



Boligstrategi for Orkdal kommune

2017 – 2020



Orkdal kommune

Innholdsfortegnelse

1	<i>Boligutvikling</i>	2
1.1	Bakgrunn	2
1.2	Status	2
1.2.1	Fakta om tjenesteområdet.....	2
1.3	Utviklingsområder, strategier og tiltak	3
1.3.1	Bosetting av flyktninger, tilleggs anmodning.	3
1.3.2	Robuste småhus	3
1.3.3	Fra leie til eie	4
1.3.4	Prosjekt «leie før eie»	5
1.3.5	Oppgradering/rehabilitering av boliger	5
1.3.6	«Elvestien Øst/Barnebolig».....	5

1 Boligutvikling

1.1 Bakgrunn

Handlingsplan 2015-2018 og vedtakene fra «Leie til eie», «Endelig heim» og «Bosetting av flyktninger, tilleggs anmodning» er førende for utfordringer og tiltak vi må fatte i forhold til det kommunale boligbehov/markedet.

Vedtatte tekstforslag i Handlingsplan 2015-2018

Utviklingsprosjekt kommunale boliger

I Rådmannens notat fremgår det at vedlikeholdet av kommunale boliger er mangelfullt. For å rette på dette ber kommunestyret Rådmannen igangsette et utviklingsprosjekt med følgende forutsetninger:

1. Husleia i alle kommunale boliger justeres til markedsleie.
2. Oppgradering/rehabilitering av boliger finansieres ved økt husleie. Dette gjelder både investeringer og evt. finanskostnader.
3. Eventuelle overskudd av prosjektet beholdes til drift i Teknisk sitt ansvarsområde.

Fra leie til eie

Vedtak i Kommunestyre - 18.12.2013

Kommunestyret vedtar at administrasjonen kan igangsette prosjekt «Fra leie til eie» innenfor sakens beskrevne rammer. Det presiseres at omsetning av kommunale boliger skal skje til markedspris.

Bosetting av flyktninger, tilleggs anmodning 2015 og 2016

Vedtak i Kommunestyre - 27.05.2015

Kommunalt mottak av flyktninger økes fra 20 til 40 pr. år i 2015 og 2016.

-Kommunestyret ber rådmannen prioritere bygging/leie/kjøp av hensiktsmessige boliger.

-Kommunestyret ber om at dette blir gjort på en måte som utnytter statens investeringstilskudd så godt som mulig.

Boligosial handlingsplan 2013 og 2016

1.2 Status

1.2.1 Fakta om tjenesteområdet

Grunnlagsinformasjon	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Totalt antall kommunalt disponerte boliger	232	240	261	263	268	292
Ant. søknader om kommunal bolig	76	116	129	132	139	128
Ant. husstander tildelt bolig	16	32	40	31	49	63
Kommunale omsorgsboliger	81	103	127	131	131	151
Utbetalt startlån	4 300 00	4 179 864	9 903 688	12 710 255	10 835 703	8 791 422
Ant. utbetalte startlån	16	16	37	43	30	11
Utbetalt tilskudd til etablering og tilpasning	770 055	406 742	742 882	258 813	127 525	391 881
Ant. utbetalte tilskudd	8	5	6	7	4	3
Ant. husstander tilkjent statlig bostøtte Husbank	298	321	309	392	428	349
					kr 6 048 498,-	

Det er stor etterspørsel etter kommunale boliger, og det antas at over 2/3 av våre leietakere er vanskeligstilte med helseproblemer og lav inntekt. Det satses på effektiv bruk av de kommunale boligene, og det legges opp til aktiv bruk av husbankens virkemidler med formål å gå «fra leie til eie». Kommunen har fått startlån til videretildeling på totalt kr. 21 532.924,- i 2015. Finanstilsynet har satt strenge krav til bankene om utlån, og dette medfører økt etterspørsel etter startlån. Husbanken har strammet inn regler for tildeling av startlån, som gjør at unge etablerere ikke lengre er i målgruppen. Dette kommer frem i tabell både med nedgang på utbetalt startlån og antall utbetalte lån. Målgruppe er endret til varig vanskeligstilte på boligmarkedet hvor Orkdal kommune dekker normalt et 2.prioritetslån med 15-20 % av boligens kjøpesum og boligomkostninger. Dette i tett samarbeid med lånesøkers bank. Det er imidlertid en økning i antall fullfinansierte boligkjøp ved hjelp av startlån kombinert med tilskudd.

Orkdal kommune har vedtatt en boligsosial handlingsplan fra 2013-2016 som gir retning for boligpolitikken i kommunen. Nye kriterier og saksbehandlingsrutiner ved tildeling av kommunale boliger ble vedtatt i 2014.

Fra leie til eie 2015 og 2016

Fra type bolig	Startlån som eneste finansiering	Kombinert startlån og privat finansiering	Privat finansiering
Kommunal bolig	2	7	1

1.3 Utviklingsområder, strategier og tiltak

1.3.1 Bosetting av flyktninger, tilleggs anmodning.

Kommunestyret vedtok 27.mai 2015 at kommunalt mottak av flyktninger økes fra 20 til 40 pr. år i 2015 og 2016. Dette er vedtatt av kommunestyret, og ber om at det prioriteres bygging/leie/kjøp av hensiktsmessige boliger. Kommunestyret ber også om at dette blir gjort på en måte som utnytter statens investeringstilskudd så godt som mulig.

Det vil bli vurdert om det er hensiktsmessig å oppgradere eldre kommunale boliger eller om disse skal rives til fordel for bygging av nye boliger.

For å møte disse utfordringene er behovet i første omgang å få økt antall små boliger beregnet til en person. Ett av tiltakene som kan avhjelpe situasjonen er å frigjøre de kommunale boligene der det bor enslige som er beregnet på små familier. Dersom vi hadde fått flere enmannsboliger kunne vi flyttet de som nå opptar større boliger over i disse. Det ville frigjort de større boligene til eventuelle familieforeninger. Det vil imidlertid også være nødvendig med flere familieboliger enn hva vi har i dag, både til små og større familier.

Kommunen har fått tilbud fra en privat aktør som tilrettelegger, bygger og drifter utleieprosjektene. Dette er et privat/kommunalt samarbeid om tilrettelegging av utleieboliger for vanskeligstilte i boligmarkedet. Kommunen får tilgang til nye boliger til en fornuftig leiepris uten at det er behov for investeringer og avsetninger til vedlikehold i kommunebudsjettet. Prosjektene finansieres gjennom husbanken. Det forutsettes fra Husbanken at den aktuelle kommunen får en 20-års tildelingsrett til de nye leilighetene. Et eksempel fra Trysil: ca. 50 kvm store leiligheter med en husleie inklusiv alle kommunale avgifter og renovasjon på ca. 5200 kr pr mnd. Prosjektene kan være 100 % utleieprosjekter eller det kan legges til rette for en miks der noen av leilighetene leies ut og noen tilbys for salg.

1.3.2 Robuste småhus

Kommunen disponerer i dag 10 brakker, som benyttes blant annet som kriseboliger, boliger for bostedsløse og andre som har store utfordringer med f.eks. rusproblematikk. Utfordringen med disse er

blant annet beliggenhet, utforming og størrelse. Det er brukt lite holdbare materialer i dagens småhus, noe som fører til økte kostnader ved vedlikehold. De er i tillegg utformet og av en størrelse som gjør at beboernes daglige gjøremål blir en utfordring.

Seks av brakkene eies av kommunen, mens fire har vært innleid siden 2010 til en relativt høy pris. Felles for brakkene er at de er små og nedslitte, og dermed kostbare å drifte og vedlikeholde. Kommunen ønsker derfor å si opp leieavtalen på de fire brakkene. Ut ifra de erfaringene vi har, er det fortsatt behov for denne type boliger.

Et annet moment vedr. ønsket om fornyelse, er at fire av dagens brakker må flyttes grunnet annen disponering av tomtene (Isfjord) og uegnete tomteområder.

Det ble høsten 2016 satt i gang et arbeid for å se på muligheten med å få på plass en utbedret småhusordning for hard bruk, hvor det er lagt vekt på materialer som massiv tre, stål og betong. Småhusene vil få en tilpasset utforming, hvor også velferdsteknologi er benyttet for brukernes økte sikkerhet. Størrelse og utforming er lagt til rette slik at brukernes hverdag skal være så enkel som mulig, og at småhusene skal føles som et hvert hjem. Plassering av småhusene vil være skjermet fra naboer, men samtidig sentralt som brukerne vil dra nytte av.

Behovet er at de fire første småhusene står innflytningsklare før sommeren 2017, og ønskes etablert på Flata 9, Grønøra. Som pr i dag huser etablerte kommunale utleieboliger. De neste fire småhusene foreslås plassert på ledig kommunal tomt i Moan. Plasseringsalternativet legges fram som egen sak til politisk behandling. Antall småhus må ses i sammenheng med kommunenes nåværende behov samt fremtidig behov med tanke på kommunesammenslåing.

1.3.3 Fra leie til eie

Kommunen jobber aktivt med prosjekt fra leie til eie. Formålet er å få flere av våre leietakere over i en eiersituasjon, slik at de kommer i faste permanente boforhold.

Vi har kunnskap om at flere kommuner har lyktes godt i å redusere antall kommunale boliger, slik at tidligere kommunale leietakere er blitt sin egen huseier. For å nå et slikt mål, er det viktig med bruk av virkemidler på en korrekt og fornuftig måte. Det vil for leietakergruppen generelt være viktig at virkemiddel som startlån fra Husbank blir brukt aktivt og er tilstrekkelig som finansiering ved etablering.

Vi er også klar over at husleie ofte ikke er markedstilpasset, noe som gjør det lite lønnsomt å fraflytte bolig for å etablere seg i det private markedet. Det må derfor som virkemiddel vurderes en opptrapping av husleie i gitte intervaller i en leiekontrakt, slik at denne kommer opp på markedsleie. Ved utflytting/ leietaker inn, settes husleia direkte til markedsleie, justeres deretter i henhold til konsumprisindeks. Ved eksisterende kontrakter løftes leien trinnvis opp til markedspris, i henhold til lovbestemmelsene. Erfaringer viser at andre leie- eller eieforhold da vil være aktuelt. Videre må en husleieavtale ved leie av kommunal bolig, som hovedregel være tidsbegrenset. Dette må vurderes i det enkelte tilfellet, alt etter hvilken situasjon søker av bolig er i. Å kunne sette en maks leieperiode på for eksempel 2 år burde være en akseptabel tidsperiode for å kunne etablere seg i andre eie- eller leieforhold. Vi ser at vi i dag for eksempel har leieforhold som strekker seg tilbake til 1984.

For at det skal bli rettfærdig for kjøper, selger og samfunnet forøvrig, så er det viktig at boligene omsettes til salgstakst. Ordinær takst gir et godt bilde, men med dagens etterspørsel etter boliger i Orkdal ser vi at boliger oftest omsettes godt over takst.

For å nå målene i fra leie til eie må følgende virkemidler iverksettes:

- Husleie ved kommunale boenheter justeres opp til markedsleie over kort tid
- Tidsbegrensede leiekontrakter må være en hovedregel
- Stimulere til aktivt og økt bruk av Husbankfinansiering
- Veiledning/ hjelp/ støtte/ stimulering for å komme seg inn på det private boligmarked

Å kunne realisere og besitte egen bolig, vil for de fleste oppleves som en mestringssituasjon og er med på å øke den enkeltes selvfølelse.

1.3.4 Prosjekt «leie før eie»

Orkdal kommune ønsker å se om husbankens leie-før-eie modell kan tas i bruk i egen kommune. Det er derfor satt i gang en prosjektgruppe for å se på muligheten for å gjøre modellen om til en tilpasset modell for Orkdal.

Leie-før-eie er en modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper. I forbindelse med leie-til-eie i Orkdal kommune er det to målgrupper som skiller seg ut. Den ene er unge som ikke lengre er i kategorien for startlån, og som også mangler egenkapital. Den andre gruppa er vanskeligstilte på boligmarkedet, som har eie potensial på sikt. Her vil Leie-før-eie kunne fange opp disse målgruppene på en måte leie-til-eie ikke klarer.

Modellen vil kunne hjelpe flere over fra leid bolig til eid bolig tidligere enn før, som igjen gir økt rullering av kommunale utleieboliger. Vi ser i dag at flere blir boende i kommunale boliger og derfor kategoriseres som lengeboende. Dette, i tillegg til økt etterspørsel etter kommunale utleieboliger, gjør at kommunen har lange ventelister på kommunal bolig.

1.3.5 Oppgradering/rehabilitering av boliger

Orkdal kommune besitter en stor eiendomsmasse, større enn hva sammenliknbare kommuner besitter. Kommunen eier ca. 240 boenheter av ulike typer og av ulike standarder, og leier inn ca. 20 enheter til enhver tid. Innleie av boliger er noe kommunen så langt det lar seg gjøre vil unngå. Det viser seg svært utfordrende å ha så mange boenheter, da dette krever tett oppfølging og vedlikehold av boligmassen. Dette henger også sammen med å justere husleien i alle de kommunale boligene til gjengs leie. Ved å redusere antall enheter, vil det redusere kostnadene man har på vedlikehold på de dårligste boligene, som igjen kan brukes til å oppgradere de resterende boligene til en bra standard, samt bygging av nye enheter. Ved å justere husleien i de kommunale boligene til markedspris, vil dette også være ett ledd i å få flere over fra leie til å eie, som igjen frigjør kommunale midler som kan brukes til å investere i utbygging av nye boliger. Dette fører til at kommunen besitter en eiendomsmasse av nyere årgang, som krever betydelig mindre vedlikehold.

1.3.6 «Elvestien Øst/Barnebolig»

Orkdal kommune har store utfordringer når det gjelder klientgruppen forholdsvis unge personer med alvorlig og sammensatte problemer med diagnoser Psykiske lidelser, Psykisk utviklingshemning og / eller rusproblematikk som har behov for heldøgns omsorg. Erfaringer og faglig vurderinger viser at det tilbudet som gis i dag ved Elvestien Øst er et godt tilbud for de fem ungdommene som bor der. I tillegg er det flere ungdommer som har fått avslag på grunn av mangel på leiligheter. De må derfor få den oppfølgingen de trenger i sine leiligheter eller i samarbeid med spesialisthelsetjenesten. Ut fra etterspørselen/søknadene er det tydelig at flere ungdommer har behov for dette omsorgsnivået, i dag til sammen ca.8-10 stykker. Ved å bosette flere i samme bygg klarer man å gi et bedre tilbud både faglig og økonomisk. Målet er å skape best mulig forutsetninger for å gi bistand gjennom respektfull behandling, støtte, gode rammer, erfaringer og kompetanse til å mestre hverdagen, slik at de opplever en bedre hverdag og mestring i eget liv.

I løpet av 2016 ble det gjennomført en evaluering av tiltaket Elvestien Øst/ Barnebolig med henblikk på videre tiltak for ungdommene. Ut ifra en faglig og økonomiske vurdering vil man vurdere hvem som har behov for heldøgnsomsorg og hvem som kan bo i egne leiligheter med mindre oppfølging fra hjelpeapparatet. Omsorgstrappen bør brukes fullt ut til denne brukergruppen også. Det er 4 leiligheter i andre etasje på OPS som etter planen blir ferdigstilt i første kvartal 2017. Ungdommene som har behov for heldøgns omsorg kan flytte inn dit, slik at man da kan utnytte fagkompetansen som allerede er etablert der gjennom avlastningsboligen og 4 leiligheter i første etasje for ungdommer med fysisk og psykisk utviklingshemning. De som ikke trenger så tett oppfølging kan bo i Rosenvik evt. andre bofellesskap.

På grunn av forsinkelser i byggeprosjektene Rosenvik og OPS blir Elvestien Øst/Barnebolig værende i Elvestien til de er ferdigstilt.

Viktig å utvikle og utnytte den omsorgstrappen vi har i Orkdal kommune, også når det gjelder tildeling av kommunale boliger og at det ses i sammenheng med hvilke tjenester de har behov for.

God planlegging med en langsiktig tidshorisont kan bidra til at investeringene skjer ut fra hvilke type bygg kommunen ønsker seg, og på en måte som sikrer en god utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. En slik tilnærming kan bidra til at investeringene ikke blir unødig høye og at innbyggerne får en boligmasse i tråd med behovene.