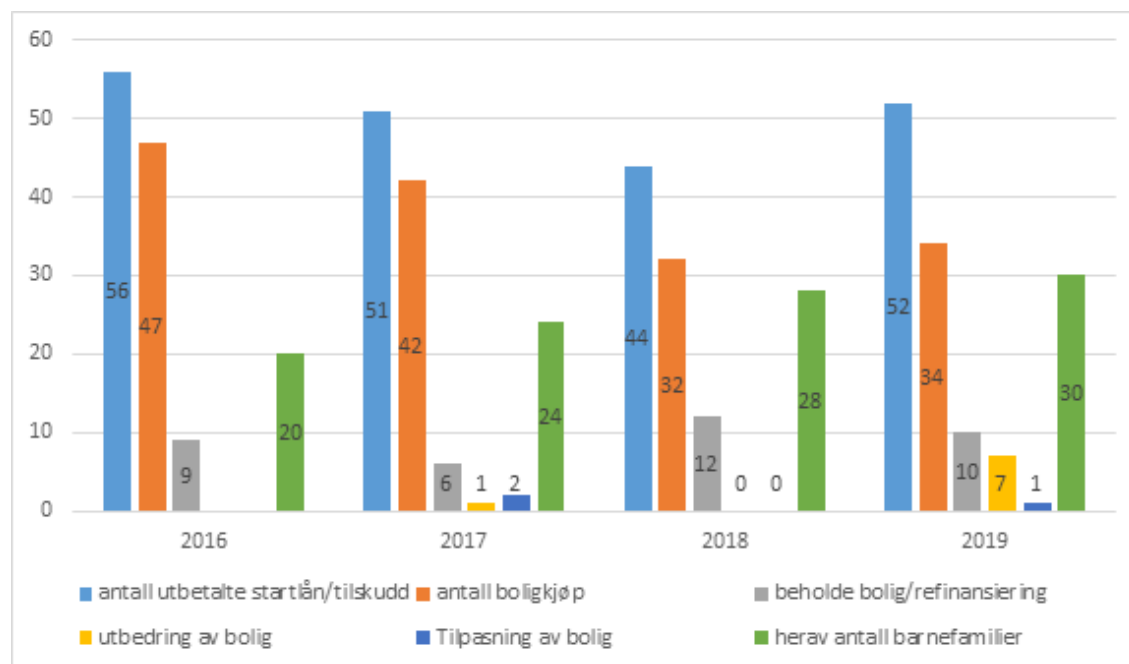
skaffe nødvendig utstyr. En vaktmester med det lille ekstra som kan være en trygghet og bindeledd mellom leietaker og det øvrige hjelpeapparatet. Viktig at stillingen har en koordinerende rolle når det gjelder bomiljø. Dette er en ytterligere styrking av boligsosialt arbeid, tilknyttet enhet eiendom og i nært samarbeid med Boligtjenesten og boligrådgiver.

- Utfordringer med sammensetning av kommunens boligmasse og bosetting av de ulike leietakere.
- Etablere gode rutiner for oppfølging av leietakere som ikke følger kommunens regler for ro og orden. Jfr. husleiekontrakt og husordensregler.

#### 7.4.2 Bistand med boligkarriere, startlån, tilskudd og bostøtte:

Diagram under viser omfang og resultater av arbeidet med å bistå vanskeligstilte over i egen eid bolig, hjelp til å beholde bolig/refinansiering, utbedre eller tilpasse boligen sin i planperioden 2016-2019. Årsaken til noen flere saker i 2016, er flere delfinansieringer sammen med privat bank. Utviklingen de siste 3 årene er at kommunen har økt innsatsen inn mot de som har de største utfordringene, og likevel kan kjøpe bolig. Slike saker fullfinansieres av kommunen.

#### Antall vanskeligstilte husstander over i egen eid bolig, 2016 - 2019:



**Tabell under viser antall husstander fra leid til eid bolig, refinansiering, utbedring, tilpasning av eid bolig.**

Fra leie til eie:	2016	2017	2018	2019
Kommunal utleiebolig	13	11	7	9
Privat leid bolig	27	27	23	24
Foreldres bolig	7	4	2	1
Beholde bolig (refinansiering)	9	6	12	10
Utbedring	0	1	0	7
Tilpasning av bolig	0	2	0	1
<b>Totalt antall saker</b>	<b>56</b>	<b>51</b>	<b>44</b>	<b>52</b>

**Antall husstander som har fått bistand fra boligjenesten i planperioden 2016-2019:**

<b>Planperioden 2016-2019 – saker finansiert med startlån og tilskudd</b>	<b>Antall</b>
Kjøp av egen eid bolig	155
Beholde bolig/refinansiering av gjeld	37
Utbedring av bolig	8
Tilpasning av bolig	3
<b>Totalt antall saker</b>	<b>203</b>
Herav antall Barnefamilier (av de 203)	102
Herav antall Flyktninger/husst. (av de 203)	31



**Tildelte rammer fra Husbanken i perioden 2016-2019 (tall oppgitt i mill.):**

<b>Tildelingsrammer fra Husbanken</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Startlån	80	80	80	50
Boligtilskudd	3,75	2,8	4,05	3,65
Utbetalt startlån	68,9	68,5	65,7	71,3
Aktive forhånds-godkjenninger pr. årsskifte	31,3	31,5	26,2	54,5

**Bostøtte:**

Formålet med den statlige bostøtten er å sikre personer med lave inntekter og høye bostøttestrukturer en høvelig bolig. (Bostøtteloven § 1).

Tildeling av bostøtte til kommunens innbyggere i 2016-2019:

År	Antall saker – gj.snitt pr.mnd	Innvilget bostøtte pr. år
2016	466	Kr. 11.350.483,-
2017	366	Kr. 8.941.708,-
2018	358	Kr. 8.750.016,-
2019	356	Kr. 9.495.928,-

Bostøtte utbetales direkte fra Husbanken.

**7.4.3 Tap og tapsfond - startlån**

Stjørdal kommune har hatt moderate tap på startlån de 4 siste år, et større tap i 2017 på kr. 522.358,- og to mindre tap i 2019 på til sammen kr. 16.706,-. Det er nå et antall saker på ca. 11 lån som er tapsutsatt og ligger til overvåkning og oppfølging hos Lindorff Inkasso.

Kommunen har opparbeidet seg et tapsfond bevilget av Husbanken med saldo på kr. 2.119.427,-.

pr. 31.12.19, slik at eventuelle moderate tap på startlån ikke rammer kommunens økonomi. Det må vurderes fortløpende om kommunen skal søke Husbanken om å sette av tilskuddsmidler til tapsfond, på bakgrunn i økt bruk av startlån og økt antall fullfinansieringer. Det er nedfelt en målsetting om at tapsfondet bør utgjøre minimum 1% av utlånsmassen, i så fall må tapsfondet fordobles.

#### **7.4.4 Portefølje startlån pr. 31.12.19**

7 stk. etableringslån gjenstår etter gammel ordning, utestående kr. 181.398,-. Det forventes at alle disse innfris i løpet av kommende 4-årsperiode.

409 stk. startlån ny ordning, utestående kr. 426.298.831, - herav 11 lån til inkasso med beløp kr. 7.974.061,-. Ikke alle disse anses som tapsutsatt.

Gjennomsnittlig utestående saldo på de 409 Startlånene er kr. 1.042.295,-

Prosent av alle lån til inkasso er 2,64 % dersom vi regner etter antall, og 1,87 % dersom vi regner etter beløp.

#### **7.5 Bistand med boligkarriere**

Siden forrige planperiode har ressursen boligrådgiver blitt implementert i ordinær drift med en 100% stilling. Der tidligere mål var rotasjon i kommunale utleieboliger samt boligkarriere for den enkelte, ser vi i dag en stor økning i henvendelser fra øvrig hjelpeapparat som barne- og avlastningstjenesten, familieteamet, barnevern, NAV, oppfølgingstjenesten og DPS for å nevne noen. Dette betyr i praksis en større portefølje for boligrådgiver. Av henvendelser fra øvrig hjelpeapparat er det mange brukere som leier privat, og vi har derfor en stor andel som får råd og veiledning, men ikke bor i kommunale utleieboliger. Boligkarriere har fokus på å bistå leietaker i å komme i posisjon til å kjøpe egen bolig ved hjelp av blant annet økonomisk råd og veiledning. Vi skal jobbe særskilt med barnefamilier for å forebygge barnefattigdom.

#### **7.6 Tilpasning av bolig**

For boligeier som har behov for tilpasning av sin bolig, har vi ulike virkemidler for å bistå den enkelte boligeier. Det gjelder personer med nedsatt funksjonsevne eller for eldre med ønske om å utføre forebyggende tilpasningstiltak på boligen.

Kommunens forebyggende virksomhet kan bistå med tilrettelegging i bolig, enkle hjelpemidler, velferdsteknologiske løsninger, og ved behov bistå med søknadsprosess og tilrettelegging av tiltak fra NAV hjelpemiddelsentralen, i det bruker har såkalt varig behov for hjelpemidler. NAV Hjelpemiddel-sentralen har fysiske virkemidler som f.eks. løfteplattformer, trappeheiser og rampeløsninger.

## 8.0 Boligsosial utbyggingspolitikk

### 8.1 Boligsosialt arbeid – en del av den generelle boligpolitikken

Hvor enkelt eller vanskelig det er å finne tilfredsstillende boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet er avhengig av boligmarkedet generelt i kommunen. Kommunen trenger et velfungerende boligmarked, der det finnes nok boliger i ulike prisklasser og for ulike familiekonstellasjoner. Et stramt boligmarked vil føre til at flere må få hjelp av det offentlige for å få tilgang på bolig. En gjennomført og helhetlig boligpolitikk er viktig for alle som skal bo i Stjørdal, og er en viktig del av det boligsosiale arbeidet.

I nasjonal strategi «Bolig for velferd» beskrives målgruppene for boligsosialt arbeid, og det er en tydelig spissing av virkemidlene i forhold til tidligere. Godt boligsosialt arbeid betyr at man konsentrerer seg om de mest vanskeligstilte gruppene, hvor bolig står svært sentralt. Ungdom i etableringsfasen er ikke inkludert i gruppen vanskeligstilte på boligmarkedet. Vanskeligstilte på boligmarkedet er ifølge den nasjonale strategien 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

Skal målgruppen sikres gode boforhold, betinger dette at kommunen har en gjennomført og helhetlig boligpolitikk.

### 8.2 Planlegging for gode bomiljø

Det er behov for nytenkning og fokus på samfunnsplanlegging som virkemiddel for å forebygge og redusere opphopning av sosial ulikhet. Dette er viktig både for å forebygge utvikling av nye utsatte bomiljøer, og for å styrke lokale, regionale og nasjonale myndigheters evne til å utvikle områder som er attraktive og tilgjengelige for grupper, også med ulike sosioøkonomiske ressurser.

«Arealplanleggingen er et viktig verktøy for å fremme samfunnshensyn som inkludering, folkehelse og gode levekår. Kommunen kan blant annet sette krav til boligstørrelse og nærområdet for å motvirke at det blir store forskjeller i levekårene. Det at kommunale boliger ligger spredt, er mer med på å forhindre opphopning av levekårsproblemer. (Utdrag fra Bolig for velferd).»

Kommunen må videreutvikle planer om å etablere flere kommunale utleieboliger i delsentra som Lånke, Skatval og Hegra. Spredt boligmasse i ordinære bomiljø er en målsetning. Det er en forutsetning at kommunen er med på å bidra til et tilfredsstillende kollektivtransporttilbud.

### **8.3 Bruk av kommuneplanens arealdel og føringene i plan- og bygningsloven**

Kommuneplanens arealdel er kommunens viktigste virkemiddel for å påvirke boligtilbudet i Stjørdal. Plan- og bygningsloven gir kommunen mulighet til å stille krav til boligutbyggingene, slik at det bygges et variert botilbud.

Arealdelen bestemmer hvor det skal bygges boliger, og kan også si noe om rekkefølgen på utbyggingen. Det er viktig at det er nok areal til boligbygging til å dekke forventet befolkningsvekst i planperioden. Det kommunen ikke kan styre er når det skal bygges ut. Dette styres av boligmarkedet og utbyggerne. Det er godt dokumentert at det å legge ut mye areal til boligbygging ikke øker tempoet i boligutbyggingen. Alle utbygginger har en investeringskostnad, og ingen utbygger ønsker å investere mer enn markedet etterspør.

Kommunen kan stille krav til type boliger og variasjon i boligstørrelsen. Det er blant annet mulig å stille krav om maksimum andel små leiligheter og minimum andel stor leiligheter. Dette kan gjøres for hele kommunen, eller avgrenset til deler av kommunen der det er mangel på en bestemt type boliger.

Kommunen kan også stille krav om at en andel av boligene skal være universelt utformet, eller ha alle hovedfunksjoner på ett plan. Dette er særlig aktuelt i områder med mye småhusbebyggelse, da det kan være vanskelig å finne universelt utformede eneboliger og rekkehus.

En annen ting kommunen kan stille krav om er faktorer som påvirker bokvaliteten. Bolig er en viktig faktor for folks helse. Vanskeligstilte i boligmarkedet er ofte henvist til de billigste boligene. Dette er gjerne boliger med lavere bokvalitet, blant annet knyttet til støy og dårlige solforhold. Ved å stille tydelige minstekrav til bokvalitet kan kommunen bidra til at også de svakeste i boligmarkedet får tilgang på boliger som ikke øker risikoen for helseplager.

### **8.4 Utbyggingsavtaler**

Utbyggingsavtaler er hjemlet i plan- og bygningsloven kap. 17.

#### **§17-1. Definisjon**

«Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.»

Utbyggingsavtaler kan derfor være et virkemiddel til å fremskaffe egnede boliger. Hvordan dette skal gjennomføres i praksis må utredes nærmere.

## 8.5 Tomte- og bygningsressurser

Kommunen kan benytte sin lovmessige rett til å få tilgang til areal/boliger i private områder. Kommunen bør også vurdere utnyttelsen av kommunale eiendommer. Noen eiendommer kan være egnet for fortetting. Det kan også være eiendommer i kommunalt eie som er egnet for boligbygging, men som i dag brukes til andre formål.

## 8.6 Lokalisering

Lokalisering av boliger for vanskeligstilte i boligmarkedet må skje basert på brukernes behov. Mange i denne gruppen har ikke tilgang på bil. Dette gjelder blant annet flyktninger uten norsk førerkort, personer som er fradømt retten til å kjøre bil, personer på tunge medisiner og personer som ikke har råd til bil. Kommunens utleieboliger bør lokaliseres i gangavstand til daglige behov som skole, barnehage, dagligvarehandel og kollektivtilbud. I praksis betyr dette at de kan lokaliseres i kommunedelsenterne Hegra, Skatval og Lånke, i tillegg til i Stjørdal by.

Kommunale boliger bør ligge spredt rundt i de ordinære boligområdene for å unngå opphopning av levekårsproblemer. Dette stemmer godt med målet om å ta hele kommunen i bruk. Kommunedelene er rik på kultur, offentlige tjenester og har flere aktive lag og organisasjoner som kan bidra til å inkludere beboerne i lokalsamfunnet. En spredt lokalisering er også økonomisk gunstig. Innenfor de mest sentrumsnære områdene i Stjørdal er det stort press på arealene, med dertil hørende høye priser på leie og erverv av fast eiendom.

Når kommunen går ut i det private leiemarkedet for å finne boliger til konkrete brukere er det også mulig å se utenfor sentrum og kommunedelsenterne dersom brukeren ønsker det. Det kan være mulig å finne rimeligere boliger utenfor tettstedene, men dette må vurderes opp mot økte transportkostnader som følge av et utilstrekkelig kollektivtilbud.

## 8.7 Boligpriser

En rask nærings- og befolkningsutvikling og dermed stor etterspørsel etter boliger gjør at boligprisene stiger. Kommunen har få virkemidler for å øke tempoet i boligbyggingen, dette reguleres i stor grad av markedet. Tidligere var det vanlig at kommunen regulerte boligområder og la ut tomter for salg. Dagens krav til høy utnyttelse gjør at det bygges færre eneboliger og flere rekkehus o.l. Tomtesalgmodellen er lite egnet for denne typen utbygging. Noen kommuner har valgt å etablere boligbyggeselskap for å kunne tilby rimelige boliger. Dette betyr i praksis at kommunen blir en aktør som konkurrerer på det åpne markedet.

Det kommunen kan gjøre er å dempe prispresset på eksisterende boliger. I områder der det er lov til å rive eldre bebyggelse for å bygge vesentlig høyere og tettere vil tomteverdien kunne være høyere enn verdien på selve boligen. I områder der mulighetene for fortetting er begrenset vil det i større grad være verdien på boligen som avgjør salgsprisen. Kommunen kan styre hvor det er lov med fortetting og hvor fortettingen skal begrenses gjennom kommuneplanens arealdel.

Omsetning av brukte private boliger: (pr. 30.09.2019)

	2010	2015	2019
<b>Sone 1</b>	2.750.000	3.800.000	4.100.000
<b>Sone 2</b>	2.700.000	3.300.000	3.900.000
<b>Sone 3</b>	2.300.000	3.030.000	3.200.000

Prisene er basert på en bolig på ca. 135 m<sup>2</sup>. (Salgsstatistikk meglere)

Sone 1 er området som er sentrumsnært og på "flata" begrenset av E14, t.o.m. Kvislabakken og Husbymyra.

Sone 2 er områdene rundt sone 1, tom ca. 5-6 km fra sentrum.

Sone 3 er områdene utenfor sone 2 (Lånke, Skatval, Hegra)

Priser på nye boliger

For nye boliger er kostnadene ved oppføring av bygning tilnærmet lik i sone 1, 2 og 3, men det er forskjell i pris på byggeklare tomter.

Gjennomsnittlig kjøpesum pr. m<sup>2</sup> for eneboliger i markedet pr. 30.09.19 er ca. kr. 35.000,-, mens en gjennomsnittlig kjøpesum pr. m<sup>2</sup> for leiligheter er ca. kr. 52.500,- (gjelder sone 1 og 2).

<b>Dette tilsier:</b>	2010	2015	2019
Enebolig på 135m <sup>2</sup>	Kr. 2.477.250,-	Kr. 4.218.750,-	Kr. 4.700.000,-
Leiligheter på 55 m <sup>2</sup> (2-roms)	Kr. 1.575.750,-	Kr. 2.636.150,-	Kr. 2.900.000,-
Leiligheter på 70 m <sup>2</sup> (3-roms)	Kr. 2.000.500,-	Kr. 3.355.100,-	Kr. 3.700.000,-

## 9.0 Kommunal boligforvaltning.

I kommunens retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig, (K-sak 40/14), er det vedtatt at det er den enkelte innbyggers ansvar å skaffe bolig, men kommunen kan i noen tilfeller tilby kommunal utleiebolig til vanskeligstilte grupper.

For boligsøkere som ikke selv er i stand til å ivareta sine interesser på boligmarkedet har kommunen plikt til å medvirke til å skaffe bolig. (Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15). Det er et mål at boligmarkedet skal kunne gi botilbud til ulike typer boligsøkere. Dette både med tanke på boligstørrelse, beliggenhet og pris.

For å kunne yte slik bistand må kommunen eie et visst antall boliger for utleie. Målgruppen for leie av kommunal utleiebolig er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand evner å skaffe seg bolig. Kommunen har omsorgsboliger og institusjonsplasser for personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

### 9.1 Kommunens boligoppgaver

Boligtjenesten har ansvar for å koordinere det boligsosiale arbeidet. Ansvaret for tildeling av kommunal utleiebolig ligger i dag hos Forvaltningskontoret i Værnesregionen. Enhet eiendom forvalter kommunens boligmasse og står som boligeier. Boligtjenesten har ansvar for forvaltning av private framleide boliger, Integreringsenheten leier inn boliger for enslige mindreårige flyktninger. NAV arbeid og velferd har ansvar for midlertidig botilbud.

VR Regnskap krever inn husleie for hele kommunens boligportefølje. Samarbeid på tvers av etater og enheter er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet.

### 9.2 Utvikling av kommunale boliger og eiendommer

Reguleringsplaner for sentrum i Stjørdal, gir rom for økt utnyttelse av tomteareal. Her sitter kommunen med eiendommer som kan gi flere boenheter ved utvikling av eiendommene som for eksempel påbygging eller nybygging. Kommunen bør ha en kontinuerlig gjennomgang av den kommunale boligmassen, herunder kommunale utleieboliger, for å vurdere om sammensetningen gjenspeiler innmeldt behov i planperioden.

### 9.3 Kommunens boligbehov:

Kommunen har i dag 181 kommunale utleieboliger. I tillegg leies det inn 37 boenheter for bosetting av flyktninger og 9 boenheter for enslige mindreårige flyktninger. Tall pr. årsskifte 2019/2020.

Vurderingen om kommunen har nok eller for få kommunale utleieboliger, er avhengig av mange faktorer. Bare det at kommunen går ut og leier inn private boliger for framleie, er svar godt nok på at kommunen fortiden har for få boliger. De siste årene har vi hatt fokus på at leietakere blir boende

for lenge i den kommunale boligen, og vi har jobbet målrettet med å få økt rotasjon i boligene. Tilgangen på kommunal utleiebolig har økt, men vi har fremdeles personer på venteliste.

Behov/etterspørsel etter kommunal utleiebolig varierer av forskjellige årsaker.

Tabell, «Kommunale utleieboliger i kap. 9.6», viser at det finnes mange to-roms leiligheter som eies av kommunen i Stjørdal sentrum. Det som erfarer er at beboere som har behov for flere soverom må bo mindre sentrumsnært, noe som kan være en utfordring i forhold til transport. Mange av leietakerne i kommunal bolig har ikke tilgang til eget kjøretøy og er derfor avhengige av offentlig transport. Tabellen viser også en tydelig skeivfordeling mellom to- tre- og fireromsboliger i sentrum av Stjørdal. For å imøtekomme utfordringer i forhold til familiegjenforening og økt rombehov i sentrumsnære boliger må det vurderes ombygging av deler av eksisterende toroms boligmasse, til tre-roms eller større boliger.

Den eksisterende bygningsmassen er av noe varierende kvalitet, men de økonomiske rammene for drift og vedlikehold gjør kommunen i stand til å foreta større vedlikehold både utvendig og innvendig der det kreves, samt drive kontinuerlig oppussing ved bytte av leietaker i de ulike boenhetene. Variasjon i kvalitet skyldes at en del av bygningsmassen er av eldre årgang.

## **9.4 Gjengs leie på alle husleiekontrakter i kommunale utleieboliger**

Kommunen skal innføre gjengs leie på alle husleiekontrakter i kommunale utleieboliger.

## **9.5 Private innleide utleieboliger**

Kommunen oppfordres av Husbanken til å satse på et sammensatt tilbud av utleieboliger. Stjørdal kommune benytter i mangel av kommunale boliger, private utleieboliger beregnet på framleie som et personrettet virkemiddel i sitt boligsosiale arbeid. Kommunen har innleie av alle typer boliger, fra bofelleskap til større familieboliger. Det blir skrevet kontrakt i henhold til husleieloven med tillatelse til framleie. Kommunen tilbyr huseiere en fordelspakke bestående av en fast kontaktperson, sikker husleiebetaling, oppfølging i boligen, ansvar for eventuell skade ut over normal slitasje og koordinering av inn- og utflytting. Tiltaket, som fram til i dag hovedsakelig har vært rettet mot flyktninger, er trappet betydelig ned som følge av redusert bosetting. Ved store svingninger i asylankomster, bidrar innleie til fleksibilitet i bosettingsarbeidet.

Parallelt med innleie, bistår flyktninger og enslige mindreårige som har bodd i kommunen en stund med formidling til det private utleiemarkedet. Også andre målgrupper kan ha behov for å bli kjent med hvordan det ordinære boligmarkedet fungerer.



## 9.6 Kartlegging av prisnivå på husleie

Kommunale utleieboliger: antall, gj.snitt str. og gj.snitt husleie pr.måned (pr. 19.11.19):

	Total	Sone 1			Sone 2			Sone 3		
	antall	antall	m2	2019	antall	m2	2019	antall	m2	2019
1-roms	6	6	28	4274	0	0	0	0	0	0
2-roms	118	105	59	7084	8	59	7315	5	54	5207
3-roms	17	8	75	8648	9	69	8524	0	0	0
4-roms	28	13	108	9577	11	105	9464	4	111	10190
5-roms	6	4	128	11476	1	94	10608	1	198	12075
6-roms / større	6	4	164	13359	1	192	15784	1	194	10815
	181									

Kommunale boliger pr. 31.12.2019:

Husleie pr. måned og antall leiligheter:

Prisområder husleie	=>	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9000	10000
	<	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9000	10000	
Type bolig		Antall	Antall	Antall	Antall	Antall	Antall	Antall	Antall	Antall
Kommunal utleiebolig		1	2	8	19	27	54	30	16	24
Omsorgsbolig ekskl. bosentra		0	0	0	0	14	40	16	2	8
Omsorgsbolig i bosentra		0	0	4	0	12	19	39	72	4
	Sum	1	2	12	19	53	113	85	90	36

**Kommunale boliger (inkl. omsorgsboliger) pr. 31.12.2019:**

	Sone 1			Sone 2			Sone 3		
	Gj.snitt husleiekrav			Gj.snitt husleiekrav			Gj.snitt husleiekrav		
	Antall	m2	2019	Antall	m2	2019	Antall	m2	2019
<b>Ett roms bolig</b>	27	37	8413	0	0	0	40	41	8639
<b>To roms bolig</b>	189	56	7540	24	59	8609	65	50	7381
<b>Tre roms bolig</b>	17	74	8375	9	69	8524	0	0	0
<b>Fire roms bolig</b>	13	108	9577	11	105	9464	4	111	10190
<b>Fem roms bolig</b>	4	128	11476	1	94	10608	1	198	12075
<b>Seks roms bolig og større</b>	4	164	13359	0	0	0	1	194	10815

Forklaring til tabell over:

Soneinndeling er i henhold til definisjon gitt i kap. 8.0. Total antall boliger tatt med i statistikken er 411. Alle kommunens omsorgsboliger er i bofellesskap (150 Bygning for bofellesskap) i henhold til Kartverkets føringsinstruks for matrikkelen kap. 9.3. I tabellen er det valgt å dele denne bygningsgruppen inn i to grupperinger og det er her skilt mellom bosenter med døgnkontinuerlig bemanning kontra bofellesskap uten nattevakt, og at det er gjort et skille, basert på alder på leietakere, samt type omsorgsbehov.

**Innleide boliger for framleie pr. 18.02.2020:**

	Sone 1		Sone 2	
	Antall boenheter	Gj.snitt husleie	Antall boenheter	Gj.snitt husleie
1-roms	14	Kr. 6.200,- inkl.strøm	-	-
2-roms	2	Kr. 8.385,-	1	Kr. 10.250,-
3-roms	5	Kr. 11.101,-	1	Kr. 10.250,-
4-roms	4	Kr. 12.266,-	-	-

5-roms	3	Kr. 13.683,-	1	Kr. 14.475,-
Totalt	28		3	

Kommunen har pr. tiden ingen framleide boliger i sone 3.

## 9.7 Kjøp av boliger i borettslag

Kommunen bør i større grad benytte sin rett til å kjøpe inntil 10 % av boliger i borettslag. I tillegg har kommunen rett til å kjøpe ytterligere 20 % av boligene, når det er fastsatt i vedtektene til borettslaget. Jfr. Lov om borettslag (borettslagsloven) § 4-2 og § 4-3.

## 9.8 Fra leie til eie

Leie før 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.

Modellen «leie før eie» baserer seg på at kommunen kjøper en ny eller brukt bolig i markedet tilpasset leietaker. Kommunen tilbyr motiverte husstander kontrakt på leie før eie, der husstanden får opsjon på å kjøpe boligen etter eks. 3 år eller 5 år til kjøpesum i år null. Fullstendig informasjon om denne modellen ligger på [veiviseren.no](http://veiviseren.no).

Kommunen har vurdert denne modellen som omfattende og ressurskrevende og ønsker heller å satse videre på bistand med boligkarriere i boligjenesten. Der målet er å bistå den enkelte leietaker, primært fra kommunale utleieboliger over i egen eid bolig. Målet må være å bistå alle vanskeligstilte på boligmarkedet som leier bolig, men det er det ikke ressurser til i dag.

I tilfeller der det er hensiktsmessig kan kommunen vurdere om leietaker kan kjøpe den boenheten de leier til takst, uten budrunde. Kommunale leiegårder kan ikke selges til beboerne. Boenheter som kommunen eier i ordinære borettslag, eierseksjonssameier og evt. eneboliger kan en imidlertid enklere selge til beboer.

Ved salg av boligen bidrar dette til økt omløp i de kommunale utleieboligene, og kapital frigjøres til kjøp av nye boliger, primært med universell utforming. Salgssum øremerkes kjøp av ny boligmasse og sammen med bruk av investeringsrammen, får kommunen mulighet til å fornye sin boligmasse. Dette bidrar også til redusert vedlikehold av kommunal boligmasse

## 9.9 Husleierestanser/innfordring

**Nedfelte mål for arbeidet er å redusere husleierestanser og lavest mulig tvangsutkastelser fra kommunale utleieboliger. Tiltakene er implementert i det tverrfaglige samarbeidet internt i kommunen.**

Beløp i kroner og prosent for 2015-2019

	2016	2017	2018	2019
Inngående saldo og fakturering	42.008.705	47.048.407	43.898.887	38.458.605
Utgående saldo pr. 31.12.d.å	807.625	1.251.072	1.148.679	1.088.868
Utestående i %	1,92%	2,66%	2,62	2,83%

Eksempler på ting som påvirker tallene:

- Antall boliger vi har til enhver tid
- Kompleksiteten på leietaker
- Husleieøkninger
- Dødsbo (de som har pårørende som takker nei til å overta dødsbo, da de ikke ønsker å arve gjeld.) Leietakere i kommunale boliger er ofte de med lite ressurser.
- Evne til å finne gode løsninger for leietaker med restanser- på et tidlig stadium.

Viktig å merke seg at dette er tall i regnskapet. Det vil fortsatt drives innfordring av kravene mot kundene. Slettingen er i regnskap. Kun dødsbo slettes helt hvis det ikke er midler i boet. Alle andre krav vil bli forsøkt innfordret.

Værnesregionen Regnskap ser det som helt nødvendig med tett samarbeid mellom etatene for å holde husleierestanser lavest mulig. Vi sender alltid kopi av oppsigelse til eiendomsforvalter, og de får da 14 dager på å uttale seg om videre saksgang.

Vi ser en gradvis økning i restanser fra 2016 og frem til dagens dato, og det kan skyldes flere faktorer. I hovedsak vil bedring i kommunikasjon mellom enhetene som jobber opp mot skyldneren trolig kunne utgjøre en forskjell i restansene slik at ikke enkelte opparbeider seg stor andel gjeld til kommunen.

Plan for husleierestanseprosjektet bør revideres på ny.

## 9.10 Strengere praksis mht. brann- og vannskadeforebyggende tiltak

Forsikringsselskapenes signaler, og tilbud man har mottatt, viser at premien for eiendomsforsikringen er økende. Forsikringsselskapenes største utfordring nå innen offentlig sektor er kommunale utleieboliger. Her er det frekvens på vannskader, og risiko for større brannskader. Og det er spesielt brannskadene forsikringsselskapene ønsker å ha fokus på. Dette bl.a. for å unngå tap av menneskeliv. I tillegg til tiltak gjennom premieøkning, ser vi nå en utvikling der forsikringsselskapene tar i bruk andre tiltak.

KLP Skadeforsikring AS og Protector Forsikring ASA har samarbeidet om utformingen av en ny sikkerhetsforskrift for kommunale utleieboliger. Sikkerhetsforskriften omfatter tema som sikkerhetsstyring, risikovurdering, byggetekniske krav og organisatoriske krav. Denne sikkerhetsforskriften er meget tydelig på SKAL-krav. Dersom en skade oppstår som direkte konsekvens av at sikkerhetsforskriften ikke er fulgt, gir det forsikringsselskapet anledning til å avkorte erstatningen hos sin kunde. Det anbefales at man setter seg inn i de nye kravene hos KLP Skadeforsikring AS og Protector Forsikring ASA, og etter beste evne ser disse opp mot egne rutiner. Er det behov for tilpasning må det iverksetter tiltak. Og spesielt viktig er kravet til dokumentasjon. Alle forsikringsselskapene har sterkt fokus på sikkerhetsforskrifter og oppfyllelse av disse. Ikke bare skal sikkerhetsforskriftene følges, det skal også kunne fremskaffes dokumentasjon på at de er fulgt.