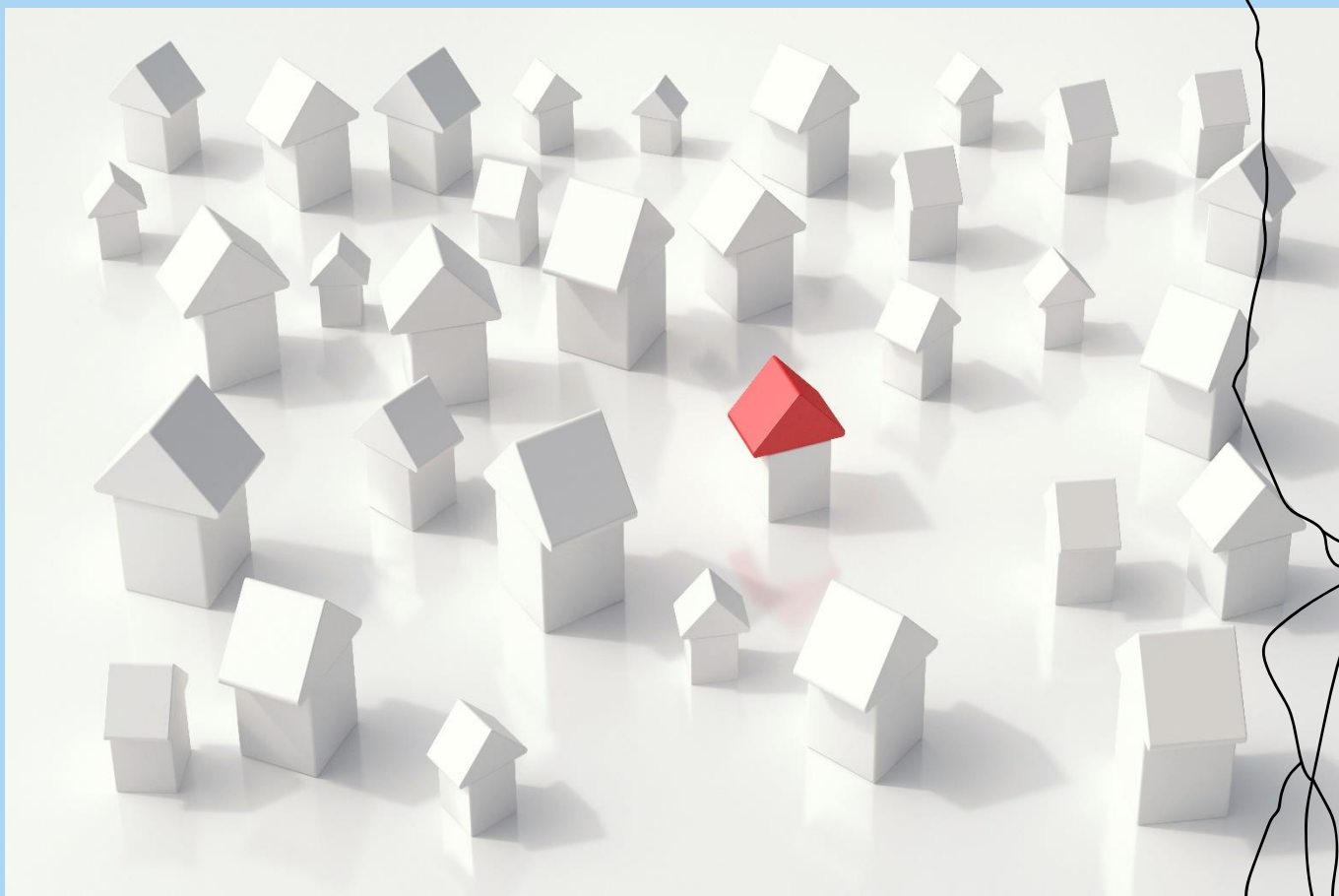




EIDSVOLL
KOMMUNE

Boligsosial strategi

med tiltaksplan for Eidsvoll kommune



Vedtatt: 12.10.2019

Revidert: 03.05.2022

[Skriv her]

Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning	4
2.0 Lovverk og nasjonale føringer	5
2.1 Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen	5
2.2 Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester	5
2.3 Annet relevant lovverk	5
2.4. Nasjonale mål og strategier for boligsosialt arbeid	5
2.5 Prioriterte innsatsområder nasjonalt (Husbanken)	6
2.6 Andre sentrale føringer:	6
3.0 Kommunale føringer	7
4.0 Situasjonen i Eidsvoll	7
4.1 Befolkningsutvikling og boligbygging	7
4.2 Levekår	9
4.3 Kommunale boliger	10
4.4 Tildeling av kommunale boliger	11
Botid	11
Ventelister	11
Akuttboliger	12
4.5 Anskaffelse av boliger	12
Boliganskaffelser kommunen ikke benytter pr. i dag	12
4.6 Planarbeid	14
4.7 Behovet for boligsosial strategi for ulike grupper	15
Mennesker med funksjonshemming/utviklingshemming	15
Mennesker med avhengighet	15
Mennesker med psykiske helseutfordringer	15
Eldre/seniorer	15
4.7 Usikkerhet knyttet til fremtidig boligbehov	17
5.0 Boligsosiale virkemidler	17
5.1 Økonomiske virkemidler	17
5.2 Boveiledning	18
5.3 Økonomisk rådgivning	18

6.0 Suksessfaktorer for boligsosialt arbeid	19
7.0 Økonomiske forhold	20
8.0 Oppsummering av utfordringer og med forslag til nye tiltak	21
Behov for boliger	21
Virkemidler	21
Anskaffelse av boliger – nye tiltak	21
Forankring og sammenheng med andre planer	22
Kompetanse og brukermedvirkning	22
8.0 Mål for boligsosialt arbeid i Eidsvoll	22
9.0 Boligsosial strategi med tiltaksplan	23

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

I forbindelse med revisjon av strategien er tiltaksdelen gjennomgått og nye tiltak er lagt inn, både for å øke antall boliger til vanskeligstilt, men også for å øke kvaliteten i det eksisterende arbeidet.

Tiltak i Boligsosial strategi med tiltaksplan 2022-2025 - både pågående og nye - skal evalueres i løpet av planperioden, for å sikre et best mulig faktagrunnlag for neste behandling.

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, samt 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

Folkehelseloven

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 (Husbanken)

- 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 nytekning 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 videre i "Bolig for velferd" 2014-2020 at det skal legges inn en særlig innsats overfor barnefamilier og unge.

2.6 Andre sentrale føringer:

Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)

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 for framtidige 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 foreligger 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 tre resterende årene i planperioden.

I Strategiplan for helse- og omsorgstjenester som ble vedtatt i desember 2017, revidert i februar 2020, 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

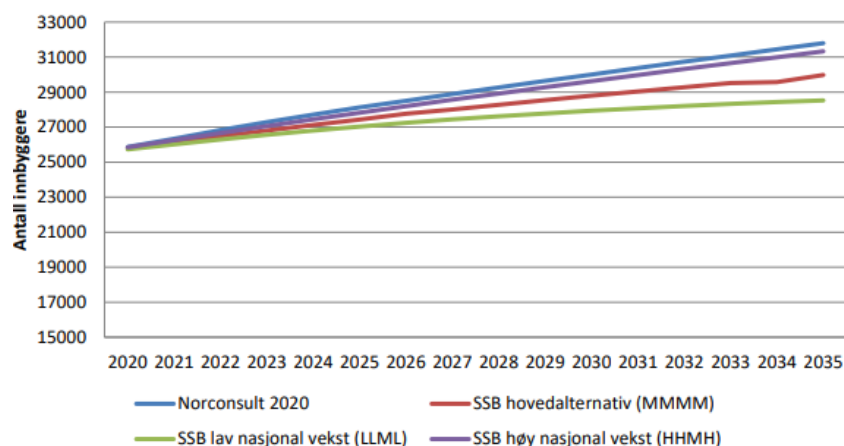
Beskrivelse av rammer og organisering av boligsosialt arbeid i kommunen.

4.1 Befolkningsutvikling og boligbygging

Eidsvoll er den nest største kommunen på Øvre Romerike med hensyn til befolkning (26 600 innbyggere 3.kvartal 2021). Kommunen har hatt en sterk befolkningsvekst. I den siste femårsperioden har gjennomsnittlig vekst vært omtrent 2,0 %. Det er ventet en fortsatt sterk befolkningsvekst, men usikkerheten er betydelig. Norconsult har nylig (august 2020) utarbeidet en vektet befolkningsprognose (50- 50 mellom SSB sitt hovedalternativ og en tidligere prognose som i hovedsak bygde på kommunens boligbyggeprogram). Denne prognosen viser et innbyggertall i 2035 på 31 797 innbyggere, mens SSBs hovedalternativ viser 29 980 innbyggere. Det er alltid betydelig usikkerhet knyttet til befolkningsprognoser da resultatet avhenger av hvilke forutsetninger som legges til grunn. I figuren nedenfor er fire alternative prognose- og framskrivingsalternativer for Eidsvoll kommune presentert. Den blå linjen er den nye vektete prognosen fra Norconsult, den røde er SSBs hovedalternativ (MMMM), den grønne er SSB lav (LLML) og den fiolette er SSB høy (HHMH). Alle alternativene er fra august 2020.

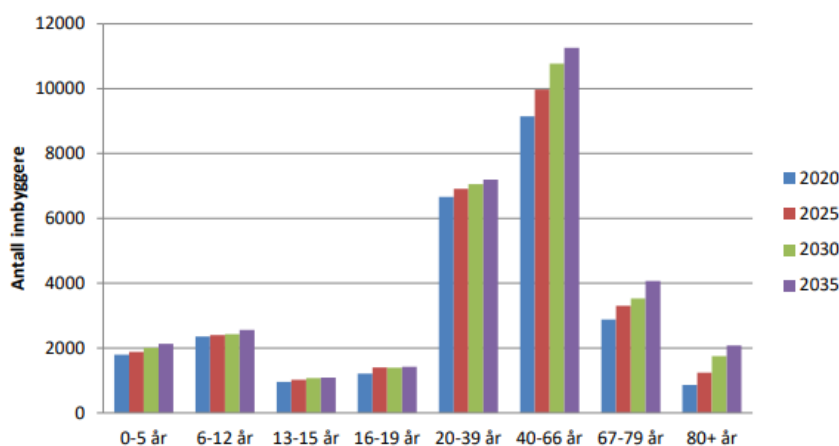
Befolkningsframskrivninger Eidsvoll kommune

(tall pr. 31.12)



Prognosene under viser at kommunen får en betydelig vekst i antall innbyggere over 80 år fram til 2032, nærmere en doubling.

Framskrevet folketall - Aldersfordelt



Det er bygd om lag 200 boliger i gjennomsnitt pr. år i Eidsvoll de siste årene. Kommunen utarbeidet i 2019 et boligbyggeprogram som grunnlag for arbeidet med ny befolkningsprognose. Prognosen er basert på en konkret vurdering av regulerte områder og områder i gjeldende kommuneplan som antas regulert. I tillegg er generell fortetting vurdert. Tabellen viser et anslag på kommunes boligreserve i kommuneplanen på ca. 4000 boliger. Dette representerer en meget betydelig boligreserve. Da er ikke kombinerte formål, sentrumsområder og fortettingsområder tatt med i beregningen. Her ligger det også mye potensiale for boligutvikling.

Skole	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	SUM
Bønsmoen	220	90	90	90	70	70	70	50	50	50	50	50	50	1000
Dal	40	40	30	30	30	20	20	20	20	20	20	20	20	330
Eidsvoll Verk	40	40	70	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1150
Feiring	2	2	10	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	34
Langset	5	5	5	10	10	5	5	5	5	5	5	5	5	75
Råholt	35	35	35	35	15	15	15	15	15	15	15	15	15	275
Vilberg	50	100	100	125	125	100	100	100	100	100	100	100	100	1300
Ås	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	260
Totalt		332	360	412	372	332	332	312	312	312	312	312	312	4012

Tabell 412: Boligbyggeprogram i Eidsvoll kommune per november 2019 fordelt på skolekretser.

Tabellen nedenfor viser prosentvis andel boligtyper, og viser at 64 prosent av boligene er eneboliger. For framtidig boligutvikling, sett i forhold til familiestruktur og endring i demografi, har Eidsvoll behov for variasjon i boligtyper

Husholdningstype	Antall	%
Aleneboende	3676	34
Par uten hjemmeboende barn	2692	25
Par med barn	2405	22
Mor/Far med barn	610	6
Flerfamiliehusholdninger	547	5
Enfamiliehusholdninger m/voksne barn	891	8
Alle husholdningstyper	10821	

Når det gjelder prisnivået på boliger i det private markedet, så viser statistikk www.smartepenger.no at gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 2021 for solgte eneboliger i Eidsvoll var på kr 28 050 og kr 43 966 for leiligheter.

Eidsvoll har også hatt en økning i antall utleieboliger de siste årene, trolig som et resultat av økt boligbygging. Pr. 1.3.2022 var det 61 boliger tilgjengelig og leieprisene var i gjennomsnitt ca. kr 11 500 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. Noen områder har vært gjennomgående fra 2012 og frem til 2021. Det gjelder bl.a. utdanningsnivå, trivsel i skolen, frafall i videregående skole og forekomst av ulike sykdommer. Det er likevel ikke så lett å sammenlikne, fordi problemstillingene har ulik vinkling fra år til år.

4.3 Kommunale boliger

Eidsvoll har totalt 350 utleieenheter (2022):

- 120 omsorgsboliger med heldøgns omsorg
- 119 ubemannede omsorgsboliger
- 111 boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet (dette er en nedgang fra 2019 hvor det var 123)

Det betyr 13 disponible boliger pr 1000 innbygger, mens nasjonalt snitt ligger på 20 disponible boliger pr 1000 innbygger. Mange av de store bykommunene har høy andel utleieboliger og dette påvirker tallet.

Kommunen har de senere årene solgt eller revet boliger med dårlig standard, noe som er i tråd med politiske vedtak. Samtidig er det hvert år avsatt midler til innkjøp av nye boliger, samt at det investeres i nybygg.

Dersom kommunen skal opprettholde en andel på 13 boliger pr 1000 innbygger vil behovet i 2030 være ca. 430 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.

Omsorgsboliger eller tilrettelagte boliger er boliger for særskilte formål og målgrupper. Brukersammensetning og individuelle behov er avgjørende ved tildeling. Behovet for oppfølging i bolig med boveiledning, vurderes individuelt. Hjemmebaserte tjenester og ambulans oppfølging kan tilbys i alle kommunale boenheter, uavhengig av formål og bemanning. Tjenester tildeles etter individuell vurdering ut fra funksjonsnivå. 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. Omsorgsboligene i Feiring ble ferdigstilt i 2021 og de seks tilrettelagte boligene på Dal ferdigstilles våren 2023. Alle nye boliger er tilpasset til teknologiske løsninger, mens det i de fleste eldre ikke er lagt like godt til rette.

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

I kommunens Handlingsplan 2022-2025 (s.94) er det laget en oversikt over planlagte/vedtatte boliger i løpet av planperioden.

- Hardbruksboliger (Elstadbekken). En tomannsbolig til erstatning for boliger som tidligere er revet planlegges, men plassering er foreløpig ikke avklart.
- Nedre Vilbergveg omsorgsboliger. Omsorgsboliger for yngre personer med ulike behov. Målgruppe vedtas konkret i forhold til fremtidige endringer, knyttet til brukersammensetning.
- Sundet dagsenter og omsorgsboliger. På tomta der Vormtun stod, er det vedtatt å bygge 48 omsorgsboliger, i tillegg til dagsenter. Oppstart bygging er høsten 2022.

- Dal omsorgsboliger. Bygging av seks omsorgsboliger med personalbase.
- Utvidelse Fagerhøy. Behovet for avlastninger for barn er økende, og siste året har antallet økt fra 14 til 20 plasser. En ytterligere økning på fem plasser er ventet. Byggestart er planlagt til 2024.

4.4 Tildeling av kommunale boliger

Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 om 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 det på grunn av alder, funksjonshemning 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 ellers 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 en gang. Dette kan være de tilfeller hvor kriteriene for tildeling er til stede, 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, men benytter ordinær husleiekontrakt med botid på inntil tre år. I en del tilfeller forlenges kontraktene, slik at botiden forlenges.

Ventelister

Det er ventelister for bemannede 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 personer med

somatisk og psykisk sykdom). 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 boplass, 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 kommer frem 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.

Kommunen har en egen prosedyre for tildeling av kommunalt eide boliger i Eidsvoll.

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.

For 2022 er det avsatt 10 mill. til innkjøp av nye boliger og det er samtidig planlagt samme beløp for resten av planperioden.

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 pr. i dag.

Kommunal forkjøpsrett i nye boligprosjekter

Praksis i dag er at kommunen inngår i budrunder på det ordinære markedet (kjøp/leie). Bruk av forkjøpsrett i nye boligprosjekter vil kreve en tydeligere strategi for boliganskaffelser og en mer langsiktig planlegging. Det kan åpenbart ha sine fordeler, men det kan også binde opp kommunen unødige tider med skiftende behov for boliger.

Plan- og bygningsloven § 17 - Utbyggingsavtaler:

Utbyggingsavtaler er avtaler 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

Grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og som synliggjør kommunens forventninger til den. Eksempel: antall boliger, største og minste bolig, bygningenes utforming mm. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene til markedspris. Avtalene kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planen og forpliktelser i forbindelse med dette.

«Leie til eie»

Ikke alle kan eie en bolig med en gang. Noen må få tilbud om å leie før de kan eie, enten kommunal bolig eller hos private. Barnefamilier, som ikke fyller kravene til lån i dag, kan være en aktuell målgruppe for ordningen «leie til eie for vanskeligstilte: Ordningen gjelder for de som ikke har tilstrekkelig betjeningsevne til et lån nå, men som vurderer å ha potensiale for å kjøpe bolig på sikt, ved hjelp av startlån eller ordinært banklån og eventuelt tilskudd til etablering. Kommunen fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov. Husstanden leier i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen. Husleie tilsvare kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden. Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvorpå overskuddet reflekteres i en redusert kjøpspris. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering. Unge i etableringsfasen eller mennesker som må nyetablere seg er ikke i målgruppen for denne arbeidsprosessen.

Figur under fra Husbanken viser de ulike fasene i ordningen «Leie til eie»:



Tilvisingsavtaler

I et utleieprosjekt med tilvisingsavtale 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 benytte sin tilvisingsrett når boliger ledigstilles, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet iht. til oppgitte frister i tilvisingsavtalen.

Husbanken har egne maler for tilvisningsavtaler.

Målgruppe

Tilvisingsavtaler anbefales når beboerne er økonomisk vanskeligstilt, men ikke trenger spesielle oppfølgingstjenester fra kommunen.

Avtalens varighet

Tilvisingsavtalen gjelder i 20 år fra utbetaling av lån til utleieboliger til vanskeligstilte fra Husbanken.

Finansiering av boligene

Det kan søkes lån til utleieboliger for vanskeligstilte i Husbanken. Låneutmålingen er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum. Husbanken gir ikke tilskudd i prosjekter med tilvisingsavtale.

Tildelingsavtaler

Tildelingsavtaler brukes i prosjekter 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 kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett.

Husbanken har egne maler for tildelingsavtaler.

Målgruppe

Tildelingsavtaler anbefales når beboerne trenger oppfølgingstjenester fra kommunen.

Avtalens varighet

Kommunen har tildelingsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. Tildelingsavtalen gjelder i 30 år fra utbetaling av lån til utleieboliger til vanskeligstilte og tilskudd fra Husbanken

Finansiering av boligene

Det kan søkes en kombinasjon av lån til utleieboliger for vanskeligstilte og tilskudd til utleieboliger i Husbanken. Samlet låne og tilskudds utmåling er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/ kjøpesum.

Private selskaper som fremskaffer utleieboliger med tilvising-/tildelingsavtaler fra kommunen kan søke finansiering i Husbanken. Ved behandling av søknaden gjennomfører Husbanken bankfaglige vurderinger av selskapet. Det må leveres et komplett tilbud til kommunen som er i samsvar med Husbankens krav ved finansiering av boligene.

Kommunens utlysning av utleieboliger med tilvising-/tildelingsavtale med private aktører er i utgangspunktet ikke underlagt krav om offentlig anskaffelser. For å sikre et godt resultat må den private aktøren levere den samme dokumentasjon til kommunen og Husbanken for søknad om finansiering.

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 årlige arbeidet med Handlingsplan og budsjett er boligsosialt arbeidet innarbeidet, ved at man gjennomgår behovet for de ulike gruppene for å sikre finansiering og framdrift.

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 58 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 tjenester med faglig god kvalitet.

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. Når rusmiddelavhengige skrives ut fra behandling i institusjon, mottar de ofte ettervern fra kommunen. Da tilstrebes det å tildele boenhet med avstand til etablerte rusmiljøer. Kommunen har ingen definerte boliger til formålet og anser heller ikke dette som nødvendig, da behovet kun er 1-2 boliger pr år.

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-bemannings vil være det mest hensiktsmessige. Kommunen må regne med 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 sikre tilstrekkelig tilgjengelig boliger, i tillegg til å etablere tilrettelagte og bemannede botilbud. Ut fra erfaring anslås behovet å være 3-4 boliger pr. år.

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 (2020), 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. Vilberg bosenter og Påsejordet er begge bemannet med hhv. 44 og 24 leiligheter, mens de andre er ubemannet og tjenester gis fra hjemmebaserte tjenester. Kommunen har i 2022 ferdigstilt åtte nye omsorgsboliger i Feiring. I tillegg er det vedtatt bygging av 48 nye bemannede omsorgsboliger i Sundet, i tilknytning til bygging av nytt dagsenter. Disse vil ferdigstilles i løpet av 2024. Det må i løpet av 2022 sikres tomteareal og planlegges for flere omsorgsboliger i sørbygda.

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.

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. Både på Råholt, Dal, Sundet og Minnesund er det byggeaktivitet og det tilbys mange ulike boliger. 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 selv bygge omsorgsleiligheter på grunn av tilskudd og gunstige lån i Husbanken, i tillegg til momskompensasjon. Beboere i omsorgsboliger betaler selv for sine boutgifter, mat og medisiner.

Mennesker med kognitiv svikt

Ifølge 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.

Påsejordet 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. 100 brukere. I tillegg kommer brukere som foreløpig ikke har tjenester og ikke er kjent for kommunen.

Utvidelse av Påsejordet 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 Påsejordet. Med en dobling av kapasitet vil det være mulig å differensiere tilbudet, bl.a. i forhold til både alder og funksjonsnivå. I forbindelse med nybygg bør det også avsettes areal til rette for avlastningsboliger til målgruppen. En mulighet er jo å se dette i sammenheng med utbygging av omsorgsboliger, i sørbygda.

Flyktninger

Antall flyktninger som skal bosettes, har vært lavt de siste årene på grunn av koronasituasjonen. I 2022 er det vedtatt å bosette 22 kvoteflyktninger. I tillegg vil den pågående krigssituasjonen i Ukraina påvirke behovet for bosetting av flere flyktninger. Kommunen har nå ingen flyktningeboliger, men bruke ordinære kommunale utleieboliger. En del flyktninger skaffer seg bolig på det private leiemarkedet, men da med kommunal garanti. Samtidig er det mange kvoteflyktninger som har lite boerfaring og behøver mye bistand, og de er også helt avhengig av kommunal bolig.

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 ifølge Husbanken og kommunen har ikke et særskilt tilbud til dem per i dag, dersom de ikke er vanskeligstilte. Gruppen «Ung ufør» er imidlertid en prioritert gruppe til lån i Husbanken.

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 regionen pr februar 2022 er 2,3 %)
- Økonomiske forutsetninger
 - Renteøkning
 - Endringer i sykelønn og sosiale ytelser
- Endring i fordeling av oppgaver mellom stat og kommune
- Endring i innvandringsmønsteret
 - Flere kvoteflyktninger
 - Økt arbeidsinnvandring
 - Uro i Europa og endret trusselsituasjon knyttet til den pågående krigen i Ukraina
- Effekter av pandemien
- Klimaendringer

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 Boligsosiale virkemidler

De boligsosiale 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 tildeles etter en behovsprøving. 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 om de aksepterer startlån som en del av egenkapitalkravet som bankene stiller. Kommune har også mulighet til å kunne yte tilskudd via Husbanken til etablering eller tilpasning av eksisterende bolig.

Eidsvoll kommune har de siste årene hatt en økning i antall søknader om startlån. For 2021 var tallet 212 og 24 fikk innvilget søknad. Det betyr at mange fikk avslag, noe i all hovedsak begrunnes i botid i kommunen og økonomi.

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 2021 vedtok kommunestyre noen tilleggskriterier for utdeling av startlån som gir unntak fra botid, dersom søker/søkere har tilknytning til kommunen eller har arbeid i kommunen.

I arbeidet med startlånsøknader benytter kommunen gjeldene regelverk, veilederen fra Husbanken, i tillegg til lokale retningslinjer.

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.

De siste tre årene har Eidsvoll kommune hatt en startlånsramme på 50 mill. til utlån. For 2022 er denne rammen vedtatt økt til 60 mill.

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.

5.2 Boveiledning

Oppfølging i egen bolig gis til mennesker med utviklingshemming, psykiske utfordringer eller rusavhengighet, i tillegg til flyktninger. Oppfølging består av bistand til hverdagslige gjøremål, personlig hygiene og sosiale aktiviteter.

Boveiledning tilbys 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.

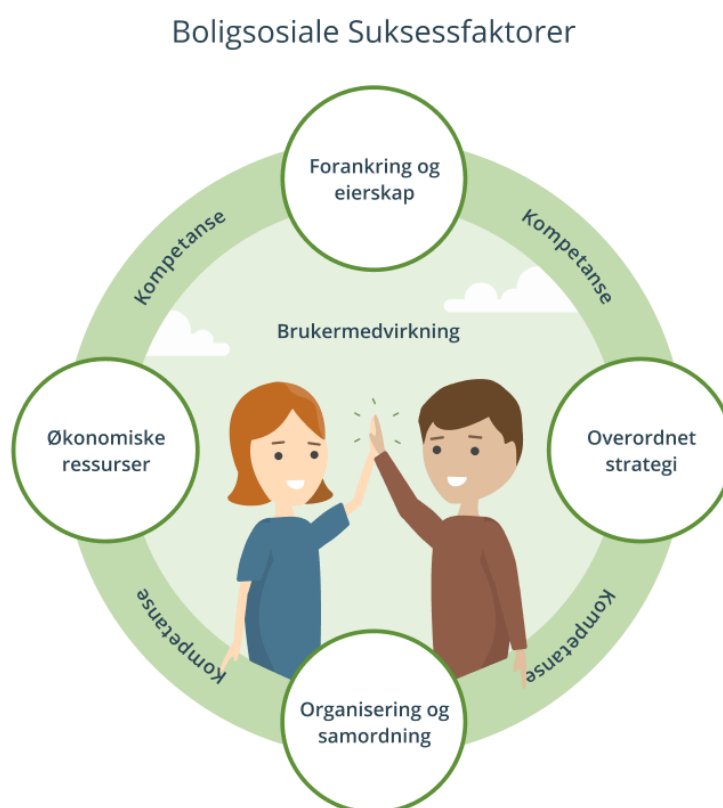
5.3 Økonomisk rådgivning

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.

6.0 Suksessfaktorer for boligsosialt arbeid

I sine oppsummeringer fra kommuner som har lyktes i det boligsosiale arbeidet viser Husbanken til følgende faktorer (Veiviseren):

- Forankring og eierskap
 - Aktiv involvering og økt boligsosial kompetanse hos politisk og administrativ ledelse
 - Etablere tverrfaglig aksept for det boligsosiale arbeidet som kontinuerlig holdes levende
- Overordnet strategi
 - Boligsosialt arbeid inngår i den helhetlige kommunale planleggingen
 - Involvere tjenestene i utarbeidelse av strategier og planer beregnet på bruk, med konkrete målsettinger
- Organisering og samordning
 - Ha et forpliktende og formalisert samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer
- Økonomiske ressurser
 - Sette av tilstrekkelige ressurser til gjennomføring
- Kompetanse
 - Utvikle, samle og dele kunnskap
- Brukermedvirkning
 - Nyttiggjøre seg av brukers erfaring i politikkutforming og gjennomføring på både det strategiske og operative nivået



Figur fra Husbanken.

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.

Ved kjøp av boliger til vanskeligstilte, kjøper kommunen med tilskudd fra Husbanken.

8.0 Oppsummering av utfordringer og med forslag til nye tiltak

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 vedtatt og bygging igangsatt eller skal igangsettes. Kommunen har også kvittet seg med en del boliger som har hatt lav standard og som er lite tilpasset målgruppen.

Kommunen har i dag 350 boliger som leies ut og dersom dagens nivå med 13 boliger pr. 1000 innbygger skal opprettholdes, må det innen 2030 anskaffes minimum 10 nye boliger hvert år fremover. Med dagens årlige gjennomgang av behov og planlegging er dette fullt mulig. Det viktigste er imidlertid ikke et konkret antall, men å sørge for bolig til personer som både har krav på og behov for bolig.

Det er særlig fire grupper som utpeker seg:

- Eldre med behov for tilrettelagte boliger
- Mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Mennesker med problematikk knyttet til psykiske lidelser og rus
- Flyktninger (kvoteflyktninger)

Når det gjelder andre grupper, så har de mulighet på det åpne markedet, både når det gjelder kjøp og leie. Det er viktig at kommunen ikke påtar seg oppgaver med boliganskaffelser for personer som selv kan anskaffe egen bolig. Samtidig er det viktig at kommunen intensiverer arbeidet med å sørge for boliger til gruppen vanskeligstilte.

Virkemidler

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

Anskaffelse av boliger – nye tiltak

Kommunen benytter aktivt støtteordningene gjennom Husbanken til bygging av nye boliger til alle brukergrupper, i tillegg til kjøp av brukte boliger. Dette er tiltak som bør videreføres.

Tiltaket «Leie til eie» har ikke vært et tilbud til vanskeligstilte innbyggerne tidligere, men dette bør tilbys fra 2023. Imidlertid forutsettes det at tiltaket følges opp tett og bistår de som skal anskaffe seg en egen bolig. Det er mange kommuner som tilbyr dette og erfaringene fra andre, er at det er behov for oppfølging. I denne sammenhengen må kommunen anskaffe boliger til dette formålet. Det ville være naturlig å starte med tre boliger i denne ordningen. Barnefamilier er prioritert til denne løsningen.

Et annet tiltak kommunen bør prøve ut, er å benytte forkjøpsrett i nye prosjekter. Dette vil gi mulighet til å anskaffe ulike typer boliger flere steder i kommunen til ulike grupper mennesker, som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Dette tiltaket vil også kreve oppfølging opp mot utbyggere og kommunens planavdeling.

Når det gjelder tilvisning- og tildelingsavtaler, så vurderes det at kommunen pr. i dag ikke er i en situasjon hvor det er behov for et slikt samarbeid. Kommunens tiltak for anskaffelse av boliger følges årlig opp med en gjennomgang av behov, arealtilgang og videre planlegging med finansiering. Husbankens ordninger er svært gode for kommunen, med både tilskudd, gunstige lån, i tillegg til momskompensasjon. Med de nye tiltakene «Leie til eie» og bruk av forkjøpsrett i nye prosjekter, vil kommunen kunne planlegge godt og dekke behovet for boliger til vanskeligstilte. Det må også legges til at det også er brukere som selv ønsker å bygge sin egen bolig, noe kommunen både har erfaring med og skal bidra til å tilrettelegge for.

Forankring og sammenheng med andre planer

Boligsosialt arbeid er forankret i kommuneplanen, i tillegg til Strategiplan for helse og omsorgstjenester. Boligbehov vurderes årlig i forbindelse med utarbeidelse av budsjett og Handlingsplan.

Kompetanse og brukermedvirkning

Både videreføring av eksisterende tiltak og innføring av nye tiltak, vil kreve mer kompetanse og deltakelse i ulike nettverk. Det er også nødvendig med et tydeligere tverrfaglig samarbeid internt i kommunen.

Når det gjelder brukermedvirkning, så er dette lovpålagt og KRFF og Eldrerådet i kommunen skal ha en særskilt rolle, men en ser i større grad behov for å systematisere medvirkningen.

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 sin 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 med tiltaksplan 2022-2025

	STRATEGI	PÅGÅENDE TILTAK	NYE TILTAK
1.	Boligsosialt arbeid forankres i kommunens planverk	Boligsosiale arbeid er innarbeidet kommuneplan - samfunnsdel og arealdel Boligsosiale tiltak innarbeides i budsjett og Handlingsplan 2023-2026	Boligsosialt arbeid tydeliggjøres i nytt planverk.
2.	Kommunen skal sørge for tilstrekkelig med boliger til prioriterte grupper	Kartlegging av behov for nye boliger, samt planlegging av nybygg og innkjøp av boliger innarbeides i budsjett og HP 2023-2026.	Tiltaket forkjøpsrett i nye boligprosjekter tas i bruk fra 2023. Tiltaket vil kreve god planlegging i samarbeid med utbygger. Behov for 50% stilling for oppfølging av tiltaket.
3.	Kommunen skal bistå vanskeligstilte, slik at de kan anskaffe og beholde egen bolig	Kommunen viderefører bruk av startlånordningen.	Tiltaket «Leie til eie» igangsettes fra 2023 og innarbeides i budsjett/HP. Tiltaket kan benytte allerede eide kommunale boliger og også kreve investering i nye boliger. Behov for 50% stilling for oppfølging av tiltaket.
4.	Kommunen skal legge til rette for at innbyggere kan bo i eget hjem lengst mulig.	Bygging av nye tilrettelegte boliger er vedtatt og videreføres. Alle nybygde boliger tilrettelegges for	Administrasjonen skal utarbeide en helhetlig strategi for bruk av velferdsteknologiske løsninger våren 2022. Administrasjonen skal utarbeide en sak om bygging av nye

		velferdsteknologiske løsninger.	omsorgsboliger i sørbygda våren 2022. Demensvennlig boligområder må langtidsplanlegges.
5.	Kommunen skal selge boliger som ikke er hensiktsmessige	Administrasjonen har utarbeidet en vedlikeholdsplan. Salg av boliger innarbeides i budsjett og HP 2023-2026.	Administrasjonen fremlegger en egen sak om Eierstrategi før oppstart av budsjettarbeidet høsten 2022.
6.	Brukermedvirkning	KRFF og Eldrerådet involveres i planlegging og bygging av nye prosjekter.	Viktige målgrupper og brukerorganisasjoner involveres i forbindelse med bygging av nye boliger.
7.	Kompetanse	Administrasjonen deltar i nettverket KOBOLT, samt kurs/samlinger i regi av Husbanken.	Administrasjonen etablerer et tverrfaglig boligsosialt team med faste møter.