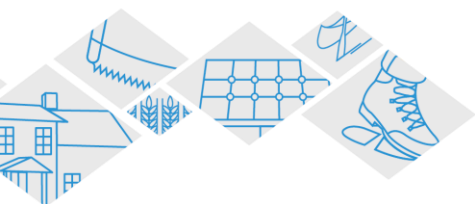




Aurskog-Høland
kommune

Boligsosial strategi 2022-2025





Boligsosial strategi 2022-2025 for Aurskog-Høland kommune

Innhold:

1.	Bakgrunn	2
2.	Føringer	3
2.1	Nasjonale føringer	3
2.2	Kommunale føringer	4
3.	Status	6
3.1	Ansvarsfordeling generelt	6
3.2	Befolkningsframskriving	6
3.3	Boligsammensetning	8
3.4	Aurskog-Høland kommunes kommunale boliger samt boveiledning	8
3.5	Konsekvenser av koronapandemien	8
4.	Mål	9
4.1	Hovedmål	9
4.2	Delmål	9
5.	Strategier og tiltak	10
5.1	Flere skal kunne eie egen bolig	10
5.2	Å leie skal være et trygt alternativ	12
5.3	Strategi "Sosial bærekraft i boligpolitikken"	14
5.4	"Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse"	15



1. Bakgrunn

Boligen er noe av det aller viktigste en har. Boligen er stedet man søker ly for været, ro fra omgivelsene, restituerer og hviler ut. Det er samtidig mye mer enn dette – det er også et hjem. Det er stedet man lager mat, spiser, sikrer egenomsorg og hygiene samt dyrker mange av interessene. Hjemmet gir mestringsopplevelser og mening og får en sentral betydning for identitetsbygging og sosial tilhørighet.

Boligsosialt arbeid omfatter alt kommunen gjør for å sikre vanskeligstilte¹ på boligmarkedet en trygg bosituasjon: Bistand til å skaffe en egnet bolig, hjelp til å mestre sin boligsituasjon og til å bli integrert i nærmiljøet og samfunnet for øvrig.

Bolig er et av de mest grunnleggende behovene ved siden av helse, utdanning og arbeid. Bolig bidrar til tilhørighet og identitet, fysisk trygghet og er en viktig sosial arena. Det å bo dårlig eller å være bostedsløs påvirker livskvaliteten negativt. Det blir vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon vanskeliggjøre integrering. Veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere.

Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo. De fleste gjør det på egenhånd.

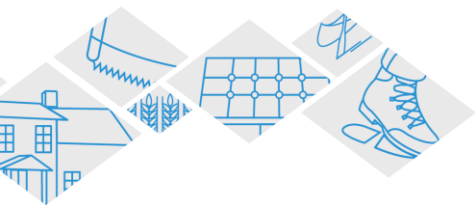
Boligsosial strategi handler om kommunens ansvar for å utvikle attraktive lokalsamfunn, som er gode å bo og leve i ved å tilrettelegge for velfungerende boligmarkeder, effektive plan- og byggeprosesser, informere om ulike støtteordninger, tilby veiledning og bidra til at innbyggerne gis mulighet til å velge boform etter behov gjennom hele livet.²

Den største utfordringen er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Det er alvorlig for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vanskeligstilte på boligmarkedet defineres som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner: Er uten bolig, står i fare for å miste boligen sin og/eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin. Andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre boforholdet.

¹ Se siste avsnitt under 1. Bakgrunn for beskrivelse for hva som menes med *vanskeligstilte*.

² [Temaheftet "Et sted å bo, med rom for å leve"](#) fra Nasjonalt Kompetansesenter for Psykisk Helsearbeid (NAPHA), [Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn](#), [nyheter fra forbrukerrådet](#) og [sjekklisten](#), som Husbanken, Statsforvalteren og noen kommuner har sammen utarbeidet, ga inspirasjon til utarbeidelsen av denne strategien.



2. Føringer

2.1 Nasjonale føringer

FNs bærekraftsmål³ er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene består av 17 mål og 169 delmål, der det boligsosiale arbeidet både er et mål i seg selv og et viktig virkemiddel for å nå flere av målene. Regjeringens strategi skal for eksempel bidra til å nå delmål 11.1, å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. I tillegg skal regjeringens strategi bidra til å nå bærekraftsmål 1 som tar sikte på å utrydde fattigdom, bidra til å nå bærekraftsmål 3 om god helse og livskvalitet, samt bidra til å nå bærekraftsmål 10 som dreier seg om å redusere ulikheten i samfunnet.

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) 'Alle trenger et trygt hjem'⁴ har som hovedmål at alle skal bo trygt og godt. Ingen skal være bostedsløse. Dette skal oppnås ved at flere skal kunne eie egen bolig, at å leie skal være et trygt alternativ, at sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling og at kommunen, som har hovedansvaret i det daglige, skal ha tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse for å kunne hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen har en plikt til å medvirke⁵ til å finne bolig for vanskeligstilte på boligmarkedet, men så langt finnes det ingen lov som regulerer kommunens ansvar på det boligsosiale feltet. Lovforslaget om kommunens ansvar ovenfor vanskeligstilte på boligmarkedet beskriver kommunenes ansvar for å bistå vanskeligstilte med *varige* botilbud. Forslaget presiserer også at kommunen skal ha oversikt over behovet for boliger til vanskeligstilte og at dette hensyntas i kommunens planstrategi og kommuneplan. Videre innebærer forslaget at bistanden skal fremgå i skriftlige enkeltvedtak.

Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften) regulerer gjeldsgraden i husholdningene, og ulike boliglover, f.eks. husleieloven sikrer balanse mellom partene i eie- og leiemarkedet.

Folkehelsearbeidet⁶ skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Det stilles krav til kommunen om å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Her er oppvekst og levekår, spesielt bolig, nevnt som en av faktorene.

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for bruk og vern av ressurser. All arealbruk skal i hovedsak være slik at områder og bebyggelse kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig. Prinsippet om universell utforming, hensyn til barn og unge samt estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

³ vedtatt av FNs medlemsland i 2015

⁴ [nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken \(2021-2024\) Alle trenger et trygt hjem](#)

⁵ jfr. Helse- og omsorgstjenesteloven §3-7 og Sosialtjenesteloven §15,

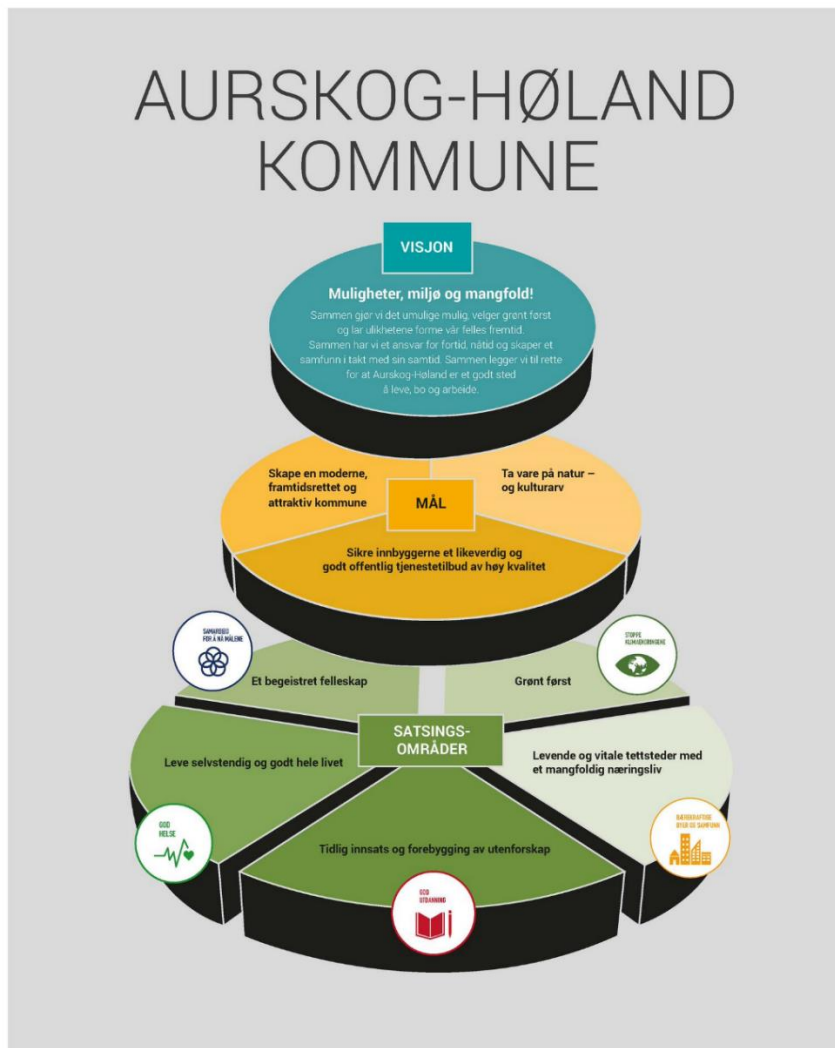
⁶ etter folkehelseloven med tilhørende forskrift om oversikt over folkehelsen



Statsforvalteren uttrykker i sitt forventningsbrev til kommunene 2022⁷ at kommunene tar i bruk alle tilgjengelige virkemidler for å få sosial bærekraft inn i kommunal planlegging. I vedlegget⁸ til forventningsbrevet konkretiserer og utdypet Statsforvalteren hva kommunene bør prioritere å følge opp i sin arealplanlegging.

2.2 Kommunale føringer

I figuren nedenfor er visjon, mål og satsingsområder for Aurskog-Høland kommune gjengitt:



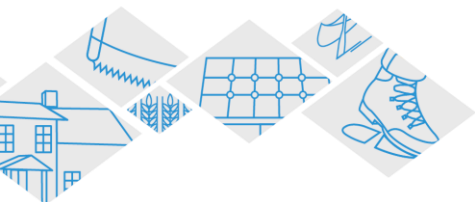
VERDIER

- **Åpenhet:** I møte med oss opplever du tilstedeværelse og dialog. Alle blir møtt med respekt og anerkjennelse, og vi informerer, involverer, lytter og svarer.
- **Tillit:** I Aurskog-Høland møter du innatkommende og profesjonelle ansatte, som tar samfunnsoppdraget på alvor. Vi kommuniserer ærlig og oppriktig, følger opp og gjennomfører.
- **Samhandling:** Vi er til stede for hverandre – fra «vugge til grav». Gjennom felles tanke- og handlegkraft fornyer vi oss og utvikler tjenester som bidrar til selvhjelpenhet, verdighet og livskvalitet gjennom aktiv deltakelse. Sammen skaper vi varige verdier.



⁷ [Forventningsbrev til kommunene 2022](#)

⁸ [Vedlegg - Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2022](#)



Aurskog-Høland kommune har valgt fem satsingsområder basert på FNs bærekraftsmål. Mest relevant for kommunens boligsosiale strategi er to av de fem; “Leve selvstendig og godt hele livet” og “Levende og vitale tettsteder med et mangfoldig næringsliv”.

I gamle Aurskog-Høland kommunes kommuneplan⁹ ble det lagt opp til 2 % gjennomsnittlig befolkningsvekst. Det tilsvarer en befolkningsøkning på nesten 4000 personer og et behov for i underkant av 2000 boenheter fram mot 2028. Strategien var at kvartaler for småhusbebyggelse og eldre eneboliger skulle erstattes med leilighetsbygg for å gi høyere utnyttelsesgrad, at rekkefølgebestemmelser knyttet til transport- og skolekapasitet osv. skulle brukes til styring av boligutbyggingen, at boligområdene skulle knyttes til kollektivnettet med gang-, sykkelveier og innfartsparkeringer og at en skulle fortsette å bygge leiligheter for en- til to-person-husholdninger og seniormarkedet, slik at eneboliger frigjøres til barnefamilier.

I gamle Rømskog kommunens kommuneplan¹⁰ beskrives i samfunnsdelen at det skulle utvikles stedstypiske boligområder, legges til rette for bygging av ulike boligtyper, basert på markedsstyrt etterspørsel, gis mulighet for bebyggelse med store tomter, utvikle boliger, som er universelt utformet og tilpasset eldres behov, legges opp til en bebyggelsesstruktur som i stimulerer til aktivitet og sosial omgang, utvikle bokonsepter som passer til unge og eldre enslige, bygges boligtyper som passer kulturelt, arkitektonisk og historisk til kommunen at bistå i å vise eksempler på eieformer som er egnet for kollektive løsninger.

Ny eiendomsstrategi¹¹ ble vedtatt i mai 2021. Strategien sørger for at kommunen er en profesjonell eiendomsforvalter med et helhetlig og langsiktig ansvar for alle kommunale bygninger med tilhørende eiendommer, og at Aurskog-Høland kommunes formålsbygg og boliger er godt egnet til sitt formål og har en standard som tilfredsstillende lover og forskrifter, samt ivaretar brukernes behov for helse, miljø og sikkerhet.

⁹ 2018 – 2028

¹⁰ 2016

¹¹ [Eiendomsstrategi Aurskog-Høland kommune 2021](#)



3. Status

3.1 Ansvarsfordeling generelt

Kommunen har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunens lokale handlingsrom er økt ved at flere økonomiske ordninger er blitt innlemmet i kommunens frie inntekter.

Husbanken skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Husbanken forvalter ordninger som bostøtte og startlån samt tilskudd og lån til utleieboliger.

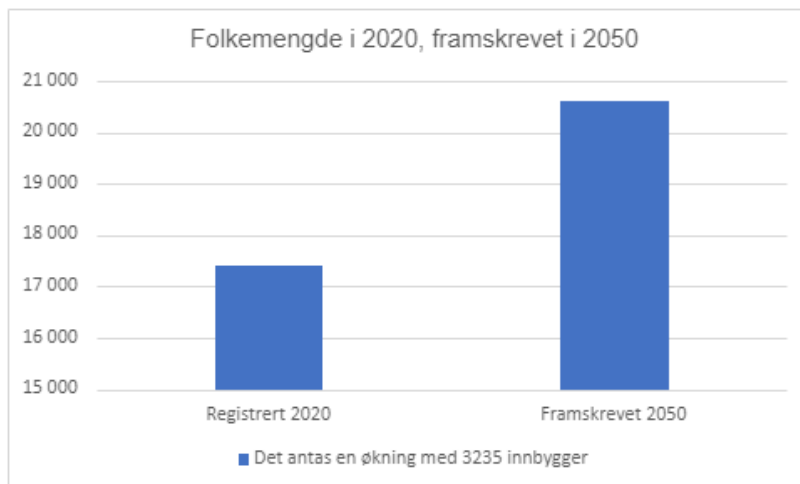
Frivillig sektor og ideelle organisasjoner har en viktig rolle som tilbydere av boliger og tjenester for vanskeligstilte på boligmarkedet. Brukerorganisasjoner er viktige talerør for brukerne og deres interesser.

Utbygging gjennom private utbyggere skjer for tiden langs kollektivaksen.

3.2 Befolkningsframskriving

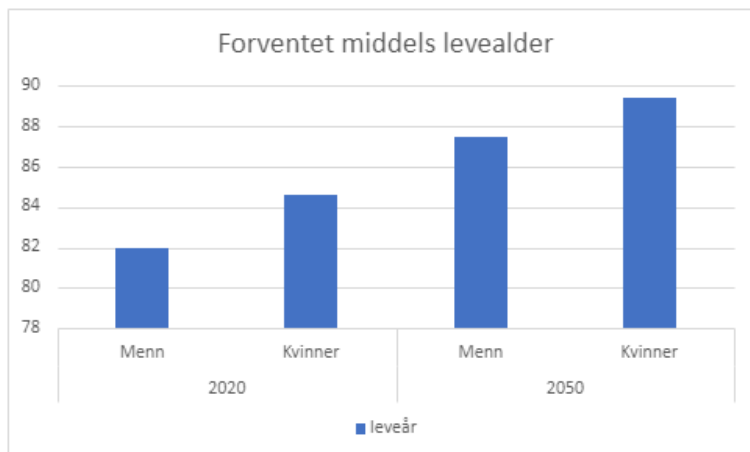
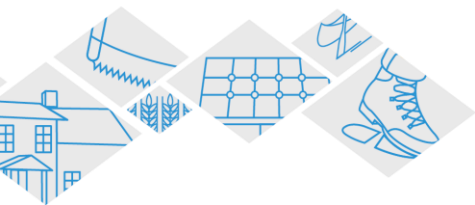
Tydelig aldring, lavere befolkningsvekst samt flere og eldre innvandrere er noen av trendene som vil prege befolkningsutviklingen i Norge framover. I 2030 vil det for første gang være flere eldre enn barn her i landet. SSB anslår i sin befolkningsframskriving for hele Norge at det vil være flere eldre (over 65 år) enn barn og unge (under 20 år).

Om 30 år¹² vil Aurskog-Høland kommunens innbyggertall ha økt med over 3000 flere innbyggere, og innbyggerne vil bli betraktelig eldre¹³ enn nå.

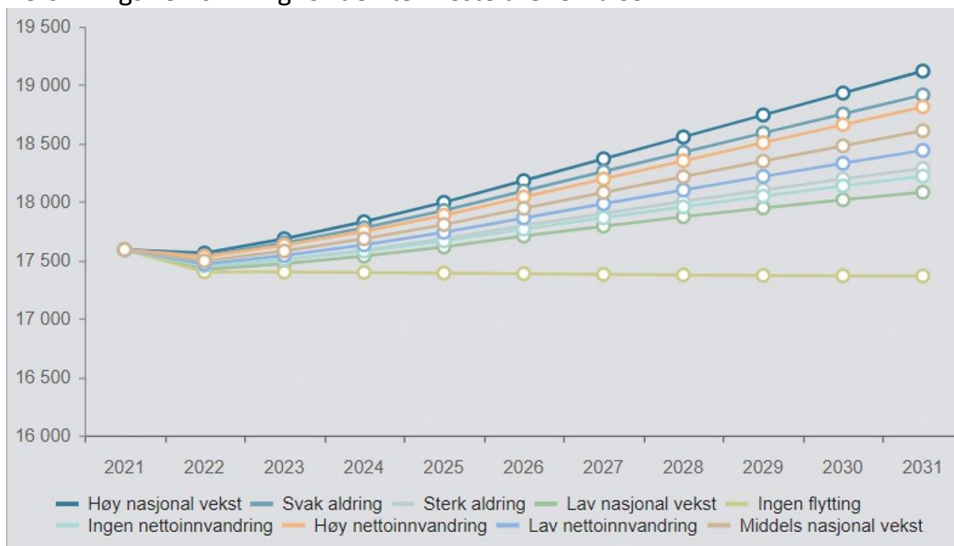


¹² Se SSB: Befolkning - Regionale befolkningsframskrivninger – tabell 1: Folkemengde per 1. januar. Registrert 2020, framskrevet i 2050

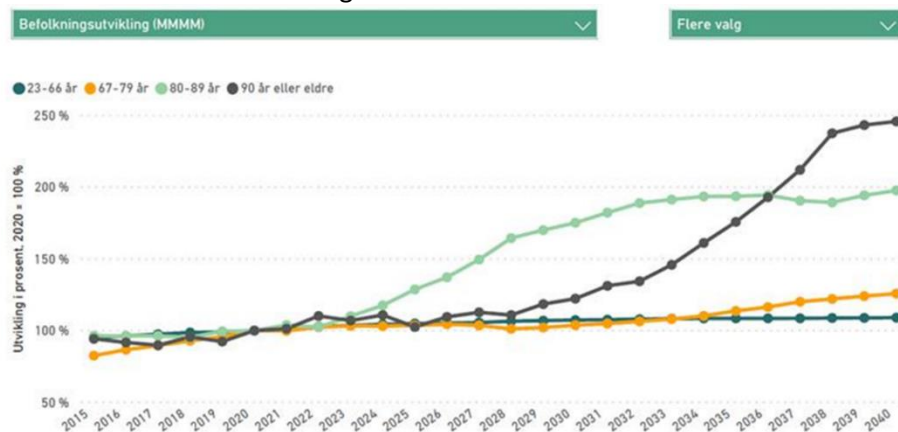
¹³ SSB tabell 12980



Befolkningsfremskriving for de nærmeste årene fra SSB



Fremtid: Aldersfordelt – kraftig vekst i eldre over 80 år



Kilder: Statistisk sentralbyrå: KOSTRA-tabeller 07459 og 11668



3.3 Boligsammensetning

Tabellen viser at den prosentvise andelen av eneboliger i Aurskog-Høland kommune er synkende. Andelen av rekkehus og blokkleiligheter viser en økende trend.

Region/Kommune	År	Boliger i alt	Antall boliger i:					
			Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus	Blokk	Bofelleskap	Annet
3026 Aurskog-Høland	2006	6 351	86,8	3,2	5,2	2,2	0,6	1,9
3026 Aurskog-Høland	2007	6 452	86,0	3,5	5,6	2,4	0,6	2,0
3026 Aurskog-Høland	2008	6 668	84,0	3,4	6,3	3,7	0,6	1,9
3026 Aurskog-Høland	2009	6 781	82,9	3,6	6,5	4,5	0,5	1,9
3026 Aurskog-Høland	2010	6 847	82,6	3,8	6,7	4,5	0,5	1,9
3026 Aurskog-Høland	2011	6 943	82,0	4,0	6,8	5,0	0,4	1,7
3026 Aurskog-Høland	2012	7 112	80,8	4,2	7,2	5,3	0,6	1,9
3026 Aurskog-Høland	2013	7 249	79,9	4,2	7,1	6,3	0,7	1,8
3026 Aurskog-Høland	2014	7 410	79,1	4,4	7,7	6,4	0,6	1,8
3026 Aurskog-Høland	2015	7 536	78,2	4,4	8,0	7,0	0,6	1,9
3026 Aurskog-Høland	2016	7 661	77,4	4,4	8,1	7,7	0,5	1,8
3026 Aurskog-Høland	2017	7 787	76,4	4,4	8,2	8,8	0,5	1,7
3026 Aurskog-Høland	2018	7 935	75,4	4,5	8,4	9,2	0,7	1,7
3026 Aurskog-Høland	2019	8 079	74,6	4,8	8,8	9,5	0,7	1,6

Aurskog-Høland kommune har en variasjon av boligtyper, men om den passer til innbyggernes boligbehov er ikke utredet.

3.4 Aurskog-Høland kommunes kommunale boliger samt boveiledning

Romerike Revisjons forvaltningsrapport fra 2019¹⁴ viser at kommunenes boveiledning (punkt 3¹⁵ av 3 i rapporten) var preget av mangel på systematikk og at kommunen i liten grad jobbet målrettet for å sikre at alle mestrer boforholdet.

Få rutiner og retningslinjer for boveiledning i kommunen var skriftliggjort, dette gjaldt både boligkontoret, flyktingetjenesten og psykisk helse og avhengighet. Videre kom det frem at det var uklart hvem som hadde det overordnede ansvaret for å sikre at alle med behov for boveiledning skulle få det, samt at det manglet en del oppgave- og ansvarsfordeling tjenestene imellom.

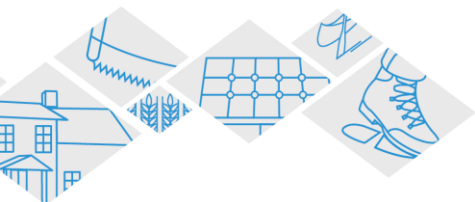
3.5 Konsekvenser av koronapandemien

Under koronapandemien fikk hjemmet flere og nye funksjoner samtidig som møteplasser og andre arenaer (som skole, barnehage) ble midlertidig borte. Dette kan for vanskeligstilte ha ført til konsekvenser som økt isolasjon og økning i problemer knyttet til psykisk helse, avhengighet og vold. Barn, unge, enslige og eldre ble spesielt rammet.

I tillegg har permitteringer kunnet føre til akutt vanskelig situasjon for enkelte.

¹⁴ Forvaltningsrapport nr. 5-2019 Vedlikehold av kommunale boliger Aurskog-Høland kommune fra Romerike Revision IKS fra april 2019

¹⁵ I hvilken grad har kommunen lagt til rette for at leietagere i kommunale boliger får tilstrekkelig boveiledning?



4. Mål

4.1 Hovedmål

Alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. De som ikke klarer det selv, skal få den hjelpen de trenger. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv.

4.2 Delmål

Strategiens delmål er:

- Flere skal kunne eie egen bolig.
- Å leie skal være et trygt alternativ.
- Sosial bærekraft er et premiss for boligbygging og områdeutvikling i kommunen.
- Kommunen har tydelig avklarte og samstemte roller, nødvendig kunnskap og kompetanse for å kunne hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

For å nå mål og delmål, prioriteres følgende innsatsområder:

- Ingen skal være bostedsløse.
- Barn og unge skal ha gode boforhold.
- På sikt skal personer med nedsatt funksjonsevne på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.¹⁶ Kommunen må i sitt arbeid vurdere om universell utforming er ivaretatt. Dette innebærer fysiske hindringer, språk, syn, hørsel, miljøhemming, bevegelse og psykisk helse.¹⁷

¹⁶ [FNs konvensjon om rettighetene til personer med nedsatt funksjonsevne \(kort: CRPD, Convention on the Rights of Persons with Disabilities\)](#) se spesiell artikkel 19.

¹⁷ Krav om universell utforming av bygg er gitt i § 12-1 i forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK17). Boliger må ikke være universelt utformet, men det stilles krav om tilgjengelighet for enkelte boliger og boenheter. Kravet om tilgjengelighet er gitt i §12-2 i TEK17.



5. Strategier og tiltak

5.1 Flere skal kunne eie egen bolig

Flest mulig innbyggere skal kunne etablere seg eller bli boende i det ordinære boligmarkedet. Å eie egen bolig gir økonomisk trygghet. Bolig går ofte i arv mellom generasjoner.

Forutsetningene for stabile og trygge boforhold er bedre for dem som eier enn for dem som leier bolig. Den månedlige utgiften med å betale til sin egen bolig er ofte lavere enn husleien for en leid bolig. Derfor vil kommunen prioritere startlån og stimulere til flere offentlige og private leie-til-eie-modeller og andre kjøpsmodeller for dem som med litt ekstra hjelp og tid kan kjøpe egen bolig.

Aurskog-Høland kommune skal:

- prioritere startlån som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie
 - ha kunnskap om utviklingen knyttet til eide/leide boliger samt i hvilken grad dette er en ønsket situasjon for den enkelte.
 - følge opp Husbankens retningslinjer for prioritering av startlån
 - prioritere startlån til barnefamilier
- vurdere å etablere en kommunal bostøtte i tillegg til nasjonal bostøtteordning¹⁸
- vurdere om fast supplering fra sosialtjenesten skal være et punkt i vurderingsfasen, for å forenkle prosessen for den enkelte de gangene dette er et behov.
- hjelpe flere fra leie til eie, det prioriteres personer med nedsatt funksjonsevne¹⁹, unge voksne, barnefamilier og voksne uføre
- etablere en formell arena for erfaringsutveksling med private utbyggere
 - for å dele med hverandre informasjon om hvilke boligtyper, leid eller eid, og beliggenhet som etterspørres

Om «leie til eie»²⁰

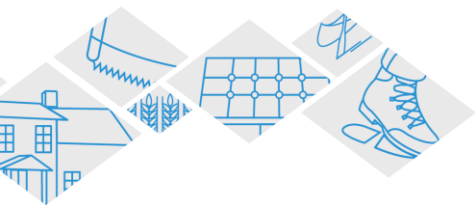
ARBEIDSPROSESS

Husstanden oppfyller ikke kravene til betjeningsevne og egenkapital for å få lån nå, men er i målgruppen for leie av kommunal bolig. Kommunen vurderer at husstanden har et potensiale for å eie bolig på et senere tidspunkt. Kommunen fremskaffer en bolig som er tilpasset husstandens nåværende og framtidige behov. Husstanden leier i tre eller fem år før de får anledning til å kjøpe boligen. Husleie tilsvarer kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, slik at husstanden har mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden. Alternativt kan gjengs leie/markedsleie benyttes, hvorpå overskuddet reflekteres i en redusert kjøpepris. Kjøpet av boligen etter 3 eller 5 år finansieres ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering. Unge i etableringsfasen eller mennesker som må nyetablere seg er ikke i målgruppen for denne arbeidsprosessen.

¹⁸ En kommunal bostøtte fordi det er svært få, som har rett på bostøtte fra den nasjonale ordningen, da den ikke er fulgt opp ift. alle reformer. Et eksempel er kommunal bostøtte, som Ullensaker har. (Anmerkning fra dokumentforfatter: Ullensaker hadde i 2019 og 2020 en bostøtte jamfør modellen som Bergen kommune har. I høsten 2021 skal Ullensaker begynne med en annen modell, som også Lillestrøm kommune har besluttet.)

¹⁹ [NRK Vestland: Utviklingshemmede plasseres i bofellesskap mot sin vilje.](#)

²⁰ Veiviser for opprettelse av leie-til-eie i kommuner: [Leie til eie for vanskeligstilte \(kommunen kjøper først\) - Veiviseren](#)



BAKGRUNN

Norge har et skattesystem som favoriserer boligeiere mer enn leietakere. Dette innebærer at det i et lengre tidsperspektiv er mer gunstig å eie bolig framfor å leie den. Leiemarkedet er i dag kjennetegnet av korttidsleie og mange små boliger. Flere av de boligsosiale virkemidlene er innrettet mot å hjelpe vanskeligstilte med å kjøpe egen bolig. I tillegg til at eie av bolig er gunstig økonomisk, gir det for de fleste større stabilitet og trygghet. Erfaring med eierlinjen viser også at bomiljøer der mange eier egen bolig gir et bedre og mer stabilt bomiljø enn der det er stor andel leieboliger. Det boligpolitiske målet om at flest mulig skal eie sin egen bolig gjelder også for vanskeligstilte. De fleste virkemidlene er innrettet for å få flere inn i eid bolig, i stedet for å ha et regulert eller subsidiert utleiemarked. Leie før eie er et virkemiddel som legger til rette for at husstander som er i målgruppen for startlånordningen, men som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne i dag, skal sikres en stabil bolig og mulighet for å kjøpe boligen på sikt. Det forutsettes at kommunen vurderer at husstanden har et eierpotensial på sikt.

FASER

År 0 - utvelgelse og kommunen kjøper en bolig

År 1-4 - husstanden leier boligen og sparer

År 5 - husstanden kjøper bolig

Etter år 5 - oppfølging etter kjøp

FORDELER FOR HUSTANDEN

Husstanden får en tilpasset bolig og et opplegg skreddersydd for dem.

Husstanden vet hva kjøpesummen blir ved utløpet av leieperioden, og dermed hva som kreves av økt inntekt og sparing i leieperioden.

Verdiøkning gjennom godt vedlikehold tilfaller husstanden selv ved kjøp av leieboligen.

Dette gir husstanden et incitament til å ivareta boligen og bidra til et godt bomiljø.

Husleie kan settes til dekning av utgiftene ved boligen. Differansen mellom ugiftsdekkende leie og gjengs leie/markedsleie gir et visst sparepotensiale.

Sparepotensialet kan variere i løpet av leieperioden. Settes gjengs leie eller markedsleie kan differansen reflekteres i redusert kjøpepris som fastsettes i år 0.

Oppspart beløp vil redusere behovet for finansiering og dermed redusere månedlige utgifter etter kjøp. Dette reduserer risiko for fremtidige betalingsproblemer.

Ved låneopptak ved utgangen av år fem (tre) oppnår husstanden fordelene av rentefradraget, som kan omregnes til avdrag, og legges til grunn for beregning av nedbetalingstid. Dette for å unngå høy boutgiftsøkning.

Kjøp til prisen i år 0 vil representere et subsidieelement dersom boligprisene har steget i leieperioden.

Husstanden kan velge å takke nei til opsjonen om kjøp og løper slik ingen risiko.

Hvis husstanden av ulike årsaker ikke ønsker å kjøpe leieboligen, men en annen bolig til markedspris: Her er gevinsten for husstanden at de i løpet av leieperioden har fått oppspart egenkapital.

FORDELER FOR KOMMUNEN

Kommunen får dekket utgifter i leieperioden til betjening av lån fra Husbanken eller eventuelt ordinært banklån med fast og forutsigbar rente og utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold. Nedskrevet tilskudd i leieperioden bidrar til dekning av



omkostninger/administrasjon og eventuell prisnedgang. Ved prisnedgang, som innebærer at husstanden velger å ikke benytte opsjonen, vil boligen kunne bestå som utleiebolig.

Vedlikeholdsbehovet antas å bli redusert fordi husstanden har en egeninteresse av å ta godt vare på boligen, fordi verdiøkningen tilfaller husstanden.

Kjøp av bolig til en bestemt husstand gir bedre behovstilpasning av boligmassen.

Salg til husstanden vil friggi midler til kjøp av ny og tilpasset bolig til en ny husstand og gi økt turnover i den kommunale boligmassen.

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE²¹

I Aurskog-Høland var det ifølge SSB registrert 1.302 husstander i leid bolig i 2020.

Det vil si at nesten 1 av 5 husstander i vår kommune bor i en leid bolig. Aurskog-Høland kan neppe kalles en studentkommune, slik at man kan anta at mesteparten av disse husstandene bor ufrivillig i leid bolig. Det vil likevel være en gruppe av arbeidspendlere fra våre naboland og øvrige EØS-land, som ønsker å være i leiemarkedet samt være leietakere av kommunale boliger.

Ifølge leiemarkedsundersøkelsen fra SSB var gjennomsnittlig månedsleie i «utkant Akershus» predikert til å være 8.800 NOK i 2020 for en 2-roms på 50 kvm. Vi antar at Aurskog-Høland kommune hører inne i den definisjonen.

Ser man da over i finansverdenen, ser man at en husleie på 8.800 NOK ville være tilstrekkelig for å betjene et boliglån for bolig til 2.500.000 NOK (ved 85 % lånegrad). Et søk på finn.no 5.5.2021 viser 11 boliger i Aurskog-Høland med prisantydning opp til 2.500.000 NOK.

Dessverre er personer i leide boliger ofte ikke i en slik posisjon at de kan klare å spare opp til egenkapital på 15 % av kjøpesummen, samtidig blir de av kommersielle banker vurdert til å ha få dårlig betjeningsevne for lån, til tross for at de kan vise til flere års problemfri betalingshistorikk av husleie.

Samtidig er mange utleieboliger små, trange og i veldig dårlig forfatning noe som påvirker både fysisk og psykisk helse hos leietakerne. Spesielt gjennom det siste året med pandemi har trangboddhet vært i søkelyset.

5.2 Å leie skal være et trygt alternativ

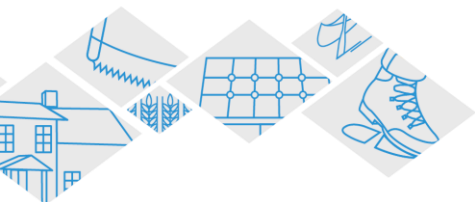
De fleste i Norge eier boligen de bor i. I Aurskog-Høland kommune²² eier en høyere andel enn landsgjennomsnittet ovenfor andelen som leier boligen sin. For dem som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig, skal leie av bolig være et godt og trygt alternativ. Samtidig har leietakere generelt dårligere boforhold enn boligeiere. Mange leietakere opplever også bosituasjonen som ustabil fordi kontraktstiden er kort.

Kommunen ønsker at det fleste finner varig bosted, leid eller eid, i det private markedet. Kommunale boliger anses hovedsakelig som midlertidig virkemiddel, men kommunen skal tilby hjelp til vanskeligstilte til å finne varig bosted. Våren 2021 har administrasjonen utarbeidet et forslag til struktur for systematiske og målrettet boveiledning²³. Boveiledning skal bidra til at det ikke oppstår behov for kommunal bolig for den enkelte, at behov for kommunal bolig er

²¹ Fra notat i forbindelse med behandling av sak 77/21

²² [Statistisk fra kommunehelsen](#)

²³ Vedtak (saksnr. 44/19) fra kommunestyret i gamle Aurskog-Høland kommune



bare midlertidig og den enkelte finner seg et bopel på det private markedet, og at leietaker får hjelp til å mestre sin hverdag med alle dagliglivets forpliktelser og gjøremål.

En stor andel av dem som har vært bostedsløse over lang tid og gjentatte ganger, har rusproblemer og psykiske lidelser. For denne gruppen henger bolig, behandling og oppfølging, og muligheter for arbeid eller aktivitet, uløselig sammen. Utfordringen er at denne gruppen ikke kan møtes på én måte, og det finnes forskjellige boligbehov avhengig av problemstilling og lidelse.

Aurskog-Høland kommune skal:

- tilby hjelp for å finne varig bosted.
 - gi hjelp til å finne seg varig bopel på det private markedet, dette som en del av nevnt boveiledning, samtidig som det tildeles kommunale boligene. Ved dette skal kommunen legge samordnede og tverrfaglige vurderingen til grunn når det skal gis hjelp for å skaffe seg og beholde egen bolig
 - tildele tidsubestemte husleiekontrakter for kommunale boliger kun ved begrunnede, det vil si skjønnsvurderte, unntakstilfeller.
 - undersøke påstanden at private utleier ikke aksepterer NAVs depositumsgaranti, noe som blir anført som grunn for flere søknader om kommunal bolig.
- utrede muligheten for kjøp eller tilpassing av egen bolig for personer med varig behov for tilrettelagt bolig som alternativ til leie av kommunal bolig. I påvente av realisering av selveid bolig eller ved livslang leie benyttes leiekontrakter som gir trygghet og forutsigbarhet.
 - vurdere om kommunen selv vil eie spesialtilpassete boliger²⁴ eller om det er mer hensiktsmessig å kjøpe den type tjenesten hos andre. Alternativt gjøre som Lørenskog kommune og ta med brukerne på tjenestedesign-utvikling.
- styrke bolig- og tjenestetilbudet til personer med rusproblemer og psykiske lidelser
 - årlig skaffe seg en systematisk oversikt over boligforholdene for innbyggere med psykiske og rusrelaterte utfordringer.
 - vurdere å utvikle en bolig- og tjenestemodell til personer med rusproblemer og psykiske lidelser²⁵.
- utarbeider hyppigere oversikter over bostedsløshet
- skal årlig skaffe seg en systematisk oversikt over:
 - boligpriser, husholdninger (antall personer) og inntektsfordeling i kommunen
 - andel eldre med behov for bistand
 - bostedsløse²⁶
 - andel personer med rusproblemer og psykiske lidelser med behov for bistand
 - yngre personer med nedsatt funksjonsevne med behov for bistand
 - flyktninger med behov for bistand
- utvikle digitale løsninger for å søke, tildele og forvalte²⁷ kommunale boliger

²⁴ 'hardbruksboliger' (Se for øvrig til Lørenskog kommune)

²⁵ for eksempel Housing first (dette er en brukerstyrt metode for å tilby bolig og tjenester til bostedsløse personer med et rusmiddelproblem og/eller psykiske lidelser. Også personer som trenger oppfølging for å ivareta boforholdet på en god måte, kan ha stor nytte av metoden).

²⁶ Bostedsløshet kartlegges på landsbasis ca. hvert fjerde år i Norge, sist i 2020.

²⁷ Regjeringen har tatt initiativ til et kommune-statsprosjekt for å utvikle nye digitale løsninger for å søke, tildele og forvalte kommunale utleieboliger. "Prosjekt Kobo - digitalt system for kommunale utleieboliger"



- utrede mulighet for å automatisere tildeling²⁸ av søknader om kommunal bolig.
- planlegge vedlikehold for utleide boenhet med mål om å ivareta standarden.
- gi flere lån fra Husbanken til private utbyggere av utleieboliger²⁹
 - vurdere behov for, fordeler og ulemper med for utleieboliger med tilvisningsavtale i kommunen, og eventuell oppmuntre private utbyggere til å bygge utleieboliger med tilvisningsavtale.
 - stille vilkår om universal utforming av boliger ved salg av kommunale tomter.
 - vurdere å stille krav til type boliger ved tilsagn av større byggeområder.

5.3 Strategi "Sosial bærekraft i boligpolitikken"

Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Gjennom planlegging tilrettelegger kommunen for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen. Den sosiale boligpolitikken må derfor ses i sammenheng med den brede boligpolitikken, både lokalt, regionalt og nasjonalt. Ved å jobbe med bolig og velferd i alle ledd av planleggingen, kan kommunen tilrettelegge for nok boliger til alle i gode bomiljø, trygg etablering i eid eller leid bolig, og stabile boforhold som fremmer gode levekår, velferd og deltakelse. Samfunnstrender som urbanisering, større sosiale ulikheter i befolkningen og flere eldre gjør det viktigere å planlegge for boliger til alle og i tråd med ett livsløpsperspektiv i årene fremover.

Eldre har, i likhet med resten av befolkningen, ansvar for å skaffe seg og opprettholde en god og trygg bolig. Fremtidens omsorgstjenester innrettes i økende grad mot mestring og tjenester i hjemmet. Dette stiller krav til boligene, og det må legges til rette for en aldersvennlig boligpolitikk.

Lav boligbygging i desentrale strøk gir lite fornyelse av den eksisterende boligmassen. Tilgang på egnede boliger kan være avgjørende for om folk etablerer seg eller blir boende på et sted. Et lite og ensidig boligtilbud kan være til hinder for rekruttering av arbeidskraft.

Aurskog-Høland kommune skal:

- ivareta sin rolle som samfunnsplanlegger og sikre et gjennomgående folkehelseperspektiv i boligarbeidet
- sikre et gjennomgående folkehelseperspektiv³⁰ i sitt boligarbeid der det bl.a. skal legges vekt på boligforhold for barn, unge og utsatte grupper.
 - vurdere bo- og nærmiljøtiltak i områder med mange kommunale boliger.
 - identifisere levekårsutsatte områder og vurdere tiltak.
 - utarbeide tiltak for barn i lavinntektsfamilier med ugunstig boligsituasjon
 - vektlegge forhold rundt trafikk, luft og støy i boligområder i sine planprosesser

²⁸ Søknadsskjema er allerede elektronisk, og det er innført en software (IK-bygg) for forvaltning av kommunale bygg og boliger.

²⁹ Husbanken gir lån til utleieboliger til vanskeligstilte. En av modellene som får lånefinansiering, er private utleieboliger med tilvisningsavtale.

³⁰ Eksempler for stikkord som burde inngå i refleksjonen:

Bo- og nærmiljøtiltak i områder med mange kommunale boliger

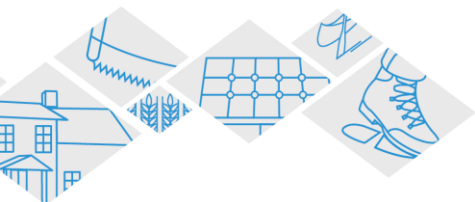
Redusere opphopning i levekårsutsatte områder

Barn i husholdninger med vedvarende lav inntekt som bor i leid bolig og bor trangt

Forhold rundt trafikk, luft støy som ikke er bra for barn

Forebygging, felleskap og deltagelse

Kriminalitetsforebyggende tiltak



- vurdere om/om ikke og på hvilket grunnlag det skal blandes forskjellige boligformer i ett boligområde.
- vektlegge kriminalitetsforebyggende tiltak i boligområder
- skal ta stilling til om kommunen skal inngripe inn i markedsutviklingen ved å tilby kommunale boliger til persongrupper som ikke faller under innsatsområdene og heller ikke er vanskeligstilt f.eks. ungdomsboliger³¹.
- bidra til flere egnede boliger for eldre
- etablere jevnlig informasjonstiltak³² for eldre med mål om å informere om hva som kan inngår i tilrettelegging av egen bolig.
- sikre at det gis informasjon om tilskudd til tilpasning³³.
- vurdere å stimulere til boligbygging i desentrale strøk gjennom kommunens eierskap i tomtegrunn, og deretter avholder prosjektkonkurranser, der kommunen setter gitte kriterier til boligene eller tomten – for eksempel seniorboliger og/eller varierte bofellesskap.

5.4 “Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse”

Kommunen har flere roller i det boligsosiale arbeidet: planlegger, tilrettelegger for boligutvikling, ansvarlig for en boligpolitikk med rom for alle og for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I alle ledd ønsker kommunen å invitere til brukermedvirkning, enten som innbygger i planleggingen eller i saksbehandlingen av enkeltsaker.

Valgt organisering av arbeidet krever utstrakt samordnings-, samarbeids- og tverrfaglighetsperspektiv innad i kommunen.

Aurskog-Høland kommune skal:

- ha en plan noe om hvordan enkelttiltakene skal gjennomføres og hva hvert tiltak skal føre til
- ha tilstrekkelig kunnskap om behov, og dermed godt nok beslutningsgrunnlag, for å gjøre gode prioriteringer i den kommunale planleggingen. Slike nøkkeltall kan være
 - antall kommunale boliger
 - kommunen eier
 - med utskiftingsbehov
 - med vedlikeholdsbehov
 - innvilget startlån
 - variasjon i og tilbud til ulike grupper (funksjonshemmede, rus/psykisk helse, flyktninger, familier og lignende)
- informere innbyggerne om sin boligpolitikk, derfor offentliggjøres Boligsosial strategi på kommunens nettside.
- ha ruiner for brukermedvirkning i saksbehandlingen av enkeltsaker.

³¹ Slike har kommunen bare på Rømskog. Det er å subsidiere ett lokalområde fremfor andre.

³² for eksempel informasjonsskriv, -samlinger eller individuelle hjemmebesøk

³³ et virkemiddel fra NAV. <https://www.husbanken.no/kommune/startlaan/personrettede-tilskudd-inn-i-kommunenes-rammer/>