

## KOMMUNALE BOLIGER: PRINSIPIELL SAK – NEDSALG AV PORTEFØLJEN

### Vedlegg:

- ✓ Boligstrategi

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- ✓ KST-sak 101/2011 Boligsosial Handlingsplan (2011)
- ✓ KST-sak 39/17 punkt 3
- ✓ Årlig Brukerplankartlegging (psykisk helse og rus)

### Sammendrag:

Rådmannen har bedt Tekniske tjenester ved Bolig og eiendom om å utarbeide sak om nedsalg i kommunens eierskap til boliger. Kommunen bør sikre et bedre tilpasset tilbud til personer med behov for bistand til å skaffe og holde egnet bolig, gjennom flere ordninger enn utleie av kommunalt eide boliger.

Rådmannen tilrår salg av inntil 20 av kommunens boenheter når dette skjer i tråd med kriterier og handlingspunkter i vedlagte boligstrategi. Rådmannen mener det er hensiktsmessig og nødvendig at rådmannen delegeres myndighet til å selge boliger som det ikke er strategisk riktig å beholde. Politiske mål og intensjoner ivaretas ved at kommunestyret forutsetter at salg skjer etter kriterier og forutsetninger i Boligstrategien som følger denne saken.

Boligstrategien er utarbeidet i samarbeid mellom Hjemmetjenesten, Helse og Familie og Tekniske tjenester/Bolig og eiendom. Strategien tar for seg relevante politiske mål og planer, de forpliktelser kommunen har og behovet blant ulike grupper som har behov for bistand til å skaffe egnet bolig. Dette konkretiseres som kriterier for salg og evt. anskaffelse av andre boliger, enten det bør skje som kommunalt eierskap eller gjennom andre gjennomføringsmodeller (tilvisningsavtaler, leie-for-eie, annen bistand til å komme inn på det private eie- eller leiemarkedet).

### Saksutredning:

Kommunalt eierskap i boliger gir liten fleksibilitet i tilbudet til personer med ulike behov for bistand til å skaffe seg egnet bolig. I en liten kommune varierer dessuten det aktuelle behovet for ulike boligtyper slik at kommunen ikke til enhver tid kan tilby boliger med egenskaper som passer med den enkeltes behov. Kommunens kapital bindes samtidig opp i forhold til andre investeringsbehov, og kommunen blir i noen grad sittende med unødig ansvar for vedlikehold mm.

Boligers lokalisering, størrelse, innredning og annen egnethet er generelt av stor betydning for å fremme inkludering, mestring av egen livssituasjon og god folkehelse. Dette er ikke

bare viktig for de personer som har behov for bistand på boligmarkedet, men vil også redusere behovet for tjenester. Tjenesteytingens effektivitet og kvalitet påvirkes av boligenes lokalisering og andre egenskaper (tid til forflytning, behov for bistand mm.).

Markedssituasjonen i Øyer med tidvis nærmest fraværende tilbud av boliger for salg eller utleie i sentrumsnære områder, tilsier at det kan være vanskelig, også for personer som har en normal inntektssituasjon, å finne egnet bolig tilpasset husstandens behov og økonomi. Det må forventes at mange førstegangsetablerere i boligmarkedet samt personer med usikker eller lav inntekt har store utfordringer med å finne bolig uten ordninger som senker terskelen.

Verken dagens kommunale boligportefølje eller andre ordninger for å sette personer i stand til å skaffe bolig på egenhånd i det private markedet, er tilstrekkelig tilpasset behovet. Det er til dels behov for andre boligtyper/størrelser samt annen lokalisering i forhold til kollektivtransport, sentrumsfunksjoner og aktiviteter. Det er behov for bedre tilgjengelighet og utrustning av boligene. Det er også behov for bofellesskapsløsninger. Gapet mellom å leie kommunal bolig og å komme inn i det private boligmarkedet, er for stort.

Et bedre tilpasset tilbud, med større variasjon i ordninger som sikrer alle vanskeligstilte på boligmarkedet tilgang til egnet bolig, vil dessuten kunne bidra til at flere unge og barnefamilier blir aktive samfunnsdeltakere, opplever sosial trygghet og mestring og utvikler god helse. Med dette som utgangspunkt vil tilknytningen til Øyersamfunnet også forventes å bli styrket.

#### **Vurdering:**

Riktig bolig ut fra den enkeltes behov og mulighet for å mestre eget liv, er basis for utfoldelse, samfunnsdeltakelse, mestringsopplevelse og livskvalitet. For at Øyer kommune skal nå politisk prioriterte samfunns mål, er det behov for strukturelle endringer, der kommunen har et større spekter av ordninger som sikrer riktig bolig til innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Riktig bolig vil bidra til at personer med behov for tjenesteyting og/eller tilrettelegging av boligen, blir mer selvhjulpne og har mulighet for et mer aktivt liv.

Boligstrategien som følger saken tar kort for seg alternative modeller som rådmannen mener bør tas i bruk for å sikre et tilpasset botilbud gjennom flere ordninger enn kommunalt eierskap. I noen områder er det, ut fra markedssituasjonen i Øyer, strategisk riktig å sikre et botilbud gjennom kommunalt eierskap, men ikke nødvendigvis gjennom alle de boliger kommunen har i porteføljen i dag.

Alternative løsninger for å sikre tilgang til egnede boliger i foretrukne områder, kan være «leie for eie» og tilvisningsavtaler. Tilvisningsavtaler er en ordning hvor Husbanken på bestemte vilkår gir gunstig lån til private utbyggere, dersom kommunen gis rett til å tilvise leietakere til boligene. Slike avtaler stimulerer til bygging av ønskede boligtyper i områder hvor det er behov for det. Samtidig gis personer som ikke har andre muligheter til å komme inn på boligmarkedet, et reelt tilbud til å sikre seg en egnet bolig.

Salg av konkrete kommunale boliger som har beboere, bør ikke behandles politisk. Rådmannen vurderer at delegert myndighet på vilkår til rådmannen, er mest hensiktsmessig for gjennomføring, og dessuten nødvendig ut fra personvern hensynet. Samtidig ivaretas likebehandling gjennom fastsatte krav og kriterier.

Rådmannen tilrår at mål, behov og kriterier i boligstrategien legges til grunn ved salg, og at handlingspunkter knyttet til brukerkontakt og alternativ boligløsning er fulgt/oppfylt.

#### **Rådmannens forslag til innstilling:**

1. Kommunestyret gir rådmannen delegert myndighet til å selge inntil 20 av kommunens boenheter, når dette skjer i tråd med kriterier og handlingspunkter i vedlagte boligstrategi. Fullmakten gjelder ikke boliger som det er strategisk riktig å beholde ut fra kjente behov kommunen har eller vil få for eiendommen, til bolig eller andre formål.
2. For de tilfeller der leietakere selv evner og ønsker å kjøpe sin bolig fra kommunen eller finne annen egnet bolig, eventuelt med bistand fra kommunen, skal det være tilrettelagt for rask gjennomføring. Beboere som har behov for veiledning fra kommunen for å få finansiering, gjennom Husbanken eller private låneinstitusjoner samt for å gjennomføre kjøpet, skal gis dette.
3. Så vel brukerperspektivet, tjenesteytingens perspektiv samt tekniske forhold (HMS) og kostnadsbildet (energibehov, drifts- og vedlikeholdsstandard) skal alltid være vurdert og ligge til grunn ved prioritering av boliger for nedsalg.
4. Boliger skal ikke selges uten at beboerens situasjon, ønsker og konkrete alternativer gjennom andre ordninger er kartlagt og dokumentert for rådmannen.
5. Boliger som fungerer godt for beboerne, men som ikke oppfyller de strategiske kriteriene for kommunens boligportefølje, kan først selges etter at leieforholdet er avsluttet av leietager. Dette gjelder ikke midlertidige leieforhold/gjennomgangsboliger.
6. Flere modeller skal tas i bruk for å oppnå fleksibilitet og god tilpasning til ulike og varierende behov. Tilvisningsavtaler er én av flere ordninger som bør realiseres.
7. Salgsinntekter avsettes til ubundet investeringsfond.

Ådne Bakke  
Rådmann

Therese Corneliusen