

Boligstrategi

1 Bakgrunn

Med bakgrunn i KST-sak 39/17 punkt 3, skal rådmannen utrede «leie for eie» som alternativ til at kommunen eier og leier ut boliger. Rådmannen har samtidig bedt om at enhet for tekniske tjenester vurderer muligheter for nedsalg av kommunens boligeiendommer.

De kommunale tjenesteenhetene *Hjemmetjenesten (HT)*, *Helse- og familie (HeFa)* og *Tekniske tjenester (TT)* har igjennom en felles arbeidsgruppe utarbeidet en boligsalgsstrategi som gir vurdering og tilråding om kriterier for å finne hvilke boliger som bør selges ut av den kommunale boligporteføljen. Samtidig er fremtidige løsninger (gjennomføringsmodeller) på boligbehovet fremstilt, med en enkel vurdering om egnethet sett opp mot relevante boligsosiale mål. Også mål om reduksjon av energikostnader og andre kostnader til drift og vedlikehold, er tatt med i mål, krav og kriterier.

Gruppen har tatt utgangspunkt i de føringer som fremkommer i Øyer kommunes Boligplan (KST-sak 101/2011) og kommuneplanens samfunnsdel «Lev i Øyer», og deretter fokusert på det behov tjenestene ser i dag. Endringer i behovet som følge av forventede endringer i befolkningsutviklingen er også vurdert. Slik kan kommunen ta gode valg med hensyn til hvilke boliger som kan avskaffes og samtidig sikre at kommunen ivaretar boligbehovet for ulike grupper, gjennom andre ordninger og særlig sitt ansvar etter lov om helse- og omsorgstjenester.

2 Boligsosialt arbeid

En stabil og trygg bosituasjon er grunnleggende for å kunne ta imot annen hjelp, enten det er praktisk bistand, behandling, aktivitet eller arbeid. For personer med omfattende bistandsbehov vil kommunen ha plikt til å tilby nødvendige helse- og omsorgstjenester. Uten en tilfredsstillende bolig vil det imidlertid være vanskelig å få på plass gode tjenester.

Helsedirektoratet har gitt ut en veileder i lokalt psykisk helsearbeid og rusarbeid hvor boligbehov er omtalt: *«Bolig er avgjørende for helse, selvstendighet og deltakelse. Personer med rusmiddelproblemer og/eller psykiske helseproblemer er overrepresentert blant vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen bør sørge for at alle innbyggerne har gode og trygge boforhold».*

Videre er følgende omtalt i veilederen: *«Oppfølgingstjenester i bolig og nærmiljø spenner over et bredt spekter av helse- omsorgs – og velferdstjenester som råd, veiledning, praktisk bistand, ivaretagelse av bolig, deltakelse i arbeid og fritidsaktiviteter eller økonomihåndtering».*

En god bolig er grunnleggende for trygghet og trivsel for den enkelte og for muligheten til et verdig liv. En stabil bosituasjon er også grunnleggende for å kunne ta imot annen hjelp.

Kommunen har ingen plikt til å skaffe botilbud, men et ansvar for å medvirke til at de som trenger det får en egnet bolig. For tjenesteapparatet er det vanskelig å gi gode tjenester dersom bosituasjonen ikke er stabil. Det er også kostnadskrevende.

For at Øyer kommune skal kunne vite hva som gir «gode og trygge boforhold» må kommunen kjenne brukernes behov. De boligtiltak som tilbys bør løse behovene på en måte som leder til oppfyllelse av kommunens vedtatte mål. Boligstrategien tar utgangspunkt i behov som kjennetegner ulike grupper, som grunnlag for praktiske valg om hva slags botilbud kommunen bør ha ordninger for. Lokalisering og andre egenskaper ved boligene er vesentlig. Hvilken type ordninger for fremskaffelse av bolig som kommunens tilbud bør omfatte er også vesentlig. Brukerperspektivet og tjenesteyters perspektiv er satt i fokus.

3 Mål

3.1 Om overordnede mål og politiske føringer

Kommunens mål for boligpolitikken fremgår av Øyer kommunes Boligplan (2011). Kommunen har siden vedtatt ny kommuneplan med overordnede samfunns mål og strategier (2013). Boligbehovet er dessuten omtalt i andre plandokumenter. Planene med tilhørende strategier bygger på relativt gamle og til dels endrede forutsetninger. Dette har betydning for det nåværende og fremtidige behovet for boliger og egenskaper ved disse som bør vurderes når kommunen vil selge ned sitt eierskap i boligmarkedet. Noen mål og strategier fra dokumentene gjengis etter en gjennomgang av endringer i befolkningsutviklingen.

3.2 Om endringer i befolkningsutviklingen

Vi har valgt å trekke frem *endringer* i befolkningsutviklingen i forhold til det som ligger til grunn for gjeldende planer, i den utstrekning dette har relevans for kommunens vurderinger med hensyn til hvordan den best ivaretar sitt boligsosiale ansvar. Mål og føringer for øvrig legges til grunn og gjengis i liten grad i dette dokumentet.

I kommuneplanens samfunnsdel «Lev i Øyer» fremgår det en forventning om en befolkningsvekst mot 6000 innbyggere i 2025. Det er beskrevet at man forventer at økningen vil skje i alle aldersgrupper, og at det særlig vil bli en økning i aldersgruppen 80+ fra 2020. Det er lagt til grunn at befolkningen også vil ha økning i den inntektsskapende aldersgruppen, og tallene er oppjustert fra SSBs framskrivninger, blant annet med utgangspunkt i det som omtales som «Trodaleffekten». I tillegg er det lagt til grunn en økning fra 2015 i aldersgruppen 6-15 år.

Vi kan per i dag fastslå at utviklingen ikke er blitt slik som samfunnsplanen (2013) la til grunn, utover at befolkningen blir eldre. Det vises her til fakta presentert i kommunestyremøte 23. januar 2019 (arbeidsmøte ifbm. KDP Øyer sør). Øyer kommune oppnår ikke målet om befolkningsvekst på 1% der barn og inntektsskapende aldersgrupper har en andel i økningen. Befolkningsøkningen i Øyer skjer som følge av to forhold: Befolkningen blir eldre enn tidligere og det skjer en viss bosetting av flyktninger og tilflytting av arbeidsinnvandrere. Noen flyktninger og en stor del av den yngre, kvinnelige delen av befolkningen flytter imidlertid ut av kommunen, og få kommer tilbake. Dermed oppnås heller ikke tilfang av barn og unge innbyggere. Gode boligløsninger kan medvirke til inkludering og varig bosetting.

3.3 Relevante mål fra kommuneplanens samfunnsdel

3.3.1 Inkluderende lokalsamfunn uten sosiale forskjeller

Et mål i samfunnsplanen er at innbyggerne opplever sitt lokalsamfunn som inkluderende og mangfoldig uten sosiale forskjeller. Muligheten for alle på lik linje kan bidra og delta i lokalsamfunnet, samt å legge til rette for samfunnsdeltakelse, er blant strategiene.

3.3.2 Tilrettelegging for at innbyggerne kan ivareta egen helse

Det er et mål at Øyer kommune har framtidsrettede helse og omsorgstjenester. Dette er angitt å skulle oppnås gjennom brukerinnflytelse, et koordinert helse- og omsorgstilbud som fokuserer på helhet, sammenheng og mestring. Kommunen skal legge til rette for at innbyggerne kan ivareta egen helse. Seniorboliger med fellesfunksjoner er et annet grep som angis.

Disse målene og politiske strategiene har fremdeles gyldighet, og tjenesteenhetene har alltid, så vel som i dette gruppearbeidet, hatt fokus på hva dette betyr for de krav som bør ligge til grunn når kommunen avhender boligeiendommer og finner andre måter å løse boligbehovet på fremover.

3.3.3 Barn og unge, folkehelse og universell utforming

I samfunnsplanen er det tre gjennomgående mål som skal ivaretas gjennom planen som helhet. Dette gjelder barn og unge, folkehelse og universell utforming. Her noen utdrag som tilsier at dette er mål som også bør ivaretas i kommunens arbeid med å sikre riktige boliger til de som har behov for bistand på boligmarkedet:

«Barn og unges interesser skal ivaretas i alle typer kommunal planlegging, og de skal selv få delta i saker som angår deres interesser».

«..Universell utforming dreier seg om utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse. [...] Det betyr at bygg, uteområder og produkter som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem, så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.»

3.3.4 Bærekraftig klima- og energipolitikk

Et mål er også få opp standarden på våre boliger når det gjelder energibehov, slik at oppvarmingsbehovet går ned eller kan løses med mer miljøvennlige energikilder. I Kommuneplanens samfunnsdel er det vedtatt at kommunen skal «..vektlegge framtidretta energipolitikk for kommunens egne bygg og planlagte utbyggingsområder».

Det er siden kommuneplanen ble vedtatt kommet stadig mer ambisiøse mål, krav og føringer fra nasjonale myndigheter om klima og miljø, noe som medfører et stadig økende kommunalt ansvar for å få ned energi- og transportbehovet, blant annet. Skal kommunen være fremtidsrettet, slik kommunestyret har vedtatt, bør kommunen stimulere til oppnåelse av målet om bærekraftig klima- og energipolitikk også når kommunens bistand til anskaffelse av boliger skjer på annen måte enn gjennom kommunalt eierskap.

3.4 Mål for boligsalgsstrategien.

Disse skal bygge opp under samfunnsmålene så vel som mål om kostnadsreduksjon for kommunen gjennom effektivisering. Et bedre tilpasset boligsosialt tilbud fører til bedre oppnåelse av de sosiale mål og derigjennom også en mer rasjonell tjenesteyting.

3.4.1 Teknisk, Drift/Leie, vedlikeholdsansvar

1. Reduserte kostnader og frigjort kapasitet (knyttet til administrasjon og vedlikehold av kommunalt eide boliger).
2. Til enhver tid å være i stand til å tilby boliger som best mulig samsvarer med de ulike behov for boligsosiale tiltak
3. Bidra til oppnåelse av kommunens klimamål (knyttet mot klima- og energiplan som skal utarbeides i 2019)

3.4.2 Lønnsomhet, Kapitalkostnad

1. Frigjøre kapital/reducere kapitalbinding. Kapitalen kan settes inn på andre mer tjenlige tiltak eller kommunens gjeld og kapitalkostnad reduseres.
2. Redusere behovet for energi til oppvarming og tilhørende fyringskostnader.

3.4.3 For tjenesteyting

Boligsosiale mål fra Boligsosial handlingsplan 2011:

1. Øyer kommune skal sikre botilbud for alle aldersgrupper i ulike livssituasjoner som har problemer med å skaffe tilfredsstillende bolig (Boligplanen 2011, mål 8.2.1)
2. Øyer kommune skal bidra til at unge kan etablere seg i egen bolig (Boligplanen 2011, mål 8.2.3)
3. Øyer kommune skal benytte Husbankens virkemidler slik at de som har mulighet til det kan eie egen bolig (Boligplanen 2011, mål 8.2.2)
4. Øyer kommune skal etablere boliger (anslagsvis 3-5) for svært unge/barn som av ulike årsaker ikke kan bo hjemme, men som må bosettes i heltidsbetjente bofellesskap (Boligplanen 2011, mål 8.2.4)*

*Behov for ulike bofellesskapsløsninger vil variere, og har endret seg siden 2011 da Boligsosial handlingsplan ble utarbeidet.

Andre boligsosiale mål for å oppnå kvalitet og effektivitet i tjenesteytingen:

5. Barn, unge og flyktningfamilier har god tilknytning, trives og blir derfor boende i Øyer kommune
6. God livskvalitet og folkehelse
7. Selvhjulpne og aktive innbyggere
8. Redusert behov for kommunal bistand til så vel boligordning som hverdagslige oppgaver og aktiviteter (ordne seg mest mulig selv innomhus og i ærend og aktiviteter)
9. Redusert tid/reiseveg til transport mellom *Hjemmetjenesten* sine tjenestebrukere i kommunale boligordninger (og til basen)
10. Redusert behov for bistand til transport for enkelte individer/grupper

3.4.4 Strategier

Når de boligsosiale målene over oppnås, bidrar dette til å nå de overordnede samfunnsmålene om å styrke inkludering, samfunnsdeltakelse og livsmestring.

Riktige tiltak kan bidra til redusert behov for tjenesteyting fra kommunen og til effektivisering av relaterte kommunale tjenesteområder. Riktige boligsosiale tiltak er dessuten av stor betydning for kommunens innbyggers livskvalitet så vel som for samfunnet som sådan.

Utleddet fra målene og de behov som kjennetegner de som kommunen skal gi bistand på boligmarkedet, er det utarbeidet følgende konkrete strategier, som grunnlag for krav og kriterier for å nå målene:

- å tilby boliger med god tilgjengelighet til aktiviteter, butikker, skole, helsehjelp, barnehage (etter de ulike individenes/gruppenes behov)
- å tilby egnede boliger etter behov og boevne (størrelse/antall rom, med/uten hage, med/uten parkering osv)
- å tilby universelt utformede boliger
- å påse at boliger innehar tilpasninger som gjør det lett for den bosatte så vel som tjenesteytere å komme til boligen og til å gi/motta personlig hjelp
- å tilby boligordninger hvor de som evner det blir selvhjulpne også på boligmarkedet og evt. eie egen bolig

4 Behovsbeskrivelse

4.1 Brukernes behov

Personer som kommunen skal tilby boliger har ulike behov, individuelt og som grupper.

Det er ulike boligbehov som normalt (med unntak) gjør seg gjeldende for ulike grupper de kommunale tjenestene har ansvar for å gi tilbud og tjenester til. Dette omfatter bl.a. :

- Flyktninger som skal bosettes , familier og enslige
- Vanskeligstilte familier
- Unge/voksne med ulike livsutfordringer (psykisk helse)
- Personer med varige og store bistandsbehov (dvs. behov for bofelleskap og miljøtjenester 24/7)

4.1.1 Felles for alle grupper:

Behov for internettilgang og sentral beliggenhet i forhold til kollektivknutepunkt og butikk.

Internett brukes i opplæringen både i skole og læringssenter.

Boligen må være funksjonell i forhold til husstandens størrelse (store barnefamilier versus enslige).

Bolig tilpasset den enkeltes økonomiske situasjon.

4.1.2 Felles for familier, barn og unge:

Nærhet til møteplasser, skole, barnehage samt områder for lek og idrett.

4.1.3 Felles for flyktninger:

Flyktninger som Øyer kommune bosetter, enten fra mottak i Norge eller som overføringsflyktinger gjennom FN, må bo i gangavstand til butikk og kollektivknutepunkt. Barnefamilien bør i tillegg bo i gangavstand til skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Internetttilgang må være tilgjengelig i boligen. Internett brukes i opplæringen både i grunnskole og læringscenter.

Boligen må ha enkel standard på grunn av pris og den være funksjonell i forhold til husstandens størrelse (store barnefamilier versus enslige). Et felles møtested, f.eks en park, er viktig, og ikke egen hage. Flyktningene som bosettes i kommunen har ikke førerkort og bil i den første perioden i Øyer og har behov for kollektiv transport til skole, barnehage, læringscenter, helsetjenester, osv.

Av integreringshensyn er det gunstig at flyktningene bor i ulike boligområder og ikke for mange samlokalisert.

4.1.4 Unge med store og varige bistandsbehov:

I kommunen er det en gruppe hjemmeboende unge med store bistandsbehov som har behov for egen bolig. Omfattende hjelpebehov ivaretas i dag av pårørende supplert med avlastning, støttekontaktilbud mm. For å løse utfordringene er det også kjøpt inn heldøgns omsorgstjenester inkl. botilbud samt avlastningstilbud i bolig. De som har behov for døgntjeneste er personer som trenger en bolig for permanent bosetting, dvs. et langsiktig behov for bolig med bistand (bofellesskap). Dette er personer som har/vil få inntektssikring i form av varige trygdeytelser og vil dermed også kunne finansiere kjøp av bolig selv.

4.1.5 Unge med ulike helseutfordringer og ulik grad av hjelpebehov:

Gjennom kommunalt ungdomsprosjekt (psykisk helse/rus) er det avdekket at mange unge/unge voksne ikke har egnet bolig. Dette er personer med varierende grad av bistandsbehov, og de har det til felles at de har en uavklart inntektssituasjon og er i en livsfase hvor det ikke er naturlig for alle å tenke bolig i et langsiktig perspektiv. For de fleste vil det være aktuelt å leie bolig. Boligmarkedet i Øyer er dårlig tilpasset behovet for små leiligheter.

I forbindelse med Brukerplankartleggingen som nå er gjennomført for 5. år på rad blir det også dokumentert behov for boliger. Dette er personer som det er vanskelig å bistå /tilrettelegge gode helhetlige tjenester for så lenge bosituasjonen ikke er stabil

4.1.6 Felles for alle grupper:

- Behov for å mestre eget liv mest mulig/være selvhjulpen.
- Behov for samfunnsdeltakelse/sosial tilknytning.
- Behov for bistand til hverdagslige gjøremål, hjemme (behovet varierer sterkt).

4.1.7 Felles for mange, men ikke alle:

- Behov for personlig bistand for å gjøre ærend
- Behov for personlig bistand for å kunne delta i samfunnslivet og ha et ellers aktivt liv

4.1.8 Eldre og enkelte andre:

Behovet knyttet til samfunnsdeltakelse og hjelpebehov kan variere stort og personene kan vanskelig grupperes etter alder. Behov for tilrettelegging i boligen kan være lavt, men hjelpebehovet for

hverdaglige gjøremål stort. Noen vil foretrekke å bo i egen bolig i det lengste og er derfor ikke mottakere av boligsosiale tiltak og faller utenfor denne boligsalgsstrategien.

Enkelte vil ha behov for et boligsosialt fellesskap gjennom kommunen, i kjente og trygge omgivelser, fremfor å bo nær sentrumsfunksjoner.

Andre har behov for egen bolig gjennom boligsosialt tiltak (bolig gjennom kommunen) med mer tilrettelegging i hjemmet, ofte med behov for og ønske om å bo mer sentralt slik at de blir mer selvhjulpne i forhold til ærend og annen samfunnsdeltakelse.

4.2 Tjenesteytingens effektivitet og kvalitet

For *Hjemmetjenesten* er det mindre ressurskrevende hvis mottakere bor i nærheten av hverandre (sparer reisetid).

Det som gjør hverdagen lett for bruker gjør også tjenesteytingen mer effektiv og tjenestebehovet går ned. *Hjemmetjenesten* kan yte en bedre og mer effektiv tjeneste i boliger som er funksjonelle for bruker, lette å komme til, lette å gi personlig hjelp i og lettstelte.

Behovet for tilrettelegging av boligen sett fra tjenesteyter, vil avhenge av om personen har lett eller sterkt nedsatt funksjonsevne, og om dette er mentalt eller fysisk. Behovet for tjenester og tilrettelegging for bistand kan videre variere ut fra familiesituasjon og alder.

Nærhet til butikk/sentra vil gjøre mottakere av *Hjemmetjenesten* mindre avhengig av ekstern hjelp til å skaffe seg varer, komme seg på aktiviteter og ha et sosialt møtested. Universell utforming og god tilgjengelighet til helsetjenester, butikk og aktiviteter generelt svært viktig.

Hjelpebehovet for mange brukere blir mindre dersom det er universelt utformet adkomst fra parkering (hvis bruker kan benytte egen bil) og/eller til kollektivtransport. Det gjelder også universelt utformet gangforbindelse fra dør til butikk.

Transporttjenester fra kommunen:

Når flyktninger bosettes sentralt blir de mer selvhjulpne i dagliglivets gjøremål, f.eks. kan de gå i butikken og handle på egenhånd uten at de har behov for transport. De kan også reise kollektivt til helseundersøkelser, tannlege, offentlige kontorer, uten transporttjenester fra kommunen.

5 Krav og kriterier for boligløsninger/alternativ

Boliger for pleie- og omsorgstrengende personer:

- Livsløpsstandard– alt på en flate, brede dører osv
- Lettstelt bolig
- Rett størrelse (areal og antall rom)
- Lett tilgjengelig med bil og lett tilgjengelig videre til inngang
- Nærhet til sentrumsfunksjoner
- Kort gåavstand til butikk/dagligvare
- Lett tilgjengelig kollektivknutepunkt (for de som ikke kjører egen bil)

Boliger tiltenkt ulike grupper med stort bistandsbehov:

- Areal til personalbase/tjenesteytere
- Gode parkeringsmuligheter i tilslutning til boligene; for brukere og tjenesteytere
- Boligene ligger relativt samlet (bilkjøring, effektivitet) og i nærheten av butikker
- Bofelleskap

Andre med behov for boligsosiale tiltak eller hjelp til å skaffe egnet bolig:

Enslige flyktninger

Unge med ulike livsutfordringer og uavklart situasjon mht. inntektssikring

- Små boenheter
- Sentralt beliggende
- Integrrert i ordinær «boligmasse»

Familier:

Flyktninger og andre uten bil/førerkort

- Nær knutepunkt/kollektivtransport
- Gangavstand til skole, barnehage og andre sentrumsfunksjoner

5.1 Tekniske forhold, status og behov

5.1.1 HMS

I de kommunale boligene er HMS ivaretatt på en normal standard. Det er snarere kunnskap om hvordan boligene skal brukes, som kan være mangelfull. Feil bruk kan for eksempel skape dårlig inneklima mv.

5.1.2 Vedlikeholdsstandard og vedlikeholdsbehov

Kommunen har gjennom årene tilstrebet å ha et vedlikehold som gjør boligene gode å bo i, men i noen tilfeller kan bruk og alder gjøre at noen boliger har større behov for vedlikehold enn andre. Gjennomgående så har også nyere boliger mindre behov for vedlikehold enn eldre boliger, og vi har også sett at behov for vedlikeholdet etter en tids bruk kan variere.

Sett ut fra kostnader til tyngre vedlikeholdsoppdrag, vil det være ønskelig å ha boliger i porteføljen som har et mindre behov for større vedlikehold/oppgradering. Naturlig nok vil man oppnå en lavere pris på en bolig med stort vedlikeholdsbehov enn en med et lite vedlikeholdsbehov.

5.1.3 Energibehov

De kommunale boligene er bygd etter de krav som var gjeldende den gang de var bygd. Det er knapt noen av boligene som er blitt etterisolert for å redusere energibehovet, men i de tilfeller der det er skiftet vinduer, har kommunen alltid satt inn vinduer med en god og akseptabel k-verdi. De fleste kommunale boliger blir oppvarmet ved hjelp av elektrisk energi, men i noen boliger finnes det også vedovner. Varmepumper finnes i et fåtall av boligene.

5.2 Tekniske forhold, krav og kriterier

5.2.1 HMS

Boliger som kommunen skal beholde eller skal anskaffe i fremtiden, skal tilfredsstillende gjeldende forskrifter i forhold til for eksempel elektriske anlegg, brannforskriftene, helse og hygiene og i størst mulig grad i forhold til krav om universell utforming. Øyer kommune søker å ha boliger med høyest mulig energiklasse.

5.2.2 Vedlikeholdstandard

Boliger kommunen har i porteføljen, anskaffer eller som kommunen bidrar til at personer skaffer seg gjennom ulike ordninger, skal ha en god vedlikeholdsstandard og være vedlikeholdsvennlige.

Der Øyer kommune skal ha vedlikeholdsansvaret eller betale for dette, eller der beboer/beboergruppe til den aktuelle boligen ikke kan forventes å evne å ivareta alminnelig vedlikehold (forstå behovet, utføre vedlikeholdet selv eller betale for det) er kravet om god vedlikeholdsstandard særlig viktig. Der kommunen har vedlikeholdsansvaret kan vedlikeholdsstandard avveies mot pris og den kostnad kommunen må påregne for å få og holde boligen i tilstrekkelig vedlikeholdsmessig stand.

5.2.3 Energibehov

Boligene skal tilfredsstillende de krav til energiforbruk som gjelder når byggene var nye. Lavt energibehov vil telle positivt i forhold til kostnader. Passivhusstandard er et fremtidig mål.

5.2.4 Potensial for endret utnyttelse

Vurdere eiendommens potensial og mulighet for «gjenbruk» av tomt/bygg:
Kan tomten inngå i løsning av andre kommunale behov?

Kan tomten være egnet for utbygging/omgjøring til boliger i avtale mellom kommunen og private aktører (tilvisningsavtaler, leie for eie, bofellesskap i sameie mellom brukere av kommunale tjenester)?

Egnet for salg på vilkår om bestemt bruk eller for annen utnyttning/ombygging i kommunal regi. Vilkår kan f.eks. være forkjøpsrett til avtalt pris til noen enheter på tomten eller lignende.

Se mot gjennomføringsmodeller og handlingsplan.

Øyer kommunes plan- og bygningsmyndighet konfereres tidlig (byggesak, plan, matrikkel, oppmåling og delesak).

5.2.5 Annet

Kommunen skal tilstrebe at boligene er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg.

Måling av radon skal foretas, og boligene skal tilfredsstillende gjeldende krav til forekomst av radongasser.

6 Gjennomføringsmodell

Beskrivelse av ordninger for fremskaffelse og bruksrett/eierskap til bolig

6.1 Leietaker kjøper den kommunale boligen vedkommende leier:

Dette er en mulig gjennomføringsmodell dersom leietakeren ønsker å kjøpe boligen og kan finansiere dette. Kommunen kan bistå med veiledning til finansiering, som kan skje via Husbanken eller andre finansinstitusjoner. Finansiering kan i noen tilfeller skje ved tildeling av startlån og boligtilskudd fra Husbanken.

For å sikre lovlig avhending direkte til leietaker uten annonsering på det åpne marked, er det krav som må oppfylles med hensyn til pris. Boligen må selges til takst, eller til markedspris etter utlysning (som kan være lavere eller høyere takst).

Fornyings- og administrasjonsdepartementet har utgitt en veileder til retningslinjene om EØS-avtalens regler om offentlig statsstøtte.

ESAs retningslinjer gir anvisning på to alternative fremgangsmåter for salg av offentlig eiendom for å sikre at salget ikke medfører noe element av ulovlig statsstøtte:

1. Salg etter takst som vurderer eiendommens markedsverdi
2. Salg etter en ubetinget budrunde

Ved å benytte ESAs retningslinjer og departementets veileder unngås at et salg skal medføre ulovlig statsstøtte. Retningslinjene og veilederen er imidlertid ikke bindende i seg selv og må derfor vurderes konkret i den enkelte sak.

6.2 Kjøper annen bolig

Gjennomføringen baserer seg på kjøp på det åpne markedet. Kommunen bistår med veiledning til finansiering, som kan skje via Husbanken eller andre finansinstitusjoner.

6.3 Leier annen bolig i det private leiemarkedet

Kommunen gir veiledning og stiller i noen tilfeller husleiegaranti.

Gjennomføringen er basert på det som til enhver tilbys i det lokale leiemarkedet. Bostøtte fra Husbanken kan i gitte tilfeller være aktuelt.

6.4 Leie for eie (leier selv, men kommunen må fasilitere)

Ordningen etableres gjennom Husbanken etter nærmere bestemmelser. Ordningen er egnet til å få personer med inntektsevne, men lav egenkapital, inn på eiersiden i det private boligmarkedet.

Fase 1. Utvelgelse og kommunen kjøper en bolig

Kommunen kartlegger husstander som kan være i målgruppen. Kommunen tilbyr motiverte husstander kontrakt på leie før eie, der husstanden får opsjon på å kjøpe boligen etter fem (tre) år til kjøpesum i år null. Leiekontrakten omfatter leietakers vedlikeholdsansvar og eventuelt krav til sparing. Kommunen kjøper/bygger/fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov.

Fase 2. År 1-4-husstanden leier boligen og sparer

Husstanden leier boligen. Lavere husleie enn markedsleie øker potensialet for å spare til egenkapital ved senere kjøp. Leietakers utgifter i perioden er kommunens utgifter på grunnlånet, kommunens utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold og sparing. Kommunen har ansvar for generelt vedlikehold og ivaretar feil og mangler ved boligen i leieperioden. Husleien skal dekke kommunens utgifter.

Fase 3. År 5 – husstanden kjøper bolig

I år fem (tre) går husstanden fra å leie boligen til å eie den. Husstanden får kjøpe boligen til kjøpesum/markedsverdi i år null. Oppspart egenkapital inngår i finansieringen i tillegg finansiering med ordinær lånefinansiering eller startlån og eventuelt tilskudd til etablering.

Fase 4. Etter år 5- oppfølging etter kjøp

Det kan føles overveldende å sitte med et banklån. Det er viktig at kommunen vurderer om det er behov for videre oppfølging eller noe økonomisk veiledning av lånetaker. Ved behov kan man eventuelt gjøre avtale om forvaltning av inntekt.

6.5 Leie gjennom tilvisningsavtale (leier selv, kommunen må fremskaffe tilvisningsavtaler og har et visst, dog begrenset ansvar)

Husbanken administrerer en ordning om «tilvisningsavtaler». Avtalen inngås med private utbyggere/boligforvaltere, og gjør at kommunen kan henvise sine boligsøkere til leie av de boligene som er bundet av tilvisningsavtalen. Personer som av ulike grunner kan ha vansker med å oppnå tilbud om leiekontrakt i det private leiemarkedet, vil gjennom denne ordningen sikres bolig.

Tilvisningsavtaler skal gjelde i minst 20 år. Den enkelte boligsøker inngår leiekontrakt med boligeier. Kommunen bindes ikke av leieavtalen og er ikke part i leieforholdet mellom boligeier og boligsøker.

Tilvisningsretten gir kommunen fleksibilitet i forhold til behov, samtidig som de vil kunne overholde målet om at sosialt vanskeligstilte skal inkluderes og bo spredt i ordinære bomiljø. Modellen er like egnet for små som for store kommuner. Den gjør det lettere å skaffe boliger også i områder hvor det er få kommunale boliger i dag, og bidrar til at flere kommunale boliger kan integreres i ordinære og gode bomiljø. Dette er i tråd med prioriteringer ved tildeling av grunnlån fra Husbanken.

Kommunen har tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet i 20 år, og vil til enhver tid kunne tilvise opp til 40 prosent av boligene. Som motytelse får utleier grunnlån fra Husbanken med en nedbetalingstid på inntil 50 år.

Fra 1. januar 2017 stiller Husbankens krav om at kommunene må gjennomføre en utlysning før de inngår avtaler om tildeling- eller tilvisning av utleieboliger. Dette er en forutsetning for at utleier kan oppnå finansiering hos Husbanken.

6.6 Kommunen står som eier og leier ut boligene

Gjennomføringsmodellen er et alternativ der kommunen anskaffer og eier eller bygger boliger i egen regi og leier ut til aktuelle leiegrupper.

Kommunen har ansvar for HMS-standard, drift og vedlikehold.

6.7 Fremleie

Kommunen leier boligen av private og fremleier til beboer. Fremleie av enkeltstående boenheter eller flere boliger i boligkompleks fra stiftelse eller andre. Kommunen er ansvarlig overfor utleier mht. indre vedlikehold (leietagers ansvar etter husleieloven) og administrerer fremleien.

Gjennomføringsmodellen gir fleksibilitet i tilpasning av boligtilbudet. Kommunen binder da heller ikke kapital i boligen. God økonomisk oversikt og styring for kommunen. Utleier må forventes å ta et påslag i leien utover kostnadsdekning.

6.8 Bofellesskap

6.8.1 Bofellesskap i sameie mellom brukere

Brukere kjøper egen boenhet i sameie med andre brukere med bistandsbehov fra kommunen. Nybygg eller eksisterende (evt. ombygging). Kommunen bistår etter behov i anskaffelsesprosessen. Når kommunen bidrar til slike løsninger, må kommunen, som ellers, påse at boligen oppfyller relevante krav selv om kommunen ikke skal stå som eier. Krav må stilles ut fra både brukerperspektiv og tjenesteyterperspektiv, slik at bomiljøet blir trygt, godt og tjenester i boligen kan gis på en rasjonell måte.

6.8.2 Bofellesskap i kommunalt eiet boligeiendom

Kommunen eier, drifter og vedlikeholder. Kommunen har ansvar for HMS-standard.

7 Handlingsplan

7.1 utfordringer som må håndteres:

Enkelte brukere har ikke inntekt som gjør det mulig å realisere egen bolig, men må leie.

Det er knapt med private boliger både for leie og kjøp i Øyer. Leieprisene er også relativt høye. Prisenivået i kommunen kan skyldes så vel ringvirkninger fra etterspørsel etter fritidsboliger som at det er for lite adekvate boliger sentralt i kommunen. Korte avstander til Lillehammer presser også leieprisene oppover. At det tidvis ikke er egnede boliger ute i det private leiemarkedet, kan føre til at husstander søker kommunal bolig som eneste alternativ. Kommunen må være bevisst dette ved fastsetting av priser ut mot brukere (ikke overprise).

Det finnes ofte ikke alternativer til den nåværende kommunale boligen. Det må finnes boligalternativer før salg.

Kommunen må også ha oppmerksomhet mot husstanders barn og eventuelle miljøvirkninger for dem ved salg/flytting.

Flyktninger som må flytte på grunn av at boligen skal frigjøres til salg, må ha praktisk hjelp til flytting. De må også ha bistand til å skaffe seg annen bolig, enten ved å leie eller eventuelt ved kjøp. Ved kjøp må flyktninger ha grundig informasjon om finansiering og låneordninger, samt bistand i prosessen med kjøp av bolig.

7.2 Handlingsplan for brukerkontakt

Den kommunale tjeneste som har ansvaret for beboere i boliger som vurderes solgt, skal innhente og dokumentere svar på følgende:

- * Avklare om beboer er i stand til å eie egen bolig – eller må leie.
- * Hvis beboer kun har økonomi til å leie – finnes det andre aktuelle leiligheter?
- * Har beboer ressurser selv til å skaffe seg bolig – evt hvor mye bistand?
- * Hvis kommunen ønsker avvikling/flytting må det avklares vedrørende bistand til flyttingen.
- * Hvordan fungerer boligen i dag – mer eller mindre bistand hvis beboer flytter?
- * Hvem kontakter/informerer beboer – når?
- * Har beboer forstått hva informasjonen innebærer?
- * Avklare tidsaspektet for når boligen skal være fraflyttet.

Dette formidles til *Bolig og eiendom*, som sikrer endelig avklaring på gjennomføring mot rådmannen.

7.3 Handlingsplan for salg

7.3.1 Avklaringer internt før salg iverksettes

Vurdering av boligens salgspotensial jf. krav og kriterier samt gjennomføringsmodell, må være avklart før salg iverksettes. Salgsplan for hvert halvår skal være skriftlig avklart mellom *Bolig og eiendom*, *Helse og Familie* og *Hjemmetjenesten*. Brukerkontakt mot beboere må deretter gi skriftlig klarsignal om at boligen kan legges ut for salg, og når denne kan overtas. Se kap. 7.2.

7.3.2 Forholdet til markedet

Øyer kommune må være bevisst sin rolle som markedsaktør og ikke legge flere boliger ut for salg enn at balansen i markedet opprettholdes.

Markedsvurderinger gjøres i samråd med meglertjeneste (rammeavtale) og salgsplan utarbeides per halvår.

Dersom kommunen samtidig kjøper andre mer egnede boliger jf. krav og kriterier, vil det bidra til å opprettholde balansen, og kommunen kan selge flere boliger samtidig.

7.3.3 Bistand ved gjennomføring av salg

Det skal legges til grunn porteføljestyring i budsjettering av kjøp og salg av boliger, samt tilhørende kostnader forbundet med alternative boligløsninger for beboerne. Øyer kommune har rammeavtale om meglertjenester, som etter oppdrag fra *Bolig og eiendom* som bestiller, iverksetter markedsføring, salg og oppgjør.

7.3.4 Økonomistyring

Hvert salg skal tildeles et prosjektnummer. Det må avsettes kostnad til intern lønn for vurderinger og oppfølging mot megler. Transaksjonskostnader og flyttekostnader (evt. komplettering av utstyr i boligene osv.) skal dekkes av salgsinntektene.

7.4 Handlingsplan for iverksetting av kommunens nye ordninger/tilbud/gjennomføringsmodeller

Kommunen utarbeider standard kontrakter og maler for ulike ordninger og avtaler.

Det utyses konkurranse for tilbud på ulike boligordninger ut fra en helhetlig vurdering av aktuelle behov og tilhørende krav og kriterier. Tekniske tjenester/*Bolig og eiendom* har ansvar for anskaffelsesprosessene. Før konkurranser utlyses, skal det sikres medvirkning på konkurransegrunnlaget fra tjensteansvarlige for de personer botiltakene retter seg mot, og godkjenning fra rådmannen.

Der kommunen har ansvaret for ytre eller indre vedlikehold, skal det utarbeides en vedlikeholdsplan som inkluderer rutiner for teknisk oppfølging og ettersyn. Utbedring utføres fortløpende, slik at standard og kvalitet på boligene opprettholdes.

Vedlegg:

Oversikt over boliger kommunen disponerer (eier/leier/ + +)

Kommunale planer: Samfunnsplan, (se side 15)

Rusmiddelpolitisk plan , handlingsprogram 2014 -2017

Boligsosial plan 2011 -2015