



Boligsosial handlingsplan 2026 - 2029

Kunnskapsgrunnlag vedlegg 1



Innhold

1. Innledning.....	2
1.1 Sammendrag - utfordringer i det boligsosiale arbeidet	3
1.2 Viktige begrep og definisjoner	4
2 Evaluering av forrige handlingsplan	6
3 Demografiske utviklingstrekk	10
3.1 Befolkningsutvikling og prognose	10
3.2 Utvikling i kommunedelsentrene	12
3.3 Endringer i familiestørrelse, sammensetning, og boforhold	13
3.4 Boligmengde etter boligtype, historikk og utvikling	14
3.5 Igangsatte og ferdigstilte boliger	15
3.6 Planlagte boliger	15
3.7 Oppsummering, boligutfordringer	16
4 Vanskeligstilte på boligmarkedet.....	16
4.1 Barn, unge og deres familier	17
4.2 Personer med psykiske lidelser	22
4.3 Rusmisbrukere og psykiske lidelser (ROP).....	23
4.4 Personer med funksjonshindre	24
4.5 Flyktninger	27
4.6 Eldre med hjelpebehov	33
4.6.1 Bo trygt hjemme.....	38
5. Boligsosialt arbeid i Stjørdal.....	42
5.1 Organisering av det boligsosiale arbeidet.	42
5.2 Kjerneoppgaver	45
5.3 Kommunal boligforvaltning.....	54
5.4 Samarbeid med frivilligheten	62
6 Boligsosial bærekraft i boligpolitikken	63
6.1 Boligtrappa - et helhetlig system.....	63
6.2 Boligsosialt arbeid - en del av den generelle boligpolitikken.....	65
6.3 Bruk av kommuneplanens arealdel og føringene i plan- og bygningsloven	67
6.4 Offentlig- Privat samarbeid (OPS).....	68
6.5 Utbyggingsavtaler	69
6.6 Bygg- og eiendomsforvaltning	70
6.7 Tverrfaglig samarbeid på boligområdet.....	71



1. Innledning

Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo, og de fleste gjør det på egen hånd. Boligpolitikken handler derfor i stor grad om å stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser. I tillegg regulerer boliglånsforskriften gjeldsgraden i husholdningene, og ulike boliglover sikrer balanse mellom partene i eie- og leiemarkedet. (Sitat: Nasjonal strategi «Alle trenger et trygt hjem» 2021 -2024).

Målgruppen for denne handlingsplanen er innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet og innbyggere som har behov for en tilrettelagt bolig. Handlingsplanen innbefatter også omsorgsboliger og institusjonsplasser for eldre. Med «vanskeligstilt på boligmarkedet» menes personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.



Bærekraftmålene er en del av Agenda 2030, en felles global arbeidsplan for å utrydde fattigdom, kjempe mot ulikhet og stoppe klimaendringer innen 2030. Husbankens målsetninger er følgende 6 mål:

Utrydde fattigdom, god helse og livskvalitet, Mindre ulikhet, bærekraftige byer og lokalsamfunn, stoppe klimaendringer og samarbeide for å nå målene. Sitat Husbanken.no. For nærmere beskrivelse av bærekraftmålene henvises det til Husbankens hjemmeside.



1.1 Sammendrag - utfordringer i det boligsosiale arbeidet

Boligsosial handlingsplan er en kommunedelplan som skal gi føringer og felles retning for det framtidige arbeidet på feltet. I planen er hele det boligsosiale arbeidet samlet, slik at kommunen i årene framover er rustet til å forebygge sosiale utfordringer. Dette innebærer å håndtere økt antall eldre og deres boligbehov, bosette flyktninger, bistå lavinntekts barnefamilier og mennesker med funksjonshindre med bolig. Generelt bistå den enkelte innbygger som ikke evner å skaffe og/eller beholde bolig.

For å imøtekomme dette må kommunen ha en godt forankret plan både på administrativt og politisk nivå. Kommunen må bruke de økonomiske virkemidlene riktig, sette tiltak i prioritert rekkefølge, vise handlekraft og gjennomføre tiltak etter en plan og ut fra realistisk økonomisk evne.

Kommunen har gjennom flere år tatt strategiske grep for å samle det boligsosiale arbeidet. Det har vi lyktes med, men et slikt arbeid er naturlig fragmentert, da mange enheter er involvert. I planen er det derfor satt fokus på bedre tverrfaglig samarbeid som en av suksessfaktorene for å lykkes enda bedre framover i årene som kommer.

Kommunens utfordringer i det boligsosiale arbeidet er mange og til tider komplekse. Når det gjelder å få langvarig vanskeligstilte over fra leid til eid bolig, så har utviklingen de 2 siste årene vært utfordrende. Boligmarkedet har vært under sterkt press på grunn av krigen i Ukraina, stor etterspørsel etter boliger, samt dyrtid med høye boligpriser, økte renter, strømpriser, drivstoff og matvarer. Det har vært moderat til liten tilgang på nøkterne og rimelige boliger.

Det er innvilget mange finansieringsbevis med startlån, som ikke er blitt benyttet nettopp på grunn av dette.

Det har vært en økning i antall saker hvor leietakere utfordrer med sin adferd. Det er belastende for bomiljøet og kommunen. Det gjelder spesielt rus, hærverk og dårlig boevne.

Det har også vært en økning i antall unge som utfordrer kommunens hjelpeapparat i boligspørsmål. Særlig etter endringene i barnevernsreformen, hvor de unge skal få botilbud i den kommunen de hører hjemme. Kommunen mangler egnede boliger for denne målgruppen.

Kommunen har de senere år vært framtidsrettet og aktiv i framskaffelse av boliger for mennesker med funksjonshindre. Det er bygd gode og egnede omsorgsboliger etter borettslagsmodell, hvor den enkelte kan eie sin egen bolig. Dette er i tråd med nasjonale føringer på området. Tross dette er det kartlagt behov for flere slike boligtilbud. Kommunen bør framskaffe tilsvarende boliger for yngre mennesker med funksjonshindre i planperioden.

Økning av antall eldre vil også i Stjørdal utfordre framtidig boligbehov og tilpasninger av bestående boliger. Kommunen må derfor allerede nå se til nasjonale føringer på området og planlegge for framtidens boligbehov. Det er behov for et større utvalg av boformer og boligløsninger for eldre. Det kan være varianter av bofelleskap med sosiale møteplasser, boliger samlokalisert med andre tjenester eller boliger med oppfølgingstjenester, som ikke fullt ut er heldøgns omsorgsboliger.



Trygghetsboliger kan være et slikt mellomledd mellom dagens boligløsninger for eldre og omsorgstjenesten. Regjeringen skal utrede en egen ordning med trygghetsboliger og vil igangsette en pilot med kombinerte studentboliger og heldøgns omsorgsplasser.

Det er også satt fokus på tilgjengelighet i eksisterende boliger, da kan etter-installering av heis i eksisterende boligeiendommer med minst 3 etasjer være et alternativ. Det er ikke kartlagt hvor mange slike samlokaliserte boliger som finnes i kommunen, men dette kan inngå i en framtidig kartlegging av boligmasse og boligbehov for eldre framover.

1.2 Viktige begrep og definisjoner

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. (Kilde: nasjonal strategi fra 2014-2020 "bolig for velferd")

Definisjon på bostedsløs:

En bostedsløs er en person uten tilgang på fast bosted som er i følgende situasjoner:

- ✓ Er tilvist til tilfeldige/midlertidig botilbud.
- ✓ Oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente.
- ✓ Er under behandling eller soning og skal skrives ut/løslates innen to måneder uten å ha egen bolig.
- ✓ Sover ute/har ikke et sted å sove. (Kilde: Husbanken)

Definisjon på ROP-lidelser:

Personer med ruslidelser har ofte samtidige psykiske lidelser, og personer med psykiske lidelser har hyppigere ruslidelser enn gjennomsnittet i befolkningen. Kombinasjonen av samtidige ruslidelser og psykiske lidelser kalles ROP-lidelser.

(Kilde: Nasjonal kompetansetjeneste for samtidig rusmisbruk og psykisk lidelse - NKROP)

Definisjon på trangboddhet:

Husholdninger regnes som trangbodd dersom:

- ✓ Antall soverom i boligen er mindre enn antall personer eller en person bor på ett rom.
- ✓ Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person.

(Kilde: Statistisk sentralbyrå)

**Definisjon på tilvisningsavtale:**

Tilvisningsavtale er et samarbeid mellom det offentlige og det private med finansiering fra Husbanken. Utleier gir kommunen en rett til å kunne henvise boligsøkere til de boligene som er omfattet av avtalen, som et supplement til kommunens egne utleieboliger. (Kilde: Husbanken).

Definisjon på leie til eie:

Det finnes ulike modeller for leie til eie, men målet er at en husstand som ikke kvalifiserer til lån i privat bank i dag, får hjelp til å kjøpe en bolig. Flere boligbyggelag og utbyggere har modeller for leie til eie og del-eie. Leie til eie innebærer å leie boligen i en periode først, mens del-eie innebærer at man eier deler av boligen fra første dag. Disse er ofte rettet mot unge i etableringsfasen og kommunen er ikke involvert.

Startlån fra kommunen til kjøp av bolig for personer som leier, og som ikke får lån i bank, er den vanligste formen for leie til eie. (Kilde: Husbanken).

Definisjon på vedvarende lavinntekt:

Lavinntektsgrensen er satt ved 60% av medianinntekten målt som et gjennomsnitt over 3 år. Statistisk sentralbyrås indikator for vedvarende lavinntekt inkluderer hushold med inntekt etter skatt i 3-års-perioden som faller under lavinntektsgrensen. Inntekt etter skatt er justert for husholdets størrelse og sammensetning ved hjelp av en ekvivalensskala (EU-skalaen). For alternative fattigdomsmål blir lavinntektsgrensen satt ved 60 prosent av medianen for det tilhørende alternative inntektsmålet, målt som et gjennomsnitt over 3 år. (Kilde: SSB).



2 Evaluering av forrige handlingsplan

I tabell nedenfor vises resultat av arbeidet med konkrete tiltak, vedtatte og andre i forrige boligsosial handlingsplan 2020-2023:

Organisatoriske tiltak:		
Nr.	Tiltak:	Resultat:
1	Kommunen tar boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanleggingen	Tiltak utført. Boligsosialt arbeid hensyntatt i Planstrategi, KPA-samfunnsdel og Omsorg 2036. Tiltaket anbefales videreført.
2	Organisatoriske tilpasninger	Tiltak utført. Tildeling av kommunale utleieboliger og bostøtte er omorganisert og implementert i bolig tjenesten. Innleie av private boliger på framleie overført fra bolig tjenesten til enhet Bygg. Opprettet en strategisk arbeidsgruppe for kjøp og salg av boliger - forvaltning av investeringsramme for boliger til vanskeligstilte.
3	Bistand med boligkarriere	Tiltak utført. Videreutvikling av tiltaket anbefales. Kommunens svar på leie til eie-modell.
4	Særlig innsats overfor barnefamilier og unge	Tiltak utført. Fremdeles et satsingsområde både nasjonalt og kommunalt, anbefales videreført. Barnefamilier i kommunal utleiebolig kartlagt og prioriteres for boligkarriere og kjøp av bolig.
5	Miljøvaktmester	Tiltak under arbeid. Prosjektmidler fra Statsforvalter t.o.m. 2024. Må evalueres og vurderes implementert i ordinær drift. Ikke aktuelt å videreføre for enhet bygg. Tiltaket må utredes tverrfaglig for videre behov og hvordan dette skal utføres.
6	Gjengs leie på kommunale utleieboliger	Tiltaket er delvis gjennomført. Innføring av gjengs leie er vurdert som ikke gjennomførbart, men mye av potensialet er allerede realisert gjennom kontinuerlig justering og regulering av husleien de siste årene. Videre tiltak knyttet til gjengs leie vil derfor ikke øke kommunens leieinntekter. Mens små boliger kan få høyere pris, vil større boliger bli billigere, og dagens modell gir samlet sett et bedre



		økonomisk resultat. En juridisk vurdering fra Simonsen, Vogt og Wiig støtter denne konklusjonen. Gjengs leie baserer seg på lokale gjennomsnittsleier for tilsvarende husrom og justeres saktere enn markedsleie, noe som gjør den mindre følsom for konjunkturedringer.
7	Forhindre utkastelser fra bolig	Tiltak utført. Økt samhandling mellom berørte parter i husleierestanse-arbeidet, samt bedre rutiner og fordeling av ansvar har ført til at hjelpeapparatet bidrar til å forhindre utkastelser fra bolig. Arbeidet startet opp i 2022 (pga. Flyktningkrise), men ikke ferdigstilt. Stort potensiale ved å slutføre arbeidet og implementere i linja.
8	Bostedsløse	Tiltak utført. Aktiv bruk av kommunale utleieboliger og fokus på omløp i boligmassen ved hjelp av bl.a. boligkarriere, bruk av startlån, bidrar til at kommunen har få bostedsløse.
9	Løslatte fra fengsel	Tiltak delvis utført. Gjennomført samarbeidsmøte med Trondheim kretsfengsel og Verdal fengsel, Politiet i Stjørdal og kommunen. Pga. Stor arbeidsmengde har arbeidet blitt nedprioritert. Anbefales videreført.
10	Styrke boevne i treningsleilighet	Tiltak ikke utført. I praksis benyttes 1-2 leiligheter i Yrkesvegen 6 som treningsleiligheter. Behov for å videreutvikle dette tiltaket.
11	Eie egen bolig og styrking av ambulerende tjenester	Tiltak delvis utført. Flere har fått bistand til å skaffe egen eid bolig, men ambulerende tjenester er ikke styrket. Merker en stor økning av unge med nedsatt funksjonsevne som trenger bistand til å skaffe bolig og hjelp til å mestre å bo i egen bolig. Dette er et viktig satsingsområde videre framover.
12	Kartlegging av kommunal boligmasse	Tiltak delvis utført. Kommunale utleieboliger skal kartlegges som en del av eiendomsstrategiens drifts- og vedlikeholdsplan. Målsetning om 20% av bygningsmassen i året, dvs. ny status hvert 5. år.



Nybygging, kjøp, planlegging:		
13	Behov for 3.roms og 4.roms boliger	Tiltak utført. Kjøpt totalt 13 boenheter i planperioden. Hhv. 1 stk. 2-roms, 5 stk. 3-roms, 4 stk. 4-roms, 2 stk. 5-roms og 1 stk. 6-roms. Tiltaket anbefales videreført.
14	Innovative løsninger for lavkostboliger	Tiltak ikke utført. Tiltak anbefales videreført.
15	Kommunale utleieboliger med robust materialvalg	Tiltak under arbeid. Anbefales videreført. Renovering av 6 sentrumsnære leiligheter utført. Oppføring av 5 robuste småhus igangsatt. Vi må rette fokus mot bygging av robuste boliger, ikke så mye fokus på materialvalget. Boliger som bygges for å motstå belastning fra flere brukergrupper over tid.
16	Videreutvikle kommunal tomt på Lillemoen	Tiltak ikke utført. Oppstart av tiltaket er utsatt jfr. Politisk vedtak i K-sak til 2026. Tiltak anbefales videreført.
17	Omsorgsboliger for brukere med særskilt utfordrende adferd	Tiltak delvis utført. Oppføring av 2 stk. robuste småhus tilknyttet Barne- og avlastningsboligen, og kjøpt et bygg med 4 stk. to-roms leiligheter som skal vurderes benyttet til samme målgruppe. For voksne personer med utfordrende adferd, må det arbeides videre med utvikling av omsorgsboliger for målgruppen. Utviklingsprosjekt for ny barne- og avlastningsbolig ser på dette videre.
18	Borettslag og sikring av forkjøpsrett via utbyggingsavtaler	Tiltak delvis utført. Kjøpt 1 leilighet i borettslag i planperioden. Ikke benyttet forkjøpsrett til boliger etter lov om kommunal forkjøpsrett eller gjennom utbyggingsavtaler.
19	Tilrettelagte boliger for yngre personer med nedsatt funksjonsevne	Tiltak ikke utført. Tiltaket foreslås videreført. Tiltaket må beskrives og forankres i investeringsbudsjett.



Endret bruk av bestående bygningsmasse:		
20	Økt utnyttelse av bestående kommunale utleieboliger	Tiltak utført. Revet 1 stk. enebolig i rekke - prosjektert nybygg, men blir for dyrt å bygge nytt. Tomta legges ut for salg. Ombygging fra 2-roms til 3-roms leiligheter i Sigurd Jarls veg. Innspill fra enhet bygg om at det må være mer fokus på tildeling av rett bolig til rett person. Utfordring at kommunen i dag ikke har tilstrekkelig antall "riktige boliger. For liten diversitet i boligmassen.
21	Kommunale utleieboliger i Sigurd Jarls veg.	Tiltak endret og utført med ombygging av 6stk. 2-roms leiligheter endret til 3.roms leiligheter for barnefamilier.
22	Effektiv bruk av bestående boligmasse - Psykisk helse og rus	Tiltak utført, og foreslås videreført. Det har vært en rotasjon i form av endrede omsorgsbehov hos enkelte beboere der de over tid har hatt økende behov for bistand eller man ser at omsorgs-behovet er større enn man kan tilby og beboere har dermed gått opp eller ned i omsorgstrappen. Dette ses på som positivt for å få en rullering på boligene og som frigjør plass til andre som har behov for bistand på andre nivå. Rotasjon av beboere vil det være behov for å fortsette med, og som vurderes i hvert enkelt tilfelle der man ser det er behov for andre tjenester eller omsorgsnivå.
23	Yrkesvegen 1	Tiltak utført. 6 leiligheter renoverert og forsterket med robuste materialvalg.

Vedtatte tiltak som gjennomføres i planperioden:		
24	Omsorgsboliger	Tiltak utført. 12 omsorgsboliger ferdigstilt september 2022 på Lillemoen.



3 Demografiske utviklingstrekk

3.1 Befolkningsutvikling og prognose

Ved inngangen av 2024 var det 24717 innbyggere i Stjørdal. Tabell 1 viser registrert folketall fordelt på aldersintervall for perioden 2010-2022, samt prognose for årene 2023-2050. Prognosen er utarbeidet av Trondheim kommune for Trondheimsregionen. Prognosen viser fortsatt vekst i Stjørdal, selv om veksten avtar i forhold til tidligere år.

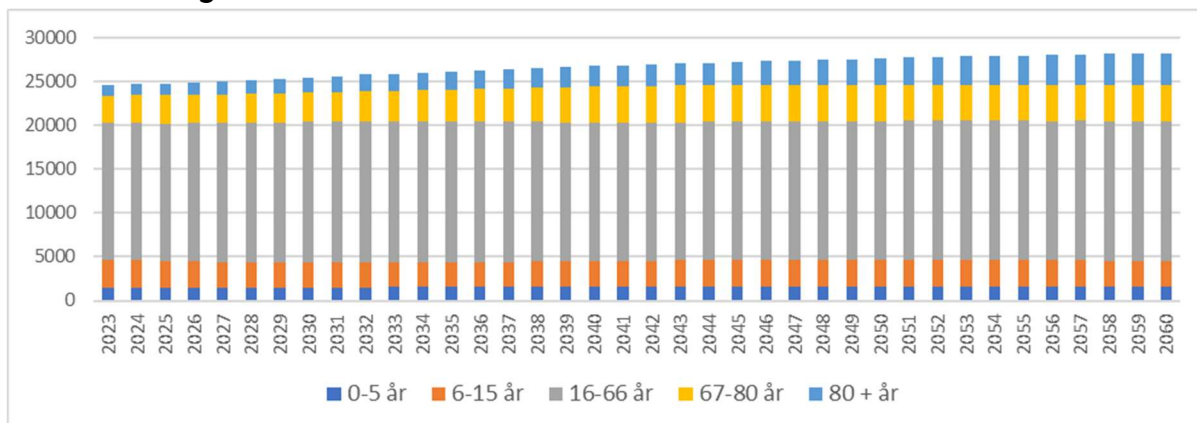
Tabell 1: Registrert folketall (2010-2022) og prognoser (2023-2050), pr 01.01. Kilde: SSB (statistikk) og Trondheimsregionen (prognose).

	2010	2020	2022	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-19	5988	6045	5941	5939	5871	5689	5639	5733	5834	5883
20-29	2393	2946	2851	2818	2761	2824	2849	2760	2689	2688
30-39	2849	2844	2897	2936	2992	3010	2995	3004	2996	2956
40-66	7461	8370	8421	8537	8587	8857	8917	8838	8882	8963
67-79	1828	2917	3068	3145	3247	3317	3670	4049	4192	4117
80-89	715	839	936	1000	1138	1530	1722	1840	2027	2326
90+	141	184	173	166	180	252	366	529	608	707

Prognosene viser en økning i alle aldersgrupper, med unntak av grunnskolealder, 6-15 år, fram mot 2060 (Figur 1). Prognosen blir mer usikker jo lengre ut mot 2060 vi kommer, men det er beregnet en tredobling av antall eldre 80+ mot slutten av perioden. Selv om antallet øker i de fleste aldersgrupper vil andelen eldre øke i forhold til andelen unge.

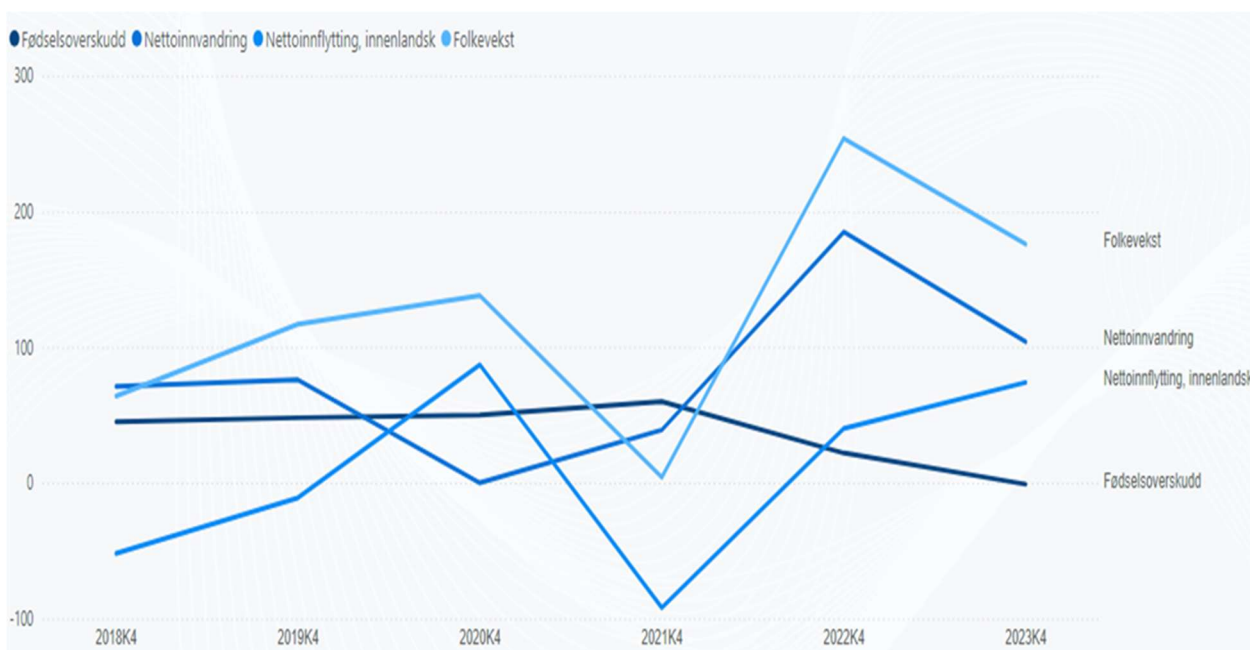


Figur 1: Befolkningsframskriving for Stjørdal kommune i perioden 2023-2060. Kilde: Trondheimsregionen.



Folketallsveksten har tre hovedkomponenter: netto innenlandsk flytting, fødselsoverskudd og nettoinnvandring. Figur 2 viser fordelingen mellom disse fra 2013-2023. Det er netto innvandring og netto innenlandsk flytting som driver folkeveksten i Stjørdal, da fødselsoverskuddet har sunket jevnt over tid.

Figur 2: Folkevekst, netto innvandring, netto innenlandsk flytting og fødselsoverskudd i Stjørdal kommune (2013-2023). Kilde: Trondheimsregionen.

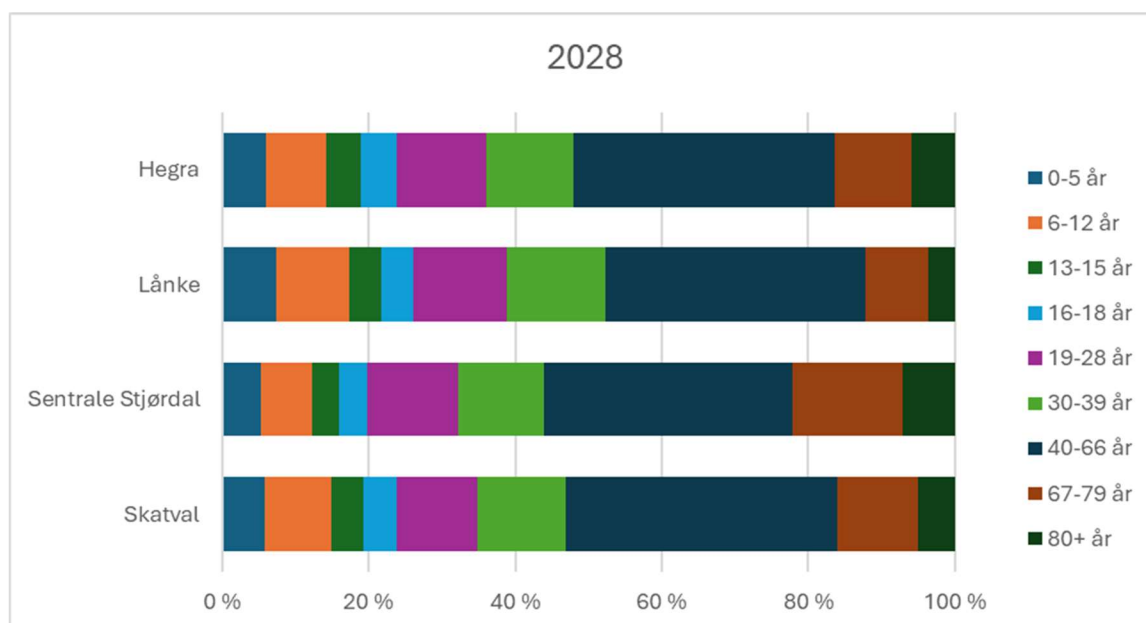
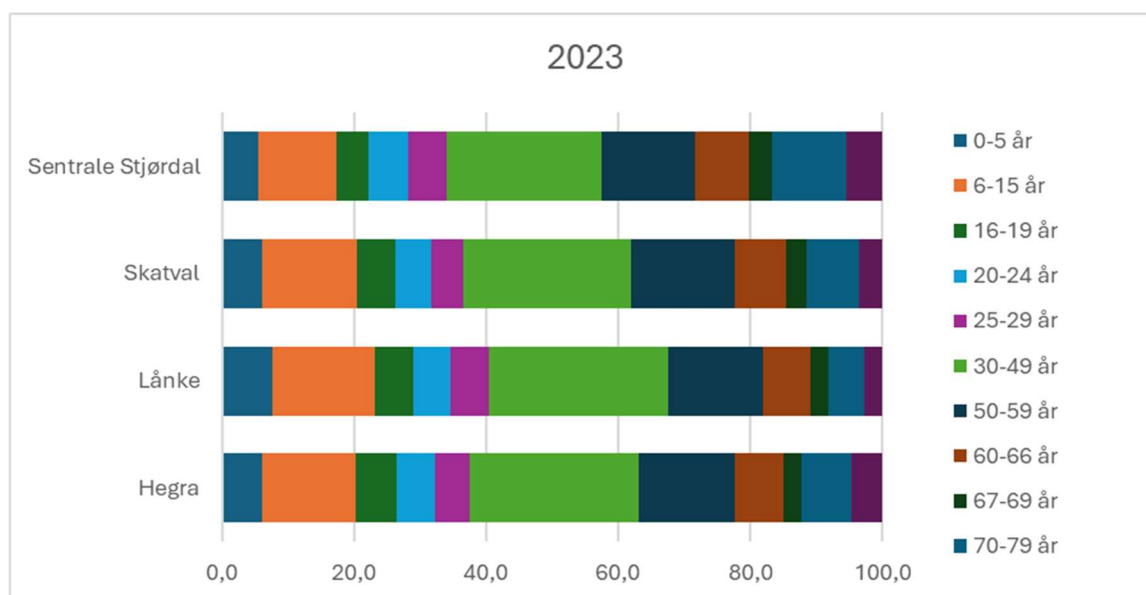




3.2 Utvikling i kommunedelsentrene

Alle kommunedelene har hatt vekst i de siste 10 årene. Prognosen fra 2023 viser at denne trenden også vil fortsette. Størst vekst har naturlig nok sentrum med de fire skolekretsene Kvislabakken, Halsen, Haraldreina og Fosslia. Slik vil det også bli framover mot 2060.

Figur 3: Prosentvis aldersfordeling, fordelt på de ulike kommunedelsentrene. Kilde: Trondheimsregionen





- ✓ Lånke har den største andelen yngre (0-19 år) i kommunen
- ✓ Det sentrumsnære Stjørdal (gjennom grunnkretsene Sentrum, Værnesmoen og Øian) har den største andelen eldre i kommunen.
- ✓ 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 sentralt og i leilighet.

3.3 Endringer i familiestørrelse, sammensetning, og boforhold

Det totale antallet husholdninger har økt jevnlig i Stjørdal de siste årene (Tabell 2). Det har vært sterkest vekst blant aleneboende og par uten hjemmeboende barn. Endringer i familiestruktur har betydning for boliggetterspørselen. Andelen som eier og leier bolig har vært nokså stabil over tid (Tabell 3). Blant aleneforeldre med yngre barn (0-5 år) var imidlertid leieandelen på 45% i 2023.

Tabell 2: Antall og typer husholdninger i Stjørdal, 2015-2023. Kilde: SSB

Husholdningstyper	2015	2020	2021	2022	2023
Husholdninger i alt	9550	10451	10609	10695	10867
Aleneboende	3105	3627	3710	3789	3843
Par uten hjemmeboende barn	2416	2757	2844	2899	2991
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	1045	1005	1006	960	938
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	1251	1259	1267	1314	1315
Mor/far med små barn (yngste barn 0-5 år)	149	112	112	118	116
Mor/far med store barn (yngste barn 6-17 år)	400	415	438	425	445
Enfamiliehusholdninger med voksne barn (y. barn 18+)	741	835	807	762	780
Flerfamiliehusholdninger med barn	186	153	137	138	139

**Tabell 3: Andelen som eier og leier bolig i Stjørdal, 2015-2023. Kilde: SSB**

	2015	2020	2021	2022	2023
Selveier	76,3	75,3	75,7	75,7	75,3
Leier	19,0	20,0	19,6	19,6	19,6
Leier, mor/far med små barn	55,7	55,4	40,2	50,0	44,8

3.4 Boligmengde etter boligtype, historikk og utvikling

I 2024 er det 11235 boliger i Stjørdal, og av disse er 57% eneboliger og 16% boligblokker. Befolkningens boligpreferanser ser ut til å ha endret seg fra enebolig til mer konsentrerte boformer. Prosentandelen som bor i enebolig har sunket fra 69,5 i 2015 til 66,1 % i 2023 (Tabell 5). Andelen som bor i boligblokk har steget fra 8 % i 2015 til 10,3 % i 2023. I beregningsforutsetninger framover er det lagt til grunn at denne utviklingen vil fortsette og forsterkes. Det har imidlertid vært en økning i antall boliger (beboede og ubebodde) innenfor alle boligtyper (Tabell 4). Høyest prosentvis økning fra 2015 til 2024 har vært i kategorien «bygning for bofellesskap», fulgt av kategorien boligblokk. Lavest prosentvis økning har vært for kategorien enebolig og «annet».

Tabell 4: Antall boliger i Stjørdal, fordelt på boligtyper, 2015-2024.**Kilde: SSB/Trøndelag i tall**

Boliger (beboede og ubebodde)	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
Enebolig	5935	6176	6372	6408	6435	6443	6450
Tomannsbolig	620	678	789	794	798	817	817
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1227	1429	1575	1588	1594	1610	1633
Boligblokk	1134	1276	1533	1571	1629	1751	1777
Bygning for bofellesskap	125	221	232	233	232	319	315
Andre bygningstyper	227	260	316	312	308	237	243



Tabell 5: Prosentandel av befolkningen i Stjørdal som bor i ulike boligtyper, 2015-2023.
Kilde: SSB

Personer (prosent)	2015	2020	2022	2023
Boliger i alt	100	100	100	100
Enebolig	69,5	67,2	67,0	66,1
Tomannsbolig	7,3	7,5	7,4	7,6
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	12,8	13,3	13,1	13,2
Boligblokk	8,0	9,2	9,9	10,3
Annen boligbygning	2,4	2,8	2,6	2,7

3.5 Igangsatte og ferdigstilte boliger

Boligbyggingen varierer fra år til år avhengig av markedet/etterspørselen som igjen påvirkes av konjunktorene, rente og lånebetingelser etc. Tabell 6 viser igangsatte og ferdigstilte boliger i Stjørdal i fireårsperioder (unntatt 2020-2023) fra 2000-2023. Perioden 2020-2023 inkluderer ett år mindre enn øvrige bolker, som kan være en medvirkende årsak til at boligbyggingen er en god del lavere enn tidligere perioder.

Tabell 6: Ferdigstilte og igangsatte boliger i Stjørdal, delt inn i 3 og 4-årsperioder fra 2000-2023. Kilde: Trøndelag i tall.

Periode	2000-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2023
Sum igangsatte	1022	1047	916	733	796
Sum ferdigstilte	859	1157	780	771	504

3.6 Planlagte boliger

Gjennom Trondheimsregionsamarbeidet utarbeides det årlig en boligfeltbase for Stjørdal, som grunnlag for bl.a. befolkningsprognoser. I prognosen fra 2023 til 2030 er det planlagt en samlet boligbygging på 143 boliger, og fra 2030 til 2040, 737 boliger. Utviklingen med konsentrert boligbygging, der en større andel bygg består av leiligheter, fortsetter. Endrede bo-preferanser, som gjør at flere flytter direkte inn i leilighet, sammen med fristilling av eneboliger ved flytting fra enebolig til leilighet gjør at behovet for eneboligtomter reduseres på sikt.



3.7 Oppsummering, boligutfordringer

- ✓ Redusert behov for boligbygging som konsekvens av lavere befolkningsvekst.
- ✓ Et økende antall eldre etterspør mindre og mer sentrale boformer.
- ✓ Andel innvandrere øker, og noen har behov for relativt store boliger
- ✓ Gjennom byvekstavtalen har vi forpliktet oss til en miljøvennlig lokalisering av nye boliger.
- ✓ Det er betydelig større boligpotensial i kommunen enn etterspørsel og behov.
- ✓ Det bygges og planlegges en høyere andel leiligheter enn tidligere.
- ✓ Bygging av leiligheter for den økende andelen eldre frigjør boliger i bruktmarkedet for andre og grupper.
- ✓ En høy andel aleneboende foreldre med små barn leier bolig, sammenlignet med øvrig befolkning.
- ✓ For flere målgrupper som anses som vanskeligstilte er det behov for flere ulike typer boliger på kortere og lengre sikt.

4 Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vi definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- ✓ Er uten bolig
- ✓ Står i fare for å miste boligen sin
- ✓ Bor i uegnet bolig eller bomiljø

Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode, og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin. Andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre boforholdet. (Sitat Nasjonal strategi "Alle trenger et trygt hjem").

Bolig og folkehelse

En egnet bolig i et godt bomiljø er grunnleggende for helse, trivsel og livskvalitet. Det ligger innenfor kommunens handlingsrom å bidra til at alle innbyggerne har egnede boliger.



Det er flere faktorer som gjør en bolig egnet. Boliger må være tilpasset beboernes behov, og bomiljøet må oppleves trygt og gi mulighet for inkludering og deltakelse. Tilgang til stille soner, dagslys, lekeplasser, sosiale møteplasser, tjenesteyting og grøntområder er viktig for folkehelsa.

Stjørdal vil i årene fremover få flere eldre (jfr. Pkt. 3.1 tabell 1), noe vi må planlegge for nå. De kvalitetene ved boliger og nærmiljø som gjør det godt å leve i for eldre (belysning, sitteplasser, godt vedlikehold, god tilgjengelighet og grøntarealer), er bra også for øvrige befolkning. Egnede boliger for hele befolkningen vil også kunne bidra til å utjevne sosiale ulikheter.

Et stabilt bomiljø gir trygghet, muligheter for sosialt nettverk og deltakelse i nærmiljøet. Kjente faktorer som kan bidra til stabilitet er variasjon i befolkningssammensetning, boligtyper og god balanse mellom eie og leie. I områder med et variert boligtilbud er det ofte enklere å bytte bolig, og unngå flytting ved endrede livsvilkår og boligbehov. Variasjon i boligtyper kan bidra positivt til at ulike grupper av befolkningen kan bosette seg i samme område.

I Stjørdal ser vi at de fleste eier egen bolig, men at det er variasjon i leieandel, ut fra livssituasjon (jfr. Pkt. 3.3 tabell 3). Det er en lavere andel boligeiere blant lavinntektsfamilier og i innvandrerbefolkningen enn blant andre grupper.

4.1 Barn, unge og deres familier

Tverrfaglig samarbeid

Godt tverrfaglig og tverretatlig samarbeid er en forutsetning for godt arbeid med denne brukergruppen. Dette gjelder bosetting og oppfølging, men også som ledd i å forebygge rekruttering til rus og kriminalitet, utvikling av negativ atferd og utenforskap.

Barn og ungdom 0-18 år - Barne- og avlastningstjenesten

Forprosjekt *Barne- og avlastningsboliger i Stjørdal kommune* ble gjennomført i perioden mars-august med et todelt perspektiv ut fra de to målgruppene 0-18 år, og 15-25 år. Prosjektgruppa konkluderte i sin rapport med et behov for et nytt bygg for barne- og avlastningstjenesten. Kartleggingen peker på et behov for i alt 20 plasser, hvorav 15 er avlastningsplasser, og 5 barneboliger. Barne- og avlastningstjenesten er midlertid lokalisert i bygg tilhørende Fosslia omsorgssenter. Begge tjenestestedene er enige om at det er uheldig å ha så forskjellige brukergrupper så tett på.

Ungdom og unge voksne i alderen 15-25 år

Kommunen ser et økende behov for boliger til unge med utfordringer innenfor rus, psykiatri og kriminalitet. Flere av disse vil tiltrekke seg et kriminelt miljø og vil trenge støtte til bo mestring.

Det jobbes med sårbare ungdommer der Stjørdal kommune ikke har gode nok bolig- og oppfølgingsordninger. Flere kommer flyttende fra institusjoner med voksentetthet, trygge rammer og forutsigbarhet, til å skulle klare seg selv på hybel. Når de blir plassert i en bolig uten eller med en liten grad av disse støttetiltakene, er veien tilbake til uheldige sosiale miljøer og uønsket



utvikling kort. Det er tidligere kjøpt tiltak fra Trondheim kommune (Gartnerhaugen), men vår egen barnevernvakt brukes nå i større grad til oppfølging av ungdom.

Boliger med tilknytning til base.

Hos denne brukergruppa er det ofte sammensatt problematikk, som blant annet psykiske og sosiale vansker, utfordrende hjemmeforhold, skolevansker, lite mestring og lav bo mestring. Dette er ungdommer som av ulike årsaker ikke kan bo hjemme og som har behov for mye hjelp og tett oppfølging. Noen har oppfølging hos barneverntjenesten, andre ikke.

Et tilbud må også rette seg mot de som har utfordringer med rus, psykiatri og trenger noe meningsfullt de kan fylle dagene med. Med endringer i samfunnet og en debatt rundt avkriminalisering/legalisering av narkotika, så erfarer kommunen at ungdommer er mer liberale til å bruke narkotika. Dette fører til at flere prøver narkotika og flere utvikler rusavhengighet tidligere enn før. Tjenestene erfarer at narkotika er lett tilgjengelig, og at det brukes tyngre rusmidler. Dette fører til at de unge kan være mer utsatt for kriminalitet eller selv delta i kriminelle handlinger. Med denne utviklingen vil det være et stort behov for boliger og oppfølging til ungdom som har en rusavhengighet. Det kan være en forhøyet risiko hvis det plasseres for mange i aktiv rus på en enhet, - det må være en vurdering i hver enkelt sak hvilke behov den enkelte har.

Et hybelhus burde være oppdelt ift. alder og god kartlegging av hvem som skal inn i de ulike hyblene - miljøbasen vil måtte være tilgjengelig for alle.

Det å ha et trygt sted å bo er et helt grunnleggende behov hos de aller fleste, og dette behovet bør bli dekt før andre krav stilles. I forkant av flytting i egen bolig bør det gjøres en god kartlegging og legges en plan for hva den unge trenger av hjelp og bistand. Her er det viktig at flere instanser jobber godt sammen.

Politiet ser et økende behov for robuste boliger til de som sliter med utfordringer innenfor rus og psykiatri. De har i perioder stor oppdragsmengde på disse adressene og ser at flere av dem mangler bostreng. Flere av de bosatte på adressen for de eksisterende boligene burde ikke bo så tett på hverandre, men det mangler flere alternative boliger.

Målgruppe:

Ungdom både med og uten rusutfordringer, det må være trygt å bo også for de uten rusproblematikk. Ved å samle flere med rusproblematikk må man rigge base, oppfølging og derav kompetanse på en slik måte at man ikke bare flytter et belastet bomiljø til et annet sted.

Kompetanse:

Det vil være behov for boliger tilknyttet base med døgnbemanning. Det å ha mennesker fysisk til stede, med øyne og ører, bidrar til sikkerhet for de bosatte, men bidrar også til å forebygge rekruttering blant unge. De ansatte bør ha samarbeid mellom andre tjenester i kommunen og med politiet.

Kommunen må bygge opp et system som møter denne problematikken. De som jobber tilknyttet basen må være rustet og ha nok kompetanse på området de skal veilede på. Det må veiledes på alle ferdigheter som kreves for å kunne bo selvstendig, og kartlegge hvilke behov de eventuelt har når de skal flytte ut av hybelkomplekset. Viktige elementer i de ansattes arbeid med beboerne er miljøterapi, samtaleterapi og brukervedvirkning. Samtidig som det er viktig at beboerne har en dagaktivitet, slik at det skal kunne tilbys tilpassede arbeidsoppgaver som et ledd i



arbeidstreningen. I en overgang til noe eget, anses det som viktig at beboerne skaper gode rutiner i livet sitt.

Det vil være uheldig at sommervikarer uten faglig kompetanse jobber på base for mennesker med rusutfordringer med mål om rusfrihet.

Plassering:

Ønskelig med boliger litt utenfor sentrumskerne, men som har godt kollektivtilbud eller gang/sykkelavstand til sentrum. Viktig at de ikke plasseres for langt unna med tanke på sysselsetting og inkludering i samfunnet (arbeid/utdanning/tiltak).

Ungdom med behov for bolig

Dette punktet handler om ungdom som har behov for bolig, men ikke har behov for like tett oppfølging.

Målgruppe:

Tilbud til ungdom med behov for bolig.

Behov for ett-roms boliger (hybler) uten bofellesskap. Det er et lite leiemarked på Stjørdal, noe som gjør at det i dag leies store, dyre leiligheter, som flere ikke vil ha en mulighet til å forsørge selv uten betalingsstøtte. Uheldig at de får store og dyre boliger/ leiligheter. Handler om å ikke tilvenne/lære opp ungdom til en høyere forventning av hva som er overkommelig på en normal inntekt i starten på yrkeslivet. Dette er heller ikke tråd med tanken om å hjelpe over i en mest mulig normal hverdag.

Plassering:

Det ville vært ønskelig at disse boligene plasseres litt utenfor sentrumskerne, men som har godt kollektivtilbud eller gang/sykkelavstand til sentrum.

Oppsummering ungdom og unge voksne i alderen 15-25 år

Utfordringer og behov som er beskrevet om denne målgruppen er grundig kartlagt av de kommunale tjenestene som jobber med dem. En del av dette er systematisert gjennom forprosjektet *Barne- og avlastningsboliger i Stjørdal kommune*, som var et arbeid med todelt fokus.

I rapporten fra forprosjektet konkluderes det med et behov for i alt 38 nye botilbud til målgruppen 15-25 år. Det anbefales at disse deles inn i flere mindre boliger som i et tun, og videre at de yngste (15-18 år), ikke bor sammen med de eldste (18-25 år). I tillegg anbefales det en faglig vurdering av hvem som kan bo i samme område, basert på den enkeltes utfordringer.

Fase 2 vil innebære å:

- ✓ utrede driftskonsept og organisering av tilbud
- ✓ kvalitetssikring av behov
- ✓ utvikle rom og funksjonsprogram
- ✓ utrede lokalisering
- ✓ Estimere kostnader

Prosjektgruppa anbefaler Stjørdal kommune å iverksette fase 2 snarest mulig.



Voksne brukere over 25 år

Målgruppe:

Personer som har et uttrykt ønske om avstand til rusmiljø, men som er tidlig i rehabiliteringsprosessen.

Kompetanse:

Tjenestene som jobber med målgruppen vurderer at det er behov for å bygge opp et system som møter denne problematikken. Personell som er tilknyttet basen må ha tilstrekkelig kompetanse på området de skal veilede på. For eksempel vil det være uheldig at sommervikarer uten faglig kompetanse jobber på base for mennesker med rusutfordringer med mål om rusfrihet.

Plassering:

Boliger for denne målgruppen anbefales eksempelvis som enkeltstående boliger litt utenfor sentrumskerne, men i nærheten av kollektivtilbud eller gang/sykkelavstand til sentrum. Dette med tanke på sysselsetting og tilbakeføring i samfunnet.

Barnefamilier

Hjelpeapparatet opplever ofte at familier kan få tilbud om bolig som er lite tilrettelagt, og dette handler blant annet om:

- ✓ hvor i kommunen man får tilbud om bolig (lite hensiktsmessig å flytte en familie uten førerkort/bil, til et sted hvor det ikke finnes kollektivtilbud).
- ✓ at det ikke blir sett på flere systemer samtidig. Kanskje ligger boligen for langt unna. barnehage, barnehagen ligger langt unna skole/jobb osv.? Legger vi til rette for at familiene kan klare seg selv?
- ✓ at barnefamilier får tilbud/blir bosatt sammen med mennesker som har ulike utfordringer med høyt symptomuttrykk: rus, psykisk helse og kriminalitet.
- ✓ noen foreldre (som skal ha samvær med barn) blir plassert i brakker/lite egnede boliger.
- ✓ at grunnet økonomi bor mange familier trangt, som igjen skaper ulike utfordringer. Barn søker tidligere ut for å treffe venner, da det ikke er plass hjemme. Foreldre mister oversikt over vennekrets, hvem de er sammen med og hvor de ferdes.
- ✓ høye bokostnader i kommunen, vanskelig å være enslig forsørger.

Ut fra institusjon

Det kommer også en del unge mennesker ut fra opphold i institusjon som ikke har noe sted å bo, eller et lite egnet sted å bo. Dette gjelder både fengsel og barnevernsinstitusjon. Flere av disse ønsker seg bort fra rusmiljøet/ det kriminelle miljøet de har vært en del av.

Ved løslatelse fra fengsel er kommunens erfaringer at det ikke er gjort tilstrekkelig planlegging underveis i soningen. Slik planlegging bør ha et mål om et selvstendig liv etter endt soning, og innbefatter mål om arbeid, økonomiske forhold og bolig. Dette fordrer at kriminalomsorgen arbeider målrettet med disse temaene sammen med den innsatte, og at det opprettes et samarbeid mellom kriminalomsorgen og kommunen i god tid før løslatelse.



Det er flere eksempler på unge som strever fordi de ikke greier å finne seg bolig på det private markedet og som heller ikke fyller vilkår for kommunal bolig. Dette gjelder også ungdom som fyller 18 år og kommer fra barnevernsinstitusjoner, uten ønske om ettervern. Dersom kommunen bygger opp botiltak slik det beskrives for målgruppen 15-25 år, vil dette gi et helhetlig tilbud med bolig og oppfølging. Et slikt tilbud kan føre til at flere ønsker ettervern. For de som ikke ønsker ettervern vil muligheten til å bo godt og trygt være et grunnleggende skritt på veien til å komme seg bort fra et belastet miljø. Uansett om det blir aktuelt med ettervern eller ikke, kan en samarbeidsavtale mellom kommunen og Bufdir/barneverninstitusjonene bidra til bedre overganger for ungdommen og tjenestene rundt.

Midlertidig botilbud

Det er behov for midlertidig botilbud for 1-3 døgn, beliggenhet i gangavstand til butikk.

Målgruppe:

- ✓ Mennesker med rus og dårlig boevne. Hospits, bolig med hybler.
- ✓ Enslige som ikke har rusutfordringer, men som har utfordringer på det private markedet grunnet psykiske helseutfordringer og lav inntekt.
- ✓ Enslige med barn som av ulike årsaker mister boligen sin ved for eksempel samlivsbrudd.
- ✓ Enslige med eller uten barn som må ut av hjemmet grunnet vold i nære relasjoner.

Krisehjem:

Kommunen ser behov for et avvergested som kan fungere som en type krisehjem for barn, ungdom og/eller familier i akutsituasjoner, noe som etableres i flere kommuner nå, bl.a. i Trondheim kommune.

Det er ikke utenkelig at det kan være i tilknytning til et hybelkompleks hvor det er ansatte med tverrfaglig kompetanse. For å forhindre utilsiktede akutt plasseringer vil et slikt sted kunne bistå på kort varsel og avhjelpe uforutsette hendelser.

Det kan også være en forelder som av ulike årsaker må bo utenfor hjemmet med barn over en kortere periode.

Kategoriene kan gå over i hverandre, viktig med skille på tilbudet. Om barn er en del av bildet, må også barnehageplass/ tilbud og skole vurderes og hensyntas.

Jfr. rapport Utviklingsprosjekt Barne- og avlastningsboliger og botiltak barn, ungdom og unge voksne pkt. 7.2. side 26.

Plassering:

Beliggenhet med gangavstand til butikk, kan ikke plasseres for langt unna sentrum.



4.2 Personer med psykiske lidelser

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 7 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 psykisk helse for perioden 2023-2033, er vedtatt av regjeringen. Bolig er et av satsningsområdene, med mål om at personer med psykiske helseutfordringer og rusutfordringer får tilpassede boligtilbud.

Husbanken vil gjennom investeringstilskudd stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet om omsorgsboliger til personer med behov for heldøgns omsorgstjenester. Tilskuddet kan også erstatte, renovere og oppgradere allerede eksisterende boligmasse.

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 kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet).

Det er behov for organisert bistand på dette området. En ser gjennom målrettet samarbeid med bolig tjenesten, at flere i målgruppen blir i stand til å etablere seg i egen eid bolig.

Boligbehov:

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.



4.3 Rusmisbrukere og psykiske lidelser (ROP)

Det er 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. Det er fortsatt stor økning i brukergruppen med rus og psykiske helseutfordringer. Dette stiller store krav til helse- og omsorgstjenesten, spesielt med tanke på å kunne gi riktig bo- og helsetilbud.

Nasjonal strategi "Alle trenger et trygt hjem" (2021-2024) påpeker at kommunene de senere årene har fått større ansvar for å følge opp personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP). Flere bor og mottar tjenester hjemme fremfor på institusjon. Dette gjelder få personer, men arbeidet oppleves ofte som svært krevende.

Personer med alvorlige rusproblemer og psykiske lidelser er særlig i risikogruppe for å bli bostedsløse, og sammenlignet med andre bostedsløse har de oftere tilbakevendende boligproblemer.

I følge By- og regionforskningsinstituttet NIBR har 80 prosent av de bostedsløse personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP), vært bostedsløse over tid. Om lag en av tre bodde i midlertidige botilbud, og den største årsaken til bostedsløshet var utkastelser og tap av bolig som følge av skade eller uro.

I takt med den demografiske utviklingen forventes det økt forekomst av både psykiske lidelser og problematisk bruk av rusmidler blant den eldre befolkningen. Dette beskrives nærmere i kapittel 4.6.

Boligbehov:

Kommunens målsetting er at ROP-brukere skal prioriteres i forhold til egnet botilbud 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 vil gjennom å benytte leilighetene til de som er i et tidlig stadium i en vanskelig livssituasjon, kunne sørge for at flere på sikt blir i stand til å ivareta et eget ordinært boforhold gjennom relasjonsarbeid, veiledning og motivering til deltakelse i samfunnet.

Det er igangsatt arbeid med bygging av 5 omsorgsboliger for ROP brukere på sentrumsnær tomt. Det er behov for ytterligere 5 robuste kommunale utleieboliger for ROP brukere som ikke ønsker bistand fra kommunen, men må ha et sted å bo. Boligene må ha skjermet beliggenhet, nærhet til sentrum eller tilgang til kollektivtransport. Dette er tiltak som på sikt vil stabilisere og trygge et belastet kommunalt boområde i sentrum.

Et viktig virkemiddel for gode og trygge bomiljø er at prosjekt miljøvaktmester videreføres og implementeres i ordinær drift.



4.4 Personer med funksjonshindre

«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 funksjonshindre som utviklingshemming 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».

Det er et politisk mål at flest mulig skal eie egen bolig, noe som også gjelder personer med funksjonshindre som f. eks utviklingshemming. Det har i Stjørdal vært arbeidet godt med boligplanlegging for denne brukergruppen og det har vært en målsetting å ha et variert botilbud.

Det er gjennomført en kartlegging i november 2023 som gir et estimert bilde på hvor mange under 67 år som har behov for botilbud fremover. Kartleggingen er utført av de aktuelle tjenestene, uten involvering av brukere og foresatte. Det fremtidige behovet er dermed estimert ut fra tjenestenes vurdering av et sannsynlig fremtidig behov.

I dag har kommunen 76 omsorgsboliger med base for denne brukergruppen. Ingen av disse plassene står ledige.

Kartleggingen viser at til sammen 55 personer vil ha behov for anskaffelse av et fremtidig bo- og tjenestetilbud. Av de 55 registrerte var mange veldig unge og dermed var det fremtidige tjenestenivået vanskelig å forutsi. Det er derfor tatt utgangspunkt i de brukerne som har et klart behov for bo- og tjenestetilbud. Denne registreringen hittil viser at det er behov for å anskaffe nytt botilbud til 26 personer innenfor denne brukergruppen frem mot 2035.

I videre prosess er det viktig å gjennomføre en dypere individuell kartlegging for å kvalitetssikre og ytterligere utrede den enkeltes behov. Hvilken sammensetning i bokollektiv, bogrupper og hvem som kan bo i selvstendig bolig, ut fra funksjonsnivå og tjenestebehov, og hvilket konsept som utvikles for de ulike brukergruppene. Dette for å sikre at brukerne får rett tjeneste til rett tid på rett sted.

Tabell 7

Anskaffelse - bolig til mennesker med nedsatt funksjonsevne			
Program årstall anskaffelse	2025- 2029	2030 -2035	Til sammen
Botilbud	18	8	26



Med mål om å få en mest mulig treffsikker behovskartlegging hos enkeltindividene er kartleggingen avgrenset til perioden 2023 til og med 2028, 5 år frem i tid, og 2035, 12 år frem i tid. Begrunnelsen for avgrensningen til 2028 er at kartlegging ut over 2028 mest sannsynlig vil bli mindre treffsikker, og det er flere årsaker til dette. Tjenesten har i prosessen redegjort for at det mest sannsynlig vil bli store endringer i målgruppen i løpet av få år.

Med bakgrunn i denne kartleggingen ser vi at det er behov for å bedre variasjonen av boligtilbud for mennesker med funksjonshindre. Dette må kommunens boligplanlegging ta høyde for. Boligbehovet kan bli ytterligere forsterket om eksisterende bygg for målgruppen må rives i forbindelse med oppføring av nytt helse og velferdssenter.

Det vil da bli snakk om å erstatte ca. 35-40 boliger med HDO for gruppen i tillegg til det kartlagte behovet.

Vi har erfaring med vellykkede løsninger med borettslagsmodellen med tidligere prosjekter som Fosslivegen BL og Lillemovegen BL, og ønsker å satse videre på denne modellen i utvikling av boligtilbud for målgruppen.

I den videre planleggingen må individuell veiledning og råd til mennesker med ulike funksjonshindre og deres pårørende i boligsaker styrkes slik at vi sikrer at boligkarrieren for bruker blir mest mulig vellykket.

I den forbindelse må det utarbeides en helhetlig plan for bruk av kommunale omsorgsboliger, for å tilpasse disse i tråd med brukeres behov for helsetjenester og bolig. Boligplanlegging bør starte i god tid før fylte 18 år. Dette kan vi få til gjennom et tidlig samarbeid med Helse og velferdskontoret og Boligtjenesten.

Barn opp til 17 år bor som regel i foreldrehjemmet og mottar tjenester som avlaster foreldre i deres omsorgsoppgaver. Ved flytting i egen leilighet vil det være enkelte som vil ha behov for en overgang til et mer selvstendig liv gjennom å motta tilbud om treningsleilighet i kortere eller lengre tidsrom. Her vil brukerne bli bedre i stand til å mestre det å skulle bo selvstendig. Dette er et tilbud som er under planlegging.

Enkelte barn får behov for HDO tidlig, knyttet til både somatikk og atferds utfordringer. For disse barna er det en utfordring med tilstrekkelig tilrettelagt bolig når de skal starte voksenlivet. Noen av disse barna vil ha behov for mer avansert helsehjelp enn det et ordinært bofellesskap kan forventes å tilby, og noen vil ha behov som innebærer forsterket bolig og tettere miljøterapeutisk oppfølging knyttet til atferd.

Vi har i løpet av de siste årene hatt en økning i antall utviklingshemmede med diagnosen demens og vi har pr i dag for få boliger tilpasset denne brukergruppen. Disse brukerne bør ha et eget tilbud innenfor alders/demensomsorgen.

De fleste boliger som Stjørdal kommune disponerer til personer med utviklingshemming, er i dag plassert sentrumsnært, tett opp mot boligområder, skoler m.m. Dette stiller store krav til bemanning og sikkerhet, spesielt når det gjelder brukere med særskilt utfordrende atferd. Kommunen har ikke nok egnede boliger til denne brukergruppen, og kjøper tjenester av private aktører.



Flere brukere i kommunale boliger kunne også ved etablering av mer skjermede enheter, fått et bedre botilbud.

Det vil være behov for omsorgsboliger for brukere som har store utfordringer med atferd og som av den grunn vil ha behov for særskilt tilrettelegging med tanke på plassering og utforming av boligmassen.

Vår målsetting:

Kommunen skal gi nødvendig og hensiktsmessig hjelp til å skaffe egnet og passende bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Tiltak og boligbehov 2025-2028

- ✓ Etablere inntil 12 omsorgsboliger etter borettslagsmodellen for funksjonshindrede som er over 18 år og behov for heldøgns tjenester. Omsorgsboligene må ha sentral beliggenhet.
- ✓ Etablere avlastningsplasser for funksjonshindrede som er over 18 år og som bor i foreldrehjemmet.
- ✓ Styrke ambulerende enheter for å møte fremtidas behov for tjenester i hjemmet. Dette for å styrke arbeidet med at flere skal kunne leie eller kjøpe egen leilighet i ordinært boligmarked.
- ✓ Planlegging og etablering av en treningsleilighet for brukergruppen for å øke boevnen. Dette behovet kan løses innenfor eksisterende boligmasse.
- ✓ Planlegge omsorgsboliger for brukere med særskilt utfordrende adferd.

Tiltak og boligbehov 2029-2033

- ✓ Planlegge et tilbud for brukere med omfattende somatiske behov.
- ✓ Planlegging og etablering av flere egnede plasser til mennesker med utviklingshemming og demens. Utrekes i sammenheng med nytt helse og velferdssenter.
- ✓ Planlegge etablering av nytt bofellesskap etter borettslagsmodellen som ferdigstilles i løpet av neste planperiode.



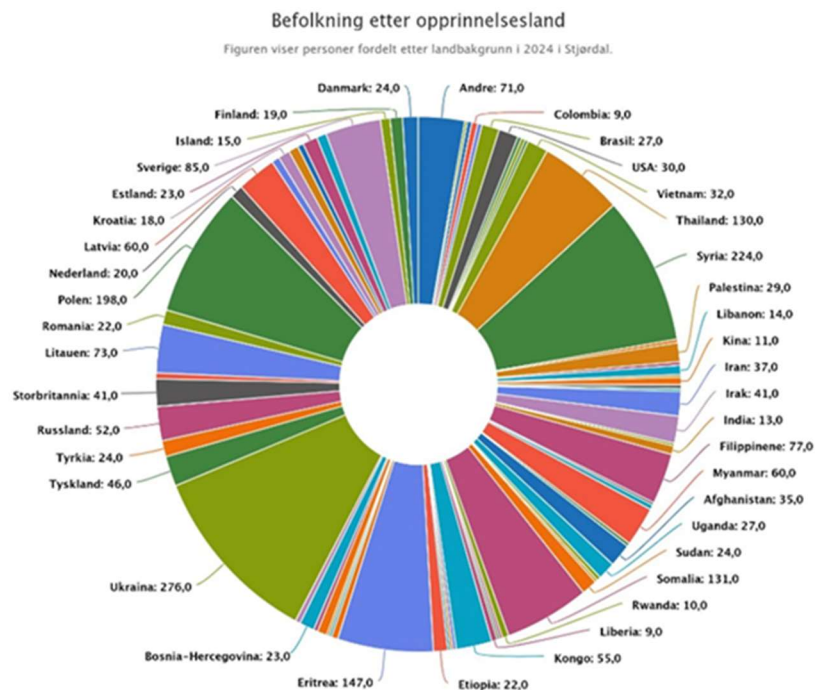
4.5 Flyktninger

Dagens situasjon:

Ved inngangen til 2024 utgjorde innvandrerbefolkningen i Stjørdal, inkludert norskfødte med innvandrerforeldre, 2.501 personer, eller 10,1 prosent av folkemengden i kommunen. Dette er en økning på 209 personer siden inngangen til 2023.

Flyktninger og deres familiemedlemmer utgjorde 50 prosent av innvandrerne i Stjørdal i 2024. Totalt var 74 nasjoner med tre eller flere innbyggere representert. De største «flyktningelandene» var Ukraina, Syria, Eritrea og Somalia.

Figur 4:

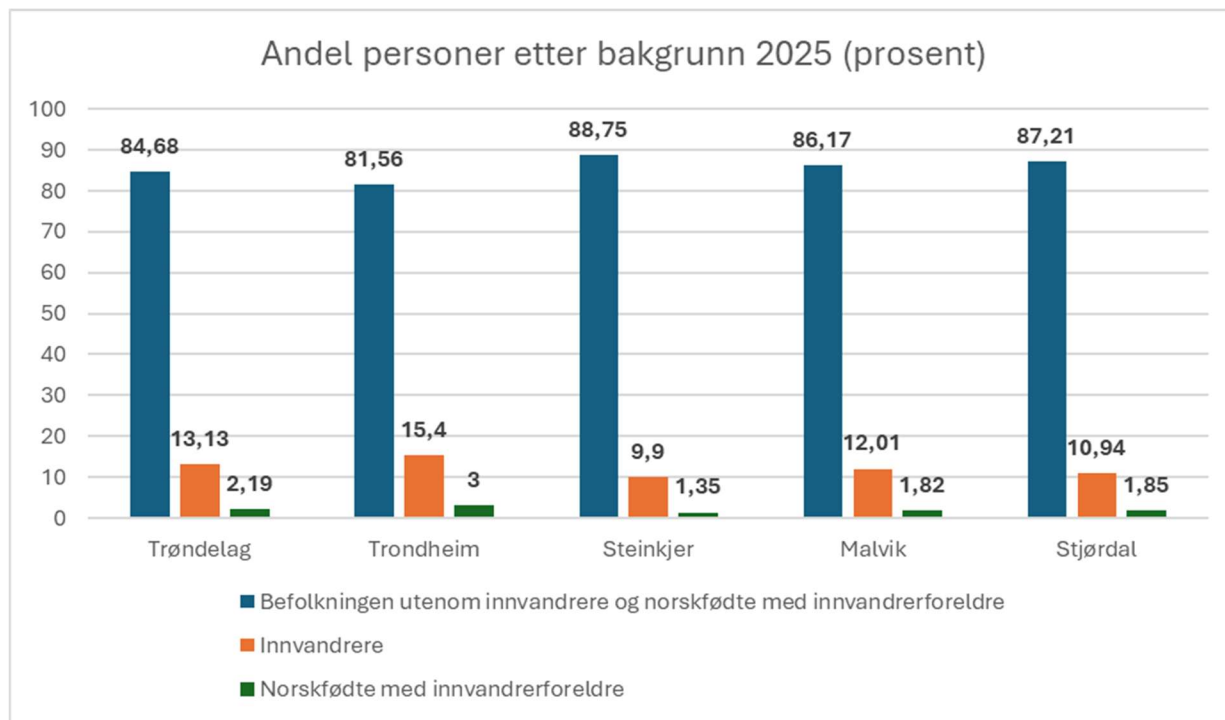


Kilde: SSB, 01.01.2024, oppdateres neste gang sommeren 2025

Når det gjelder antall innvandrere i Stjørdal sammenlignet med Trøndelag og sammenlignbare kommuner i Trøndelag omregnet til prosenttall, ligger Stjørdal enten på det samme nivået eller litt lavere.



Figur 5:



Kilde: SSB, sist målt 01.01.2025

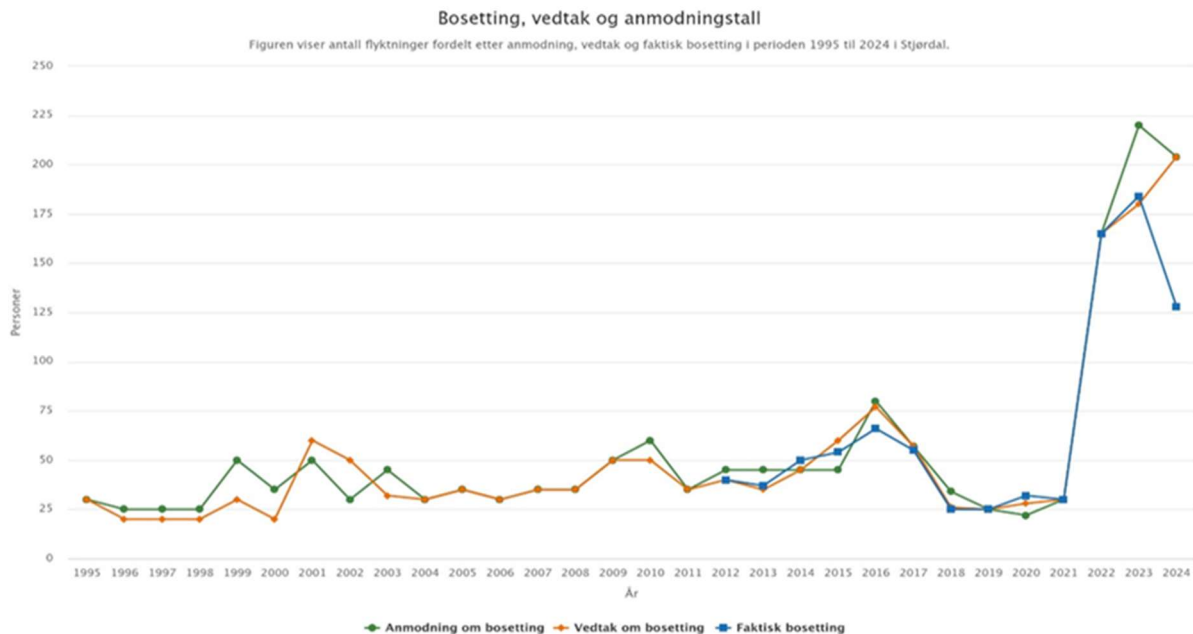
Nye bosettinger:

De siste årene har kommunen erfart store svingninger i behovet for bosetting av flyktninger. Etter en økning frem mot «flyktningkrisen» i 2015 og den nasjonale dugnaden i 2016, er behovet for bosetting i Stjørdal mer enn halvert på 5 år.

Behovet for bosetting har økt kraftig igjen etter eskalering av krigen i Ukraina i februar 2022.



Figur 6:



Kilde: IMDi, bosettingstallene er sist målt 01.10.2024, anmodnings- og vedtakstallene er sist målt 06.10.2024.

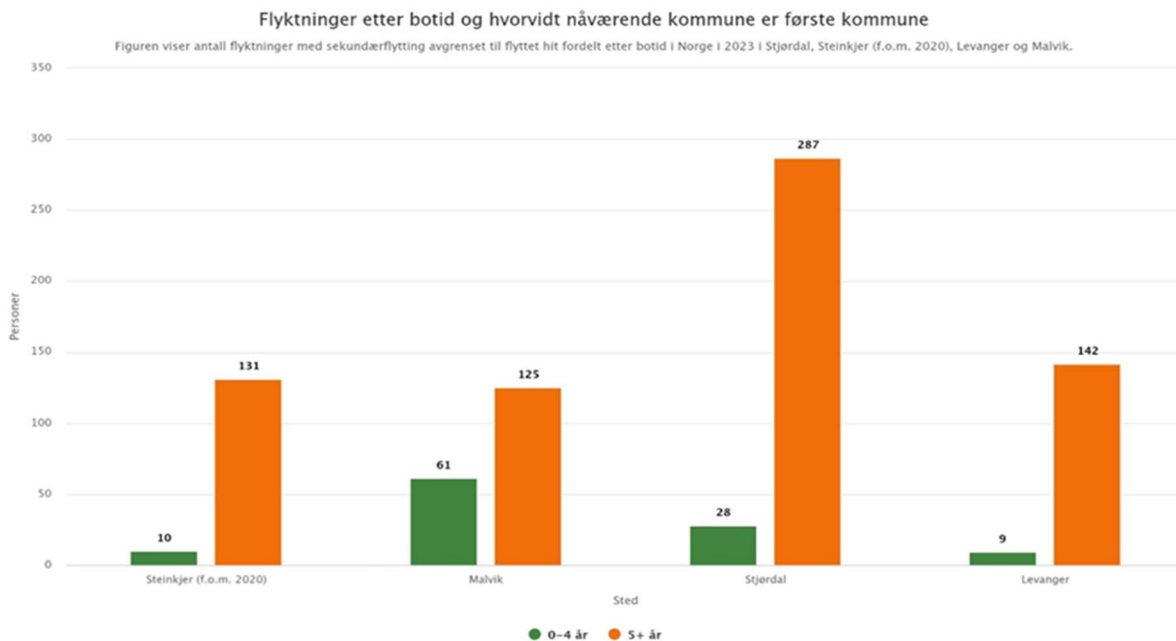
Prognosen om bosettingsbehov for kommende fireårsperiode er usikker på grunn av samtidig innstramning på asylfeltet, og eskalering av krigskonflikter i nære områder.

Sekundærbosetting (tilflytting av flyktninger fra andre kommuner):

I tillegg til bosetting av flyktninger etter avtale med IMDi (Integrerings- og mangfolds direktoratet) for Stjørdals vedkommende bidrar tilflytting av flyktninger fra andre kommuner (sekundærflytting) sammen med lav fraflytting til betydelig vekst innenfor målgruppen.



Figur 7 - Følgende graf viser sekundærflytting til Stjørdal sammenlignet med Steinkjer, Malvik og Levanger:



Kilde: SSB, sist målt 01.01.2023.

Sekundærflytting av flyktninger fra andre kommuner til Stjørdal er betydelig høyere, målt i absolutte tall, enn sekundærflytting til sammenlignbare kommuner i regionen.

Mest sannsynlig skjer dette på grunn av flyktninger som opplever Stjørdal som attraktivt når det gjelder arbeidsmarked og tilgang til utdanningsinstitusjoner. Antall bosatte flyktninger i randkommuner, og spesielt antall bosatte i Værnesregionen, kan ha en sammenheng med sekundærflytting til Stjørdal. Sekundærflytting til Stjørdal forventes å avta, hvis færre flyktninger bosettes i randkommunene.

Kommunen har de siste årene ikke vært anmodet om å bosette enslige mindreårige.

Arbeid og levekår mellom innvandrere og flyktninger i Stjørdal kommune:

Ifølge SSB-måling fra 2022 bodde 32,4% av innvandrere i Stjørdal i husholdninger med vedvarende lavinntekt, mot 5,9% av befolkningen uten innvandrerbakgrunn.

Måling fra 2024 viser at 20,5% av innvandrere i Stjørdal bodde trangt mot 6,1% av befolkningen uten innvandrerbakgrunn.

Stjørdal kommune har en aktiv tilnærming til disse utfordringer. Gjennom samarbeid med Husbanken utarbeidet kommunen metoden som hjelper flyktninger til å oppnå en selvstendig boligkarriere. Viktige grep i denne metoden er tett og individuell oppfølging, fokus på kvaliteten i introduksjonsprogrammet, kombinerer av virkemidler fra NAV og Husbanken, god utnyttelse av det

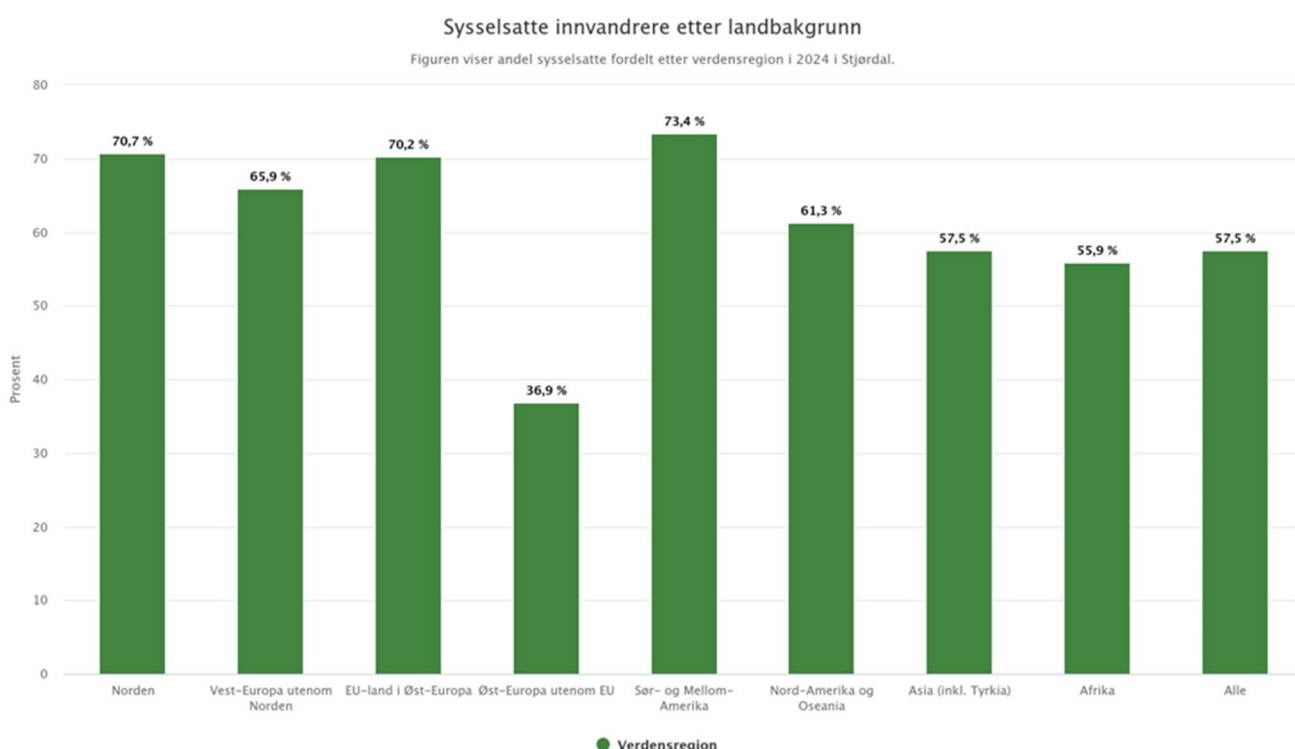


private utleiemarkedet og fortløpende systematisering av nødvendig kunnskap om de ulike fasene i flyktningens boligkarriere.

Det å eie sin egen bolig, i stedet for å leie, er viktig for å komme seg ut fra fattigdom. Dette på grunn av at boligeierne, i motsetning til gjennomsnittlige leietakere, oppnår økonomiske fordeler i den grad verdien av boligkonsumet overstiger rente- og boutgiftene (SSB, 2024).

Sysselsetting er en av de viktigste faktorer som hjelper på veien til innkjøp av egen bolig.

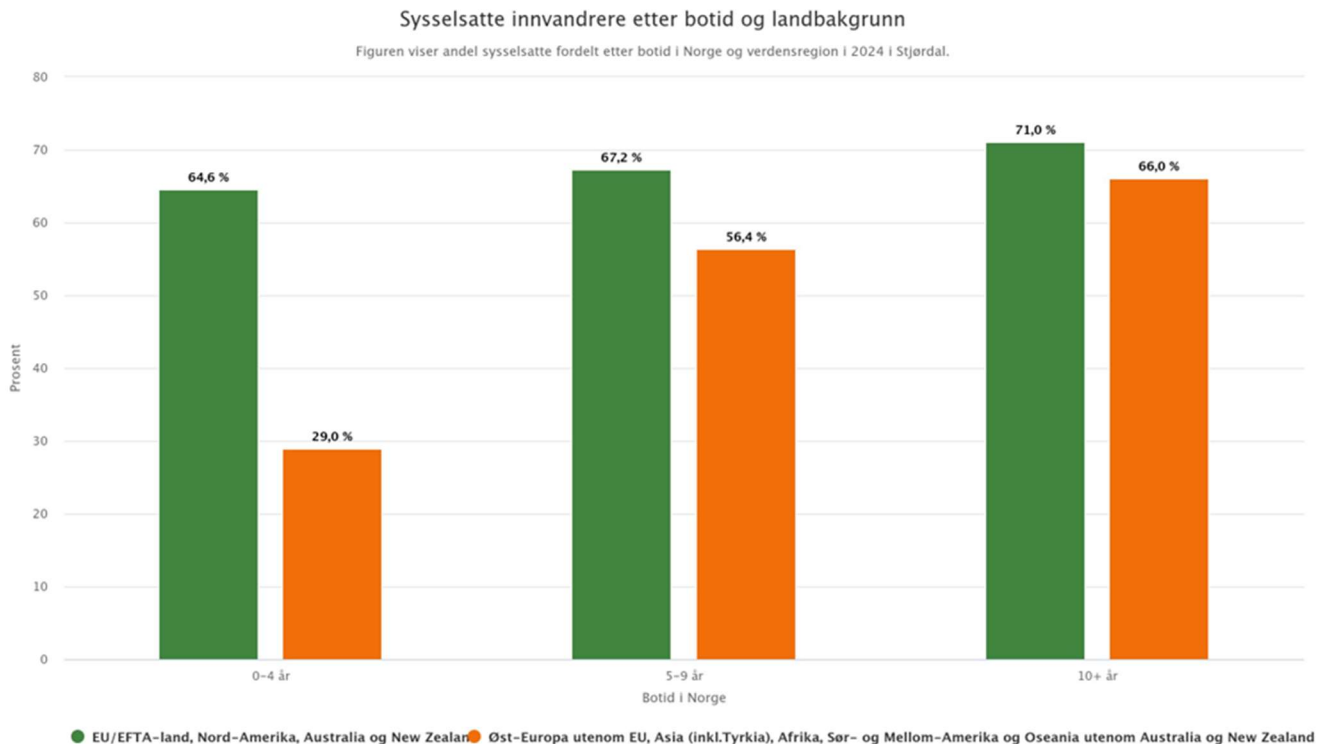
Figur 8 - Med sysselsatte menes personer som hadde inntektsgivende arbeid i minst en time i den uken målingene ble foretatt, og for Stjørdal per 31.12.2022 ser tallene slik ut:



Kilde: SSB, sist målt 31.12.2024, oppdateres neste gang våren 2026.



Figur 9 - Sysselsetting øker i takt med botid:



Kilde: SSB, sist målt 31.12.2024, oppdateres neste gang våren 2026.

Boligbehov:

Rundt 60% av flyktningene bor per i dag i kommunalt eid eller leid bolig. Hvor mange av førstegangsetablerte flyktninger som bor på det private leiemarkedet vs. kommunalt er direkte avhengig av bosettingstall.

I de årene når bosettingsbehov ligger under 50 flyktninger per år blir de fleste flyktninger førstegangsetablert i de kommunale boliger. I de årene hvor bosettingsbehov øker betydelig over 50 flyktninger per år, må det påregnes tilsvarende større bruk av privat leiemarked.

Samlet sett i perioden 2022 - 2024 var ca. 85% av nye flyktninger førstegangsbosatt i privat leid bolig. Dette har sammenheng med kraftig økning av bosetting i forbindelse med eskalering av krig i Ukraina. Private leieavtaler inngås både med kommunen som framleier og som formidler mellom utleier og leietaker. Per årskiftet 2024-2025 disponerte kommunen 140 innleide boenheter (utleieenheter) hvorav 40 hybler.

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. I 2024 fikk 11 barnefamilier og 3 enslige bistand til å kjøpe egen bolig. 6 av barnefamiliene bodde i kommunal utleiebolig.

I perioden 2022 - 2024 har det vært en merkbar oppgang i behov for boliger til førstegangsbosetting av flyktninger. I første rekke gjelder dette boliger for familier. Samtidig har behovet for andregangsbolig tilpasset den enkelte husholdningsstørrelse endret seg, både i retning av større



bolig i forbindelse med familieforening, og mindre bolig etter hvert som barn blir voksne og flytter ut. Størst behov er det for boliger med tre eller flere soverom og boliger med universell utforming.

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 søknader om bytte av bolig, vil bidra til å minske behovet for boliger totalt sett. Forutsatt at bosettingsprognosen holder, vil det private leiemarkedet i planperioden fungere som et viktig 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 får flyktninger tildelt varige boliger (3 års leiekontrakt) i gode bomiljø og med standard i tråd med føringer for det boligsosiale arbeidet.

For økt trygghet og bostabilitet ønsker kommunen å legge til rette for leiekontrakter med varighet inntil 6 år. Dette kan gi bedre forutsetninger for at den enkelte fullfører introduksjonsprogram, utdanning og yrkesrettede løp. På sikt kan dette bidra til en større grad av selvstendighet i løpet av leieperioden.

Dersom beboere finner tilhørighet i lokalmiljøet og ikke ønsker å flytte, bør det legges til rette for at de kan bli boende. Dette gjøres ved å tilby den enkelte bistand med boligkarriere for på sikt å komme i posisjon til å kjøpe egen bolig. Dette øker også sjansen for å lykkes med etablering og bo oppfølging som ledd i introduksjonsprogrammet.

4.6 Eldre med hjelpebehov

Status kommunens bosenter og hjemmetjenester:

Skatval bosenter Har 33 leiligheter i 3 etasjer og kantine i 2 etasje. Det er leiligheter med kjøkken, bad, vaskerom og soverom. Personalbase i 1 etasje for Skatval sone, ansatte jobber ute og inne.

Beliggenheten er i sentrum med skole, barnehage og butikk. Bosenteret har ikke bokollektivleiligheter, men det er behov for plassene fremover.

Leilighetene er egnet for beboere med et relativt høyt funksjonsnivå. Mange av dagens beboere kan ikke benytte leilighetene slik de er utformet. Det er derfor planlagt for en gradvis endring av målgruppe. Dette betyr at bemanning kan tas ned, slik at ansatte inngår i en mer sentralisert ambulerende hjemmetjeneste.

Hegra bosenter ble bygd i 2003. Bygget er i 2 etasjer med 24 bokollektiv og 11 omsorgsleiligheter.

Det er 3 bokollektiv med 8 leiligheter i hver. En leilighet i et bokollektiv består av stue og soverom med eget bad. Hegra bosenter har 24 bokollektiv som er hensiktsmessig



for denne brukergruppa. Det kan etableres 3 nye leiligheter, men lagerrom må bygges utendørs.

Stjørdal bosenter er lokalisert i sentrum. Bosenteret består av 21 boenheter i bokollektiv og 29 leiligheter, i alt 50 leiligheter. Psykisk helse og rus har 8 leiligheter. Det er flere brukergrupper med ulike behov som kan utfordre hverandre negativt. Hjemmetjenesten har behov for flere plasser for eldre brukere med nedsatt funksjonsnivå.

Lånke bosenter har 16 bokollektivplasser, det er få plasser og vurderes ikke som bærekraftig med dagens målgruppe og bemanning.

Lånke sone har base for hjemmetjenesten ute og inne, ansatte jobber både ute og inne. Hjemmetjenesten har behov for større enheter. I likhet med Skatval bosenter er det planlagt for en gradvis endring av målgruppe, slik at ansatte inngår i en mer sentralisert ambulerende hjemmetjeneste.

Omsorgsboliger (bosenter) for eldre med utfordrende atferd

Sektor Hjemmetjenester har de siste årene opplevd en økning i eldre beboere med komplekse sammensatte utfordringer. Dette er særlig knyttet til atferdsforstyrrelser og rusmiddelbruk, som kommunens ordinære omsorgstilbud ikke er godt nok tilpasset for. Slike utfordringer har medført økt risiko for voldelige episoder og alvorlige hendelser blant både beboere og ansatte.

Det er dokumentert at kronisk dysfunksjonell affektregulering ofte viser seg som høy emosjonell uro, selvskading eller utagerende atferd hos personer med psykisk sårbarhet. Eldre med slik atferd har ofte behov for strukturerte, trygge og tilrettelagte miljøer - inkludert skjermede enheter med fast bemanning og høy kompetanse i håndtering av atferdsendringer.

Ved å etablere avgrensede plasser kan man sikre målrettet miljøterapeutisk omsorg der både individuelle behandlingsplaner og personalberedskap er optimalisert. Dette gir bedre forutsigbarhet og trygghet for beboerne, og reduserer stress og belastning hos personalet. I tillegg gir slike enheter et forsvarlig rammeverk for å oppfylle lover og forskrifter (bl.a. kommunal helse- og omsorgstjenestelov) om sikre, kvalifiserte bo- og omsorgstilbud til sårbare grupper.

Erfaringer fra Stjørdal viser at ordinære eldreboliger er uegnet for personer med langt kommet atferds- og rusproblematikk, mens avgrensede enheter kan tilby nødvendig miljøkontroll, faglig oppfølging og kontinuitet med høyere grad av individuell tilpasning.

I noen tilfeller erfares det at vedkommende ikke vil ta imot helsehjelp i omsorgsboligen, eller at det skjer endringer slik at vedkommende ikke lenger har behov for helsehjelp. Ny lokal forskrift for omsorgsboliger legger til rette for at det skal tilbys kommunal utleiebolig dersom det ikke er aktuelt med helsehjelp i omsorgsboligen. Omsorgsboliger i bosentre må prioriteres for eldre med behov for helse- og omsorgstjenester.

**Tabell 8 - Oversikt over antall bosenterplasser:**

Års tall	Bosenter	Antall plasser	Kommentar
2000	Skatval bosenter	33 leiligheter	
2003	Hegra bosenter	11 leiligheter og 24 bokollektiv	Kan etablere 3 leiligheter som er lager for brukere, må bygges lagerplass ute.
2005	Stjørdal bosenter	29 leiligheter og 21 bokollektiv	8 plasser til Psykisk helse og rus.
2012	Lånke bosenter	16 bokollektiv	12 Kommunale utleieboliger på område. 4 omsorgsboliger på «gamle bygget».

Ambulerende hjemmetjenester

Hjemmetjenestene er inndelt i følgende soner:

Halsen, Lånke, Hegra, Skatval

Ambulerende tjenester ytes både ved bosentre og i private hjem. I likhet med de fleste andre helse- og omsorgstjenester har de ambulerende tjenestene et stort pasientgrunnlag, og dette forventes å øke i årene fremover. Det har stor betydning for de ambulerende tjenesten hvor og hvordan pasienter og brukere bor. Dette handler både om avstander, tilgjengelighet, og ikke minst i hvilken grad boligene er tilpasset den enkeltes behov.

Tjenestene har allerede merket at vi har flere eldre med hjelpebehov, og at det er vanskelig å rekruttere nok personell. Sektor Hjemmetjenester har derfor utarbeidet en handlingsplan "Hjemmetjenesten 2030" med mål å utvikle robuste og fremtidsrettede hjemmetjenester.

Status fra Helse og omsorg - kommunale institusjoner:**Tabell 9 - Antall sengeplasser - korttidsplasser**

Institusjon	Plasser
VR DMS	19
Korttid og rehabilitering	33
SUM	52

**Tabell 10 - Antall sengeplasser - langtidsplasser**

Institusjon	Plasser
Halsen sykehjem	50 (23 i 1. etasje + 27 i 2. etasje)
Fossli omsorgssenter	64 i bruk (totalt antall plasser 104)
SUM	114 stk. i bruk av 154 potensielle plasser.

Område Velferd arbeider nå med endringer som kan påvirke plasser som beskrives i tabellen over.

Behov for nye institusjonsplasser:

I sluttrapport Utviklingsprosjekt Velferd utarbeidet av WSP mars 2024, er det beskrevet tre ulike scenarioer ut fra dekningsgrad.

Stjørdal kommunestyre har vedtatt en dekningsgrad mellom 20-22 %. Oversikten under viser estimert behov for helt nye plasser basert på disse to dekningsgradene.

Tabell 11

	2025		2030		2035		2040	
Dekningsgrad	20 %	22 %	20 %	22 %	20%	22 %	20 %	22 %
Estimert kapasitet	264	264	356	392	418	460	473	521
Nye plasser	-49	-23	43	79	105	147	160	208

Det er behov for å redusere liggetid ved HDO-plasser, og behovet for plassene må utsettes så lenge som mulig.

Den demografiske utviklingen gjør at det må satses videre på hjemmebaserte tjenester, men behovet for HDO-plasser vil også øke.

Hjemmetjenester og Helse- og omsorg - oppsummert

På grunn av at andelen eldre øker vil det bli et stort press på tjenestene i begge sektorene.

NOU 2023: 4 - Tid for handling peker på at det vil bli en stor mangel på arbeidskraft innen helse- og omsorgstjenestene i årene fremover.

Presset på kommunens helse- og omsorgstjenester kan derfor i liten grad løses ved utbygging av institusjons- og bosenterplasser, og økt bemanning. Det er behov for en enhetlig strategi som i



større grad enn i dag sikrer at vi har riktig bruker/pasient på riktig plass. Det er politisk vedtatt at bosentrene skal bestå, men at målgruppen på sikt skal ha behov for mindre omfattende helse- og omsorgstjenester. Dette innebærer en reduksjon i bemanningen, slik at ansatte frigjøres til en mer sentralisert ambulerende hjemmetjeneste.

I tillegg må det arbeides for å utsette behov for helse- og omsorgstjenester på individ- og systemnivå. Disse forebyggende satsingsområdene er nærmere beskrevet i Stortingsmelding 24 - Bo trygt hjemme, som er omtalt i punkt 4.6.1 i dette dokumentet.

Utviklingsprosjekt Velferd

Frem mot 2029 er det identifisert flere tiltak som vil være avgjørende for utviklingen av boligsosiale tiltak i Stjørdal kommune, spesielt i lys av en aldrende befolkning og økt behov for heldøgns omsorgsplasser. Følgende tiltak er sentrale for å sikre tilstrekkelig kapasitet og bærekraft i kommunens tjenester:

Redusere dekningsgraden for heldøgns omsorgsplasser: For å møte utfordringen med økt antall eldre uten at ressursbruken øker drastisk, foreslås det å redusere dekningsgraden for heldøgns omsorgsplasser (HDO-plasser) fra dagens nivå på 27 % til 22 % eller 20 %. Dette vil kreve færre nye plasser, med estimater på henholdsvis 208 og 160 nye plasser mot 2040. Redusert dekningsgrad vil frigjøre midler til andre forebyggende tiltak, men samtidig legge press på hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester.

Satsing på hjemmebaserte tjenester og forebygging: For å kompensere for lavere dekningsgrad foreslås det å styrke hjemmebaserte tjenester, teknologi støtte som velferdsteknologi, og forebyggende tiltak. Dette inkluderer dagsentertilbud, hverdagsrehabilitering, samt støtte til pårørende. Tiltakene skal bidra til at flere eldre kan bo lengre hjemme, og at behovet for institusjonsplasser reduseres.

Strategi for boligpolitikk rettet mot eldre: Kommunen bør legge til rette for bygging av flere seniorboliger i sentrum, med nærhet til servicetilbud og aktiviteter. Disse boligene skal være tilrettelagt for pleie i hjemmet, slik at behovet for kommunale HDO-plasser reduseres. Dette vil også involvere samarbeid med private utbyggere for å sikre at nye boliger er egnet for eldre og personer med funksjonsnedsettelser.

Økt bruk av velferdsteknologi: Velferdsteknologi er et viktig verktøy for å redusere behovet for personell i helse- og omsorgstjenestene. Det vil bli nødvendig å satse på teknologi som øker brukernes selvstendighet og trygghet hjemme, samtidig som det bidrar til å redusere kommunens ressursbruk på institusjonstjenester. Teknologikutvikling vil kreve investeringer i kompetanseutvikling blant ansatte.

Omstrukturering av omsorgsbygg: Det foreslås å bygge nye omsorgsbygg med samlokalisering av helse- og omsorgstjenester for å øke effektiviteten og redusere kostnadene. Nye bygg bør ha plass til heldøgns omsorgstjenester og være tilrettelagt for fremtidens demografiske utvikling. Kommunen må også vurdere ombygging av eksisterende bygg som Halsen sykehjem for å imøtekomme fremtidige behov.

Rekruttering og kompetanseutvikling: For å møte utfordringene med mangel på helsepersonell må kommunen jobbe med kompetanseutvikling og rekrutteringsstrategier. Det kan være aktuelt å



revurdere kravene til realkompetanse i enkelte stillinger, samt etablere interne programmer for kompetanseheving og omstilling.

Disse tiltakene vil bidra til å sikre bærekraftige og effektive boligsosiale løsninger i Stjørdal kommune frem mot 2029 og videre.

Kommunestyret vedtok i mars 2025 at det nye Bo- og velferdssenteret legges til sentrum, ved siden av Stjørdal Helsehus (angitt som alternativ 2B). Som del av dette må det arbeides med å finne løsninger for beboere og tjenester som blir berørt av prosjektet.

Noen tjenester vil ha behov for midlertidige lokaler (de skal inn i det nye bygget), mens for andre må det fremskaffes nye boliger og tjenestesteder som varige løsninger.

4.6.1 Bo trygt hjemme

Stortingsmelding 24, Fellesskap og mestring - Bo trygt hjemme, er forlengelsen av *Leve hele livet*-reformen. Begge satsingene er tuftet på de demografiske endringene vi står overfor, med en økning i andelen eldre i forhold til personer i yrkesaktiv alder.

Bo trygt hjemme handler om å legge til rette for at flest mulig eldre kan bo i eget hjem, og at behovet for helse- og omsorgstjenester utsettes gjennom bedre planlegging, styrket forebygging og mer målrettede tjenester (Meld. St. 24 2022-2023). Meldinga påpeker at grunnlaget for god helse blir lagt utenfor helse- og omsorgssektoren.

Satsingene er inndelt i 4 innsatsområder med egne delmål. Det er særlig innsatsområde 1 og 2 som er relevant for boligsosial handlingsplan:

Levende lokalsamfunn

- ✓ inkluderende nærmiljø og aktive eldre
- ✓ deltakelse og samskaping
- ✓ planlegging for en bedre alderdom

Regjeringen vil målrette innsatsen gjennom *Program for et aldersvennlig Norge 2030*, som skal stimulere til at det tas grep nasjonalt, regionalt og lokalt for å fremme aktivitet, inkludering og tilrettelegging som gjør det mulig for eldre å delta på lik linje med andre, og oppleve innholdsrike og meningsfulle dager.

Dette omfatter svært mange tiltak og områder i dagliglivet som f.eks. universell utforming av omgivelser, gå- og aktivitetsvennlige nærmiljø, mobilitet m.m., men også utvikling av gode sosiale møteplasser og tilgang til kulturtilbud.



Boligtilpasning og planlegging

- ✓ veiledning og planlegging
- ✓ planlegging av egen bosituasjon
- ✓ flere sosiale boformer

Regjeringen vil føre en aktiv boligpolitikk som skal bidra til å utjevne sosiale og geografiske forskjeller i boligmarkedet.

Eldrebustadsprogrammet skal bidra til at alle har tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø. Som en del av programmet vil regjeringen,

- ✓ styrke veilederrollen til Husbanken overfor kommunene
- ✓ styrke planleggingskompetansen i kommunene
- ✓ utrede tiltak for styrket boligrådgivning i kommunene
- ✓ innhente kunnskap om boformer som er egnet for personer med demens
- ✓ evaluere plankravet for investeringstilskuddet for heldøgns omsorgsplasser

Også her må den enkelte selv ta ansvar for eget liv. Utover de tiltakene som kan komme ut av *Eldrebustadsprogrammet*, kan Stjørdal kommune legge til rette for dette gjennom folkeopplysning, dialog med innbyggerne og råd og veiledning.

Det finnes også flere nettressurser som driftes av Senteret for et aldersvennlig Norge (som f.eks. planleggelitt.no), som kan benyttes i slikt arbeid.

I fremtiden må det i enda større grad enn tidligere brukes ressurser på de laveste trinnene i omsorgstrappen for å forebygge behov og omfang på de høyeste trappetrinnene.

Når det gjelder boligtilpasning og sosiale boformer kan kommunen være en pådriver for at det bygges flere boenheter tilpasset eldre. Dette kan være nye trinn i omsorgstrappen. Et slikt trinn kan være trygghetsboliger i kommunal regi, eller i samarbeid med private utbyggere.

I Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken - *Alle trenger et trygt hjem*, pekes det på at det er behov for et større utvalg av boformer og boligløsninger for eldre.

«Dette kan være varianter av bofellesskap med sosiale møteplasser, boliger samlokalisert med andre tjenester eller boliger med oppfølgingstjenester, men som ikke fullt ut er heldøgns omsorgsboliger. Trygghetsboliger kan være et slikt mellomledd mellom dagens boligløsninger for eldre og omsorgstjenesten».

Det finnes mange eksempler fra en rekke kommuner i landet (Pastor Fangens vei 22 i Oslo, Heimdal 60+ Seniorfellesskap i Vinje, Tømmerkaia i Skien m.fl.).

Disse botilbudene er utviklet etter forskjellige modeller, men med det fellestrekk at de ivaretar et godt og trygt bomiljø for eldre, gjennom naboer (sosialt, trygt, hjelper hverandre), nærhet til viktige servicefunksjoner, og utforming tilpasset for målgruppen.



Tømmerkaia i Skien er en ny bydel der det skal bygges i alt 240 leiligheter. Et av byggene skal bli trygghetsboliger for eldre. Her er det planlagt for 66 leiligheter med gode fellesarealer for sosiale aktiviteter. Det skal ansettes heldøgns husvert som skal hjelpe til med enkle gjøremål, arrangere sosiale sammenkomster og være en kontaktperson i blokka som skal bidra til trygghet for de som bor der. I tillegg bygges det kontorareal for hjemmetjenesten i første etasje.

Det er gangavstand til sentrum og kjøpesentre, i tillegg til at det skal være næringsvirksomhet og servicefunksjoner i første etasje på de fleste byggene i bydelen.

Innsatsområdene i *Bo trygt hjemme* viser at det er behov for en betydelig innsats, samhandling og samarbeid på tvers av sektorer, både mellom offentlige virksomheter og mellom offentlig, privat og frivillig sektor.

Prognoser og hjelpebehov mot 2040

Rapport fra Utviklingsprosjekt Velferd inneholder prognoser for befolkningsvekst for innbyggere over 80 år frem mot 2040. Tabellene under gir en oversikt over utviklingen, samt behovet for nye heldøgns omsorgsplasser (HDO), dersom vi opprettholder samme dekningsgrad som i 2023. Dekningsgrad beregnes ved å dele antall tilgjengelige døgnbemannede plasser med antall innbyggere over 80 år i kommunen. Dekningsgraden i Stjørdal er 27 %.

Tabell 12

År	2023	2025	2030	2035	2040
Aldersgruppe 80+	1166	1317	1782	2092	2368
Dekningsgrad					
HDO 27 %	313	356	481	565	639

(Kilde: WSP, rapport fra *Utviklingsprosjekt Velferd*, vedlegg 2 - Kartlegging og framskriving - Eldre)

Tabellen viser at det vil være behov for 326 nye HDO-plasser innen 2040, dersom kommunen fortsetter med samme dekningsgrad som i dag. Dekningsgraden er dermed helt avgjørende for hvordan man innretter helse- og omsorgstjenestene i årene fremover. Vurderingen er at det ikke vil være verken økonomiske rammer, eller nok tilgjengelig arbeidskraft til å bygge ut nye plasser med samme dekningsgrad som i dag.

Et annet viktig moment her er at det vil bli en vekst i antall personer med demens i årene fremover.



Demenskartet.no er utviklet av Nasjonalt senter for aldring og helse og viser en prognose for antallet. I Stjørdal ser dette slik ut:

Tabell 13

	Antall personer med demens	Endring fra foregående årstall	Prosentandel av befolkningen
2020	462		1,91 %
2025	552	+ 90	2,25 %
2030	671	+119	2,67 %
2040	930	+259	3,53 %

Kilde: [DEMENSKARTET - Demenskartet](#)

Personer med demens har et stort omsorgsbehov og trenger ofte institusjonsplass.

Økonomiske effekter ved utsatt behov for helse- og omsorgstjenester

Gjennom egenandelsordningen får kommunene inntekter til delvis dekning av sine utgifter knyttet til institusjonsopphold og bosenter. Egenandelene dekker likevel ikke fullt opp utgiftene, slik at det vil være en betydelig økonomisk gevinst for kommunen ved å utsette behovet for slike tjenester.

I Stjørdal beregnes det at en langtidsplass på sykehjem (somatisk) koster om lag kr. 842 852 per plass i året (fratrullet inntekter). Langtidsplass ved Fosslia (demensomsorg) har en netto kostnad på kr. 876 292 for kommunen.

For en plass på bosenter beregnes det kr. 652 087 per person i året (fratrullet inntekter) samlet.

Tabellen under viser potensielle økonomiske besparelser ved å utsette behovet for disse tjenestene fra 1 måned og frem til 1 år:

Tabell 14

	Besparelse - institusjon (langtidsplass somatisk)			
Utsatt behov:	1 mnd.	3 mnd.	6 mnd.	12 mnd.
1 person	70 237,-	210 713,-	421 426,-	842 852,-
10 personer	702 370,-	2.107 130,-	4.214 260,-	8.428 520,-
	Besparelse - bosenter (omsorgsbolig m/fast bemanning)			
Utsatt behov	1 mnd.	3 mnd.	6 mnd.	12 mnd.
1 person	54 340,-	163 021,-	326 043,-	652 087,-
10 personer	543 400,-	1.630 210,-	3.260 430,-	6.520 870,-



Merknad: Best effekt vil det være dersom den enkelte bor i eget hjem med minst mulig bistand før behovet for institusjonsplass oppstår. Jfr. Tid for handling kan det være slik at mange eldre har god helse og et høyt funksjonsnivå frem til de siste 1-2 årene i livet

5. Boligsosialt arbeid i Stjørdal

5.1 Organisering av det boligsosiale arbeidet.

Boligsosialt arbeid innbefatter alt kommunen gjør for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg og stabil bosituasjon. Det er boligjenesten som koordinerer arbeidet og har ansvar for kommunens kjerneoppgaver se pkt. 5.2. Boligtjenesten er underlagt sektor Forebygging og mestring i Velferd. Bygg er boligeier og forvalter kommunens boligportefølje. Bygg er underlagt sektor Bydrift og infrastruktur i Samfunn.

Det boligsosiale arbeidet er omfattende og involverer mange aktører i kommunen. For å lykkes i arbeidet er det etablert flere arenaer for koordinering og samarbeid på tvers av kommunens enheter, samt med eksterne aktører innen offentlig forvaltning.

For å nevne noen sentrale interne samarbeidspunkt, så er det et tverrfaglig boligtildelingsteam for kommunale og private innleide (framleie) boliger.

Dagens organisering kan likevel være utfordrende nettopp fordi arbeidet foregår på tvers av enheter, sektorer og områder i kommunen. I noen tilfeller medfører dette uklare grensesnitt. Ut fra dette kan det være hensiktsmessig å utrede alternative måter å organisere det boligsosiale arbeidet på. Det finnes eksempler fra andre kommuner som har lyktes godt på dette området, blant annet Sandnes kommune.

Tverrfaglig strategisk team for kjøp og salg av kommunale utleieboliger. Husleierestanseteam, hvorav VR lønn og regnskap krever inn husleie for hele kommunens boligportefølje. Samarbeid på tvers av etater og enheter er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet.

I tabellen under gis en oversikt over aktuelle oppgaver og ansvarlige knyttet til kommunens arbeid.

Tabell 15

Sektor	Enhet	Oppgave
Areal og miljø	“Regulering og byggesak”	• Overordnet arealplanlegging



		• område og detaljregulering
Fagstab Samfunn		• Understøtter sektorer og enheter. • Utbyggingsavtaler • Kjøp og salg av boliger • Folkehelse • Demografisk framskriving • Samfunnsplanlegging
Fagstab Velferd		• Understøtter sektorer og enheter. • Plan og prosjektarbeid
Bydrift og infrastruktur	Bygg	• Anskaffelse, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale utleieboliger og private framleide boliger • Anskaffelse, forvaltning, drift og vedlikehold av formålsbygg • Innehar rollen som «utleier» og følger opp leietaker og leieforholdet • Koordinering og myndighetskontakt (mot politi, brannvesen, andre interne og eksterne borettslag/sameier m.m.)
Forebygging og mestring	Kompetanse og koordinering	• Husbankens virkemidler, boligbistand og boligkarriere og boligsosial handlingsplan. • Oversikt over bolig- og tjenestebehov.



		• Vedtak om kommunal bolig og oppfølgingstjenester. • Bestilling av kommunale boliger
	Barnevern	• Forebyggende tiltak inkl. Boligframskaffelse • Barnevernsvakta • Boveiledning
	Mestring og (re)habilitering	• Forebyggende hjemmebesøk 80 + • Tilpasning av bolig • Velferdsteknologi
	Barn og avlastningstjenesten	• Boveiledning • Forebyggende tiltak • Oppfølging i bolig
Bolig, arbeid og kvalifisering	Psykisk helse og rus. Bo- og veiledningstjenesten	• Ambulerende oppfølgingstjenester • drift av bemannede boliger.
	NAV	• Midlertidig botilbud • Gjeldsrådgivning • råd og veiledning • Økonomisk støtte
	Integreringsenheten	• 1.gangsbosetting - oppfølging av leietakere
Hjemmetjenester	Alle sonene	• Tjenester i hjemmet
Helse og omsorg		• Drifte kommunens institusjoner • Forebyggende arbeid for tilrettelegging slik at innbyggerne kan bo lengre



		hjemme. (Dagsenter / aktivitetssenter)
Økonomi	Værnesregionen lønn, regnskap og innkjøp	• Økonomiplan • Investering • Innkreving av husleie

5.2 Kjerneoppgaver

Boligsosialt arbeid ble fra 1.juli 2023 en lovpålagt oppgave for kommunene. I dette kapitlet beskrives status, resultater og utfordringer i arbeidet. I kommende planperiode må kommunen være rustet til å løse sosiale utfordringer og bidra til at alle kan bo trygt og godt.

Utdrag fra lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet:

§ 1 Lovens formål.

Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig.

§ 5 Ansvar for organisering og planlegging.

Kommunen har et tydelig ansvar for organisering og planlegging:

Kommunen skal sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. Ellers skal kommunen samarbeid med andre offentlig aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen skal ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi etter plan- og bygningsloven §10-1. En drøfting av kommunens boligsosiale arbeid bør inngå i strategien. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen etter PBL kap. 11 fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i oversikten nevnt i første punktum.

§ 10 Overgangsbestemmelse - Kravene til planstrategi og kommuneplan etter § 5 annet ledd skal være oppfylt senest fire år etter at loven trer i kraft.

Oversikt over hele loven finnes på lovdata, Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet. LOV-2022-12-20-121.

Boligbistand:

I henhold til lovens § 3 har kommunen plikt til å gi individuell tilpasset bistand etter § 6, og gjelder



alle som oppholder seg i kommunen. (Se unntak § 2). For den som oppholder seg i institusjon eller bolig med heldøgns omsorgstjenester, skal individuelt tilpasset bistand likevel gis av den kommunen som var oppholdskommune forut for inntaket.

En person som er bosatt i en kommune som mottar integreringstilskudd for vedkommende, har rett på bistand i denne kommunen. Hvis en person som nevnt i første punktum flytter til en annen kommune, har vedkommende rett til bistand der, dersom flyttingen er avtalt mellom de to kommunene.

Boligtjenesten fatter vedtak om individuell boligbistand etter søknad og/eller samtale med den som søker. Det er et krav at hovedinnholdet i bistanden skal angis i vedtaket. Bistanden kan blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Bistanden kan også være praktisk hjelp til å søke på støtte-, låne- og tilskuddsordninger, hjelp til å søke kommunal bolig, være med på visninger osv.

Bistand med boligkarriere:

Bistand med boligkarriere skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet på sikt skal komme i posisjon til å kjøpe egen bolig. Gjennom å tilby praktisk bistand, råd og veiledning er målet større selvstendighet på boligmarkedet.

Tabell 16

Øyeblikksbilde: Boligbistand og boligkarriere per 01.10.2024		
Hvem	Innvilget vedtak	Antall
Barnefamilier i Kommunal bolig	Boligkarriere	12
Enslig/par i Kommunal bolig	Boligkarriere	1
Enslig/par i privat leid bolig	Boligkarriere	3
Barnefamilier i privat leid bolig	Boligkarriere	0
Barnefamilier i Kommunal bolig	Boligbistand	3
Barnefamilier i privat leid bolig	Boligbistand	3
Enslig/par i Kommunal bolig	Boligbistand	2
Enslig/par i privat leid bolig	Boligbistand	2



Innvilget startlån etter avsluttet boligkarriere		Kjøpt bolig
Enslig/par	5	3
Barnefamilier	7	3

Resultat kartlegging av barnefamilier

Boligtjenesten har i løpet 2023/2024 hatt som målsetting å kartlegge alle barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger. Kartleggingen er ment å gi en oversikt over familiene og deres ressurser og muligheter. Kartleggingen har blitt utført gjennom en eller flere samtaler med foreldrene, samt utfylling av et kartleggingsskjema. Hensikten med kartleggingen av barnefamiliene er at boligtjenesten skal kunne tilby bistand med boligkarriere der dette er hensiktsmessig.

Pr. 01.10.2024 ble det kartlagt at det bor 62 barnefamilier i kommunal utleiebolig, med til sammen 142 barn under 18 år.

Tabell 17

Øyeblikksbilde pr. 01.10.2024	
	Antall familier:
Kartlegging 2023	13
Kartlegging 2024	39
Antall kartlegginger:	52
Ikke kartlagt:	Antall familier:
Familier fra Ukraina med kollektiv beskyttelse	8
Familier som ikke ønsker kartlegging og/eller ikke har møtt til samtale	2

Boligtjenesten startet kartlegging av barnefamilier i private innleide boliger på framleie september 2024, og det er per 12.09.2024 gjort 3 kartlegginger. Pga. Usikkerhet rundt opphør av kollektiv beskyttelse for Ukrainere, er arbeidet med å kartlegge disse foreløpig satt på vent.



Tildeling av kommunale utleieboliger:

Boligtjenesten har ansvar for saksbehandling av søknader om kommunale utleieboliger, men det er et tverrfaglig tildelingsteam som er ansvarlig for tildeling av boligene. Dette gjennomføres hver 14.dag. Tildelingsteamet består av NAV, Integreringsenheten, Psykisk helse og rus, enhet Bygg og Boligtjenesten.

Utfordringsbilde:

Det har vært utfordringer med husleierestanser (ubetalt husleie) og påfølgende tvangsfravikelser, hærverk og økt antall leietakere med utfordrende adferd i 2024, i likhet med året før. Det har vært et økende antall saker som må «brann slukkes», som utfordrer både boligsammensetning og etterspør tiltak kommunen ikke har. Det har som følge av dette, blitt framskaffet boliger raskt. Dette gjelder både containere (eide og leide) og 6 robuste kommunale utleieboliger og 2 robuste omsorgsboliger. Vi har omorganisert boligmasse og stilt kommunale utleieboliger disponible som midlertidig botilbud fra NAV. Dette som et forebyggende tiltak mot bostedsløshet og reduserte utgifter til dyre hotellopphold. For kommunen er det ikke en utfordring å framskaffe midlertidig botilbud. Utfordringen er mangel av budsjetterte økonomiske ressurser for å sikre kontinuerlig drift av midlertidig botilbud fra NAV.

Kommunen har for mange samlokaliserte boliger og lite fleksibilitet i boligmassen. Behovet for robuste boliger og hybler øker. Eksempelvis er det utfordrende å blande leietakere i aktiv rus med barnefamilier eller andre sårbare grupper. Det er et økende antall vanskeligstilte ungdom med komplekse utfordringer, som fordrer behovet for flere hybler. Det er også mangel på tilrettelagte boliger med base. Utfordringen er å ha rett bolig til rett person.

I kommende planperiode må det vurderes om gjeldende retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger skal revideres. Det er behov for en effektivisering av tildelingsprosess for å redusere periode med tomgangsleie, få leietaker raskere ut og inn i bolig, og se på bl.a. regler for omgjøringsvedtak/opsigelse når grunnlaget for leieforholdet ikke lenger er til stede.

Kommunen har lagt til rette for å ta i bruk Husbankens nye kartleggings- og saksbehandlingsverktøy KOBO. Årsaken til at systemet ikke er tatt i bruk er manglende integrasjon mot kommunens FDV system FAMAC. Arbeidet med å få på plass denne integrasjonen er i gang og en regner med at KOBO tas i bruk i første den av planperioden. Systemet har også potensiale for å ivareta tildeling av kommunens omsorgsboliger, og dette må utredes i kommende planperiode. En del av utredningen bør være å kartlegge om dette vil gi kommunen bedre oversikt over behovet for boliger/den enkelte leietaker og effektivisere tildeling av alle boliger.

Påstartet arbeid med rullering av bestående tiltaksplan «Husleierestanser» mangler å bli slutført. Arbeidet har blitt nedprioritert pga. stor saksmengde og begrensede ressurser. Kommunen har bl.a. prioritert bosetting av flyktninger, som har vært formidabelt sammenlignet med normalt ca. 30 flykninger pr. bosettingsår.

**Tabell 18 Oversikt over søknadsmengde kommunalt disponerte boliger:**

Tall fra Kostra-rapportering	2022	2023	2024
Antall saker totalt	205	267	269
Antall nye saker	143	176	182
Antall avslag totalt	54	62	38
Avslag nye	44	52	37
Antall søkere på venteliste ved årets slutt (inkl. bytte)	25	16	14

Kommunalt disponerte boliger er både kommunale utleieboliger og private innleide boliger for framleie.

Det har vært søkere på venteliste gjennom hele året, og antallet har variert mellom 10-30 stk. de 3 siste årene.

Tabell 19 Oversikt - omløp i kommunale utleieboliger:

	2021	2022	2023	2024
Antall utflyttinger	50	40	53	110
Antall boliger	185	186	196	201
Omløp i %	27%	22%	27%	55%

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. Innleide private boliger er ikke medregnet.

Bruk av Husbankens virkemidler:

I nasjonal strategi “Alle trenger et trygt hjem” (2021-2024) mener regjeringen at startlån er det viktigste virkemidlet for å hjelpe husstander med varige lave inntekter, til å kjøpe egen bolig.

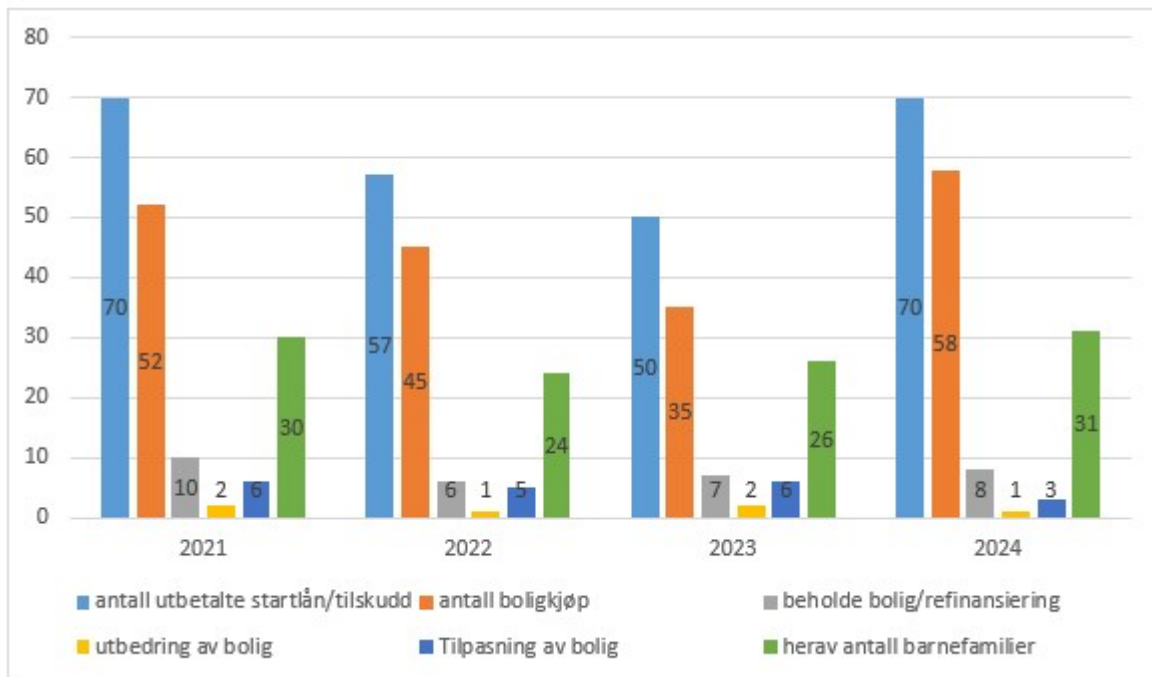
Statlige føringer er:

- ✓ Prioritere startlån som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie.
- ✓ Prioritere startlån til barnefamilier.
- ✓ Hjelpe flere med utviklingshemming fra leie til eie.



Diagrammet 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 forrige planperioden.

Figur 10 - Antall vanskeligstilte husstander fra leie til eie i perioden 2021-2024:



Fra leie til eie

Flere skal kunne eie sin egen bolig, og flere skal få hjelp til å gå fra leie til eie ved hjelp av startlån. Særlig vanskeligstilte barnefamilier skal få bistand til å kjøpe egen bolig hvis de ikke greier det på egen hånd. Det anbefales at kommunen fortsetter arbeidet med “leie til eie” i formen det har i dag. Det vil si videre satsing på bistand med boligkarriere med mål om å bistå flest mulig vanskeligstilte på boligmarkedet, over i egen eid bolig

Det finnes ulike modeller for leie til eie. Målet er at en husstand, som ikke kvalifiserer til lån i privat bank i dag, får hjelp til å kjøpe en bolig.

Flere boligbyggerlag og utbyggere har modeller for leie til eie og del-eie. Leie til eie innebærer å leie boligen i en periode først, mens del-eie innebærer at man eier deler av boligen fra første dag. Disse er ofte rettet mot unge i etableringsfasen og kommunen er ikke involvert.

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

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 til kjøp av ny



boligmasse og sammen med bruk av investeringsrammen får kommunen mulighet til å fornye sin boligmasse. Dette bidrar også til redusert vedlikeholdsbehov av kommunal boligmasse.

Tabell 20 Antall husstander som har fått utbetalt startlån i de to siste planperioder.

Innvilget startlån	Antall 2016-2019	Antall 2020-2023
Kjøp av egen eid bolig	155	181
Beholde bolig/refinansiering av gjeld	37	27
Utbedring av bolig	8	7
Tilpasning av bolig	3	19
Totalt antall saker	203	234
Herav antall Barnefamilier (av totalt antall)	102	111
Herav antall Flyktninger (husstander av totale antall)	31	42

Tabell 21 Fra leie til eie, refinansiering, utbedring, tilpasning av bolig 2020-2024:

Fra leie til eie: husstander	Antall 2020	Antall 2021	Antall 2022	Antall 2023	Antall 2024
Kommunal utleiebolig	10	5	6	6	11
Privat leid bolig	39	45	29	29	34
Foreldres bolig	0	2	10	0	4
Eid - byttet bolig					9
Refinansiering/beholde bolig	4	10	6	7	8
Utbedring	2	2	1	2	1
Tilpasning av bolig	2	6	5	6	3
Totalt antall saker	57	70	57	50	70
Antall avslag startlån	71	79	48	72	76

**Tabell 22 Tildelte midler fra Husbanken i perioden 2020-2023:**

Tildelingsrammer fra Husbanken	2020	2021	2022	2023	2024
Startlån til videretildeling	60 mill.	80 mill.	100 mill.	80 mill.	80 mill.
Tilskudd til videretildeling	2.164.000	2.164.000	1.664.000	1.000.000	1.000.000,-
Utbetalt startlån	94.496.287	93.098.368	81.888.398	82.378.385	135.158.215
Utbetalt tilskudd etablering	3.910.887	1.961.267	2.063.623	3.781.741	950.000
Utbetalt tilskudd tilpasning	140.000	196.608	316.686	175.657	207.257

Økt bruk av startlån i 2020 og 2021, var som følge av tiden med Covid-19, hvor det var bedre tilgang på nøkterne og rimelige boliger. I tillegg var det lav rente. I februar 2022 startet krigen i Ukraina med påfølgende flyktningkrise og høyt trykk på boligmarkedet. Dette medførte redusert tilgang på boliger og nedgang i utbetalte startlån. I 2024 tilføres boligmarkedet nye nøkterne og rimelige boliger som også er mulig å kjøpe for de vanskeligstilte på boligmarkedet. Av de 58 boligkjøp i 2024 har 23 stk. Kjøp seg ny leilighet.

Tabell 23 Oversikt over hvem som har kjøpt bolig med startlån:

Hvem har fått startlån	2024
Enslig/par med uføretrygd	36
Lavinntekts barnefamilier	25
Enslig forsørger med uføretrygd	6
Pensjonister	3
Totalt antall saker	70

Det innføres en ny oversikt fra og med denne planperioden som viser hvem som får startlån med eller uten tilskudd.

**Bostøtte:**

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

Tabell 24 Tildeling av bostøtte til kommunens innbyggere i 2021-2023:

	2021	2022	2023
Antall nye søknader	40	42	48
Gjennomsnitt pr. måned			
Løpende innvilgede søknader	348	541	535
Gjennomsnitt pr. måned			
Utbetalt bostøtte	Kr. 844.743	Kr. 1.005.474	Kr. 1.104.680
Gjennomsnitt pr. måned			

Bostøtte utbetales direkte fra Husbanken.

Tap og tapsfond - startlån:

Stjørdal kommune har hatt moderate tap på startlån de 4 siste år, 2 tap i 2020 på til sammen kr. 737.848,- og et tap i 2022 på kr. 457.976,- Disse er alle dekket av tidligere avsetninger av tilskudd fra Husbanken. Det er på kartleggingstidspunktet (september 2024) 3 saker som er tapsutsatt og ligger til overvåking og oppfølging hos Intrum Inkasso.

Kommunen har fra tidligere år opparbeidet seg et tapsfond, bevilget av Husbanken med saldo på kr. 1.228.039,- pr. 31.12.23, slik at eventuelle moderate tap på startlån ikke rammer kommunens økonomi. I tillegg avsatte kommunestyret i K-sak 130/20 kr. 3.000.000,- i investeringsregnskapet til et ubundet investeringsfond med samme formål. Det er nedfelt en målsetting om at tapsfondene bør utgjøre minimum 1% av utlånsmassen, i så fall bør tapsfondene nå økes med om lag 2 mill.

Portefølje startlån:

- ✓ Pr. 31.12.2023 har kommunen 463 aktive startlån. Utestående saldo kr. 614.663.953,-, herav 3 lån til inkasso med et samlet beløp kr. 349.796,-.
- ✓ Gjennomsnittlig utestående saldo på de 463 startlånene er kr. 1.327.568,- .
- ✓ Prosent av alle lån til inkasso er 0,65 % dersom vi regner etter antall, og 0,06 % dersom vi regner etter beløp.



5.3 Kommunal boligforvaltning

I henhold til kommunens retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig (K-sak 40/14), er det den enkelte innbyggers ansvar å skaffe seg bolig. Samtidig har kommunen anledning til å tilby kommunale utleieboliger til vanskeligstilte grupper under gitte forutsetninger.

For boligsøkere som ikke selv er i stand til å ivareta sine interesser på boligmarkedet, har kommunen en lovpålagt plikt til å bistå med å skaffe bolig, jf. **Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet**. Et sentralt mål er at boligmarkedet skal kunne tilby tilpassede botilbud til ulike typer boligsøkere, med hensyn til både boligstørrelse, beliggenhet og pris.

For å oppfylle dette ansvaret er det nødvendig at kommunen eier et tilstrekkelig antall boliger til utleie. Målgruppen for kommunale utleieboliger er personer som verken selv eller ved hjelp av andre offentlige boligordninger klarer å skaffe seg bolig. I tillegg tilbyr kommunen omsorgsboliger og institusjonsplasser for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Utvikling av kommunale boliger og eiendommer

Reguleringsplanene for Stjørdal sentrum legger til rette for økt utnyttelse av tomtearealer. Kommunen eier flere eiendommer som kan utvikles til å gi flere boenheter, for eksempel gjennom påbygg eller nybygg. Det er derfor viktig med en kontinuerlig gjennomgang av den kommunale boligmassen, inkludert kommunale utleieboliger, for å sikre at sammensetningen av boliger reflekterer det faktiske behovet i planperioden.

Kommunens boligbehov

Pr. 31.12.2024 har kommunen totalt 201 kommunale utleieboliger. I tillegg leies 140 boenheter inn fra private aktører for bosetting av flyktninger. Behovet for kommunale utleieboliger er dynamisk og påvirkes av en rekke faktorer. Det at kommunen må leie inn private boliger for framleie, er i seg selv en tydelig indikasjon på at dagens kapasitet ikke dekker behovet.

Ventelister og rotasjon

Tilgangen på kommunale utleieboliger har økt de siste årene, men det er fremdeles personer på venteliste. Samtidig har kommunen hatt fokus på å øke rotasjonen blant leietakere, da mange blir boende i kommunale boliger over lang tid. Lav omløpshastighet bidrar til lengre ventetider og begrenset tilgang på boliger. Manglende ressurser til å vedlikeholde og klargjøre boliger ved leietakerskifte har forsterket utfordringene, noe som også fører til økt tomgangsleie.

Boligmassen og geografiske utfordringer

Kommunens boligmasse består i hovedsak av toroms leiligheter, særlig i sentrumsområdene. Dette skaper utfordringer for familier og husholdninger som har behov for større boliger, da disse ofte kun er tilgjengelige i mer perifere områder. For mange leietakere uten tilgang til bil blir dette en utfordring, da de er avhengige av offentlig transport. En skjevfordeling mellom to-, tre- og



fireromsboliger i sentrumsnære områder forsterker denne problematikken. For å møte behovet, spesielt i forbindelse med familiegjenforeninger, må det framskaffes større enheter.

Variierende kvalitet og begrensede ressurser

Kvaliteten på den eksisterende bygningsmassen varierer, hovedsakelig fordi mange av boligene er av eldre årgang. Kommunen har begrensede økonomiske rammer for drift og vedlikehold, noe som gjør det utfordrende å utføre nødvendig oppgradering både innvendig og utvendig. Manglende ressurser til kontinuerlig vedlikehold og oppgradering fører til at enkelte boliger blir stående tomme i lengre perioder, noe som igjen bidrar til redusert omløpshastighet og ineffektiv utnyttelse av boligmassen.

Behov for økte ressurser

For å løse utfordringene knyttet til ventelister, tomgangsleie og begrenset omløpshastighet er det behov for:

- Økte midler til drift og vedlikehold for å sikre at boliger kan klargjøres raskere og oppgraderes jevnlig.
- Ombygging av eksisterende boliger for å møte behovet for større enheter i sentrumsområdene.
- En helhetlig gjennomgang av boligmassen for å sikre bedre samsvar mellom tilbud og etterspørsel.

Ved å adressere disse utfordringene kan kommunen både redusere ventelistene og sikre at flere vanskeligstilte innbyggere får tilgang til et egnet og stabilt botilbud.

Private innleide utleieboliger

Stjørdal kommune følger Husbankens anbefaling om å satse på et sammensatt tilbud av utleieboliger. På grunn av mangelen på kommunale utleieboliger benytter kommunen private innleide boliger, som framleies til vanskeligstilte, som et personrettet virkemiddel i det boligsosiale arbeidet. Kommunen leier inn et bredt spekter av boliger, fra bofellesskap til større familieboliger, og inngår kontrakter i henhold til husleieloven med tillatelse til framleie.

Fordelspakke til huseiere

For å sikre et godt samarbeid med private huseiere tilbyr kommunen en fordelspakke som inkluderer:

- En fast kontaktperson for oppfølging.
- Sikker betaling av husleie.



- Oppfølging av leietakere i boligen.
- Ansvar for skader som overstiger normal slitasje.
- Koordinering av inn- og utflytting.

Denne ordningen gir huseiere trygghet og forutsigbarhet, samtidig som den bidrar til å dekke behovet for boliger. Ved store svingninger i asylankomster gir innleie fra private aktører nødvendig fleksibilitet i bosettingsarbeidet.

Oppfølging og integrering i boligmarkedet

Parallelt med innleie av private boliger, bistår kommunen flyktninger og enslige mindreårige som har bodd i kommunen over tid, med overgang til det private boligmarkedet. Dette kan innebære:

- Formidling til ordinære leieboliger.
- Råd og veiledning om boligkarriere, med mål om å eie egen bolig.

Også andre målgrupper kan ha behov for veiledning for å bli kjent med det ordinære boligmarkedet og lære om hvordan de kan navigere det. Dette arbeidet bidrar til å øke selvstendighet og integrering, samtidig som det frigjør boliger i den kommunale og private innleieordningen til nye beboere.

Kartlegging av prisnivå på husleie - kommunale utleieboliger:

Tabell 25 Antall, gjennomsnitt størrelse og husleie pr. måned (pr. 31.12.2024):

	antall	m2	Kroner
1-roms	7	27	6.277
2-roms	122	58	9282
3-roms	28	66	11.997
4-roms	31	106	13.045
5-roms	7	160	16.788
6-roms / større	6	179	17.666



Tabell 26 Kommunale boliger pr. 31.03.2025, husleie pr. måned og antall leiligheter:

Prisområde/ husleie	=>	5000	7000	9000	11000	13000
	<	7000	9000	11000	13000	20000
Type bolig		Antall	Antall	Antall	Antall	Antall
Kommunal utleiebolig		11	24	92	41	33
Omsorgsbolig ekskl. bosentra		0	35	37	11	0
Omsorgsbolig i bosentra		2	26	77	38	0
	Sum	13	85	206	90	33

Tabell 27 Innleide boliger for framleie pr. 19.06.2024:

	Sone 1		Sone 2	
	Antall boenheter	Gj.snitt husleie	Antall boenheter	Gj.snitt husleie
1-roms	54	Kr. 7.105	3	Kr. 8.614
2-roms	13	Kr. 10.485	6	Kr. 9.185
3-roms	21	Kr. 13.491	13	Kr. 13.483
4-roms	14	Kr. 15.591	2	Kr. 16.299
5-roms	10	Kr. 18.127	4	Kr. 14.599
Totalt	112		28	

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



Kjøp av boliger i borettslag

Kommunen har rett til å kjøpe inntil 10 % av boligene i borettslag, med mulighet til å øke andelen til 30 % dersom dette er fastsatt i borettslagets vedtekter, jf. **Lov om borettslag (borettslagsloven) § 4-2 og § 4-3**. Dette gir kommunen en viktig fleksibilitet i arbeidet med å dekke boligbehovet for vanskeligstilte grupper.

Brann- og vannskadeforebyggende tiltak - strengere praksis

Økende premiekostnader for eiendomsforsikring har ført til at forsikringsselskapene nå retter et sterkere fokus mot brann- og vannskadeforebygging, spesielt i kommunale utleieboliger. De største utfordringene er frekvensen av vannskader og risikoen for store brannskader, hvor brannskader utgjør en særlig bekymring på grunn av faren for tap av menneskeliv.

For å møte disse utfordringene har KLP Skadeforsikring AS og Protector Forsikring ASA utviklet en ny sikkerhetsforskrift for kommunale utleieboliger.

Forskriften omfatter blant annet:

- Sikkerhetsstyring
- Risikovurdering
- Byggetekniske krav
- Organisatoriske krav

Sikkerhetsforskriften inneholder klare **SKAL-krav**, og forsikringsselskapene har anledning til å avkorte erstatning dersom skader skyldes manglende etterlevelse av forskriften.

Anbefalinger for kommunen

For å sikre samsvar med sikkerhetsforskriften anbefales følgende tiltak:

1. Gjennomgå kravene fra KLP Skadeforsikring AS og Protector Forsikring ASA i detalj, og vurdere disse opp mot egne rutiner.
2. Iverksette nødvendige tilpasninger i både byggetekniske løsninger og organisatoriske praksiser.
3. Dokumentasjon: Sørg for å kunne dokumentere at sikkerhetsforskriftene er fulgt, da forsikringsselskapene krever dette som bevis på etterlevelse.

Dette arbeidet er avgjørende for å redusere risiko og minimere premiekostnader, samtidig som det bidrar til tryggere boforhold for leietakerne. En proaktiv tilnærming til sikkerhetsforskriftene vil også bidra til å opprettholde et godt samarbeid med forsikringsselskapene.

Årlige tilsyn med kommunale utleieboliger er av avgjørende betydning for å ivareta brannsikkerheten for både beboere og omgivelser. Slike tilsyn gir kommunen mulighet til å avdekke og utbedre mangler som kan utgjøre en brannrisiko, som defekte røykvarslere, manglende slukkeutstyr eller feil i det elektriske anlegget. Regelmessig kontroll bidrar ikke bare til å sikre at boligene oppfyller gjeldende lover og forskrifter, men også til å bygge trygghet for beboerne - mange av dem tilhører sårbare grupper med særskilte behov. Ved å etablere en fast rutine for



tilsyn demonstrerer kommunen ansvarlighet som boligforvalter, og legger til rette for forebyggende arbeid som kan redde liv og redusere materielle skader.

Forhindre utkastelser

I mange tilfeller er økonomisk rådgivning og gjeldsrådgivning fra NAV 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 gjelden sin, 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, Varsel om fravikelse.

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.

Husleierestanser - innfordring

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

**Tabell 28 - Beløp i kroner og prosent for 2020-2023:**

	2020	2021	2022	2023
Inngående saldo og fakturering	41.616.691	41.518.025	44.551.706	55.313.367
Utgående saldo pr 31.12.d.å	1.151.053	1.230.535	1.432.890	1.831.079
Utestående i %	2,76%	2,96%	3,22%	3,31%

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.

Det er viktig å merke seg at dette er tall i regnskapet. Det vil fortsatt drives innfordring av kravene mot kundene. Etter 3 år er man regnskapsmessig forpliktet til å avskrive fordringene i regnskapet. Selv om en fordring er avskrevet i regnskapet vil vi overvåke og forsøke å innfordre kravene videre. Værnesregionen Regnskap ser det som helt nødvendig med tett samarbeid mellom etatene for å holde husleierestanser lavest mulig.

Alle leietakere må ha gyldig kontrakt, og det må også være et støtteapparat som kan steppe inn når det blir betalingsproblemer. Dette gjelder alle som arbeider med leietakerne. I de tilfeller hvor vi må foreta en utkastelse må vi være sikre på at alt er gjort for å hjelpe leietaker til å beholde boligen.

Det gjennomføres månedlig møter, om ikke oftere, med enhet bygg, om husleierestanser og hva som skal gjøres i de tilfeller noen står i fare for å bli kastet ut.



Prosjekt miljøvaktmester

I forrige planperiode ble det igangsatt prosjektarbeid for å styrke bo veiledning og oppfølging av leietakere i kommunale utleieboliger. Statsforvalteren innvilget kommunen tilskudd til kommunalt rusarbeid og oppfølgingstjenester i bolig for perioden 2021-2024. Målet var å bedre bomiljøet, styrke relasjonene til leietakerne og tilby praktisk hjelp i hverdagen gjennom en foreslått miljøvaktmesterordning. Denne funksjonen var planlagt forankret hos Enhet Bygg, med tilknytning til "Jobbank" og Frivillighetssentralen.

Selv om det ikke ble ansatt en egen miljøvaktmester i 100% stilling i prosjektperioden, ble det utført oppsøkende arbeid i områder med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse. Mange av disse områdene består av leilighetsbygg der barn, unge og pårørende er nærmeste naboer.

Det oppsøkende arbeidet har inkludert praktiske oppgaver som rydding av uteområder, bort-kjøring av avfall og engasjement for å styrke beboernes eierskap og mestringsfølelse. Dette arbeidet har også bidratt til å redusere terskelen for å søke hjelp, og rapportering til Statsforvalteren i 2023 fremhever at det har vært et viktig skritt mot bedre bomiljø og sosial integrasjon.

Evalueringen av prosjektperioden viser at en miljøvaktmesterfunksjon har potensial til å styrke det boligsosiale arbeidet, men det er også tydelig at Enhet Bygg ikke har tilstrekkelige ressurser til å omdisponere en ordinær vaktmesterstilling til dette formålet. For å implementere tiltaket på permanent basis kreves det derfor en ny ressurs. Videre må det utredes hvor i kommunen en slik funksjon vil være mest hensiktsmessig plassert.

Nå som tilskuddsperioden fra Statsforvalteren er avsluttet, er det nødvendig å ta stilling til hvordan en slik rolle kan videreføres og implementeres. Selv om funksjonen ikke ble fullt realisert i planperioden, ser man et betydelig potensial for å videreutvikle og tilpasse oppgaven. Det vurderes som hensiktsmessig å vri fokus mer i retning av bo veiledning kombinert med en praktisk vaktmesterfunksjon, for å møte beboernes behov på en helhetlig måte.

Bo veiledning handler om langt mer enn opplæring i boligens fasiliteter; det inkluderer å fremme mellommenneskelige relasjoner og sosial integrasjon, som er avgjørende for en stabil og varig bosetting. For å lykkes med dette er det viktig å ha god kjennskap til beboernes individuelle behov.

Styrke bo veiledning

Kommunen har i dag betydelige kostnader knyttet til utbedring og reparasjoner i sine kommunale utleieboliger, som følge av hærverk eller manglende boevne blant beboerne. Slike skader fører til økte vedlikeholdskostnader, og med stadig dyrere forsikringspremier og høye egenandeler blir kommunen i mange tilfeller nødt til å dekke kostnadene over det ordinære driftsbudsjettet. For å redusere disse utgiftene og forhindre lignende skader i fremtiden, bør kommunen iverksette forebyggende tiltak som kan styrke boevnen til beboerne og sørge for bedre vedlikehold av boligene.

Et av tiltakene som kan vurderes er etableringen av testleiligheter eller kartleggingsleiligheter - inkl. BO VEILEDNING. Disse leilighetene kan brukes til å kartlegge beboernes boevne før de tildeles en permanent bolig. Gjennom en testperiode i slike leiligheter kan kommunen identifisere hvilke beboere som har behov for ekstra støtte eller oppfølging, samt tilrettelegge for nødvendig bo trening/bo veiledning. Dette tiltaket gir også mulighet til å matche rett bolig med rett beboer, slik



at den permanente boligen som tildeles, er tilpasset beboerens evner og behov. Bo trening/bo veiledning kan for eksempel innebære praktiske ferdigheter som å ta vare på egen bolig, følge husregler og opprettholde en god relasjon til naboer. På denne måten kan kommunen forebygge fremtidige skader og redusere risikoen for ødeleggelser.

Et annet mulig tiltak er å innføre en miljøvaktmesterordning. Dette innebærer at en dedikert vaktmester har ansvar for både oppfølging av byggene og tettere kontakt med beboerne. Miljøvaktmesteren kan gjennomføre jevnlig inspeksjoner av boligene for å avdekke eventuelle skader på et tidlig stadium, samt gi råd og veiledning til beboere om hvordan de kan ivareta boligen sin på en bedre måte. Denne formen for oppfølging kan også bidra til å skape trygghet og ansvarsfølelse hos beboerne, samt bygge et mer stabilt bomiljø. Lignende ordninger har vist seg å være vellykkede i andre kommuner, som Oslo kommune, der miljøvaktmestere har bidratt til redusert hærverk og lavere vedlikeholdskostnader gjennom forebyggende arbeid.

Ved å implementere slike tiltak, kan kommunen redusere utgiftene til reparasjoner og vedlikehold, samtidig som beboerne får en bedre tilpasset bolig og oppfølging som bidrar til økt trivsel og stabilitet i leieforholdene. Forebyggende bo trening/bo veiledning og tett oppfølging er derfor avgjørende virkemidler for å sikre at kommunale boliger holdes i god stand og at beboerne får en mer varig og stabil bosituasjon.

5.4 Samarbeid med frivilligheten

I takt med økende krav til kommunens tjenester og en presset økonomi, blir samarbeid med frivilligheten stadig mer aktuelt. Dette samarbeidet kan bidra til å frigjøre kommunale ressurser, slik at primæroppgavene kan prioriteres, samtidig som man sikrer et bredere spekter av tilbud til innbyggerne.

Per i dag benyttes frivillighet i Stjørdal kommune på en sporadisk måte, gjennom initiativer som "Torsdagstoner" på Stjørdal Helsehus, der frivillige musikkinnslag skaper trivsel for pasienter/beboere, eller ved bruk av frivillige verter på helsehuset og kulturhuset. Videre finnes det samarbeid om skjøtsel av vei, park og idrettsanlegg på friluftsområder, samt prosjekter som "Inn på tunet" og innsats fra frivillighetssentralen. Dette er verdifulle bidrag, men det er et stort potensial for å utvikle og utvide samarbeidet ytterligere.

Mange andre kommuner har sett betydelige fordeler ved å systematisere samarbeid med frivilligheten. Et godt eksempel er Melhus kommune, som bruker plattformen NYBY for å knytte frivillige til ulike oppgaver. Dette verktøyet har gjort det mulig å organisere frivillig innsats på en mer effektiv måte, samtidig som det gir innbyggerne tilgang til tjenester som ellers kunne belaste kommunen. Ved å bruke slike løsninger kan frivillige avlaste kommunen på flere kritiske områder.

Mulighetene er store også i Stjørdal kommune. Ved å styrke samarbeidet med frivillige kan man ikke bare avlaste kommunale tjenester, men også bidra til at flere eldre kan bli boende lenger hjemme uten behov for omfattende kommunale helsetjenester. Dette har også en forebyggende effekt som kan gi gevinster på sikt.

For å realisere potensialet i frivillighetsarbeidet er det avgjørende å sette innsatsen i system og profesjonalisere samarbeidet. Det innebærer at oppgaver koordineres på en slik måte at man sikrer



at de gjennomføres til rett tid og med riktig kvalitet. For å lykkes med dette bør kommunen identifisere en frivillighetskoordinator som kan følge opp dette i det daglige, med søkelys på å:

- Kartlegge det eksisterende samarbeidet med frivillige og få en helhetlig oversikt.
- Identifisere nye muligheter for å utvide samarbeidet med frivillige.
- Systematisere og følge opp alle frivilligbaserte aktiviteter, samt sikre at samarbeidet fungerer smidig og effektivt.

En slik koordinator vil være avgjørende for å sikre at kommunen får maksimalt utbytte av frivillighetens ressurser, både i dag og i fremtiden, og bidra til at flere av kommunens tjenester kan leveres på en sosial og økonomisk bærekraftig måte.

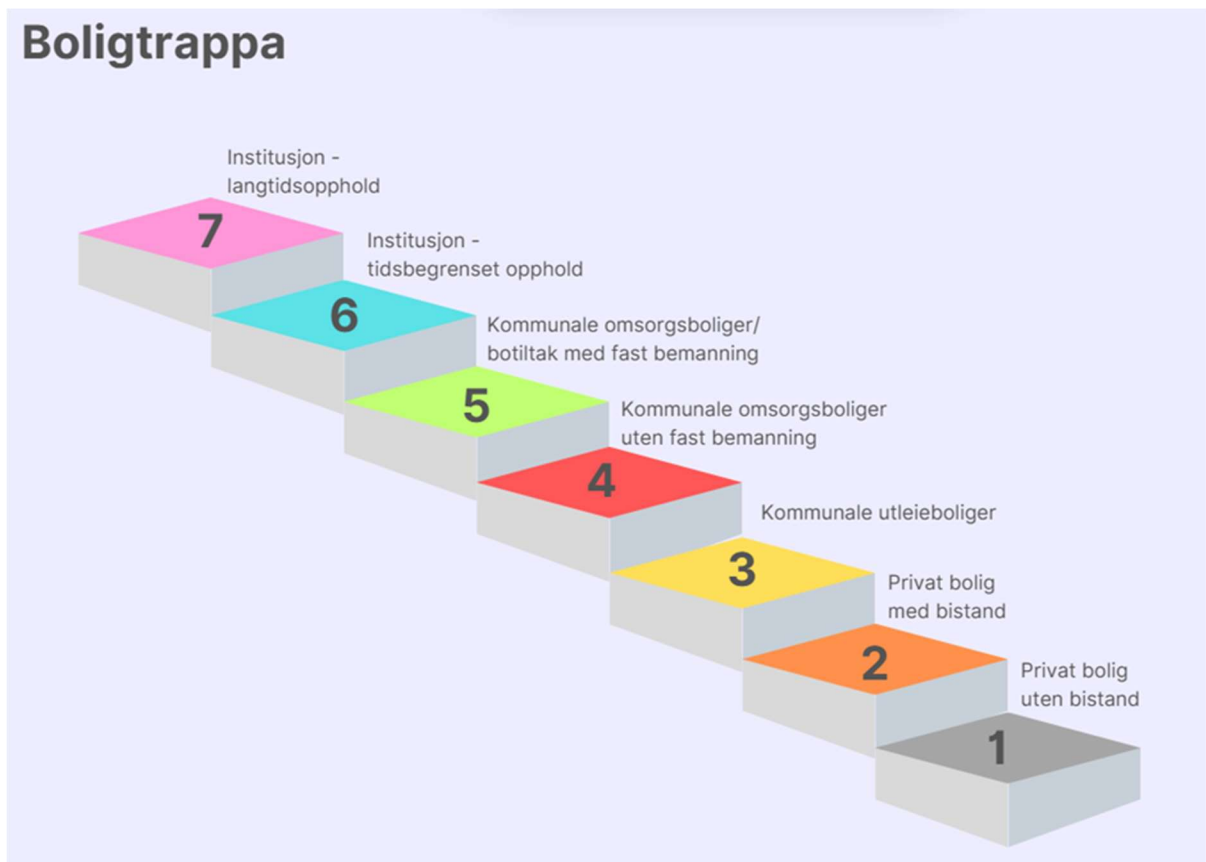
6 Boligsosial bærekraft i boligpolitikken

I Stjørdal kommune er boligsosialt arbeid en sentral del av det å sikre at alle innbyggere får de bolig- og omsorgstjenestene de trenger, uavhengig av livssituasjon eller utfordringer. Det finnes ikke én løsning som passer for alle, og derfor er det avgjørende at kommunen har et bredt spekter av tiltak som kan tilpasses det enkelte individ. Målet med det boligsosiale arbeidet er å legge til rette for at flest mulig klarer seg i egen bolig så lenge som mulig, samtidig som vi tilbyr løsninger for de som har behov for mer omfattende støtte. Dette krever en fleksibel tilnærming, der både forebyggende tiltak og individuelt tilpassede løsninger er i fokus.

6.1 Boligtrappa - et helhetlig system

Boligtrappa illustrerer et helhetlig system av tiltak, der ulike nivåer av boligtilbud og tjenester er tilpasset forskjellige behov. Trappa viser hvordan kommunen kan bistå personer som trenger hjelp med bolig, fra helt selvstendig boform til institusjonsplass for de med omfattende omsorgsbehov. For å lykkes med det boligsosiale arbeidet er det nødvendig at alle trinnene i denne trappa fungerer sammen. Målet er alltid at flest mulig skal kunne klare seg på det laveste trinnet, slik at man både opprettholder livskvalitet og frigjør ressurser til de som har størst behov.

Figur 11 - Boligtrappa:

**Trinn 1: Privat bolig uten bistand**

Dette er det første nivået i boligtrappa, hvor personer bor i egen bolig uten behov for kommunale tjenester.

Trinn 2: Privat bolig med bistand

Når behovet for hjelp oppstår, men personen fortsatt kan bo hjemme, tilbyr kommunen ulike tjenester, som for eksempel hjemmehjelp eller hjemmesykepleie. På dette nivået får individet den nødvendige støtten for å kunne bli boende lengst mulig i egen bolig.

Trinn 3: Kommunale utleieboliger

Det er boliger som kommunen kan tilby når en innbygger ikke selv evner å skaffe seg et sted å bo. Dette er en midlertidig løsning i en vanskelig situasjon og et tiltak for å forebygge bostedsløshet.

Trinn 4: Kommunale omsorgsboliger uten fast bemanning

For personer som har behov for en mer tilrettelagt bolig med tilgjengelige tjenester, men som ikke trenger fast bemanning på stedet, kan et slikt botilbud være en god løsning.

Trinn 5: Kommunale omsorgsboliger/botiltak med fast bemanning

For personer som trenger kontinuerlig tilsyn og omsorg, men som ikke har behov for institusjonsplass, tilbyr kommunen omsorgsboliger med bemanning. Dette er en viktig løsning for de



som har et mer omfattende hjelpebehov, herunder med tilsyn, men som fortsatt kan bo i egen bolig.

Trinn 6: Institusjon - tidsbegrenset opphold

Fra tid til annen vil enkeltindivider ha behov for et midlertidig opphold i en institusjon, for eksempel etter en sykehusinnleggelse eller i forbindelse med en akutt krisesituasjon. Her er målet å gi kortvarig bistand for å sikre en rask overgang tilbake til et lavere trinn i trappa.

Trinn 7: Institusjon - langtidsopphold

Dette er det øverste trinnet i trappa, der personer med omfattende omsorgsbehov bor på en institusjon med heldøgns pleie. Institusjonsplassene er forbeholdt de som ikke lenger kan klare seg med de tiltakene som tilbys på de lavere trinnene i trappa.

For at det boligsosiale arbeidet skal lykkes, er det essensielt å ha et fungerende tilbud på alle trinnene i trappa. Det er viktig at hvert trinn støtter opp under målet om å holde flest mulig på de lavere nivåene så lenge som mulig. Dette er både bedre for den enkelte, som kan opprettholde sin selvstendighet og livskvalitet, og for kommunen, som kan fordele sine ressurser på en mer bærekraftig måte. Systemet må være fleksibelt nok til at personer kan bevege seg mellom trinnene etter behov, og at det alltid er et lavere trinn å tilstrebe dersom den enkeltes helsetilstand forbedres.

6.2 Boligsosialt arbeid - en del av den generelle boligpolitikken

Sosial bærekraft skal være en premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Gjennom planlegging tilrettelegger kommunene for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen. Den sosiale boligpolitikken må derfor ses i sammenheng med den brede boligpolitikken, både lokalt, regionalt og nasjonalt.

Ved å jobbe med bolig og velferd i alle ledd av planleggingen, kan kommunen tilrettelegge for nok boliger til alle i gode bomiljø, trygg etablering i eid eller leid bolig og stabile boforhold som fremmer velferd og deltakelse.

Samfunnstrender som urbanisering, større ulikheter i befolkningen og flere eldre, gjør det viktigere å planlegge for boliger til alle i årene fremover. (Ref. Nasjonal strategi - Alle trenger et trygt hjem).

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 «Alle trenger et trygt hjem» 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.

Husbanken har derimot igangsatt en forsøksordning med startlån rettet mot førstegangsetablerere. Målet er å gjøre det lettere for personer som har langvarige utfordringer med å få boliglån i privat bank, å komme seg inn på boligmarkedet. Stjørdal kommune skal i løpet av Januar 2025 vurdere å søke om deltakelse i forsøksordningen. Det er opp til Husbanken om kommunen fyller vilkår for deltakelse.

Dagens startlånsordning benyttes til langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet. Ifølge den nasjonale strategien gjelder det 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.

Fra Boligsosial handlingsplan til helhetlig Boligpolitisk plan:

I de siste årene har stadig flere kommuner gått fra en ren boligsosial handlingsplan til å utarbeide en mer helhetlig boligpolitisk plan. Trondheim kommune har allerede tatt dette steget, og erfaringene derfra kan være nyttige også for vår kommune.

Den nasjonale strategien «*Alle trenger et trygt hjem*» legger stor vekt på sosial bærekraft og peker på behovet for at kommunene gis større handlingsrom og flere verktøy for å ta hensyn til sosiale forhold i by- og boligpolitikken. Kommunens rolle som planlegger og reguleringsmyndighet er avgjørende for å oppnå dette. Ved å forebygge boligproblemer fremfor å reparere i ettertid, oppnår vi store gevinster - både økonomisk og sosialt.

Dagens boligsosiale handlingsplan er begrenset til å dekke behovet for vanskeligstilte grupper, mens en boligpolitisk plan vil dekke både generell og sosial boligpolitikk. Generell boligpolitikk handler om hvordan folk flest skal bo, mens sosial boligpolitikk er rettet mot de som har særskilte behov eller utfordringer i boligmarkedet.

Strategien uttrykker det tydelig:

«Vi kan ikke ha en plan A for å dekke boligbehovet til befolkningen og en plan B for de vanskeligstilte. Alles boligbehov må inn i plan A.» (*Alle trenger et trygt hjem*, s. 23).



Kommunen bør derfor utrede mulighetene for en overgang fra boligsosial handlingsplan til en helhetlig boligpolitisk plan. En slik utredning bør også identifisere hvilke tiltak, ressurser og kompetanse som kreves for å sikre en effektiv implementering.

Styrke investeringsramme for boliger til vanskeligstilte:

Kommunens nåværende investeringsramme for boliger til vanskeligstilte har over flere år ligget stabilt lavt på netto 10,5 millioner kroner, supplert med eventuelle tilskudd fra Husbanken. Dette gir et begrenset handlingsrom til å kunne kjøpe nye boliger, og medfører at kommunen i liten grad klarer å imøtekomme dagens og framtidens behov.

De siste tre årene har investeringsrammen midlertidig økt betydelig, primært knyttet til bosetting av nyankomne flyktninger (henholdsvis 30 mill. kr i 2023 og 2024, og 20 mill. kr i 2025). Fra og med 2026 er rammen vedtatt redusert tilbake til tidligere nivå på 10,5 mill. kroner, noe som vil medføre en klar utfordring når behovene fremdeles vil være høye.

Det bør derfor utredes en ny og mer bærekraftig modell for dimensjonering av investeringsrammen. Denne modellen må være fleksibel og tilpasset kommunens reelle boligbehov, økonomiske situasjon og politiske prioriteringer.

Videre er det avgjørende å etablere rutiner som sikrer at planlagte og vedtatte boligtiltak effektivt integreres i kommunens budsjett- og økonomiplanarbeid. En tydelig prioritering og planlegging av tiltakene vil gi bedre forutsigbarhet og sikre at tiltak faktisk blir gjennomført.

Ved å samle alle boligtiltak i én samlet handlingsplan vil kommunen lettere kunne koordinere, prioritere og kostnadsberegne disse tiltakene, og dermed også oppnå en mer målrettet og effektiv bruk av tilgjengelige investeringsmidler.

6.3 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 kan 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 store 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.

6.4 Offentlig- Privat samarbeid (OPS)

Samarbeid mellom private aktører og kommunen er en viktig strategi for å øke tilgangen på egnede boliger for ulike grupper med behov for bistand. Slike partnerskap kan omfatte både utleie- og selveierboliger, og kan bidra til et mer variert og inkluderende boligtilbud uten at kommunen alene må finansiere eller drifte boligene.

Kommunen kan støtte private boligprosjekter på flere måter, for eksempel gjennom investeringsstøtte, reguleringsmessige tilpasninger eller tilrettelegging av tomter. Samarbeidet kan også innebære spesifikke avtaler om bruk av boligene, slik at de rettes mot grupper som eldre, personer med hjelpebehov eller vanskeligstilte på boligmarkedet.

Trygghetsboliger og andre spesialtilpassede boligløsninger

Et eksempel på vellykket offentlig-privat samarbeid er utviklingen av trygghetsboliger for eldre. Dette er boliger med universell utforming og tilrettelegging for velferdsteknologi, hvor det samtidig legges til rette for fellesskap og sosial trivsel. Private utbyggere står for utvikling og drift, mens kommunen kan tilrettelegge for finansieringsordninger (eks. Husbanken og momskompensasjon) gjennom tilvisningsrett til boliger.

Et annet eksempel er etablering av bofellesskap for personer med nedsatt funksjonsevne eller psykiske helseutfordringer, der kommunen går inn som samarbeidspartner for å sikre tilpassede tjenester og oppfølging. Slike løsninger gir økt livskvalitet for beboerne og sikrer at boligene er egnet for varige og stabile boforhold.

Tilvisningsavtaler

Tilvisningsavtaler er en konkret modell for offentlig-privat samarbeid, der kommunen inngår avtaler med private utleiere for å sikre boliger til vanskeligstilte. Avtalene gir kommunen rett til å tilvise opptil 40 % av boligene i et utleieprosjekt til personer som har utfordringer med å skaffe bolig på egen hånd, mens utleier står fritt til å leie ut resten av boligene på det åpne markedet. Ordningen gir flere fordeler: den øker tilgangen til utleieboliger uten at kommunen må bygge eller drifte



boligene selv, gir en mer spredt boligsosial struktur og motvirker opphopning av kommunale boliger i enkelte områder.

Flere kommuner har tatt i bruk tilvisningsavtaler som et strategisk virkemiddel. Bergen kommune har skaffet 107 slike boliger fordelt på ulike bydeler, mens Ringsaker kommune har satt seg som mål å anskaffe 170 boliger gjennom tilvisningsavtaler innen tre år.

Potensialet for tilvisningsavtaler i Stjørdal er stort. Gjennom slike avtaler kan kommunen supplere sitt eksisterende boligtilbud, sikre stabilitet for vanskeligstilte leietakere og samarbeide tettere med private aktører for en mer helhetlig boligutvikling. Den 23. mai 2024 vedtok kommunestyret enstemmig å innføre tilvisningsavtaler som del av den boligsosiale strategien (PS 71/2024). Dette markerer starten på en viktig utvikling hvor Stjørdal kommune kan tilby mer fleksible boligløsninger i samarbeid med private utbyggere og utleiere.

6.5 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er et viktig verktøy for kommuner når det gjelder å sikre gjennomføring av arealplaner og realisering av samfunnsmessige mål, som for eksempel tilrettelegging for boligsosialt arbeid. I denne sammenheng kan utbyggingsavtaler sammen med reguleringsplanarbeid bidra til å fremskaffe egnede boliger for utsatte grupper gjennom forpliktelser som kommunen inngår med utbyggere.

«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.» PBL §17-1. Definisjon

1. Styrking av sosial boligbygging gjennom avtaler:

Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler for å stille krav til utbygger om å inkludere en andel boliger i sine prosjekter som er tilpasset sosial boligbygging, for eksempel rimelige utleieboliger eller boliger for spesifikke grupper som vanskeligstilte, eldre eller funksjonshemmede. Dette kan bidra til at kommunen lettere når sine mål om sosial boligpolitikk.

2. Infrastruktur og boligsosiale formål:

I utbyggingsavtaler kan det også inkluderes bestemmelser om at utbygger skal bidra til finansiering eller bygging av infrastruktur som er viktig for boligsosiale formål. Dette kan inkludere tilrettelegging for tjenester som helsetilbud, kollektivtransport eller fellesarealer som fremmer sosial inkludering.

3. Avtaler om tomter for sosiale boliger:

Kommunen kan forhandle frem avtaler der utbygger enten avsetter tomter for bygging av sosiale boliger, eller at de overdrar ferdigstilte boliger til kommunen eller andre boligsosiale aktører. Dette sikrer at det i nye utbyggingsområder også finnes boliger til de som har behov for støtteordninger, og unngår at områder kun tilrettelegges for markedet.



4. Langsiktig planlegging og boligtilskudd:

Utbyggingsavtaler kan også være et verktøy for å sikre langsiktig tilrettelegging for sosiale boliger. Gjennom slike avtaler kan kommunen legge opp til en strategi der man over tid sikrer nok boliger til utsatte grupper. Avtalen kan også inneholde økonomiske virkemidler som boligtilskudd eller subsidier for å gjøre boliger mer tilgjengelige.

5. Krav til boligstandard og miljøtiltak:

Avtaler kan også spesifisere standarder for boliger som retter seg mot boligsosiale grupper, for eksempel krav til tilgjengelighet, energieffektivitet eller universell utforming. Dette vil bidra til at boligene som bygges i henhold til avtalen også møter krav som er viktige for sosial bærekraft.

I praksis vil utformingen av slike avtaler kreve en grundig utredning, hvor kommunen må balansere kravene som stilles til utbyggere mot det økonomiske bærekraften i utbyggingsprosjektet og kommunens egne bidrag. Samtidig må det legges opp til et godt samarbeid mellom kommunen, utbyggere og eventuelle sosiale aktører, for å sikre at boligene som bygges virkelig kommer de som trenger dem til gode.

Dette virkemiddelet kan derfor bidra til å realisere kommunens boligsosiale mål gjennom en kombinasjon av strategisk planlegging og forhandlinger med private aktører. Det er likevel kun en mulighet dersom kommunen sørger for å ha den nødvendige faglige og praktiske kapasiteten internt til å kunne ta disse forhandlingsutfordringene, og følge opp etter at avtalene er inngått.

6.6 Bygg- og eiendomsforvaltning

Kommunal bygg- og eiendomsforvaltning spiller en sentral rolle som et boligsosialt virkemiddel, og det kreves en helhetlig eiendomsstrategi for å sikre at kommunale bygg og eiendommer forvaltes på en bærekraftig og målrettet måte. En slik strategi bør inkludere klare retningslinjer for kjøp, salg og utvikling av eiendommer, samt periodisert vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Dette sikrer at kommunen til enhver tid har oversikt over sine eiendommer og kan tilpasse sin portefølje i tråd med de boligsosiale behovene.

Vedlikehold er essensielt for å sikre at boligene alltid er i normal god stand, og at nødvendig oppgradering og tilpasning utføres for å møte behovene til de ulike beboerne. Dette handler ikke bare om teknisk vedlikehold, men også om å sørge for at boliger er robuste nok til å møte fremtidige krav, enten det gjelder energieffektivitet, universell utforming, eller andre krav til tilpasning for spesifikke grupper. Det å matche rett bolig med rett beboer er en viktig del av forvaltningen, hvor boligen må være tilpasset den enkelte beboers behov, både i størrelse, robusthet og tilgjengelighet.

Oppgradering og energieffektivisering av kommunale bygg er et viktig tiltak for å redusere driftskostnadene og øke bærekraften i kommunens eiendomsmasse. Ved å gjennomføre tiltak som etterisolering, utskifting av vinduer, forbedret ventilasjon og installasjon av mer energieffektive oppvarmingssystemer, kan kommunen ikke bare redusere energiforbruket betydelig, men også oppnå langsiktige økonomiske besparelser. Slike tiltak vil redusere energikostnadene, minske



kommunens klimafotavtrykk, og samtidig bidra til at boligmassen er mer attraktiv og komfortabel for beboerne. Dette kan frigjøre midler som kan brukes til andre boligsosiale formål.

I tillegg til å forvalte dagens boligmasse må kommunen også utvikle nye boliger og tilpasse eksisterende i tråd med fremtidige behov og investeringsbudsjettet. Dette krever en langsiktig planlegging hvor det investeres i boliger som kan bidra til å møte kommunens boligsosiale målsetninger, samtidig som det tas hensyn til økonomisk bærekraft. Strategisk utvikling av nye boliger må derfor skje i samsvar med både kommunens behov og tilgjengelige ressurser.

Når det gjelder oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel; «Ta hele kommunen i bruk [...]», viser erfaringene at det må tas hensyn til beliggenhet på boliger med tanke på skole (voksenopplæring, grunnskole og videregående) barnehage og andre offentlige tilbud når man skal hjelpe sårbare grupper i det boligsosiale arbeidet. Kollektivtilbudet er begrenset i vår kommune og det gjør at det blir begrensninger hvor man kan ha boliger.

6.7 Tverrfaglig samarbeid på boligområdet

Boligsosialt arbeid involverer en rekke kommunale fagområder, inkludert helse- og omsorgstjenester, NAV, eiendomsforvaltning, by- og arealplanlegging samt økonomi- og budsjettforvaltning. Dette er et område hvor samarbeid er avgjørende for å lykkes, da ingen enkelt enhet alene kan dekke de komplekse behovene knyttet til bolig og oppfølging av sårbare grupper.

I dag gjøres det mye godt boligsosialt arbeid i kommunen, men feltet preges fortsatt av en viss grad av fragmentering. Ulike enheter har ansvar for ulike deler av boligtilbudet, noe som kan føre til at saker blir behandlet separat uten en helhetlig vurdering. I noen tilfeller kan dette resultere i at ansvaret for boligsosiale utfordringer oppleves som uklart, eller at aktører peker på hverandre i søken etter løsninger.

En viktig forutsetning for bedre samhandling er en felles forståelse av hverandres roller, ansvarsområder og utfordringer. Boligsosialt arbeid handler ikke bare om å skaffe tak over hodet, men også om å sikre gode boforhold, stabilitet og tilgang til nødvendige tjenester. En mer helhetlig tilnærming kan bidra til at bolig- og tjenestebehov ses i sammenheng, og at beslutninger fattes med et langsiktig perspektiv.

Forståelse av økonomiske og planmessige rammer er også sentralt i boligsosialt arbeid. Behovene må vurderes opp mot kommunens økonomiske situasjon, samtidig som det er viktig å erkjenne at investeringer i gode boligløsninger kan gi gevinster i form av reduserte kostnader på andre velferdsområder. Planlegging og budsjettprosesser spiller en avgjørende rolle i hvordan boligbehov blir håndtert, og en helhetlig tilnærming krever at relevante enheter samarbeider tidlig i prosessen.

Tverrfaglig samarbeid er derfor en forutsetning for å sikre at kommunen kan tilby et godt og bærekraftig boligsosialt arbeid. En felles retning og et gjensidig ansvar for å finne løsninger vil kunne bidra til at kommunen møter innbyggernes boligbehov på en mer effektiv og treffsikker måte.