



TRONDHEIM KOMMUNE

Kommunedirektørens forslag til:

Boligpolitisk plan 2020

- med tilhørende **HANDLINGSDEL 2020-2024**

30.04.2020

KORTVERSJON





1

Kommunens boligpolitikk

Boligpolitisk plan favner både den generelle og sosiale boligpolitikken. Planen viser til rollefordelingen i norsk boligpolitikk der staten fastsetter boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand og kompetansetiltak, kommunene planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og har ansvar for at også vanskeligstilte har et boligtilbud, mens private eier, bygger og forvalter boligmassen. Boligpolitisk plan formulerer langsiktige mål som foreslås rullert etter behov, mens tiltakene i planen rulleres minimum hvert fjerde år.

BAKGRUNN OG FORMÅL FOR BOLIGPOLITISK PLAN

Boligpolitisk plan 2020 avløser Boligprogram 2011-2014 og favner både den generelle og den sosiale boligpolitikken. Planen utdyper ambisjonene i kommuneplanens samfunnsdel (KPS) og arealdel (KPA). Videre skal planen bidra med politikktutforming som skal legges til grunn ved neste rulling av kommuneplanen.

LOKAL BOLIGPOLITIKK - RAMMEBETINGELSER OG FORMÅL

I motsetning til mange andre samfunnsområder er rollefordelingen i boligpolitikken ikke lovbasert. Unntaket er forhold som reguleres etter lov om sosiale tjenester i arbeids-



System for boligpolitisk plan:

Boligpolitisk plan skal være et strategisk plandokument for den generelle og sosiale boligpolitikken. Planen med tilhørende målsettinger skal ha langsiktige perspektiver og rulleres ved behov.

Med planen skal det følge handlingsrettede tiltak som rulleres hvert fjerde år eller oftere.

og velferdsforvaltningen, helse og omsorgstjenesteloven samt plan- og bygningsloven. Rollefordelingen i norsk boligpolitikk er i hovedtrekk at staten fastsetter boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand til spesielle formål og bidrar med kompetansetiltak, at kommunene planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og boligområder og har ansvar for at også vanskeligstilte har et boligtilbud og at private eier, bygger og forvalter boligmassen.

PLASSERING AV BOLIGPOLITISK PLAN I PLANSYSTEMET

Boligpolitisk plan er en temaplan under kommuneplanens samfunnsdel (KPS) og skal sammen med andre relevante planer bidra til å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Planen legger opp til vedtak innenfor to tidsperspektiv som reflekterer at planen både skal ivareta de lange linjer og samtidig være handlingsorientert. Det foreslås mål som er langsiktige og disse rulleres samlet etter behov. Videre foreslås tiltak for 2020-2024 som rulleres samlet hvert fjerde år eller oftere ved behov.



2

Gjeldende føring i boligpolitikken

Bærekraft er sentralt i boligpolitikken og knyttes både til klima og til den sosiale dimensjonen i bo- og nærmiljøer. Boligpolitisk plan viser viser til overnasjonale, nasjonale, regionale og lokale føringer. På lokalt nivå er kommuneplanens samfunnsdel og arealdel de overordnede planene.

BÆREKRAFT - EN RØD TRÅD I BOLIGPOLITIKKEN

I diskursen om klima er boligpolitikken nært knyttet sammen med transport- og arealpolitikken både med hensyn til lokalisering av nye boliger og til miljøkvaliteter i boligbyggingen. Styringssignaler på ulike forvaltningsnivå angir at samfunns- og boligplanlegging skal skje i et helhetlig perspektiv der bærekraft og folkehelse er sentrale prinsipp. Videre er bærekraftsbegrepet knyttet til den sosiale dimensjonen med fokus på bo- og nærmiljøet der det vektlegges fysiske løsninger som stimulerer til sosial kontakt,



deltakelse, tilhørighet og som bidrar til stabilitet, trygghet og sikkerhet i nærmiljøet.

STYRINGSSIGNALER

Boligpolitisk plan har overnasjonale, nasjonale, regionale og lokale forankringer. Blant de overnasjonale føringer er FNs bærekraftsmål, konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter og, rettigheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne sentrale. Av statlige føringer er statsbudsjettet relevant. Videre er det vist til ulike statlige strategier for bolig- og bygningspolitikken og for utsatte grupper. På regionalt nivå nevnes felles fylkesplan og IKAP. På lokalt nivå vises det til en rekke planer der kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er de overordnede. I tillegg vises det til en rekke tema-/delplaner som direkte berører bolig og byutviklingspolitikken, men også til planer som retter seg mot ulike målgrupper, der disse har boligpolitiske implikasjoner.



3

Evaluering av forrige boligprogram

Forrige boligprogram vektla levekårsperspektivet i større grad enn tidligere. En gjennomgang av vedtakene fra boligprogrammet viser en blandet oppnåelse av de ulike målene. Det er identifisert tre typer av kritiske faktorer for måloppnåelse og disse er knyttet til markedsbetingelser, statlige rammebetingelser og kommunens økonomi.

TEMA OG HOVEDGREP

Boligprogram 2011-2014 hadde mål om å skape et godt boligtilbud som ivaretar innbyggernes behov og gir samfunnsmessige gode løsninger. Boligprogrammet var i sine ambisjoner relativt nøkternt og tilpasset kommunens stramme økonomi. Levekårsperspektivet ble vektlagt i større grad enn tidligere, blant annet ved å legge opp til en variert boligstruktur og en økt satsing på kommunale utleieboliger.

BLE BOLIGPROGRAMMET 2011-2014 GJENNOMFØRT?

Boligprogrammet 2011-2014 vedtok mål og konkrete strategier for boligpolitikken. Kommunedirektøren har foretatt en gjennomgang av alle disse vedtakene og vurdert hvilke av disse som er innfridd. Her i planen er de mest sentrale delene av boligprogrammets tiltak/ vedtaksoppfølgingen opplistet. Generelt gir vedtaksoppfølgingen et blandet bilde



på om kommunen har lyktes i å gjennomføre strategiene i henhold til vedtakene. Videre er det her fremstilt hvordan vedtakene fra forrige boligprogram er ivaretatt i foreliggende boligpolitisk plan.

GENERELLE BETRAKTNINGER OM MÅLOPPNÅElsen

Mange av de utfordringene som ble trukket frem i forrige boligprogram, er fremdeles aktuelle. Det er grunn til å revurdere noen av ambisjonene og virkemidler i ny boligpolitisk plan. Dette skyldes endringer i marked og statlige føringer, eller endrede forventninger til kommunens rolle i boligpolitikken, men også kommunens egne ambisjoner. Eksempelvis vil den økte målrettingen av kommunale utleieboliger mot de mest vanskeligstilte legge føringer på hvilke typer utleieboliger kommunen må anskaffe fremover. Videre vil ambisjonene når det gjelder attraktiv og klimavennlig by betinge bedre tilrettelegging for fortetting og transformasjon. Det er identifisert tre grupper av kritiske suksessfaktorer i kommunens utøvelse av boligpolitikk. For det første er det utfordrende å utøve innenfor et markedsstyrt boligmarked. For det andre setter staten juridiske og økonomiske rammebetingelser som ikke nødvendigvis samsvarer med kommunens ambisjoner. For det tredje kan kommunens økonomi bidra til en lavere eller forsinket måloppnåelse i forhold til hva politiske vedtak tilsier.



4

Boligproduksjonens størrelse og lokalisering

Boligpolitisk plan har ambisjoner om at det skal bygges nok og riktige boliger på rett sted. Kommuneplanens arealdel er her det sentrale verktøyet. Planen foreslår at det i tillegg utarbeides et utbyggingsprogram der det kartlegges behovet for offentlig infrastruktur som gir grunnlag for kommunens prioriteringer. Utbygging av transformasjonsområder er ofte lønnsomt i et klimaperspektiv. Derfor bør kommunen ta en aktiv rolle som pådriver, samarbeidspart og i ytterste konsekvens gjennom forskuttering av infrastruktur. Når Trondheim holder fast ved en fortetningspolitikk, kan dette føre til at barnefamilier velger seg mer romslige boformer i omegnskommunene. Der er derfor viktig at det bygges attraktive familieboliger i Trondheim.

MÅLTALL FOR BOLIGPRODUKSJONEN

Det er i praksis ikke mulig for en kommune politisk å bestemme hvor mange boliger som skal bygges i et markedsstyrt boligmarked. Like fullt er et måltall for boligbyggingen nødvendig for å dimensjonere hvor mye areal som skal avsettes til boligbygging i kommuneplanens arealdel og som grunnlag for å dimensjonere kommunens saksbehandlingskapasitet. Videre mener kommunedirektøren at kommunen må ha en ambisjon om å påvirke til at det bygges boliger av ulike typer slik at hele befolkningens boligbehov ivaretas og at boligenes lokalisering underbygger kommunens klimamål.

UTBYGGINGSPROGRAM

Kommunens viktigste oppgave innenfor boligpolitikken er å sørge for at det blir avsatt nok areal til boligbygging. Kommunedirektøren mener at det i kommuneplanens arealdel er avsatt rikelig med areal til boligbygging. Boligpolitisk plan foreslår et utbyggingsprogram hvor blant annet en kartlegging av behovet for offentlig infrastruktur inngår. Dette vil også gi mer eksakt kunnskap om den faktiske muligheten til å bygge boliger.

Mål for boligproduksjon og lokalisering

Det skal bygges nok boliger til å imøtekomme veksten i befolkningen og boligtypene som bygges skal dekke befolkningens ulike behov. Boligene skal ha en lokalisering som underbygger kommunens klimamål.

Tiltak 2020-2024:

Prognostisering av boligbehov

Boligbyggebehovet skal baseres på befolkningsprognoser der Trondheim tar en like stor andel av veksten innad i Trondheimsregionen, som byen har hatt i de 10 siste årene. Måltall for årlig boligproduksjon innarbeides i det foreslåtte utbyggingsprogrammet.

Familieboliger

Ved rullering av kommuneplanens arealdel skal det drøftes ulike tiltak som skal sikre bygging av gode familieboliger som gjør det attraktivt for barnefamilier å bosette seg i Trondheim.

Utbyggingsprogram

Det skal utarbeides et utbyggingsprogram. Utbyggingsprogrammet skal danne grunnlag for kommunens finansielle prioriteringer av kommunal teknisk og sosial infrastruktur. Programmet rulleres minimum hvert fjerde år.

Kommunen kartlegger behov for offentlige investeringer

Ved behandling av reguleringsplaner skal kommunen ta en aktiv rolle med å kartlegge behovet for kommunale-, regionale- eller statlige investeringer, der dette fremstår som uavklart.

Prioritering av kommunale ressurser for å nå klimamål

Trondheim kommune skal gjennom sine planressurser, økonomiske prioriteringer og gjennomføringspolitikk bidra til at måltallet for boligproduksjonen nås. Innsatsen skal særlig innrettes mot områder av byen som bidrar til å øke andelen gående, syklende og kollektivreisende. Nullvekstmålet skal da vektlegges.

Forskuttering av infrastruktur

I ytterste konsekvens kan kommunal forskuttering av infrastruktur vurderes dersom dette er nødvendig for å utløse ønsket boligbygging i bytransformeringsområder.





KOMMUNEN MÅ KARTLEGGE

I en rekke tilfelle vil realisering av teknisk infrastruktur ikke nødvendigvis avhenge av kommunen, men av statlige, eventuelt regionale myndigheter. Dette kan gjelde både i reguleringsplaner som er initiert av private og av kommunen. Kommunedirektøren mener at kommunen er nærmest til å kartlegge slike forhold der dette fremstår som uavklart, uavhengig av om planinitiativet er kommunalt eller privat og at kommunen skal bidra med informasjonen inn i planprosessene.

FELLES PLANLEGGING

En forutsetning for å realisere måltallet for boligbygging og samtidig ivareta miljøhensyn er at transformasjonsområdene blir utbygd. Bygging i eksisterende by kan være komplisert der flere eiere er involvert. Kommunens gjennomføringspolitikk kan være avgjørende enten dette skjer som pådriver, samarbeidspart eller i ytterste konsekvens via forskuttering av teknisk infrastruktur.

INNPENDING TIL TRONDHEIM

Boligbehovet som er beregnet er basert på at Trondheim tar sin del av befolkningsveksten innad i Trondheimsregionen slik den har vært fordelt mellom kommunene i de siste ti årene. I et rent klimaperspektiv hadde det vært ønskelig at Trondheim tok en større andel av veksten siden innpendlingen til Trondheim er større enn utpendlingen. Dersom det bygges mange boliger i omegnskommunene for å imøtekomme boligbehovet for personer som har sitt virke i Trondheim og dersom denne produksjonen skjer stedet for i Trondheim, vil dette dessuten kunne medvirke til økte boligpriser i Trondheim. I tillegg går kommunen glipp av skatteinntekter.

ATTRAKTIVE FAMILIEBOLIGER

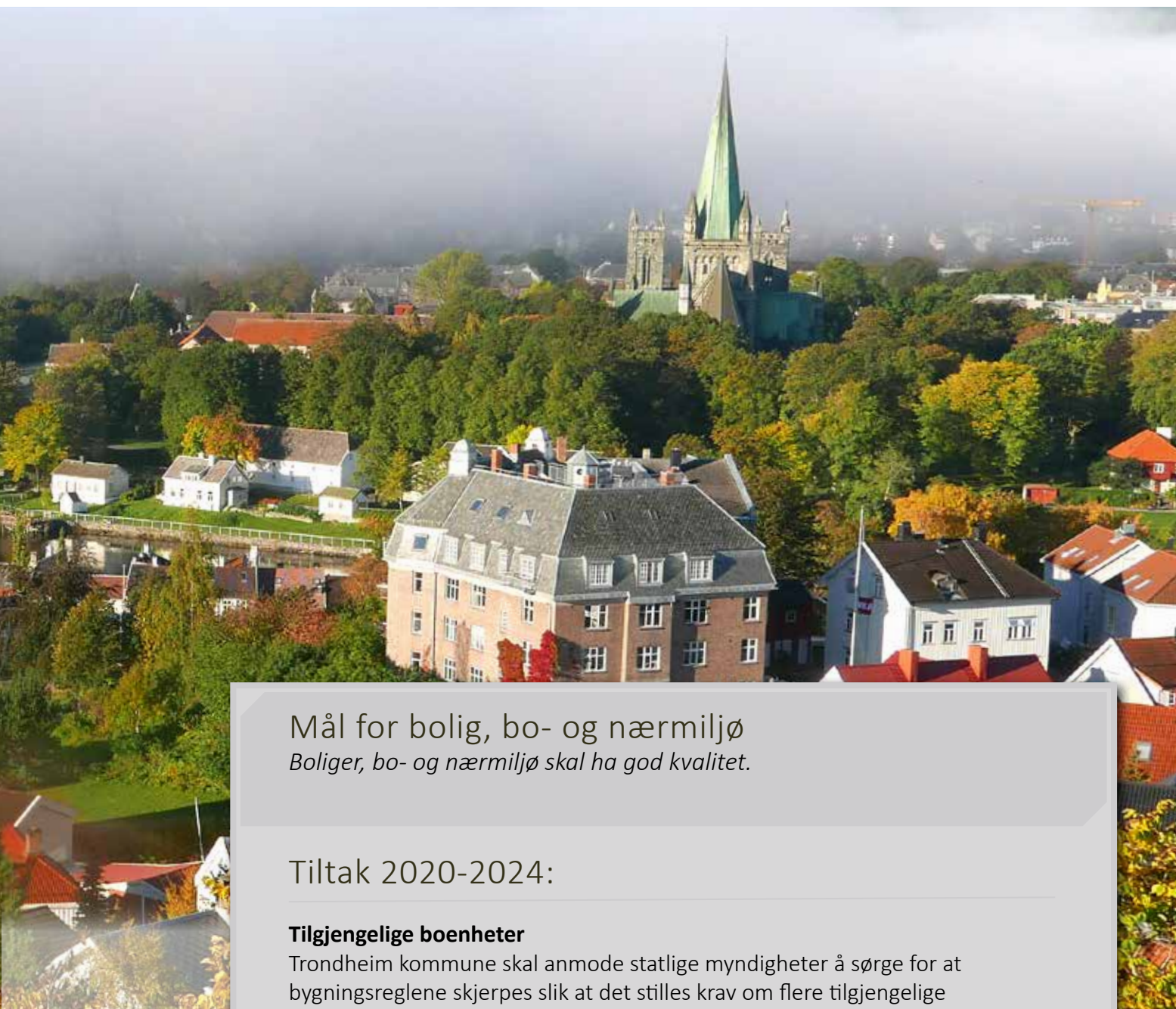
Kommunedirektøren konstaterer at det kan være en målkonflikt mellom det å holde strengt fast ved en fortetningspolitikk i Trondheim og det å unngå økt pendling inn til Trondheim, og derved vekst i personbiltrafikken. Det foreligger imidlertid ingen politiske signaler på at Trondheim skal ta en økt vekstandel innad i Trondheimsregionen og boligpolitisk plan fremmer her ingen forslag til tiltak, men kommunedirektøren foreslår at det ved rullering av kommuneplanens arealdel skal drøftes ulike tiltak for å dempe utviklingen av arbeidsreiser inn til Trondheim. Et av grepene kan være å medvirke til at det blir bygget attraktive familieboliger i Trondheim. Innad i Trondheimsregionen og boligpolitisk plan fremmer her ingen forslag til tiltak, men kommunedirektøren foreslår at det ved rullering av kommuneplanens arealdel skal drøftes ulike tiltak for å dempe utviklingen av arbeidsreiser inn til Trondheim. Et av grepene kan være å medvirke til at det blir bygget attraktive familieboliger i Trondheim.



5

Kvalitet i bolig, bo- og nærmiljø

Boligpolitisk plan foreslår tiltak for å medvirke til at det blir bygget boliger som er tilgjengelig for rullestoladkomst siden dette har sterke individ- og samfunnsmessige begrunnelser. Slike boliger gjør det mulig for mennesker med nedsatt funksjonsevne til selv å velge bosted. Også store grupper av eldre kan bo lenger hjemme i en slik tilgjengelig boenhet. Når flere bor hjemme uten behov for omfattende kommunale tjenester, sparer det offentlige penger. Videre bør minstestørrelser for boliger drøftes ved rullering av kommuneplanens arealdel, siden det er høyst diskutabelt om småboliger er en fullverdig boligløsning. I tillegg drøfter planen ulike tiltak knyttet til de kvalitetsutfordringene som følger av en stadig tettere by. Ved nybygging bør erfaringer fra arbeidet med områdeløft bringes inn i et forebyggende perspektiv.



Mål for bolig, bo- og nærmiljø
Boliger, bo- og nærmiljø skal ha god kvalitet.

Tiltak 2020-2024:

Tilgjengelige boenheter

Trondheim kommune skal anmode statlige myndigheter å sørge for at bygningsreglene skjerpes slik at det stilles krav om flere tilgjengelige boenheter enn i dag og at det åpnes for å registrere informasjon i matrikkelen om hvilke boliger som er en tilgjengelig boenhet. Trondheim kommune skal innenfor rammen av plan- og bygningsloven med tilhørende tekniske forskrifter fortsatt arbeide for at det blir etablert tilgjengelige boligenheter i småhusbebyggelse, der dette ikke er krav fra statens side.

Aktuelle drøftingstema i ny kommuneplanens arealdel

Ved kommende rullering av Kommuneplanens arealdel skal følgende problemstillinger drøftes særlig og vurderes inntatt:

- minstepørrelser for boliger, eventuelt avgrenset til visse områder
- utfordringer som følger av en stadig tettere by, herunder skal erfaring fra områdeløftarbeidet
- bringes inn i et forebyggende perspektiv
- avsetting av hensynssoner der det kreves felles planlegging uavhengig av eiendomsgrenser





TILGJENGELIG BOENHET

Det finnes ingen oppdatert oversikt som viser hvor mange tilgjengelige boenheter ("for rullestol") som finnes i dag og hvor disse er lokalisert. Siden dette er viktige styringsdata i boligpolitikken mener kommunedirektøren at Trondheim bør påvirke statlige myndigheter til å legge til rette for at dette blir registrert i matrikkelen. I boliger med krav om heis er det krav om at boenhetene er tilgjengelige, men for boliger under 50 m² er det gjort fritak for 50 prosent av boligene. Kommunedirektøren mener at bolig godt under 50 m² med enkle grep kan gjøres tilgjengelig. Følgelig vil kommunedirektøren anbefale at Trondheim oppfordrer statlige myndigheter til å senke arealgrensen for unntak ned til ca. 35-40 m². Kommunedirektøren mener at det er viktig å sikre tilgjengelighet i ny småhusbebyggelse, og mener at gjeldende bestemmelse § 28.1 i kommuneplanens arealdel, som sikrer dette, bør vurderes videreført ved rullering.

FORTETTING MED KVALITET

Gjeldende fortetningspolitikk kan utfordre hensynene til kvalitet i bolig-, bo- og nærmiljø. Kommunens vedtatte føringer som omhandler slike kvaliteter kan hjemles i kommuneplanens arealdel (KPA). Dette må i så fall skje gjennom egne bestemmelser knyttet til arealutnyttelse, boligstørrelser, tilrettelegging av uterom m.v. Kommunedirektøren har allerede gjennom kommunal planstrategi 2016-2020 varslet behov for å evaluere bestemmelsene til arealdelen i forkant av neste rullering, herunder å evaluere parkeringskravene (bystyret PS 0175/16, vedtatt 08.12.2018).

ERFARINGER FRA OMRÅDELØFT

Fortettingen bringer nye problemstillinger med seg og det bør vurderes nye bestemmelser i kommuneplanens arealdel som ivaretar de nye problemstillingene. Å sikre det gode livet mellom husene må skje i samspill med fysisk utforming og det er her viktig å trekke veksler på kommunens erfaringer fra områdeløftarbeidet. Boligpolitisk plan går ikke nærmere inn på aktuelle veivalg her, men det vises til at Plan for friluftsliv og grønne områder er førende i kommunens arbeid.

SMÅBOLIGER

Sanering av småboliger har vært en viktig oppgave etter krigen, men det bygges fremdeles en del ett-roms boliger eller boliger ned til 28 m², særlig i sentrale områder av byen. I kommende kommuneplans arealdel (KPA) bør det derfor vurderes en bestemmelse som anviser minstestørrelser for en bolig. Det må samtidig drøftes om kravet til større boliger kan skape etableringsbarrierer ved å drive boligprisene oppover. Krav om minstestørrelser bør sees i sammenheng med en ønsket sosiodemografisk fordeling. Muligens bør eventuelle krav om minstestørrelser avgrenses til visse områder. For å sikre en god områdevis planlegging, ubundet av eiendomsgrenser, bør det særlig i transformasjonsområder vurderes å avsette hensynssoner i KPA med krav om særlige samarbeids- eller eierformer, samt krav om omforming og fornyelse.

URBANT JORDSKIFTE

Urbant jordskifte er en ordning som innebærer at jordskifteretten fordeler netto planskapt verdiøkninger mellom eiendommer, ved å dele ut utbyggingsretter som kan ligge utenfor egen tomt. Ordningen kan gi en fremdriftsoptimal og økonomisk rettfærdig løsning, men griper inn i eiendomsretten. Kommunedirektøren må vurdere denne ordningen nærmere.



6

Boligmarkedene

Boligprisene er i dag historisk høye i forhold til husholdningenes inntekter, men lave renter medvirker til at boligprisen ikke har økt tilsvarende. Husholdningens gjeldsvekst og avhengigheten av foreldrehjelp til etablering er imidlertid et bekymringsmessig trekk. Tilbudet av private leieboliger synes godt. De fleste finner seg til rette i det private leiemarkedet, men det kan være utfordringer knyttet til at den profesjonelle leiesektoren er liten. Staten bør derfor vurdere skattemessige tiltak for å bidra til et større profesjonelt leiemarked, men også for å fremme en større likebehandling mellom eier og leier av bolig. Kommunen bør på sin side iverksette bruk av tilvisningsavtaler for å medvirke til profesjonell utleie. Studentboliger har en viktig funksjon i leiemarkedet og det skisseres ulike tiltak for å medvirke til flere studentboliger.

BOLIGBYGGING HAR BETYDNING FOR BOLIGPRISENE

Kommunens viktigste oppgave i boligpolitikken er å regulere areal til boligbygging. Gjennom reguleringsmyndigheten kan kommunen påvirke boligtilgangen gjennom hvor stort areal som reguleres til boligbygging. Innenfor et markedsstyrt boligmarked er det imidlertid utbyggerne som avgjør om det skal igangsettes boligbygging. Tilstrekkelig areal er derfor ikke alene en tilstrekkelig, men en nødvendig betingelse for å realisere boligbygging.



Mål for boligmarkedene

Eie og leiemarkedene skal være velfungerende.

Tiltak 2020-2024:

Skatt på bolig

Trondheim kommune skal anmode statlige myndigheter til å vurdere skattemessige tiltak som kan fremme bedre likebehandling mellom eier og leier av bolig, samt bidra til et større profesjonelt leiemarked.

Grunnlån til profesjonelle utleiere

Trondheim kommune skal iverksette ordningen med å tilby grunnlån for å fremme profesjonell privat utleie slik det følger av formannskapetets vedtak (formannskapet PS 0029/17, vedtatt den 07.03. 2017). Ordningen skal prioriteres i nye utbyggingsområder og inngå i program for kommunalt disponerte utleieboliger.

Studentsamskipnaden

Trondheim kommune skal støtte Studentsamskipnaden (Sit) sin ambisjon om 20 % studentboligdekning ved å:

- dokumentere og formidle behov for tilskudd til Sit overfor staten og anmode om
- forbedringer i tilskuddsordningen for studentboliger
- benytte kommunal forkjøpsrett etter leiegårdsloven til fordel for Sit når Sit ønsker dette

Studentboliger

For å fremme bygging av studentboliger generelt, skal det praktiseres lempninger fra enkelte kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel når det bygges studentboliger, slik det følger av bygningsrådets vedtak den 12.08.2014 (PS 0103/14).





STATUS I EIEMARKEDET

I Trondheim eier 69 prosent av alle husstander egen bolig. Et urovekkende forhold har vært den sterkt økende boligpris- og gjeldsveksten, men denne synes nå å avta. Boligprisveksten har vært størst for eneboliger og rekkehus. På grunn av lav rente ser det ut til at husstander som har klart å komme seg innenfor eiermarkedet i dag ikke har spesielt høye boutgifter.

STATUS I LEIEMARKEDET

I Trondheim bor 31 prosent i leid bolig og tilbudet av leieboliger i markedet synes tilfredsstillende. Det har i de senere årene vært en viss realvekst i den gjennomsnittlige husleien som betales i markedet (gjengs leie), men denne har flatet noe ut siden 2018. Det er sannsynlig at studentsamskipnadens boligbygging i de senere årene har medvirket til bedring i tilbudet av utleieboliger generelt. De fleste finner seg til rette i det private leiemarkedet, men det kan være utfordringer knyttet til at den profesjonelle utleiesektoren er liten. Sokkel- og ekstraboligsegmentet er ikke egnet til å ivareta nødvendig bostabilitet for varige leietakere, herunder barnefamilier. Kommunedirektøren mener derfor at statlige myndigheter bør foreta en bred gjennomgang av skatt for å vurdere skattemessige tiltak som kan bidra til et større profesjonelt leiemarked. Saldoavskrivning bør her vurderes som ett av flere tiltak, slik at boligutleie blir mer økonomisk gunstig for profesjonelle aktører. Videre bør skattesystemet fremme en bedre likebehandling mellom eier og leier av bolig.

PROFESJONELL UMLEIE

Husbanken etablerte i 2016 en ordning der grunnlån kan tildeles til aktører som bygger for utleie. Med denne ordningen er det mulig å fremme nye utleieboliger i profesjonell regi. Videre kan kommunen på denne måten oppnå at utleieboliger blir etablert i nye boligprosjekter. Siden kommunen skal kunne bestemme hvem som skal bo i inntil 40 prosent av boligene må disse også inngå i plan for anskaffelse av kommunalt disponerte utleieboliger. Formannskapet vedtok i 2017 at en slik ordning skal etableres i Trondheim og at ordningen skal sees i sammenheng med kommunens planlegging av anskaffelse av kommunalt disponerte boliger.

STUDENTBOLIGER

Studentboliger er først og fremst et utdanningspolitisk tiltak, men bygging av studentboliger har stor betydning for bolig- og byutvikling, næringsutvikling, samt transport og miljø. I et slikt perspektiv mener kommunedirektøren at det lønner seg for Trondheim som vertskommune å aktivt medvirke til at det bygges studentboliger og at disse kommer på hensiktsmessige steder. Kommunen bør medvirke til at det bygges studentboliger for å bidra til målsettingen om å være Nordens beste studieby, dempe presset i leiemarkedet og for å sikre en egnet lokalisering av studentboligene i et miljø-/transportperspektiv. Virkemidler for å oppnå dette er blant annet å lempe på visse krav i kommuneplanens arealdel når det bygges studentboliger og gjøre bruk av kommunal forkjøpsrett etter leiegårdsloven til fordel for Studentsamskipnaden. Finansiering av studentboliger er et statlig ansvar og kommunedirektøren finner det både prioriteringsmessig og prinsipielt problematisk å gi økonomisk støtte til studentboliger, enten dette skjer ved salg av subsidiert tomt eller på annen måte.



7

Etablering av vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som har en utilfredsstillende bosituasjon og blant disse er de bostedsløse mest utsatt. Ingen skal måtte mangle tak over hodet. Beregninger viser at det finnes grupper som har for lav inntekt til å kjøpe egen bolig, men som samtidig har for høy inntekt for å kvalifisere til kommunal bolig. Det private leiemarkedet kan være et fullgodt alternativ for mange, men ikke nødvendigvis for varige leietakere. Rimelige utleieboliger i den tredje sektor kan derfor være en løsning, men dette bør i så fall initieres fra statlig hold. Svakheter i Husbankens bostøtte aktualiserer etablering av en kommunal bostøtte, men anbefales ikke siden varig husleiestøtte er et statlig ansvar. For at flere skal kunne eie egen bolig, bør potensialet i startlånsordningen utnyttes bedre. Flere kommunale leietakere bør kunne kjøpe sin bolig. Det foreslås en fortsatt satsing på rådgiving og beboere i kommunale boliger skal tilbys en individuell boplan.



Mål for boligetablering for vanskeligstilte

Antall bostedsløse skal reduseres og ingen skal mangle tak over hodet.

De boligsosiale virkemidlene skal benyttes aktivt og på en målrettet måte. Husstander med svak økonomi eller oppfølgingsbehov skal kunne skaffe og beholde en egnet eid eller leid bolig.

Flest mulig av de som ønsker det skal ha mulighet til å eie egen bolig.

Tiltak 2020-2024:

Midlertidig botilbud

Midlertidig botilbud skal unntaksvis benyttes, og gjennomsnittlig botid skal maksimum være 20 dager. Alle midlertidig botilbud skal oppfylle statens kvalitetskrav.

Ventetid på kommunal utleiebolig

Gjennomsnittlig ventetid for tildeling av kommunal bolig skal være maksimum en måned fra da vedtak er fattet. Gjennomsnittlig ventetid for tildeling av bolig i bofellesskap for utviklingshemmede skal være inntil 6 måneder innen 2022.

Rimelige utleieboliger i den tredje sektor

Trondheim kommune skal anmode statlige myndigheter om å vurdere ulike tiltak for å medvirke til etablering av rimelige utleieboliger i den tredjesektor, herunder kan endringer i planlovgivningen være et alternativ.

Startlån

Potensialet i startlånsordningen skal utnyttes gjennom videreføring av gjeldende praksis med: .

- nedbetalingstid inntil 50 år
- skjønnsmessig bruk av SIFO-satsene
- tilskudd til etablering skal vurderes og særlig for barnefamilier.

Videre innarbeides i retningslinjene for startlån om mulighet for inntil 10 års rentebinding. Saksbehandlingstid skal i gjennomsnitt være en måned.

Sosialhjelp til husleie

Satsene for sosialhjelp til dekning av boutgifter skal være nøktern, men tilstrekkelig til å skaffe en egnet bolig i det private markedet.

Beboerkjøp av kommunal utleiebolig

Ordningen der leietaker i kommunal utleiebolig i borettslag eller seksjonssameie kan kjøpe sin bolig videreføres i sin nåværende form. Gjennom en forbedret råd og veiledning og økt saksbehandlingsskapasitet skal antall salg til leietaker økes til 50 boliger per år.

Husbankens bostøtte

Trondheim kommune skal anmode statlige myndigheter om at boutgiftstaket for bostøtten heves slik at det aksepteres boutgifter som er bedre i samsvar med prisene i markedet.

Beboereide omsorgsboliger

Beboereide omsorgsboliger som er finansiert med investeringstilskudd fra Husbanken skal ha en tidsbegrenset prisregulering og tilvisningsrett, slik at tilskuddet kommer til gode for fremtidige kjøpere.

Boligrådgivning

Alle som søker om kommunal bolig, bytte av bolig og forlengelse av leieforhold skal tilbys samtale før behandling av søknaden.

Søkere til startlån skal gis rådgivning for å medvirke til kjøp av bolig som er i god stand og tilpasset behovet.

Individuell boplan

Alle leietakere i kommunale utleieboliger skal gis tilbud om "Individuell boplan" - med mål om en trygg og god fremtidig boligsituasjon.



VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som har en utilfredsstillende bosituasjon ved at de enten har en uegnet bolig, står i fare for å miste boligen eller ved at de mangler bolig (bostedsløs). Bostedsløshet er den mest utsatte posisjon en person kan ha på boligmarkedet. Ofte dreier dette seg om personer som har utfordringer med rus og/eller psykiatri. Bostedsløshet kan deles inn i flere kategorier som det å mangle tak over hodet, være i midlertidig botilbud, være i fengsel/institusjon og mangle bolig innen to måneder før løslatelse/utskrivning, samt bo midlertidig hos venner, kjente eller slektninger. Trondheim hadde i den siste nasjonale kartleggingen lavest antall bostedsløse blant landets fem største byer, men antall bostedsløse bør reduseres ytterligere. Det bør være et mål at ingen skal mangle tak over hodet.

INNSATS MOT BOSTEDSLØSHET

Innsatsen mot bostedsløshet må skje på flere fronter. Kommunale utleieboliger er her et effektivt virkemiddel. Det er derfor viktig at tildeling kan skje raskt når behovet oppstår og det foreslås en maksimal ventetid på en måned for en kommunal bolig. Videre er det viktig med boliger som er tilpasset gruppens behov. Det bør særlig satses på småhus for personer med rusutfordringer og psykiske problemer. Bruken av midlertidig botilbud bør begrenses og kvaliteten i slike botilbud har stor velferdsmessig betydning og det må derfor stilles krav om at slike plasser følger de kvalitetskrav som staten har satt.

BOLIGKJØP OG ETABLERINGSBARRIERER

Det er viktig at selveie ikke bare blir forbeholdt de mest kjøpesterke, men at også vanskeligstilte skal kunne eie sin egen bolig. Det er derfor bekymringsfullt at stadig flere unge blir avhengig av økonomisk bistand fra familien for å kunne kjøpe egen bolig.

FALLER MELLOM STOLENE

Dagens boligmarked preges av historisk høye boligpriser der det kan være vanskelig for husstander med lave og midlere inntekter å nå opp. Kommunedirektøren har beregnet hvor høy inntekt som kreves for å kjøpe egen bolig. Beregninger for husstander på én person viser eksempelvis at en årlig inntekt på drøye 400 000 kroner, gir kjøpsmulighet til knappe 10 prosent av omsatte boliger av relevant størrelse. På den andre siden ligger øvre inntektsgrense for å oppnå kommunal utleiebolig på knappe 240 000 kroner. Sammenstillingen indikerer at det er et betydelig gap i "inntektskriterier" mellom kommunal utleiebolig og kjøpsmarkedet. Når det gjelder kriteriene for å oppnå privat leiebolig er det vanskeligere å fremskaffe konkret kunnskap om dette.

BOLIGER I DEN TREDJE SEKTOR

Som en term plasserer den tredje sektor generelt sett seg i et diffust felt mellom stat og marked. Behovet for tredje boligsektor kan innenfor et individperspektiv begrunnes ut fra at noen faller "mellom stolene", og at det er behov for virkemidler som favner et bredere lag av befolkningen. Det finnes en rekke eksempler både fra inn- og utland på at den tredje sektor har forsynt markedet med rimelige boliger. Felles for de eksemplene viser at den tredje sektor har vært basert offentlige subsidier eller en planlov som legger til rette sosial boligbygging. I Norge gir Husbanken ikke støtte til andre enn vanskeligstilte og slik bygging kan heller ikke initieres via planlovgivningen. Kommunen må derfor basere seg på å bære en slik kostnad selv. Etablering av en tredje boligsektor med rimelige utleieboliger vil kunne underminere selveierlinjen, føre til innelåsnings effekter, svarte markeder, samt kunne bli rammet av EUs regelverk om ulovlig statsstøtte. Dersom en tredje sektor med rimelige boliger skal etableres i Norge bør dette i så fall initieres av staten og her kan grep i planlovgivningen være et interessant spor.

BEBOEREIDE OMSORGSBOLIGER

De fleste beboereide omsorgsboligene er tilknyttet et helse- og velferdssenter, og boligene er organisert som borettslag. Boligene er bygget med tilskudd fra Husbanken og det er kommunen som bestemmer ut fra behov hvem som skal få kjøpe slik bolig (tilvisningsplikt). Ordningen har fungert slik at tilskuddet avskrives over tid og med dette også tilvisningsplikten og prisreguleringen. For å øke volumet av slike boliger er det politisk bestemt at Trondheim skal arbeide for å forlenge perioden med prisregulering og tilvisning. Videre skal denne være ubegrenset for nye prosjekter.

PRIATE BOLIGLØSNINGER FOR PERSONER MED TJENESTEBEHOV:

Det rådende normaliserings- og integreringsprinsippet bygger på at flest mulig skal kunne bo i ordinære boliger og ta del i vanlige bomiljø og kommunal bolig skal ikke være førstevalget. De fleste av oss ønsker å bo hjemme så lenge som mulig. Det er i dag få utviklingshemmede som eier egen bolig, men i de senere årene har flere kjøpt egne leiligheter i borettslag og sameier, såkalte klyngeboliger. For de som har vedtak på tjenester kan enten få dette fra en fra personalbase i nærheten, eller kommunen kan etablere en personalbase i tilknytning til klyngeboligene. Kommunen kan også kjøpe leiligheter og leie ut til samme målgruppe. Leietakerne har også mulighet til å kjøpe boligene- "fra leie- til- eie". Kommunedirektøren vil prioritere dette arbeidet fremover.

STARTLÅNET

Startlånet er viktig virkemiddel for å fremme selveie for personer som ikke får lån i vanlig bank og som ikke har mulighet for å spare for å oppnå egenkapital. Reglene for tildeling ble fra statens side spisset mot det å hjelpe de aller mest vanskeligstilte og ordningen er ikke lenger en ordning for førstegangsetablerere på boligmarkedet slik den var tidligere. Kommunedirektøren mener at det er viktig å utnytte det potensialet som ligger i startlånsordningen for å sette flere i stand til å eie egen bolig. I dag kommer dette til uttrykk gjennom en nedbetalingstid på opp til 50 år og fleksibel bruk av SIFO-satsene. For barnefamilier med trygdeytelser kan tilskudd være særlig aktuelt. Det foreslås å endre kommunens retningslinjer for startlån slik at fastrentebinding kan økes fra gjeldende fem, til ti år.

BOEBOERKJØP AV KOMMUNAL UTLEIEBOLIG

Beboerkjøp av kommunal utleiebolig av er ett av flere egnede virkemidler for å oppnå selveie som i tillegg gir kommunen en mulighet til å gjøre endringer i den kommunale boligporteføljen. Ordningen fungerer etter sin hensikt i den forstand at de som kjøper sin bolig blir boende og ytterst få kommer tilbake som kommunale leietakere. Det foreslås derfor at ordningen videreføres i nåværende form. Dette innebærer at kommunale leietakere i borettslag eller seksjonssameie kan få kjøpe boligen de leier til takstpris minus 50 000 kroner. Kommunedirektøren mener det er realistisk og ønskelig å fordoble antall årlige beboerkjøp fra dagens cirka 25 boliger til 50 boliger per år. Dette forutsetter økte ressurser til rådgivning og bistand til gjennomføring av kjøpet.

HUSBANKENS BOSTØTTE

Mens Husbankens bostøtte er rettet både mot selveiere og leietakere, gis kommunens sosialhjelp i hovedsak til de som leier bolig. Hensikten med bostøtten er at den skal kunne fungere som en varig ytelse. Det er derfor uhenksommessig at bostøtten gir en relativt dårlig utmåling for mange. Maksimum godkjent boutgift er en kritisk faktor i dagens ordning, siden boutgifter som overstiger dette ikke gir grunnlag for utmåling av bostøtte. Siden de faktiske husleiene i markedet i mange tilfeller overstiger de grenser Husbanken har satt, gir dette en systematisk underdekning i ordningen. Andelen bostøttemottakere med boutgifter over boutgiftstaket har økt vesentlig siden 2010. I de siste to årene er boutgiftstaket imidlertid økt, men ordningen er fremdeles ikke et tilstrekkelig supplement til husstander som har



lave inntekter og høye boutgifter. Trondheim kommune bør derfor anmode staten om at boutgiftstaket heves ytterligere.

SOSIALHJELP OM HUSLEIESTØTTE

Tilsvarende som som Husbankens bostøtte, gjelder det også egne øvre grenser for boutgifter som det kan innvilges sosialhjelp for, og disse vedtas av bystyret. For boliger inntil tre rom ligger satsene noe under Husbankens satser, men større boliger ligger sosialhjelpssatsen noe høyere. Satsene fastsettes med hensyn til å være tilstrekkelig for å sikre egen bolig, at de ikke virker prisdrivende og innenfor rammen av kommunens budsjett. Det stilles strenge krav for å motta denne typen husleiestøtte, blant kreves det at husstanden benytter oppsparte midler og i prinsippet hele sin formue før slik støtte kan innvilges. I noen tilfeller aksepteres det at husstanden får beholde opparbeidet boligformue i en periode.

BØR DET ETABLERES EN KOMMUNAL BOSTØTTE?

Svakhetene i den statlige bostøtten, spesielt med henblikk på det lave boutgiftstaket, gjør slik at mange blir avhengig av supplerende sosialhjelp for å dekke sine boutgifter. Dette aktualiserer spørsmålet om å etablere en kommunal bostøtteordning. Kommunedirektøren mener at en eventuell bostøtte ikke bør avgrenses til leietakere i kommunale utleieboliger, siden det vil fremstå som urettferdig å behandle husstander med lik økonomisk situasjon ulikt. Videre er det naturlig å holde husstander i eid bolig utenfor siden kommunale subsidier ikke bør brukes til privat formuesoppbygging. Tre modeller blir vurdert, men det konkluderes med å ikke etablere en kommunal bostøtte siden varig husleiestøtte primært er et statlig ansvar. Dersom det likevel skal etableres en egen bostøtte i Trondheim vil kommunedirektøren tilrå en modell som bygger på Husbankens bostøtte. Dette kan skje ved at boutgiftstaket heves med 2 000 kroner og at ordningen innrettes mot barnefamilier og personer som ble ufør i ung alder. Dette vil koste cirka 8 millioner kroner i året.

KOMMUNAL BOLIGRÅDGIVNING

Kommunen har ansvar for å medvirke til å skaffe bolig for vanskeligstilte som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet og rådgivningsarbeidet skal prioriteres også i tiden fremover. Helse- og velferdskontorene som har ansvaret for behandling av søknader om kommunale boliger gir boligrådgivning i kontakt med boligsøkere, både nye søkere, de som søker om bytte av bolig og de som søker om forlengelse av leieforhold. NAV-kontorene har ansvaret for midlertidig botilbud, og møter de som er uten bolig. NAV har i tillegg ansvaret for informasjon og råd og veiledning om alle boligvirkemidler. For barnefamilier som leier kommunal bolig gis det nå tilbud om å utarbeide en "Individuell boplan" for å medvirke til en trygg og god fremtidig boligsituasjon. For folk flest er kjøp av bolig det største enkeltkjøpet i livet og boligformue utgjør den største andelen av formuen. Kommunedirektøren foreslår at det etableres en rådgivningsgruppe, som bistår ved kjøp av bolig, og som består av representanter fra aktuelle enheter ut fra søkers behov for veiledning og tilpasning.




8

Geografisk fordeling av levekår og integrering

Hensynet til integrering, bomiljø og spesielt barnas oppvekstvilkår begrunner tiltak som motvirker demografisk og sosioøkonomisk segregasjon. Siden boligtyper og boligpriser er med på å bestemme hvor ulike grupper bosetter seg, kan kommunen motvirke segregasjon gjennom planpolitikken. For å medvirke til at barnefamilier bosetter seg sentrumsnært bør det vurderes en leilighetsnorm som legger til rette for sentrumsnære familieboliger. Samlokaliseringen av NTNU til ett campus vil påvirke student-bosettingen ved at flere studenter trekker mot Gløshaugen. Det er derfor viktig å legge til rette for boligbygging av sentrumsnære studentboliger. Siden leietakere i kommunale utleieboliger ofte har ulike levekårsutfordringer, påvirker lokalisering av disse boligene den geografiske levekårssammensettingen i kommunen. Levekårshensyn bør vektlegges ytterligere når kommunen anskaffer boliger. Dette bør sikres, blant annet ved å avmerke området i kommuneplanens arealdel der kommunen gis forkjøpsrett. kommunen gis forkjøpsrett.

VEKTIGE ARGUMENTER FOR SOSIAL MIKS

Det synes å være en bred oppslutning om tiltak som motvirker demografisk og sosioøkonomisk segregasjon. Teorien om nabolagseffekter, integrering og hensynet til bomiljø gir vektige argumenter for en slik politikk. Ulike bymiljøer der ulike områder bebos av



Mål for geografisk fordeling av levekår og integrering
Boligpolitikken skal være et viktig redskap for å oppnå geografisk levekårsutjevning.

Tiltak 2020-2024:

Leilighetsfordelingsnorm

Ved kommende rullering av kommuneplanens arealdel skal det vurderes å etablere en leilighetsfordelingsnorm. Det skal vurderes om normen skal særlig hensynta behovet for sentrumsnære familieboliger og at en gitt andel av disse skal ligge på bakkeplan.

Sentrumsnære studentboliger

Trondheim kommune skal medvirke til at det bygges sentrumsnære studentboliger.

Områdemetodikk i studentområder

Trondheim kommune ønsker at studenter skal ha sosiale bånd og eierskap til egen bydel, og vil motvirke de uheldige sidene ved hyblifisering. Kommunen skal prøve ut "områdemetodikk" som en pilot i ett område med særlig høy andel studenter.

Lokalisering av kommunale utleieboliger

Trondheim kommune sin anskaffelsesstrategi for kommunalt disponerte utleieboliger skal i sterkere grad enn før ivareta levekårshensyn og en bedre spredning av boligmassen.

Forkjøpsrett til boligsosiale formål

Ved kommende rullering av kommuneplanens arealdel skal det i områder med gode levekår vurderes å avmerke arealer til boligsosiale formål der kommunen gis en forkjøpsrett.





forskjellige grupper kan imidlertid ha funksjonelle begrunnelser og bidra til en by med ulike særpreget som byr på ulike opplevelser.

Innenfor rammen av kommunens arealplan er det samspillet mellom utbyggere og kjøpesterke husstanders preferanser som avgjør. Det blir således et politisk betont spørsmål om hvor mye ressurser det offentlige skal bruke på en sosial miks politikk og hvor langt myndighetene skal gå for å påvirke markedet og individers bosettingsmønster. Levekårsdata er en viktig premisse for kommunens boligpolitikk og ny levekårsundersøkelse for Trondheim er planlagt utarbeidet i 2020.

NORM FOR LEILIGHETSFORDELING

Gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel om en variert boligstruktur og varierte boligstørrelser har etter kommunedirektørens syn sin svakhet i at den er rundt formulert. Kommunedirektøren foreslår derfor at det foretas en drøfting i forbindelse med kommende rullering av kommuneplanens arealdel om en leilighetsfordelingsnorm. Som en del av slik norm kan det også vurderes inntatt et vilkår om at en viss andel av de større boligene plasseres på bakkeplan for være egnet til familier. Kommunedirektøren vil i sin vurdering av slike bestemmelser skissere løsninger som ikke demper forsyningen av nye boliger og som løpende kan ivareta dette hensynet. Videre vil kommunedirektøren særskilt drøfte hvilke utilsiktede konsekvenser en slik regulering kan medføre.

STUDENTBOSETTING

Samlokaliseringen av NTNU til ett campus vil påvirke student-bosettingen ved at flere studenter trekker mot Gløshaugen. I felles Masterplan for bycampus er det et mål om et attraktivt og levende bycampus der boliger for studenter inngår. Med dette som premisse er det viktig å skape løsninger som kan forene studenters og andre husholdningers boligbehov. Kommunedirektøren mener at dette best kan skje ved å legge opp til attraktive sentrumsnære studentboliger i profesjonell regi. Etter kommunedirektørens syn er dette det sterkeste virkemiddelet for å demme opp mot uønsket hyblifisering. Videre foreslår kommunedirektøren at områdeløftmetodikk som kommunen har utviklet, utprøves i områder med særlig høy andel studenter.

KOMMUNALT DISPONERTE UTLEIEBOLIGER

Ettersom leietakere i kommunale boliger ofte har ulike levekårsutfordringer har lokaliseringen av kommunalt disponerte utleieboliger en stor betydning. Det er derfor uheldig at kommunalt disponerte utleieboliger ofte finnes i levekårszoner der inntektene er lave. Spesielt uheldig er det at kommunen til dels har familieboliger i områder som kan være levekårsutsatte. Kommunedirektøren skal foreta en gjennomgang av boligmassen med hensyn til levekårs- og bomiljømessige implikasjoner av boligenes fordeling i byen. Videre fremkommer det at kommunen bosetter flyktninger i områder der gruppen er relativt høyt representert fra før. Kommunedirektøren bør i stedet etterstrebe å bosette flyktninger på steder der disse er andelsmessig lavt representert. Siden lokalisering av de kommunalt disponerte boligene legger føringer for bosettingen, må levekårshensyn vektlegges ytterligere når kommunen anskaffer og avhender boliger.

AREALER FOR BOLIGSOSIALE FORMÅL

Kommunedirektøren anser at muligheten til å fremskaffe areal til boligsosiale formål kan ha en viktig funksjon for å etablere utleieboliger eller andre boligsosiale tiltak i områder der dette er levekårsmessig gunstig. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at det ved neste rullering av kommuneplanens arealdel vurderes innarbeides en hjemmel til å utpeke arealer for boligsosiale formål.



9

Kommunalt disponerte utleieboliger

Kommunale utleieboliger er et viktig boligsosialt virkemiddel. Boligene bør fortsatt forbeholdes vanskeligstilte på boligmarkedet, men det bør kunne tilbys boliger til personer med noe høyere inntekter enn i dag. Kommunale utleieboliger rommer et spekter av boligtyper til ulike målgrupper. De fleste som tildeles bolig er en-persons husstander. For å unngå at kommunale utleieboliger står tomme bør terskelen for innvilgelse senkes i perioder når det er mange ledige boliger. Barnefamilier bør sikres en forutsigbarhet og bostabilitet gjennom lengre leieavtaler. For både å politikkgjøre- og systematisere boligområdet, foreslås et program for kommunalt disponerte boliger som skal vedtas politisk. Det tilrådes en fortsatt bruk av en utgiftsdekkende husleiemodell.

BEGRUNNELSER FOR KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER

Den kan være ulike begrunnelser for at kommunen skal skaffe kommunalt disponerte boliger. Noen personer har behov for spesialtilpassede boliger eller at de ikke klarer å skape eller opprettholde bolig på det private boligmarkedet. Med kommunale boliger er det mulighet til å styre den geografisk spredning av utsatte målgrupper. Staten gir støtte til kjøp av kommunalt disponerte og dette kommer både kommunen og leietaker til gunst.

MÅLGRUPPER

Kommunalt disponerte utleieboliger et viktig boligsosialt virkemiddel og aktuelle målgrupper er flyktninger, utviklingshemmede, personer med rus- og/eller psykiske problemer, eldre og sosialt og økonomiske vanskeligstilte. Kommunedirektøren har vurdert en utvidelse av målgruppen for kommunale utleieboliger. Dersom kommunale utleieboliger utvides til et bredt tilbud vil dette sannsynligvis bidra til et bedre bomiljø og en alminneliggjøring av kommunale utleieboliger. På den andre siden vil en betydelig utvidelse av boligporteføljen koste mye og bidra til å underminere selveierlinjen. En bred kommunal leiesektor kan også komme i strid med EØS-reglene om ulovlig statsstøtte. Etter kommunedirektørens syn bør personer som har mulighet til å kjøpe egen bolig utelukkes fra det kommunale boligtilbudet.



Mål for kommunalt disponerte utleieboliger

Det skal være et riktig antall kommunalt disponerte utleieboliger. Boligene skal være tilpasset kvalifiserte søkeres behov. Lokaliseringen skal være hensiktsmessig for beboerne og samtidig virke levekårsutjevne.

Tiltak 2020-2024:

Program for kommunalt disponerte utleieboliger

Det skal utarbeides et "Program for kommunalt disponerte utleieboliger". Dette skal angi et samlet måltall og skal i tillegg gi en fremstilling av hvilke typer boliger som skal anskaffes og avhendes med utgangspunkt i behovet blant kvalifiserte boligsøkere (størrelse, utforming, beliggenhet eierform m.v.) Programmet rulleres minimum hvert fjerde år.

Etablering av et vurderingsverktøy

Det skal utarbeides et vurderingsverktøy for vurdering av kommunens boligmasse og det skal avklares strategier for anskaffelse, avhending og utvikling av boliger.

Gjennomgang av de kommunale utleieboligene

Det skal foretas en gjennomgang av den kommunale disponerte boligmassen for å vurdere boligenes egnethet og lokalisering.

Barnefamilier og bomiljø

Barnefamilier skal ikke tilbys bolig i områder der det er kjente bomiljøproblemer.

Botilbud

Det skal prioriteres å etablere et variert boligtilbud for personer med rus og psykiske lidelser.

Utviklingshemmede

Personer med utviklingshemming skal i større grad eie sin egen bolig. For de med størst behov for tjenester skal det fortsatt gis tilbud om bolig i kommunalt bofellesskap.

Heving av inntektsgrensen for kommunale utleieboliger

Kommunedirektøren skal fremme en politisk sak om med forslag om en heving av inntektsgrensen for kommunal utleiebolig.

Bostabilitet for barnefamilier

Flere barnefamilier skal gis leieavtaler med varighet som er lengre enn lovens hovedregel om minimum tre år.

God utnyttelse av boligene

Ved varierende boliggetterspørsel skal en god utnyttelse av boligene skje gjennom:

- en innvilgelsespraksis som tilpasses etterspørselen, slik at terskelen senkes ved høy tomgang
- anskaffelse av boliger med tilvisningsavtaler som kan trekkes inn og ut av kommunal bruk i tråd med vekslende behov

Oppfølgingsbesøk

Alle nyinnflyttede i kommunal bolig skal få oppfølgingsbesøk 1-3 måneder etter innflytting for å sikre at leietaker har forstått vilkårene i leieavtalen og for å avklare behovet for bistand.

Vilkår om oppfølging i boligen

Ved kjente utfordringer knyttet til å bo og for å mestre boforholdet skal det i en større grad inngås en egen oppfølgingsavtale i tillegg til den ordinære husleiekontrakten.

Bo- og tjenesteavtaler

For spesielt vanskeligstilte med utfordrende atferd innenfor rus og psykisk helse, er det behov for at det i større grad benyttes bo- og tjenesteavtaler.

Beboerrepresentant

Det skal prioriteres å medvirke til at det blir valgt beboer-representanter (jf. husl.l. kap. 6) i kommunale boligeiendommer, med flere enn fire boliger, som kan representere leietakerne overfor kommunen som utleier.

Det finnes imidlertid en stor gruppe som har for høy inntekt til å få kommunal bolig, men samtidig for lav inntekt til å kjøpe bolig. En viss utvidelse av målgruppen kan derfor tilrådes, og da ved å heve inntektsgrensene noe. Kommunedirektøren vil fremme politisk sak om dette.

DAGENS BOLIGBEHOV OG FREMTIDIG BEHOV

Husstander med innvilget søknad tildeles en bolig med en nøktern størrelse ut fra antall husstandsmedlemmer. De aller fleste som får innvilget søknad om bolig er enslige og dette reflekteres i at det totalt er et størst behov for små boliger. For bostedsløse med rus og psykiske problemer er det ofte behov for spesielle boligløsninger og småhus kan være et alternativ. For barnefamilier er det viktig med boliger integrert i ordinære boligområder med gode bomiljø. For noen år tilbake var det å være nyankommen flyktning i Trondheim ensbetydende med det å bo i kommunal utleiebolig, men i de senere årene har gruppen i større grad blitt bosatt privat. Personer med utviklingshemming har ulike behov. Mange har behov for tjenester gjennom hele døgnet mens andre klarer seg selv eller med delvis hjelp. Her er det et mål at flere blir bosatt i egen eid bolig og da gjerne i form av en "klyngebosetting" rundt en tjenestebase. For eldre er det ønskelig å bidra til å legge de fysiske rammene for at folk med betydelig helse- og funksjonssvikt kan bo hjemme. Omsorgsbolig tilrettelagt for heldøgns omsorgstjenester vil være et godt supplement til sykehjem.



ET STABILT OG FORUTSIGBART BOFORHOLD

En undersøkelse blant leietakere i kommunale utleieboliger viser barnefamilier synes det er viktig å kunne oppleve stabilitet i boforholdet. En gjennomgang av alle innflyttinger i 2019 viser at kun et fåtall av de barnefamilier som flyttet inn kommunal bolig hadde lengre leiekontrakt enn lovens minstetid på tre år. Mange søker om å få si leieavtale forlenget. Knappe ¼ del av barnefamiliene fikk avslag på slik søknad om forlengelse. Mange leietakere selv velger imidlertid selv å flytte ut av boligen en god stund før leieavtalen utløper. Kommunedirektøren mener at barnefamilier bør gjennom leieavtalen bli bedre sikret enn i dag siden dette vil øke opplevelsen av trygghet og styrke bostabiliteten. Kommunedirektøren vil legge om sin praksis og gi lengre leieavtaler til flere barnefamilier. Noen leietakere i kommunal utleiebolig trenger hjelp til å planlegge sin bosituasjonen etter endt leietid hos kommunen og her vil en "individuell boplan" være nyttig. For å unngå at et kontraktsutløp kommer bardust på leietakerne bør alle inviteres til en samtale ett år før leiekontrakt utgår for å planlegge en fremtidig bosituasjon.

TRYGT OG GODT BOMILJØ I KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER

Systemrettet bomiljøarbeid er virkningsfullt for å motvirke bomiljøproblemer. Samtidig har de ulike målgruppene i kommunalt disponerte boliger ulik grad av oppfølgingsbehov på individuell basis. Selv med et tilrettelagt tilbud i botiltak kan det være utfordringer med å gi den tjenesten som den enkelte beboer har behov for. Dette fordi beboere ikke alltid gir de ansatte adgang til å komme inn i boligen for og yte praktisk bistand til å bo. I forbindelse med tildeling av kommunal utleiebolig kan det derfor stilles vilkår om oppfølging i boligen. Kommunedirektøren ønsker å stille vilkår om oppfølging i flere leieforhold enn i dag. Selv der det er stilt slike vilkår, kan det være vanskelig å komme i posisjon for å gi oppfølging. Dette gjelder særlig for rusavhengige med samtidige psykiske lidelser og tilleggspolproblemer. For denne gruppen må det vurderes økt bruk bo- og tjenesteavtaler, som gir adgang til å iverksette strengere tiltak enn ved vilkår om oppfølging.

ET RIKTIG ANTALL KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER

Antall kommunale utleieboliger må samsvare med hvor mange husstander som etter politiske vedtatte retningslinjer kvalifiserer for slik bolig. Kommunedirektøren mener at det er hensiktsmessig å basere prognostisering av kommunalt disponerte boliger på forventet boligbygging i markedet. En premisse for denne fremgangsmåten er at den forutsetter at gjeldende dekningsgrad (initial mengde eller nullpunktet) er korrekt og at andel personer med behov for kommunal utleiebolig forblir konstant. Mange faktorer kan imidlertid rokke ved disse forutsetningene. I dag preges bildet av at få boligsøkende står på venteliste og at mange boliger står tomme. Når det avdekkes et avvik mellom behov og boligmasse er det viktig å kunne iverksette hurtig respons. Dette betyr ikke at enhver ubalanse skal imøtegås ved å anskaffe eller avhende boliger. Det må her etableres en dynamikk på etterspørselssiden slik at det blir enklere å få tildelt bolig i perioder med mange ledige boliger og vica versa. Videre vil de foreslåtte privateide boligene der kommunen kan bestemme hvem som skal bo (tilvisning), skape en dynamikk på boligsiden fordi disse boligene kan trekkes inn og ut ved behov.

VEM SKAL EIE DE KOMMUNALT DISPONERTE UMLEIEBOLIGENE?

Kommunalt disponerte utleieboliger kan være eid av kommunen, innleid (i hovedsak fra Boligstiftelsen for trygdeboliger) eller at kommunen har avtale om å bestemme hvem som skal få leie (tilvisingsboliger). Dette kan være spesielt aktuelt der tilbyderen ikke bare skal levere bolig, men også individrettede tjenester.

PROGRAM FOR KOMMUNALT DISPONERTE UMLEIEBOLIGER

Valg av målgrupper for kommunale utleieboliger er en opplagt politisk beslutning. Det er bystyret som vedtar retningslinjene for kommunale utleieboliger. Tilsvarende mener kommunedirektøren at utforming av den kommunale boligporteføljen også bør være basert på politiske beslutninger i større grad enn i dag. Derfor foreslås et program for kommunalt disponerte boliger. Programmet skal rulleres minimum hvert fjerde år og vedtas politisk. Programmet skal analysere behovet til personer som fyller kriteriene for kommunal utleiebolig og programmere boliger som fører frem til en ønsket boligmasse. Den kommunale boligporteføljen er basert på en rekke beslutninger som er foretatt over et langt tidsspenn. Ikke alle boligene er tilpasset dagens behov og noen har en uhensiktsmessig beliggenhet. I anledning utarbeidelse av programmet vil kommunedirektøren lage et vurderingsverktøy med tanke på en omstrukturering av den kommunale boligmassen.

HUSLEIEMODELLEN

En kommune kan fritt bestemme egne prinsipper for husleiefastsettelse så lenge husleien ikke overstiger det leienivået husleieloven bestemmer om leieprisvern legger opp til. Trondheim kommunen benytter har en utgiftsdekkende husleie, der samlede inntektene skal dekke forvaltning, drift og vedlikehold, samt finansielle utgifter. Kommunedirektøren har vurdert fire andre husleiemodeller. En husleie bør sikre et forsvarlig vedlikehold, gi hensiktsmessige fordelingsvirkninger, gi en god utnyttelse av Husbankens bostøtte, forhindre innelåsingseffekter og ikke være for administrativt krevende. Det anbefales en fortsatt bruk av gjeldende utgiftsdekkende husleiemodell blant annet fordi den sikrer et godt vedlikehold. Den eneste reelle utfordreren til gjeldende modell er en politisk bestemt husleie. Denne modellen setter leietakers husleiebetaling i fokus og kan sikre leietakerne et ønsket husleienivå. En ulempe med en politisk bestemt husleie er at vedlikehold kan bli saldert og at det kan settes begrensninger på utvidelse av boligportefølje. Dette fordi modellen impliserer en påkobling på bykassen slik at pengebruk til boligene må prioriteres opp mot andre tiltak.