



Eidsvoll kommune



**BOLIGSOSIAL STRATEGI
FOR
EIDSVOLL KOMMUNE**

Vedtatt av kommunestyret 10.12.2019

Boligsosial strategi for Eidsvoll kommune

1.0 Innledning

Det er et overordnet mål i norsk boligpolitikk at alle skal kunne disponere en hensiktsmessig bolig i et godt bomiljø. Å ha en bolig regnes som en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse.

Boligsosialt arbeid innbefatter alt kommunen gjør for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg og stabil bosituasjon. Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.

De vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke selv har mulighet til å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd. For at husstanden skal vurderes som vanskeligstilt på boligmarkedet skal minst ett av følgende kriterier oppfylles (KMD, 2014):

- uten eid/leid bolig
- leieforhold som kan opphøre
- uegnet bolig

Det er et personlig ansvar og skaffe seg et sted å bo, men det er en offentlig oppgave å legge til rette for at folk skal klare seg på egenhånd. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelp de trenger. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre sine egne liv. (NOU:15)

Målsettingen for å utarbeide en boligsosial strategi for Eidsvoll er å sikre langsiktighet og sammenheng i det boligsosiale arbeidet, og dermed bidra til at tiltak og økonomiske rammer innarbeides i de ordinære planene, i tråd med nasjonale føringer.

2.0 Lovverk og nasjonale føringer

Staten har en sentral rolle i det boligsosiale arbeidet gjennom sine ulike virkemidler:

- *De økonomiske virkemidlene* er statlig bostøtte, startlån og tilskudd til etablering og tilpasning, som alle utbetales direkte til innbyggerne, og grunnlån, tilskudd til utleieboliger, boligsosialt kompetansetilskudd og tilskudd til bolig-, by- og områdeutvikling, som utbetales til kommunene.
- *De juridiske virkemidlene* omfatter kommunenes medvirkningsansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte, regelverk knyttet til de økonomiske virkemidlene, og diverse andre lover med innvirkning på det boligsosiale arbeidet.
- *De statlige informasjonstiltakene* omfatter den informasjonen og det kompetansehevende arbeidet Husbanken utfører overfor kommunene, i form av direkte kontakt, skriftlige veiledere, konferanser mv.

2.1 Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen

Lovens formålsbestemmelse fastslår at den enkelte skal leve og bo selvstendig. § 15 pålegger kommunen å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke

selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. § 27 i samme lov fastsetter at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

2.2 Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

Lovens formål er å sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre. § 3-7 sier at kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.

2.3 Annet relevant lovverk

Plan- og bygningsloven

Folkehelsesloven

Pasient- og brukerrettighetsloven

2.4. Nasjonale mål og strategier for boligsosialt arbeid

Regjeringen har fastsatt følgende *nasjonale mål og prioriterte innsatsområder* for det boligsosiale arbeidet, jf. Bolig for velferd, Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020):

- Alle skal ha et godt sted å bo
- Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

2.5 Prioriterte innsatsområder nasjonalt

- Hjelp fra midlertidig til varig bolig
- Hjelp til å skaffe en egnet bolig
- Forhindre utkastelser
- Gi oppfølging og tjenester i hjemmet
- Sikre god styring og målretting av arbeidet
- Stimulerer til nyteknisk og sosial innovasjon
- Planlegge for gode bomiljøer

Et godt boligsosialt arbeid bidrar til måloppnåelse innen arbeid, helse, utdanning og integrering. Erfaring viser at samarbeidet på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes. Et godt samarbeid forutsetter at aktørene kjenner sin egen og andres rolle. Strategien skal derfor bidra til å tydeliggjøre ansvar, oppgaver og forventninger i det boligsosiale arbeidet.

Det fremkommer i videre i "Bolig for velferd" at det skal legges inn en særlig innsats overfor barnefamilier og unge.

2.6 Andre sentrale føringer:

NOU 2011: 15 Rom for alle - En sosial boligpolitikk for fremtiden:

Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje – bu – leve: Ein bustadspoltikk for den einskilde, samfunnet og fremtidige generasjonar

Meld. St. 29 (2012-2013) Morgendagens omsorg

Meld. St. 45 (2012-2013) Frihet og likeverd – om mennesker med utviklingshemming

Meld. St. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen. God helse – felles ansvar

Meld. St. 6 (2012-2013) En helhetlig integreringspolitikk. Mangfold og fellesskap

3.0 Kommunale føringer

I Kommuneplanen for 2011 – 2021 ligger de overordnede føringene for den ordinære boligpolitikken. Boligsosiale strategier er ikke direkte nevnt, men samfunnsdelens har målsetting om sosial utjevning og arealdelen henviser til kommunens behov for boliger til alle de ulike gruppene.

I det årlige arbeidet med Handlingsplan og budsjett vurderes behovet for ulike typer boliger til vanskeligstilte og det legges en plan for kommende år med finansiering, samt at det planlegges for de påfølgende tre år.

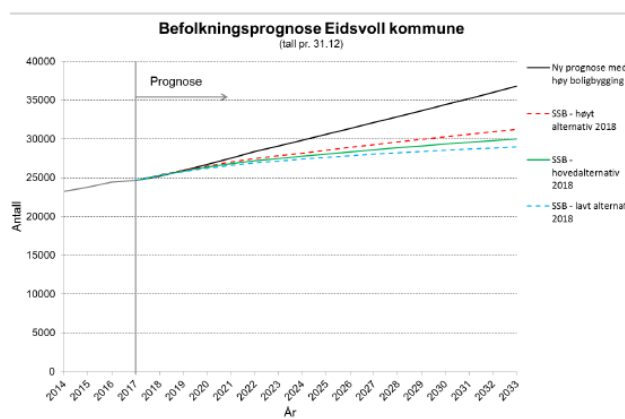
I Strategiplan for helse- og omsorgstjenester som ble vedtatt i desember 2017, er det lagt føringer for boligtildeling som virkemiddel for å kunne bo i eget hjem fremfor institusjon:

Boligtildelingen er helhetlig og systematisk og brukere tildeles boliger som er egnet for bedringsprosess og mestring.

4.0 Situasjonen i Eidsvoll

Beskrivelse av rammer og organisering av boligsosialt arbeid i kommunen.

4.1 Befolkningsutvikling og boligbygging



Folketallet i Eidsvoll pr 1.7.2019 var 24 950. Kommunen har de to siste årene hatt en noe lavere vekst, ca 1 %. Norconsult har imidlertid fått utarbeidet en egen prognose for Eidsvoll som i større grad tar høyde for de planlagte byggeprosjektene framover, noe som kan gi en økt vekst.

Befolkning - Hele kommunen pr 31.12						Prognose →											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
0-1 år	591	554	525	593	567	537	579	604	624	649	667	678	692	710	727	742	
2-5 år	1206	1238	1256	1212	1224	1290	1283	1326	1384	1397	1456	1505	1536	1564	1589	1620	
6-15 år	2884	2976	3078	3158	3138	3222	3366	3454	3568	3705	3797	3896	3954	4042	4185	4291	
16-22 år	1818	1862	1874	1982	1961	1990	2068	2101	2140	2190	2228	2307	2468	2540	2601	2686	
23-66 år	13367	13602	13948	14204	14357	14627	15011	15472	15888	16313	16666	17014	17330	17701	18057	18406	
67-79 år	2026	2204	2340	2483	2608	2676	2811	2876	2976	3096	3206	3289	3347	3425	3458	3521	
80-89 år	660	655	642	634	648	659	674	701	756	806	870	940	1034	1137	1252	1343	
90 år og over	137	147	150	149	144	170	178	198	205	204	219	219	238	241	247	260	
sum	22689	23238	23811	24415	24647	25171	25950	26732	27541	28360	29109	29848	30599	31360	32116	32869	
årlig endring:		549	573	604	232	524	779	782	809	819	749	739	751	761	756	753	

Mellom 2013 og 2016 ble det bygd om lag 200 boliger i gjennomsnitt per år i Eidsvoll, basert på en befolkningsvekst på 3 %. Med ca. 2,4 personer pr. boenhet vil det erfaringsmessig være behov for 220-250 nye boliger i året, jfr. kommuneplan 2011-2022 – Samfunnsdelen. Det antas at den lave veksten de to siste årene vil endre seg og at veksten igjen vil øke med økende boligbygging, jfr. prognosen over. Det betyr at det kan bli ca 7000 nye innbyggere innen 2028, forutsatt at prognose stemmer.

Det er verdt å merke seg at aldersgruppen 67 og 90+ vil øke med 50 %, noe som vil påvirke behovet for omsorgsboliger.

Når det gjelder prisnivået på boliger i det private markedet, så viser statistikk fra SSB (4.kvartal 2018) at gjennomsnittlig kvadratmeterpris for solgte boliger i Eidsvoll (både eneboliger og leiligheter) i Eidsvoll er på kr 31 391. Det vil si at en bolig på 100 kvm i 2018 kostet i gjennomsnitt ca. 3,14 mill. Normalt har leiligheter en høyere kvadratmeterpris enn hus, slik at ved flytting fra enebolig til leilighet ofte vil være behov et «mellomlegg». Boligprisene i Eidsvoll ligger under boligprisene i Ullensaker hvor kvadratmeterprisen for 4.kvartale 2018 i gjennomsnitt var på kr 41 540.

Eidsvoll har også hatt en økning i antall utleieboliger de siste årene, trolig som et resultat av økt boligbygging. I juni 2019 var det 58 boliger tilgjengelig og leieprisene var i gjennomsnitt ca. kr 9500 pr måned, noe som tilsvarer gjennomsnittsprisen for kommunale boliger.

4.2 Levekår

Levekår beskriver befolkningens forutsetninger og livssituasjon. Økonomi, helse, arbeid, bolig og utdanning er indikatorer som avdekker de utfordringer som krever kommunens oppmerksomhet i vurderingen av behovet for kommunale boliger. Kommunens folkehelseprofil www.fhi.no som utarbeides hvert år, gir en god oversikt over utfordringsbilde og benyttes som grunnlag for videre analyse av behovene. I 2016 utarbeidet kommunen «Oversiktsdokument over helsetilstand og påvirkningsfaktorer i Eidsvoll. I forbindelse med arbeid med ny kommuneplan skal dette dokumentet revideres.

I dokumentet fra 2016 pekes det på særlig tre utfordringsfaktorer:

- lavt utdanningsnivå
- lavt inntektsnivå
- mange innbyggere med kroniske sykdommer

Folkehelseprofilen (2018/2019) viser at kommunen fortsatt har utfordringer innenfor disse områdene:

Kommunen ligger dårligere an enn landet som helhet i disse kategoriene i folkehelseprofilen 2019 (tallgrunnlag fra 2018):

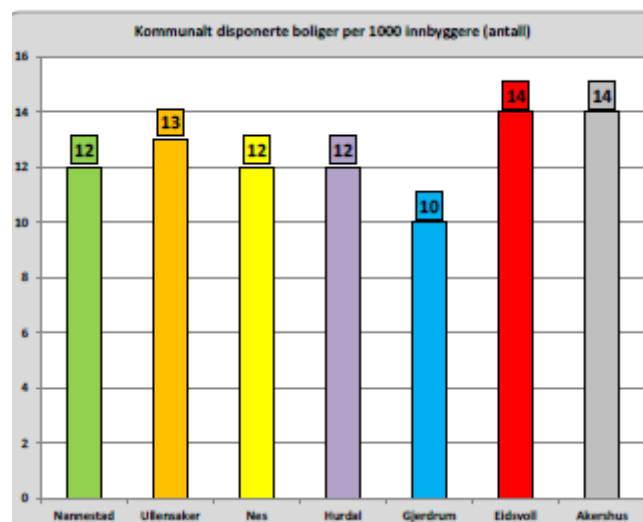
- Andelen barn (0-17 år) som bor i lavinntektsfamilier er høyere i kommunen enn resten av landet.
- Barn av enslig forsørgere er signifikant høyere i kommunen enn landet som helhet
- Frafall i videregående skole er signifikant høyere i kommunen enn landet som helhet
- Overvekt (inkludert fedme) av barn opp til 17 år er signifikant høyere i kommunen enn landet som helhet
- Forventet levealder for menn og kvinner er signifikant lavere enn ellers i landet som helhet
- Bruken av antibiotika resepter er signifikant høyere i kommunen enn landet som helhet
- Andelen i aldersgruppen 15-29 år som har psykiske symptomer og lidelser er høyere i kommunen enn ellers i landet.

4.3 Kommunale boliger

Eidsvoll har totalt 351 utleieenheter (2018):

- 117 omsorgsboliger med heldøgns omsorg
- 111 ubemannede omsorgsboliger
- 123 boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet (inkludert 34 boliger til flyktninger)

Det betyr 14 disponible boliger pr 1000 innbygger, mens nasjonalt snitt ligger på 19 disponible boliger pr 1000 innbygger. Sammenlikner vi Eidsvoll med de andre kommunene i Gardermoregionen og Akershus ligger Eidsvoll best og likt med snittet i Akershus (Boligsosial Handlingsplan for Nannestad 2017).



Dersom kommunen skal opprettholde en andel på 14 boliger pr 1000 innbygger vil behovet i 2030 være ca 460 boliger.

I 2015 vedtok kommunestyret å innføre gjengs leie. Årlige inntekter for utleie av kommunale boliger beløper seg til ca. 35 mill. Det er kommunens Eiendomsforvaltning som administrerer utleie av boliger.

Tabell (vedlegg) viser oversikt over boliger med byggeår, målgruppe og leiepris. Noen boliger er tiltenk særskilte formål og målgrupper. Brukersammensetning og individuelle behov er avgjørende ved tildeling. Behovet for oppfølging i bolig vurderes individuelt. Hjemmebaserte tjenester og ambulant oppfølging kan tilbys i alle kommunale boenheter, uavhengig av formål og bemanning. Tilsvarende gjelder for personer med ulike hjelpebehov i private boliger.

Boligene har varierende alder og kvalitet og flere er bygget på 1960- og 1970-tallet. Omsorgsboliger representerer i stor grad den nyeste delen av boligporteføljen, da det ble investert betydelig i nye omsorgsboliger på starten av 2000-tallet; Gladbakk, Vormviklia, Gruehagan m.fl. I 2018 ble både Frankens (8 boliger for funksjonshemmede) og nye Gruehagan (14 boliger for psykisk syke) bygget. De nye boligene er tilpasset teknologiske løsninger, mens det i de fleste eldre ikke er lagt til rette for f.eks. bruk av velferdsteknologi.

Eidsvoll kommune benytter i hovedsak egneide boliger til utleie. Unntak kan være utleie til flyktninger hvor det i enkelttilfeller har vært leid bolig i det private markedet.

I kommunens Handlingsplan 2019-2022 (s.79) er det laget en oversikt over planlagte boliger til vanskeligstilt i løpet av planperioden.

- Elstadbekken hardbruksbolig. En tomannsbolig til erstatning for boliger som tidligere er revet planlegges på kommunal eid tomt.
- Feiring aldershjem ombygging til omsorgsboliger
Feiring aldershjem skal etter politisk vedtak i PS 15/104 bygges om til omsorgsboliger. Åtte boliger planlegges.
- Nedre Vilbergveg ettervern bolig rusavhengig
Etter fengsel eller langtidsbehandling i rusinstitusjon er et rusfritt og skjermet botilbud med bistand vesentlig for å oppnå vedvarende rusfrihet. Kommunen har ikke dette i dag.
- Nye boenheter til funksjonshemmede. Etablering av omsorgsboliger for fire til seks personer med omfattende tjenestebehov og behov for tilrettelagte boenheter tilpasset utfordringene. Aktuelle tomter til boligformål vurderes.
- Sundet dagsenter og omsorgsbolig. Planlagt bygget på kommunal tomt. Boligkomplekset vil imøtekomme krav og ivareta flere målgrupper, både eldre og yngre funksjonshemmede med særskilte behov.

4.4 Tildeling av kommunale boliger

Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 vedrørende boliger til vanskeligstilte fremkommer følgende:

«Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger der på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre

De ulike virksomhetene innen helse- og omsorgsområdet behandler søknader og tildeler kommunale boliger, fordelt på ansvar/boligens formål. Søknadene behandles i vurderingsteamet. Vurdering og saksbehandling av en boligsøknad på tvers av virksomhetsområder drøftes i Koordinerende team.

Søknadene vurderes individuelt i forhold til brukers behov, grad av behov for hjelpetiltak og brukersammensetning for øvrig i boligtypen. Før bolig tildeles, gjøres en kartlegging av søkers evne til å skaffe seg bolig, veiledning og eventuelt bistand til å søke bolig på det private leiemarkedet og behovet for tjenester i boligene. I forhold til tildeling av omsorgsboligene (boliger med særskilt formål) til yngre vanskeligstilte kartlegges motivasjon og fremtidsplaner knyttet til tilfriskning. Den vanskeligstilte og kommunen inngår tilleggskontrakter knyttet til tjenestetilbudet og stiller i disse vilkår om å ta imot tjenester for tilfriskning. Tilleggskontraktene er et godt virkemiddel for det målrettede arbeidet knyttet til selvstendig og trygge boforhold. Kommunen har ikke innført maksimal botid for kommunale boliger, men tjenestene arbeider målrettet med bruker mot selvstendige boforhold.

Eidsvoll kommune benytter standard husleiekontrakter som gjør at leieforholdet utløper etter tre år. Leietaker må da søke på nytt og vil bli vurdert i forhold til om han / hun fremdeles tilfredsstillende de krav vi har i forhold til tildeling av bolig til vanskeligstilte.

Kortere leiekontrakter enn tre år kan kun benyttes i spesielle tilfeller og kun én gang. Dette kan være de tilfeller hvor kriteriene for tildeling er tilstede, men hvor en vurderer at oppfølgingen raskt kan hjelpe de vanskeligstilte ut i det private markedet, eventuelt annen kommunal bolig.

Botid

Kommunen har ikke vedtak om botid før tildeling av kommunal bolig. Dette fører i enkelte tilfeller til at personer/familier ned tilhørighet fra andre kommuner søker om bolig i Eidsvoll.

Ventelister

Det er ventelister for omsorgsboliger, men ikke for ordinære utleieboliger. Bakgrunnen for dette er at venteliste vurderes som passiviserende på søker, og bidrar til å hindre at søker finner egne løsninger, f.eks. det private leiemarkedet.

Når det gjelder ventelister på omsorgsboliger så er det i dag slik at søkere med behov for omsorgsbolig settes opp på en venteliste (gjelder både innen somatikken / helse- og bistand) Dette medfører at virksomhetene har en god oversikt over behovet til enhver tid. Når en omsorgsbolig blir ledig vurderes listen med utgangspunkt i at søkere med størst behov, tilbys bolig.

Ventelistene for omsorgsboliger for eldre eller med mennesker med kognitiv svikt kan variere noe. Bakgrunnen for dette er at det blir gjort en helhetsvurdering av hver enkelt bruker. Ventelister for mennesker med funksjonshemming, psykisk utviklingshemming eller avhengighetsproblematikk varierer tilsvarende. Sakene som blir satt på venteliste vurderes fortløpende i forhold til alvorlighet, søkerens nåværende bosituasjon, aktuelle behandlingstilbud og videre sykdomsutvikling. I ventetiden tilbys nødvendige tjenester der søkeren befinner seg, f.eks. i nåværende bolig, i foreldrenes hjem eller på sykehjem/institusjon.

Akuttboliger

I sosialtjenesteloven § 27 om midlertidig botilbud fremkommer det følgende:

«Midlertidig botilbud skal avhjelpe akutt bostedsløshet og er ikke ment å vare over tid. Med akutt bostedsløshet menes at tjenestemottaker ikke har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet».

Det er NAV-kontoret i Eidsvoll som fremskaffer akuttboliger. Kommunen har pr i dag ingen definerte akuttboliger. Ofte benyttes hotell, campinghytter eller hospits i Oslo. Når det gjelder akuttboliger er det store utfordringer ved å tilby dette i Oslo, eller utenfor kommunen, da det ofte krever tett oppfølging fra tjenestetilbudet.

Det vises for øvrig til prosedyre for tildeling av kommunal bolig i Eidsvoll (vedlegg).

4.5 Anskaffelse av boliger

Kommunen anskaffer boliger ved både å bygge selv og å kjøpe. Ordinære utleieboliger kjøpes i stor grad, mens boliger tilknyttet tjenestebehov bygges i egen regi. Leie av boliger og framleie benyttes i liten grad.

Når det gjelder bygging av omsorgsboliger, så gir Husbanken tilskudd med inntil 45 % for grupper med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester:

- Eldre
- Personer med langvarig somatiske sykdommer
- Personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne
- Personer med psykiske lidelser
- Personer med rusproblemer

Boliganskaffelser kommunen ikke benytter seg av (Veiviser – bolig for velferd)

Mange kommuner benytter muligheten til å sikre seg boliger ved å benytte seg av kommunal forkjøpsrett.

Kommunen kan bruke kommuneplanens arealdel til å sørge for nok boliger for vanskeligstilte i boligmarkedet. Hvis kommunen ønsker å spre den kommunale eiendomsmassen, gir plan- og bygningsloven § 17 adgang til å sikre kommunal forkjøpsrett av nye boliger i nye boligprosjekter. Skal kommunen bruke denne bestemmelsen, må kommunen varsle at de kommer til å sikre seg en slik forkjøpsrett gjennom kommuneplanens arealdel. Deretter må kommunen hjemle bruk av plan- og bygningsloven paragraf 17 om forkjøpsrett i den konkrete reguleringsplanen. Dersom kommunen velger å bruke denne muligheten, åpner borettslagsloven paragraf 4-2 for å kjøpe inntil 10 prosent av boliger i nye boligprosjekter.

Denne muligheten for å anskaffe boliger benyttes ikke Eidsvoll i dag.

Ordninger med tilvisningsrett eller tildelingsrett benyttes heller ikke. I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter. I prosjekt med færre enn fem boliger får kommunen tilvisningsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. For beboere som er tilvist fra

kommunen skal leiekontrakten ha en varighet på minimum tre år i henhold til husleieloven. Avtalen er fleksibel for utleier og kommunen. Kommunen har ingen plikt til å benytte tilvisingsretten. Dersom kommunen ikke benytter sin tilvisingsrett når boliger ledigstilles, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet iht. til oppgitte frister i tilvisingsavtalen. Ordningen anbefales fra Husbanken for beboerne som er økonomisk vanskeligstilt, men som ikke trenger spesielle oppfølgingstjenester fra kommunen. Tilvisingsavtalen gjelder i 20 år fra utbetaling av grunnlån fra Husbanken. Det kan søkes grunnlån i Husbanken. Låneutmålingen er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum. Husbanken gir ikke tilskudd i prosjekter med tilvisingsavtale.

Tildelingsavtaler brukes i prosjekt der alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen bare kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett. Tildelingsavtaler anbefales når beboerne trenger oppfølgingstjenester fra kommunen. Kommunen har tildelingsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. Tildelingsavtalen gjelder i 30 år fra utbetaling av grunnlån og tilskudd fra Husbanken. Det kan søkes en kombinasjon av grunnlån og tilskudd til utleieboliger i Husbanken. Samlet låne- og tilskudds utmåling er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum.

4.6 Planarbeid

I gjeldende kommuneplan er det boligsosiale arbeidet omtalt med en overordnet målsetting om sosial utjevning. I arealdelen henviser det til kommunens behov for boliger til alle de ulike gruppene, uten at dette er definert nærmere.

I det pågående arbeidet med ny kommuneplan bør imidlertid boligsosialt arbeid i større grad beskrives i forbindelse med en helhetlig boligplan. *Boligplanen er et styringsverktøy som angir mål, strategier, tiltak og prioriteringer for kommunens boligpolitiske og boligsosiale arbeid – herunder forholdet mellom boliger og tjenester for de som har behov for det.* (Veiviser – bolig for velferd).

Generelt er det nødvendig å innarbeide boligsosialt arbeid i det årlige arbeidet med Handlingsplan og budsjett for å sikre finansiering og framdrift i arbeidet.

4.7 Behovet for boligsosial strategi for ulike grupper

Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker. Gruppen sosialt vanskeligstilte er sammensatt, men hovedtyngden finnes innenfor disse gruppene:

Mennesker med funksjonshemming/utviklingshemming

Kommunen har i dag 54 bemannede leiligheter/boenheter til denne gruppen og behovet vil øke i årene fremover. Med den kunnskap kommunen besitter om denne gruppen, vil behovet framover mot 2030, dreie seg om behov for ca. 74 boliger. Gruppen og behovene er sammensatte, noe som betyr at det må tas høyde for ulike boformer, både ordinære tilrettelagte leiligheter, selvbyggerprosjekter og bofellesskap. Gruppen med

omfattende tjenestebehov bør imidlertid samlokaliseres for å kunne gi best mulig tjenester til brukerne. Et boligprosjekt er under planlegging på Dal. Dette gjelder omsorgsboliger for fire til seks personer med omfattende tjenestebehov.

Mennesker med avhengighet

Rusmiddelavhengige får ofte boligsosiale vansker, både fordi boevne og inntektsevne reduseres. Evnen til å ivareta hygiene, brannsikkerhet, forpliktelser i bomiljøet og øvrige krav, påvirkes og bidrar til at enkelte møter skepsis blant utleiende, naboer og nærmiljøet, når de forsøker å skaffe seg en bolig.

I Eidsvoll benyttes flere ulike boliger i hele kommunen til denne gruppen, avhengig av omfanget av problemer. Kommunen mangler imidlertid ettervernsboliger, som ofte er en forutsetning for å tilbakeføre rusavhengige til et rusfritt liv. Behovet for ettervernsboliger antas å være 3-4 boliger. Ett prosjekt med etablering av ettervernsboliger er under planlegging, og det vurderes muligheten for å benytte allerede eksisterende boliger til formålet.

Mennesker med psykiske helseutfordringer

Innenfor psykisk helsevern legger samhandlingsreformen og statlige retningslinjer opp til oppgaveforskyvning fra spesialisthelsetjenesten til kommunene. Dette medfører at det er et økt press på kommunene til å stille bolig til rådighet for denne målgruppen – noe som er en forutsetning for at behandling virker. Målgruppen er sammensatt av personer med svært ulike behov i forhold til bolig og oppfølging i bolig, det er derfor et krav til at kommunen differensierer bolig- og tjenestetilbudet. Kommunen har i dag 20 bemannede boenheter/leiligheter til målgruppen.

Personer med psykiske utfordringer vil normalt ikke ha behov for særskilt fysisk tilrettelegging av bolig, men i større grad kunne være i behov av oppfølgingstjenester. Noen vil også kunne ha så store og kontinuerlige behov for bistand, slik at en bolig med heldøgns-bemannning vil være det mest hensiktsmessige. Kommunen må påregne at flere av disse i løpet av de nærmeste årene har behov for bolig og varierende grad av hjelpetiltak.

De fleste i denne målgruppen bor spredt i egen eide og kommunale boliger. Det kan være vanskelig å anslå det fremtidige behovet og det viktigste er at kommunen sikrer tilstrekkelig tilgjengelig boliger, i tillegg til å etablere tilrettelagte og bemannede botilbud.

Eldre/seniorer

Antall eldre over 80 år vil innen 2030 være det dobbelte av i dag, d.v.s. ca 1600. Kommunestyret har i forbindelse med behandling av Strategi for helse og omsorgstjenester (2017), vedtatt følgende at innbyggerne skal bo hjemme lengst mulig ved å:

Tilrettelegge og videreutvikle tjenester som bidrar til at innbyggerne kan få bo i eget hjem så lenge det er hensiktsmessig og forsvarlig.

Kommunen har over flere år bygget ut omsorgsboligtilbudet med både ubemannede og bemannede boliger. Det er kun Vilberg bosenter med 44 leiligheter som er bemannet og, mens de andre er ubemannet og tjenester gis fra hjemmebaserte tjenester.

Eidsvoll har ligget og ligger høyt på dekningsgrad for institusjonsbasert omsorg, jfr. Strategiplan for helse og omsorgstjenester. Etablering av nye omsorgsboliger er nødvendig for å dreie tilbudet mot hjemmebasert omsorg. Det betyr at bygging bør igangsettes raskt for å møte det voksende behovet.

40 nye bemannede omsorgsboliger på Shell-tomta i Sundet er under planlegging, i forbindelse med bygging av nytt dagsenter. LHL-tomta kan også være en aktuell tomt for å bygge omsorgsboliger, i tillegg til eventuell utbygging av Råholt bosenter og/eller Søndre Samfund.

I og med at det er høy byggeaktivitet i Eidsvoll, ligger det også godt til rette for at eldre uten store bistandsbehov kan kjøpe egen leilighet og tilpasse seg en seniortilværelse på egen hånd. Utfordringen for mange er imidlertid at nye leiligheter har en høyere pris enn det er mulig å få for en eldre og lite tidsmessig enebolig.

Økonomisk sett, er det gunstig for kommunen å investere i omsorgsleiligheter fordi finansieringen fra Husbanken er god og den enkelte beboer betaler sine egne utgifter, i tillegg til leie til kommunen.

Mennesker med kognitiv svikt

I følge Nasjonalforeningen for folkehelse vil antallet mennesker med demenssykdommer doble seg fram mot 2040. Demens rammer ikke bare eldre, men også yngre mellom 40 og 60.

Påsejrdet bosenter har 24 tilrettelagte leiligheter for denne målgruppen. Kommunen har oversikt over at behovet fremover vil øke med bakgrunn i at demenskoordinator pr i dag har oppfølging av ca 80 brukere. I tillegg kommer brukere som foreløpig ikke har tjenester og ikke er kjent for kommunen.

Utvidelse av Påsejrdet har vært vurdert, men tomtearealet er for lite. Det er derfor nødvendig å se på andre arealer til dette formålet som kan gi tilsvarende volum som på Påsejrdet. Med en dobling av kapasitet vil det være mulig å differensiere tilbudet, bl.a. i forhold til både alder og funksjonsnivå. I forbindelse et nybygg bør det også avsettes areal til rette for avlastningsboliger til målgruppen

Flyktninger

Antall flyktninger som skal bosettes er redusert fra 2017 og kommunen har vedtatt å bosette 15 i 2019. Kommunen har fem definerte flyktningeboliger, men det til sammen bor flyktninger i 35 av kommunens 351 utleieboliger. En del flyktninger bor også i privateide boliger. Innenfor 5-års-perioden er ca. 45 % kommunale boliger, 41 % private boliger og 14 % selveid (SSB).

Behovet for boliger til flyktninger vil variere og behovet fremover må derfor tilpasses denne situasjonen.

Ungdom / unge voksne i etableringsfasen

Dette er unge i etableringsfasen, som har stiftet eller er i ferd med å stifte familie.

Fra 2014 er ikke denne gruppen å anse som startlånskandidater i følge Husbanken og kommunen har ikke et særskilt tilbud til dem per i dag, dersom de ikke er vanskeligstilt.

Noen kommuner har løst dette ved å benytte kommunal forkjøpsrett (se pkt.4.5)for et begrenset antall boliger som kan tilbys unge i en avgrenset periode, med klart definert botid.

4.7 Usikkerhet knyttet til fremtidig boligbehov

Det er flere faktorer som spiller inn når det gjelder fremtidig behov for boliger. Under pkt.3.1 er befolkningsvekst og demografi omtalt. Andre forhold som kan påvirke og øke behovet for kommunale boliger er:

- Endringer i arbeidsmarkedet
 - Økt arbeidsledighet (arbeidsledigheten i Eidsvoll er 2,3 %)
- Økonomiske forutsetninger
 - Renteendringer
 - Endringer i sykelønn og sosiale ytelser
- Endring i fordeling av oppgaver mellom stat og kommune
 - Økt ansvar for
- Endring i innvandringsmønsteret
 - Flere kvoteflyktninger
 - Økt arbeidsinnvandring
- Klimaendringer
- Økende globalisering

Dette er alle forhold som kommunen i liten grad kan påvirke, men kommunens oppgave er å sørge for å håndtere svingninger i boligmarkedet, ved å utnytte de virkemidlene som er tilgjengelige.

5.0 Boligososiale virkemidler

De boligososiale virkemidlene kan inndeles i tre hovedområder:

- Økonomiske virkemidler
- Økonomisk veiledning
- Boveiledning

Ved å koble sammen de tre hovedområdene, tilbyr kommunen en virkemiddelpakke som bidrar til at flere kan anskaffe sin egen bolig – i tråd med nasjonale føringer.

5.1 Økonomiske virkemidler

Startlån og tilskudd til etablering skal bidra til at til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner, kan etablere seg i eid bolig.

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving og i vurderingen skal kommunen legge vekt på søkerens forutsetninger og behov jfr. forskrift om startlån fra Husbanken. Startlån gis fortrinnsvis som toppfinansiering, men kan i noen tilfeller gis som full finansiering. Det er ulik praksis fra andre finansinstitusjoner på om de aksepterer startlån som en del av egenkapital kravet som bankene stiller. Kommune har også mulighet til å kunne yte tilskudd via Husbanken til etablering eller tilpasning av eksisterende bolig.

Eidsvoll kommune mottar i gjennomsnitt over 100 søknader om startlån hvert år og det er ca 25 % som får innvilget lån. I 2017 vedtok kommunestyret lokale retningslinjer for startlån med innføring av to års botid i kommunen, i tillegg til å opprettholde husbankrenten med 0,25 % til dekning av administrative kostnader. Innføring av krav om botid i kommunen reduserte antall søknader fra andre kommuner.

I arbeidet med startlånssøknader benytter kommunens kredittvurderingsteam gjeldene regelverk; Forskrift om startlån fra Husbanken FOR – 2014 – 03 – 12 – 273, lokale retningslinjer for tildeling av startlån datert 16.06.2015 sak 53/15 (to års botid i kommunen), samt veilederen fra Husbanken.

I veilederen fremkommer det at startlån og tilskudd ikke kan benyttes til refinansiering av forbruksgjeld, dersom lånesøker ikke eier egen bolig som pantsettes. Videre fremkommer det i veilederen at begrensningene som følge av krav om botid i kommunen

og regler som er til hinder for å finne gode løsninger tilpasset den enkeltes behov vurderes ikke å være i tråd med formålet om startlån ordningen.

Startlån og tilskudd til etablering skal kun gis til privatpersoner. Juridiske personer som stifter selskaper, foreninger, borettslag og liknende kan ikke få startlån og tilskudd. Det er ikke et krav om at søkeren skal ha norsk statsborgerskap for å få lån. Personer med permanent oppholdstillatelse må vurderes på lik linje med norske søkere.

Startlån og tilskudd i etablering skal være et tilbud om finansiering til boligformål som det vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner.

Startlån kan gis til anskaffelse av bolig, refinansiering av dyre lån for å beholde boligen og utbedring og tilpasning av bolig.

Kommunen må foreta en bevisst prioritering innen sin ramme av lån slik at de mest vanskeligstilte prioriteres først.

Andre økonomiske virkemidler er bostøtte og boligtilskudd skal bidra til å redusere utgiftsbelastningen for økonomisk vanskeligstilte husholdninger. Ordningene er behovsprøvd med basis i nasjonal norm. Eksempelvis vil en minstepensjonist kunne motta mellom kr 1000 og 2000 i bostøtte, som da reduserer utgifter til bolig tilsvarende.

5.2 Boveiledning

Oppfølging i egen bolig gis til mennesker med utviklingshemming, psykiske utfordringer eller rusavhengighet i tillegg til flyktninger.

Boveiledning gis av ambulerende miljøtjeneste og flyktningetjenesten. Erfaringsmessig er behovet større enn hva kommunen kan tilby og en styrking av tjenesten vil trolig bidra til at flere håndterer bosituasjonen sin, i tillegg til at slitasje på utleieboligene reduseres.

5.3 Økonomisk rådgivning

NAV har egne rådgivere som gir økonomisk rådgivning. Målsettingen med slik rådgivning er å bidra til at enkeltpersoner og familier kan ta hånd om egen økonomi og ikke minst opprettholde muligheten til å beholde boligen. Det er noe ventetid på økonomisk rådgivning som kan reduseres ved å styrke tjenesten.

6.0 Erfaring fra andre kommuner og forskning på området

I forbindelse med arbeidet med boligsosial strategi har Eidsvoll kommune hatt besøk fra Husbanken og Ås kommune. I presentasjonen ble det vist til tre suksesskriterier for å lykkes i arbeidet med boligsosial strategi/plan:

- Oversikt over utfordringer og behov
- Integrert boligpolitikk i plansystemet
- Forankring, organisering og samarbeid

Vista Analyse laget i 2017 en rapport på oppdrag fra KMD: Fra bostøtte til programarbeid: En evaluering av statens boligsosial virkemidler. Formålet var å undersøke statens virkemidler for gjennomføring av det boligsosial arbeidet – økonomiske tiltak, juridiske tiltak og informasjon. Når det gjelder økonomiske tiltak, så konkluderer rapporten med at bostøtten virker som forutsatt, men startlån tildeles

mange som ikke er vanskeligstilte. Når det gjelder juridiske tiltak, så konkluderer rapporten med at ordningene i hovedsak bør være som i dag, mens det er mer å hente på informasjon – dette gjelder både informasjon fra staten til kommunen og videre fra kommunen og ut til bruker.

7.0 Økonomiske forhold

Kommunens økonomiske rammer vil være retningsgivende for hvilke tiltak som er mulig å gjennomføre i det boligsosiale arbeidet. Samtidig vil et systematisk og planmessig boligsosialt arbeid bidra til at kommunen i større grad vil kunne lykkes i arbeidet, jfr. foregående punkt. Med bakgrunn i at enkelte grupper har et særlig krav på bolig er det viktig å være i forkant med planleggingen av boliger, slik at en unngår dyre og dårlige løsninger.

Kommunen har, med få unntak, gode erfaringer med bruk av startlånordningen. En økning i lånerammen er mulig, men da vil også risikoen øke for at kommunen kan tape penger.

Når det gjelder bygging av kommunale omsorgsboliger med Husbankfinansiering, så er det økonomisk gunstig for kommunen, fordi det gis tilskudd med inntil 45 %, kommunens får momskompensasjon, i tillegg til at beboeren betaler leie. Dersom private utbyggere skal bygge, forutsettes det at kommunen inngår en bindende avtale på 30 år (tildelingsavtale) for å få Husbankfinansiering, og det gis ikke momskompensasjon.

Som nevnt i pkt.4.3 har kommunen ca 35 mill i leieinntekter på kommunale boliger. Gjengs leie ble vedtatt innført i 2015. En endring av gjengs leie ved reduksjon i leieinntektene, vil bety at bortfall av inntekter må finansieres på annen måte.

Kommunens økonomiske rammer er stramme og det er derfor viktig å vurdere behov og tiltak i forbindelse med det årlige budsjettarbeidet for å sikre finansiering.

8.0 Oppsummering - hovedutfordringene i det boligsosiale arbeidet.

Boligsosialt arbeid handler på den ene siden om operative oppgaver, som å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte og gi oppfølging og tjenester i hjemmet. På den andre siden dreier det seg om mer strategiske oppgaver knyttet til planlegging – å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler, samt ha en hensiktsmessig organisering av arbeidet.

Behov for boliger

Hovedutfordringen for kommunen ligger likevel i behovet for boliger som fremkommer i oversikten over de ulike gruppene i pkt.47. Både veksten, demografiske forhold, sosioøkonomiske forhold og helsetilstand tilsier et stort boligbehov i årene som kommer. Flere ulike boligprosjekter er under planlegging, men det er ikke tilstrekkelig til å dekke behovet. Det er også slik at flere boliger er i dårlig forfatning og lite tilpasset både brukergruppen og velferdsteknologiske løsninger.

Kommunen har i dag 351 boliger som leies ut og dersom dagens nivå med 14 boliger pr 1000 innbygger skal opprettholdes, må det innen 2030 anskaffes minimum 10 nye boliger hvert år fremover.

Det er særlig to grupper som utpeker seg – eldre med behov for omsorgsbolig og funksjonshemmede. I tillegg er det behov for boliger som kan brukes fleksibelt og som kan dekke flere gruppers behov.

Virkemidler

Kommunen benytter aktivt Husbankens virkemidler med hovedfokus på startlån, og for 2018 og 2019 har rammen vært 50 millioner. Økonomisk rådgivning gis, i tillegg til boveiledning i noe begrenset omfang. Innsatsen imidlertid bør økes for å gi flere muligheter til å mestre sin økonomi og sin bosituasjon.

Anskaffelse av boliger

Kommunen benytter aktivt støtteordningene gjennom Husbanken til bygging av nye boliger til alle brukergrupper, i tillegg til noe kjøp av brukte boliger. Andre muligheter for anskaffelse bør vurderes for å øke antallet boliger på en effektiv måte og for å bli mindre sårbar.

Forankring og sammenheng med andre planer

Boligsosialt arbeid har liten forankring i annet planverk, utover Strategiplan for helse og omsorgstjenester, og bør derfor både innarbeides i overordnede planer og i årlig budsjett og Handlingsplan.

8.0 Mål for boligsosialt arbeid i Eidsvoll

Målsettingen for å utarbeide en boligsosial strategi for Eidsvoll er å sikre langsiktighet og sammenheng i det boligsosiale arbeidet, og dermed bidra til at tiltak og økonomiske rammer innarbeides i de ordinære planene, i tråd med nasjonale føringer:

1. Alle skal ha et godt sted å bo
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Det er i utgangspunktet et personlig ansvar å skaffe seg en bolig. Kommunens oppgave er å legge til rette, slik at innbyggerne på egen hånd, og over tid, kan mestre si egen bosituasjon.

Boligsosialt arbeid handler om å fremskaffe egnede boliger og hjelpe vanskeligstilte til å komme seg inn på boligmarkedet. Det betyr at kommunen må ha strategier og tiltak på flere nivåer, basert på faktakunnskap knyttet til de ulike behovene.

Boligsosialt arbeid løser ikke alle utfordringer knyttet til vanskeligstilte på boligmarkedet, men kan i mange tilfeller bidra til å redusere bruk av andre omfattende tiltak, og dermed gi økt livskvalitet til en sårbar gruppe.

9.0 Boligsosial strategi

STRATEGI	TILTAK	TIDSPLAN
Plan for boligsosialt arbeid innarbeides i kommunens planverk	Boligsosiale planer skal innarbeides i ny kommuneplan - samfunnsdel og arealdel Boligsosiale tiltak innarbeides i budsjett og Handlingsplan 2020-2023	Pågående arbeid
Kommunen skal øke antall boliger i takt med befolkningsvekst og behov – minimum 10 boliger i året	Anskaffelse av boliger innarbeides i budsjett og Handlingsplan 2020-2023 Kommunen benytter kommunal forkjøpsrett i nye boligprosjekter	Kan vedtas av kommunestyret høsten 2019
Kommunen skal bistå vanskeligstilte, slik at de kan anskaffe og beholde egen bolig	Kommunen skal gjennomgå bruk av Husbankens ordninger (Startlån) for å sikre at midlene utnyttes optimalt Kommunen skal intensivere arbeidet med økonomisk rådgivning og bo-veiledning	Gjennomføres vår 2020 Krever finansiering og må innarbeides i HP/budsjett 2020-2021
Kommunen skal legge til rette for at innbyggere kan bo i eget hjem lengst mulig	Kommunen skal intensivere arbeidet med bygging av omsorgsboliger – plan for nye omsorgsboliger i sørbygda bør avklares raskt Kommunen skal starte planlegging av nye boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Krever finansiering. Må innarbeides i HP/budsjett 2020-2023
Kommunen skal selge boliger som ikke er hensiktsmessige	Kommunen utarbeider en oversikt over boliger som bør selges	Plan utarbeides vår 2020
Kommunen skal ha en effektiv bruk av kommunalt eide boliger	Kommunen skal utarbeide en lokal forskrift for kommunalt disponerte boliger hvor grense for botid innføres (gjelder ikke omsorgsboliger)	Forskrift utarbeides vår 2020
Bruk av velferdsteknologi	Alle nybygde boliger skal tilrettelegges for velferdsteknologiske løsninger	Kontinuerlig arbeid – må planlegges og finansieres som en del av utbyggingsprosjekter