

Helhetlig boligplan for Nord-Fron kommune

Vedtatt av utval for helse og oppvekst sak 33/2 den 02.11.2022

Vedtatt av Formannskapet sak 122/2 den 11.11.2022

Vedtatt av Kommunestyret sak 87/22 den 15.11.2022



Innhold

1. Innledning.....	3
2.0 Nord-Fron kommune sine mål	3
2.1 Mål for det ordinære boligmarkedet	3
2.2 Mål for det boligsosiale markedet.....	3
3.0 Strategier og tiltak for å oppnå målene til det ordinære boligmarkedet.....	4
4. Strategier og tiltak for det boligsosiale markedet.....	6
5. Dagens situasjon, og situasjonen fremover	8
6. Kartlegging og analyse av det lokale boligmarkedet.....	8
6.1 Oversikt over boligsalg i Nord-Fron kommune siste året.....	9
6.2 Omsetningsutvikling i Nord-Fron kommune	10
6.3 Naturlig eierskifte fremover	11
6.4 Oversikt over tomter i kommunen.....	12
7. Hva er boligsosialt arbeid	13
7.1 Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?.....	13
8. Regjeringen sine strategiske mål og prioriterte innsatsområder.....	14
8.1 Regjeringens tiltak.....	14
9. Kommunen sitt ansvar.....	14
9.1 Lover og regler.....	15
10. Oversikt over dagens boligsosiale situasjonen i Nord-Fron kommune.....	15
10.1 Sosialt og økonomisk vanskeligstilte.....	16
10.2 Personer med rusavhengighet.....	16
10.3 Flykninger.....	17
10.4 Eldre.....	17
10.4.1 Resultat av spørreundersøkelsen i forbindelse med innbyggermedvirkning.....	18
11. Oversikt over de kommunale boligene pr.dd.....	20
12. Låneordninger gjennom Husbanken	21
12.1 Utbyggere.....	21
12.2 Privatpersoner:.....	21
12.3 Tilskuddsordninger.....	22

1. Innledning

Boligplanen skal gi en fullstendig oversikt over den nåværende boligsituasjonen i kommunen. Den «ordinære boligpolitikken» skal sees i sammenheng med den «sosiale boligpolitikken». Planen skal gi en oversikt over hva vi har i dag, og hva vi trenger i tiden fremover. Ut ifra boligplan skal vi lage egne tiltaksplaner til de ulike områdene. Boligplanen skal blant annet inneholde konkrete strategier for å få flere inn på boligmarkedet og for å dekke boligbehovet til vanskeligstilte.

Bolig er den fjerde velferdspilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid, og er vesentlig for å skape tilhørighet, trygghet, identitet og en sosial arena. Regjeringen har en nullvisjon for bostedsløshet, samt et mål om at alle skal bo trygt og godt. Bostedsløshet eller det å ha et dårlig eller midlertidig sted å bo fører til dårligere livskvalitet og øker sjansen for lavere utdanning, rusproblemer, og mangel på integrering. Det er derfor viktig å avdekke kommunens, samt innbyggeren sitt boligbehov og å sette konkrete strategier og mål for å dekke disse behovene.

2.0 Nord-Fron kommune sine mål

2.1 MÅL FOR DET ORDINÆRE BOLIGMARKEDET

Mål 1: *Vi skal til enhver tid ha attraktive boligtomter til salgs i kommunen.*

Bakgrunn for målet: Utviklinga av folketall og aldersstruktur i kommunen vil være avgjørende for etterspørselen etter boliger og byggeklare tomter. Attraktive boligtomter er viktig for å ha et mangfoldig botilbud for våre innbyggere, og for å sikre tilflytting.

Mål 2: *Flere sentrumsnære leiligheter til eie og til leie for eldre.*

Bakgrunn for målet: Sentrumsnære leiligheter vil frigjøre flere boliger med en attraktiv beliggenhet til yngre førstegangsetablerere og/eller barnefamilier. Sentrumsnære leiligheter med livsløpsstandard vil bidra til at flere eldre kan bo lengre hjemme. Det vil føre til økt trivsel og trygghet til den enkelte, og samtidig være en besparelse for kommunen både ressursmessig og økonomisk.

Mål 3: *Økt boligbygging*

Bakgrunn for målet: For å øke attraktiviteten til boligbygging i Nord-Fron kommune gir kommunen et boligtilskudd på kr. 200.000, - til alle privatpersoner som bygger/kjøper ny helårsbolig/-leilighet til eget bruk i kommunen.

2.2 MÅL FOR DET BOLIGSOSIALE MARKEDET

Mål 1 : *Kommunen skal ha en 0-visjon om bostedsløshet.*

Bakgrunn for målet: Det å være bostedsløs eller det å ha ett dårlig sted å bo fører til dårligere livskvalitet og øker sjansen for lavere utdanning, rusproblemer, og mangel på integrering.

Mål 2: *Kommunen skal ha en egnet boligmasse*

Bakgrunn for målet: Sikre at vi har egnede boliger i forhold til beliggenhet, størrelse, utforming og standard for å dekke behovet til den enkelte bruker. Beliggenhet er også viktig i forhold til ressursbruk ved oppfølging av leietakerne som har bistand fra helsevesenet.

Mål 3: *Utrede interkommunalt samarbeid for enkelte målgrupper*

Bakgrunn for målet: Det er flere av brukerne som flyter over kommunegrensene uten å alltid melde flytting. I tillegg er antall brukere relativt få, slik at det hadde vært mest hensiktsmessig å se «Midt-

Gudbrandsdalen» under ett. Dette hadde også gitt en mer effektiv utnyttelse av boligmassen siden det ikke er behov for f.eks. «nødboliger» i hver kommune.

Mål 4: Utrede mulighet for å bygge HDO boliger eller lignende i nærheten av Sundheim Bo-og Treningssenter.

Bakgrunn for målet: Det er flere av dagens langtidsbeboere på Sundheim som kunne klart seg i bemannet botilbud. I tillegg er det til enhver tid pasienter inneliggende på korttid, som ikke kan hjem, men som kunne klart seg med en type bokollektiv/HDO uten bemanning kontinuerlig tilstede. Med bakgrunn i dette og med bakgrunn i eldrebølgen vil det bli et økt behov for HDO boliger eller tilsvarende.

3.0 Strategier og tiltak for å oppnå målene til det ordinære boligmarkedet

Mål 1: Vi skal til enhver tid ha attraktive boligtomter til salgs i kommunen

Attraktive boligtomter er viktig for å sikre tilflytting i kommunen, og for at vi skal ha ett variert og attraktivt bo-tilbud.

Strategi 1: Det skal legges til rette for boligtomter i kommuneplanens arealdel

Tiltak: Gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel skal det jobbes aktivt med å legge til rette for nye boligtomter. I tillegg skal det være fokus på å legge til rette for boligprosjekter med varierte boligtyper og -størrelser i arbeidet med reguleringsplanen.

Strategi 2: Realisere arealene som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel

Tiltak: Etter at områder blir avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, skal kommunen jobbe aktivt for å erverve areal til oppgitt formål.

Mål 2: Flere sentrumsnære leiligheter til leie og til eie for eldre

Dette vil bidra til at våre innbyggere kan bo lengre hjemme, i tillegg til at det vil frigjøre boliger med attraktiv beliggenhet.

Strategi 1: Gjennom økt kunnskap og trygghet skal vi motivere den enkelte innbygger uavhengig av alder og funksjonsnivå til å planlegge, og ta eierskap, til egen fremtid/alderdom herunder også hvordan og hvor de ønsker å bo.

Bakgrunn: Kunnskap og trygghet er avgjørende for at den enkelte skal ta steget fra å selge eneboligen sin til å flytte inn i leilighet.

Tiltak 1: Vi må bevisstgjøre innbyggerne viktigheten av å begynne å tenke på alderdommen tidligere, og å få dem til å ta ansvar for egen alderdom herunder hvordan og hvor de ønsker å bo. Vi må også motivere/opplyse om muligheten de har til å selv kunne gå sammen om å bygge seg leiligheter. Dette skal gjøres ved at det minst en gang i året skal arrangeres ett lunsjseminar på kommunehuset. På seminaret skal vi invitere flere aktuelle interne og eksterne foredragsholdere herunder bank, eiendomsmegler og utbyggere. Videre aktører fra sektor helse som kan gir råd og veiledning rundt universell utforming og tilrettelegging. Fokuset for seminaret skal være økonomi – hvordan kjøp av leilighet er mulig rent økonomisk, arv, synliggjøre ulike boligprosjekter, og synliggjøre hva kommunen bidrar med i denne sammenhengen. I tillegg skal det tilstrebes å få med en som kan fortelle om sine

egne erfaringer i forbindelse med flytteprosessen.

Strategi 2: Motivere og legge til rette for private utbyggere

Kommunen er avhengig av at private utbyggere står for oppføring av leilighetsbyggene som er tiltenkt salg.

Tiltak 1: Kommunen skal stille garanti eventuelt kjøpe leilighet som garanti

For å få realisert gode prosjekter skal kommunen gå inn for å stille garanti for x antall leiligheter, eventuelt kjøpe x antall leiligheter for å sikre igangsettelse av gode prosjekter. Hvilken løsning kommunen skal gå for, må tilpasses hvert enkelt prosjekt.

Kriteriene for at kommunen skal stille garanti for- eller kjøpe leilighet er følgende:

Prosjektet ligger med gangavstand til det nye sentrumet på Vinstra. Det skal være et solid prosjekt ut ifra standard og utforming. Byggherre må ha en solid økonomi og en god plan for hvordan sameiet/borettslaget skal driftes. Garanti skal i utgangspunktet kun stilles for de første x leilighetene slik at byggingen kommer i gang. Når leilighetene kommune har stilt garanti for er solgt, frafaller vår garanti.

Tiltak 2: Sikre økt kunnskap om finansieringsmuligheter gjennom Husbanken.

Kommunen skal markedsføre mulighetene for finansiering via Husbanken gjennom våre kanaler som hjemmeside og Facebook 2 ganger pr. år. I tillegg skal vi ha økt fokus på formidling gjennom dialog med de ulike utbyggerne. Muligheter for finansiering gjennom husbanken ligger under punkt 11. Husbanken.

For at kommunen skal kunne kjøpe leilighet stilles det samme krav til beliggenhet, standard, utforming, og byggherre som nevnt ovenfor.

Strategi 3: Flere leiligheter til leie

Tiltak 1: I de tilfeller kommunen skal stille garanti for x antall leiligheter for å få i gang

leilighetsbygging, skal det tas en vurdering på om vi heller skal kjøpe leiligheter med formål å leie de ut som seniorleiligheter, som kan fungere som en overgangsbolig mellom hjemmet, og HDO bolig.

Kriteriene for kjøp av leilighet til oppgitt formål, skal i tillegg til nevnte kriterier også stilles krav til at leiligheten har livsløpsstandard.

Mål 3: Økt boligbygging

Strategi 1: Tilskuddsordning

Tiltak 1: For å øke attraktiviteten for boligbygging i Nord-Fron kommune skal vi gi et boligtilskudd på kr. 200.000, - til alle privatpersoner som bygger/kjøper ny helårsbolig/-leilighet til eget bruk i kommunen.

4. Strategier og tiltak for det boligsosiale markedet

Mål 1: Kommunen skal ha en 0-visjon om bostedsløshet.

Strategi 1: Kommunale utleieboliger skal kun være en midlertidig løsning.

Kommunen er avhengig av å øke gjennomstrømmingen i de kommunale utleieboligene, for å til enhver tid ha nok boliger å tilby. Gjennom konkrete tiltak for den enkelte leietaker skal flere leietakere få mulighet til å kjøpe seg egen bolig, eller leie bolig på det private utleiemarkedet.

Tiltak 1: Husleiekontraktene på de kommunale utleieboligene skal inngås for tre år, trygde- og omsorgsboligene skal i hovedsak inngås som tidsbestemte leieavtaler med rimelig oppsigelsestid ut fra at funksjonsnivået til beboeren kan forventes endret ilt leieperioden. Leiekontrakter i Hestekoene 32 A, B, C og D som kun er tenkt som en «nødbolig» skal inngås for 1 år.

Tiltak 2: Ved innflytting ordnes det med husleieavtale, adresseendring etc. Dette skal følges opp etter 6 måneder, med nytt hjemmebesøk hvor fokus er å få på plass det nødvendige, og for å følge opp hvordan de bor og om de følger de retningslinjene for å ta vare på boligen som vi gjennomgikk ved innflytting.

Samtidig skal alle leietakere med tidsbestemte leieavtaler få tilbud om boligkarriereplan. Dette skal ikke erstattet behovet for vedtaksbaserte tjenester, men være et supplement og en hjelp til å styrke mulighetene i det ordinære leie-/eiemarkedet i løpet av kontraktsperioden i kommunal utleiebolig. Boligkarriereplanen inneholder hovedmål og konkrete tiltak, utformet sammen med leietaker etter en recoveryorientert tilnærming. Boplanen er ment å koordinere de ulike elementene som spiller inn for en god og trygg boligkarriere. Disse skal følges opp jevnlig etter nærmere avtale med den enkelte.

Strategi 2: *Flere skal eie egen bolig – Husbanken*

Tiltak 1: Gjennom kartlegging i boligkarriereplanen og utstrakt bruk av husbankens virkemiddel som startlån og tilskudd skal flere gå fra å leie kommunal bolig til å kjøpe seg egen bolig. For de som ikke ønsker å delta i en boligkarriereplan må boliggruppa på hvert bolig møte ta en gjennomgang på husleiekontrakter som utgår ett år frem i tid, disse skal kontaktes og informeres om mulighet for å søke startlån og tilskudd, samt få tilbud om hjelp til å leie privat.

Tiltak 2: For å øke innbyggernes kunnskap om mulighet for å søke om startlån skal det to ganger i året legges ut informasjon om dette på kommunen sine hjemmeside, Facebookside og Instagram, i tillegg til skjermene på biblioteket og Peer Gynt senteret.

Tiltak 3: Leie til eie.

Vi skal utrede om kommunen skal bygge bolig med formål om leie til eie. Herunder behov, målgruppe, eventuelle kriterier for hvem som skal kunne leie til eie, andre formkrav, utforming av boliger og beliggenhet.

Mål 2: Kommunen skal ha en egnet boligmasse

Strategi 1: *Variert og bredt utvalg av utleieboliger*

Det er ikke alle som har mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet ved hjelp av startlån, boligtilskudd eller bostøtte. Kommunen bør derfor, i henhold til den statlige boligsosiale politikken, ha et variert og bredt utvalg av utleieboliger i gode og egnede bomiljø for de som ikke klarer seg på det private leiemarkedet eller de som ikke kan bo hjemme lenger.

Tiltak 1: Kommunen skal jevnlig vurdere beliggenheten på de kommunale boligene i forhold til ressursbruk ved oppfølging av leietakerne som har bistand fra det helsevesenet, og for å tilfredsstill leietakernes behov. Å sikre at boligene har en gjennomgående grei standard er viktig for at boligen skal være «verdig» for den enkelte leietakeren, og for å unngå verdiforringelse av boligene.

Tiltak 2: Leder av boliggruppa og leder for VVA og eiendom skal ha jevnlig møter for å legge en vedlikeholdsplan der det er behov for det ved utflytting av boligene. I tillegg skal den tverrfaglige gruppen som har utarbeidet boligplanen (nav, sektor helse, Flykningstjenesten, Rus og Psykisk helse, tildelingskontoret og Teknisk) ha årlig møte for å vurdere om utforming, størrelse, beliggenhet og standard er tilfredsstillende samt at antall boliger stemmer overens med etterspørsel. Det skal vurderes hvilke boliger som skal oppgraderes utover vanlig vedlikehold, og om noen av boligene skal avhendes. I de tilfellene vi har behov for flere boliger skal den tverrfaglige gruppen se på utforming og eventuell beliggenhet for nye boliger.

Mål 3: Utrede interkommunalt samarbeid for enkelte målgrupper

Tiltak 1: Kartlegge muligheten for- herunder gå i dialog med kommunene i Midt-Gudbrandsdalen om et samarbeid. Leder for NAV Midt-Gudbrandsdal oppretter egen prosjektgruppe for dette.

Mål 4: Utrede mulighet for å bygge HDO boliger eller lignende i nærheten av Sundheim Bo-og Treningssenter.

Definisjon på HDO bolig:

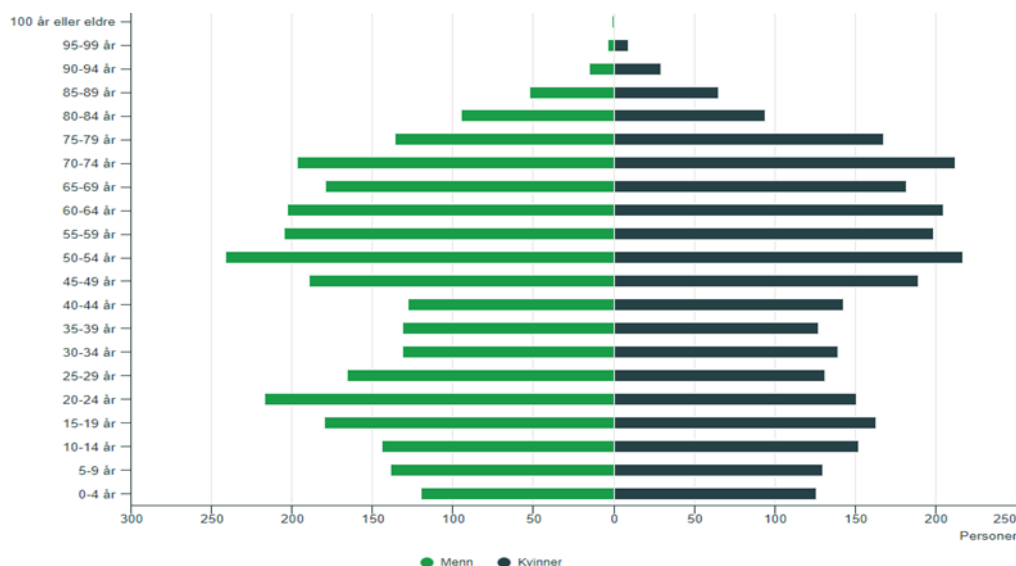
HDO boliger står for boliger med heldøgns omsorg. Det vil si at det skal være bemanning tilknyttet boligene. Det er et nytt trinn i omsorgstrappen og ligger på det høyeste nivået- mellom ordinær omsorgsbolig og sykehjem.

Tiltak 1: Ut fra fremskrevet behov og tydelige tilbakemeldinger fra aktuelle interessenter og samarbeidspartnere må det legges til rette for bygging av flere HDO boliger eller tilsvarende. Tiltaket innlemmes som ledd i helhetlig helse og omsorgsplan. Sektorleder helse nedsetter ei arbeidsgruppe, sammen med tjenesteområde teknisk, som jobber videre med tiltaket, slik at det innlemmes i økonomiplanarbeidet.

5. Dagens situasjon, og situasjonen fremover

3. Kvartal 2021 var det en nedgang i befolkningen på 24 personer og antall registrerte innbyggere i Nord-Fron kommune var 5.643. Samtidig har Vinstra hatt en positiv befolkningsvekst siden årtusenskiftet. Ifølge SSB har Vinstra hatt en økning i befolkningen på 5,4% i periode 2000-2017. Dette viser at sentralisering på Vinstra er en vedvarende trend som i så mange andre kommuner.

I figuren under, som er hentet fra SSB ser vi at det er flest personer mellom 50 og 74 år. Aldersgruppen utgjør hele 34,61% av innbyggerne i kommunen. Dette bygger oppunder teorien om en kraftig eldrebølge i kommunen. Figuren viser også at det er relativt få personer i alderen 30-44 år.



Befolkningsutviklingen i kommunen vil være avgjørende for etterspørselen etter boliger. Ifølge SSB er det forventet nedgang til 5478 innbyggere i 2030. Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2028 har mål om befolkningsvekst frem mot år 2028. «Gjennom et tett samarbeid mellom kommune, innbyggere, næringsliv og frivillighet er befolkningsutviklinga snudd. Kommunen har nesten 6 000 innbyggere.»

1

6. Kartlegging og analyse av det lokale boligmarkedet

Ifølge SSB er dt pr. 2021 registret følgende type og antall boliger i kommunen.

Eneboliger	2.663
Tomannsboliger	302
Rekkehus, kjedehus, og andre småhus	187
Boligblokker	23
Bygninger for bofellesskap	15
Andre bygningstyper	112

6.1 Oversikt over boligsalg i Nord-Fron kommune siste året

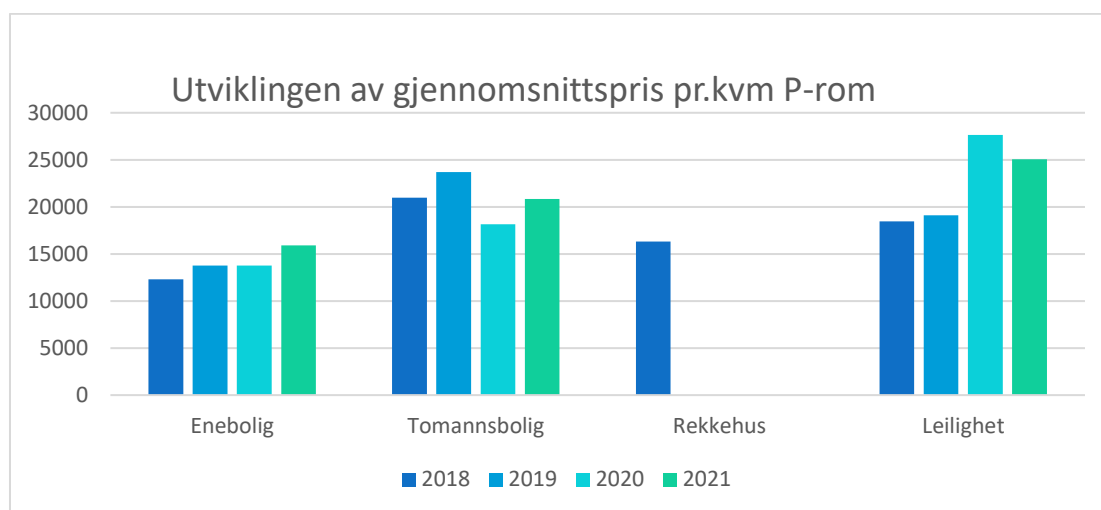
Boligtype	Gjennomsnittspris, kr	
	Pris	Utvalg
Enebolig	2 057 857	42
Rekkehus		0
Leilighet	2 320 649	9
Tomannsbolig	1 861 250	8

Som tabellen over viser er det flest eneboliger som blir solgt i Nord-Fron kommune, dette er som forventet, da eneboliger utgjør 80.64% av boligtypene i kommunen om vi legger tallene fra SSB til grunn.

Omløpshastigheten på de ulike segmentene det siste året er 43 dager på enebolig, 30 dager på leiligheter, og 22 dager på tomannsboliger. Omløpshastigheten gjelder kun boliger solgt gjennom meglerforetak.

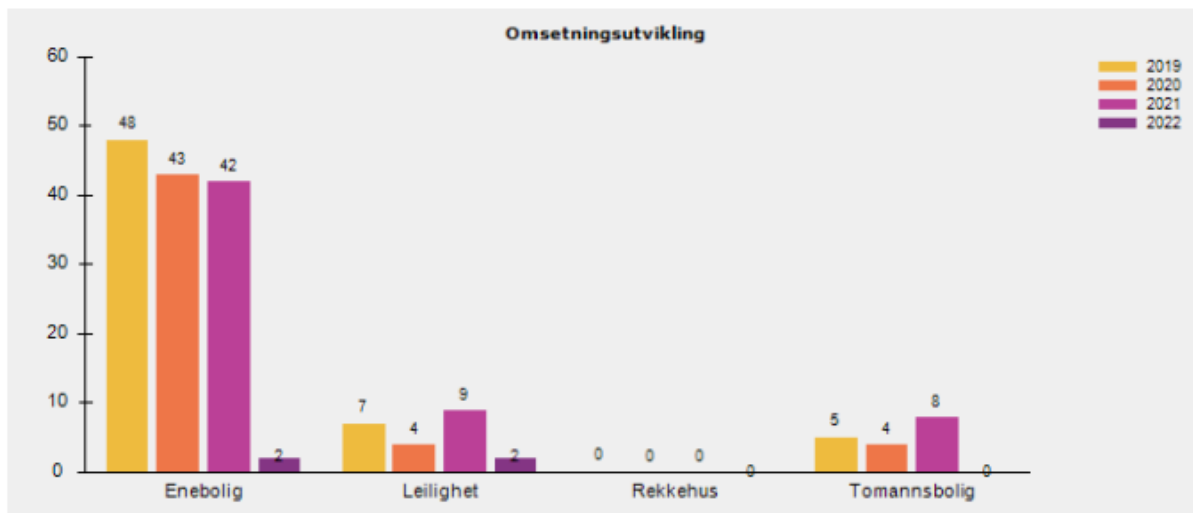
Tallene viser boligtyper i utvalget fordelt på 5 intervaller av pris.

Enebolig		Leilighet		Rekkehus		Tomannsbolig	
Salgspris	Antall	Salgspris	Antall	Salgspris	Antall	Salgspris	Antall
- 1 000'	1	- 1 000'	0	- 1 000'	0	- 1 000'	0
1 000' - 1 500'	8	1 000' - 1 500'	0	1 000' - 1 500'	0	1 000' - 1 500'	1
1 500' - 2 000'	17	1 500' - 2 000'	2	1 500' - 2 000'	0	1 500' - 2 000'	4
2 000' - 2 500'	6	2 000' - 2 500'	4	2 000' - 2 500'	0	2 000' - 2 500'	3
2 500' - 3 000'	6	2 500' - 3 000'	3	2 500' - 3 000'	0	2 500' - 3 000'	0
3 000' - 3 500'	3	3 000' - 3 500'	0	3 000' - 3 500'	0	3 000' - 3 500'	0
3 500' -	1	3 500' -	0	3 500' -	0	3 500' -	0



6.2 Omsetningsutvikling i Nord-Fron kommune

Boligtype	2019	2020	2021
Enebolig	48	43	42
Leilighet	7	4	9
Rekkehus			
Tomannsbolig	5	4	8
Totalt	60	51	59



Omsetningsutviklingen på postnummer 2640 Vinstra

Boligtype	2019	2020	2021
Enebolig	35	30	26
Leilighet	7	4	9
Rekkehus			
Tomannsbolig	5	3	6
Totalt	47	37	41

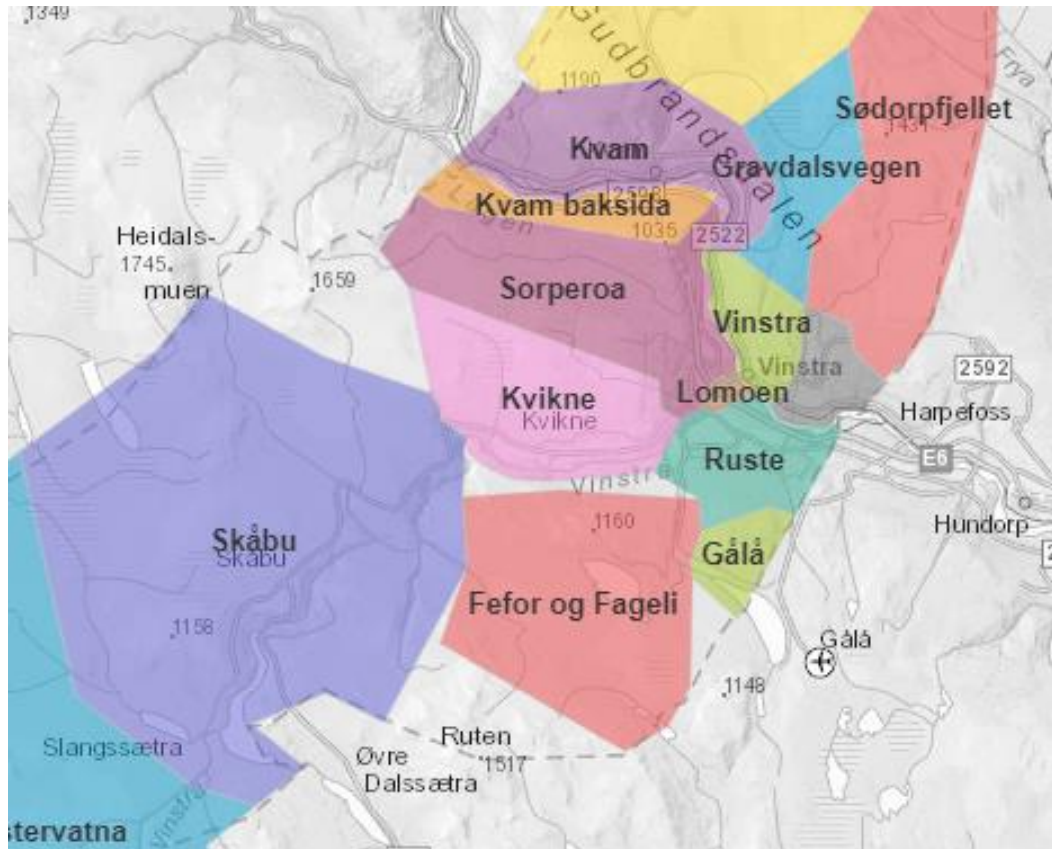
De fleste boligene som blir solgt ligger under postnummer 2640 Vinstra. Herunder 26 eneboliger, samtlige leiligheter, og 6 av 8 tomannsboliger. Gjennomsnittlig omløpshastigheten på enebolig sentralt på Vinstra ligger på 35 dager.

Det har vært en nedgang på antall solgte eneboliger de siste årene. Mens antall solgte leiligheter og tomannsboliger har steget.

Det er og har vært flere leilighetsprosjekter i Nord-Fron kommune som det ikke har blitt noe av. Tilbakemeldingene på dette er at leilighetene er for dyre i forhold til det eneboligene deres er verdt. De eldre er ikke interessert i å sitte igjen med lån. Et annet dilemma er at de ønsker seg mindre vedlikeholdsarbeid både innvendig og utvendig, samtidig ønsker de seg hobbyrom og verksted. Inntrykket er at tomannsboligene selges lettere enn leiligheter, dette kan være fordi de møter en større målgruppe. I tillegg viser tabellene ovenfor at det er flere tomannsboliger i en rimeligere prisklasse enn leilighetene.

6.3 Naturlig eierskifte fremover

De eldre sitter på boliger med fin beliggenhet i kommunen, og vi vet at det blir ett naturlig eierskifte på flere boliger de neste årene. Vi vet at det i Kvam er 48 boliger som eies av personer over 80 år, videre er det 48 boliger i Lomoen, 22 i Skåbu, 24 i Sorperoa, 11 i Sødorp og 68 sentralt på Vinstra som eies av personer over 80 år. Noen av disse vil sikkert gå i arv og derfor ikke komme ut på det åpne boligmarkedet, men vi kan forvente at det vil komme flere boliger til salgs de neste årene.



6.4 Boligtomter i kommuneplanen

Kommunale tomter	Område	Krever regulering	Regulert, men ikke byggeklare	Byggeklare
		Midtmoen		10+3
	Huskero			
	Toksefeltet			9
	Kvam			8
	Skåbu			7
	SUM		10+3	24
Private tomter/områder	Kvam			
	Salmakerlykkja	12		
	Ved Kiwi			5
	Røssummoen	12		
	Skåbu	15		
	Vinstra			
	Huskero	12(+4)		
	Eidesand			13
	Knutsmorka nord			49
	Knutsmorka sør			25
	Barrustmoen		Kan bygge fleremansboliger	
	Odden (Vinstra Vest)	Ikke definert antall boliger		
	Kongsliemoen	Omregulering gir mulighet for 2 nye tomter		
	Vinstra park			Drage eiendom: Leilighet/forretning Lund Eiendom: Leilighet/forretning
	Rolstad/Bruflata			
	Bruvika (Gamle Amundsen hotel)			Leiligheter
	Bakerigården			Leiligheter
	Kakubakken boligområde			20 kjeda enebolig, rekkehus, leiligheter
	Nedre sødorp			2
	SUM	51 +4		4 leilighetsbygg, 20 kjeda eneboliger/rekkehus, leiligheter og 2 boligtomter

Oversikten over viser at vi har flere planavklarte boligtomter i kommunen. Utfordringen er at de ikke blir realisert da de eies av private som av ulike grunner har realisert område som er avsatt til boligformål.

Salg av kommunale tomter har økt det siste året. Bakgrunn for dette er at vi har lansert 15 nye tomter i Toksefeltet, i tillegg til at vi har lagt fokus på markedsføring og synliggjøring av alle ledige tomter i kommunen. Det er solgt 9 kommunale boligtomter så langt i 2022. I tillegg er det gitt opsjon på 3 stk.

7. Hva er boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid er det staten, kommunen og private aktører gjør for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en varig og trygg bosituasjon. Herunder; 1) skaffe boliger til vanskeligstilte, 2) styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet gjennom å gi råd og veiledning, 3) tildele økonomisk støtte, og gi oppfølging og tjenester i hjemmet.

7.1 Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?

I henhold til den nasjonale strategien «bolig for velferd 2014-2020) er de vanskeligstilte på boligmarkedet personer og familier som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde egnet bolig. De er innunder en eller flere av følgende punkter:

1. Er uten egen bolig:

- personer som mangler tak over hodet kommende natt
- personer som er henvist til akutt eller midlertidig overnatting, for eksempel døgnovernatting, pensjonat eller krisesenter
- personer som er under kriminalomsorgen og skal løslates innen to måneder, og som ikke har egen eid eller leid bolig
- personer som er i institusjon og skal skrives ut innen to måneder, og som ikke har egen eid eller leid bolig
- personer som bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger.
- personer med oppholdstillatelse i asylmottak som ikke er bosatt innen de fastsatte tidsmålene (tre måneder for enslige mindreårige og barnefamilier, seks måneder for voksne uten barn) fra vedtak om opphold til bosetting.

2. Står i fare for å miste sin bolig:

- personer som er begjært utkastet, eller som bor i en bolig som er begjært tvangssolgt
- personer uten gyldig leiekontrakt (som dermed ikke er beskyttet av husleieloven)
- personer med boutgifter som ikke står i rimelig forhold til inntekten

3. Bor i uegnet bolig eller bomiljø:

- personer som bor hos foreldre/foresatte, og situasjonen er uønsket og oppleves som et problem for minst en av partene
- personer som bor i bolig med dårlig fysisk standard
- personer som bor i bolig som ikke er tilpasset deres spesielle behov
- personer som bor i for liten bolig
- personer som bor i et belastet bomiljø

8. Regjeringen sine strategiske mål og prioriterte innsatsområder

- Flere skal kunne eie egen bolig.
- Leie skal være et trygt alternativ.
- Sosial bærekraft i boligpolitikken.

«Regjeringen vil stimulere til et større mangfold av botilbud til bostedsløse. Gjennom lån og tilskudd til kommunene skal vi i større grad åpne opp for forsøk av nye typer botilbud».

«Det viktigste regjeringen gjør, er å sørge for at startlån hjelper flere familier fra leie til eie.»

«Samtidig skal det å leie bolig være et trygt alternativ for dem som ikke vil eller kan eie bolig. Regjeringen vil derfor stimulere til flere utleieboliger for barnefamilier gjennom tilskudd fra Husbanken. Regjeringen foreslår fortsatt å styrke bostøtten, og vil også vurdere å utvide minstetiden på husleiekontrakter med sikte på økt bo stabilitet.»

8.1 Regjeringens tiltak

- Prioriterer startlån som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie.
- Prioriterer startlån til barnefamilier.
- Hjelper flere med utviklingshemming fra leie til eie.
- Etablerer et erfaringsnettverk med private utbyggere om kjøpsmodeller, leie-til-eie-modeller og samarbeidsmodeller med kommuner.
- Målrettet boligsparing for ungdom (BSU) til personer som ikke eier egen bolig.

9. Kommunen sitt ansvar

Det er kommunen som har det øverste ansvaret for å hjelpe de vanskeligstilte på boligmarkedet. Nord-Fron kommune har nå økt fokus på dette. Gjennom blant annet kartlegging av kommunens boligbehov, skal det settes konkrete strategier og mål for å dekke de ulike behovene. Det skal jobbes for økt kunnskap om de statlige virkemidlene, og sørge for mer samkjørt boligpolitikk mellom enhetene. Et annet viktig element er forankring. Strategiene og målene må være forankret hos både innbyggerne, politikerne og administrasjonen slik at resultatet blir som ønsket gjennom riktig planlegging og gjennomføring.

NOUen «Rom for alle» fremhevet fem viktige suksessfaktorer for godt boligsosialt arbeid i kommunen. Prosjektet bolig for velferd er det lagt til en sjettede suksessfaktor nemlig brukermedvirkning. Her er en oversikt over alle suksessfaktorene:

- Organisering og samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi
- Kompetanse
- Økonomiske ressurser
- Brukermedvirkning

9.1 Lover og regler

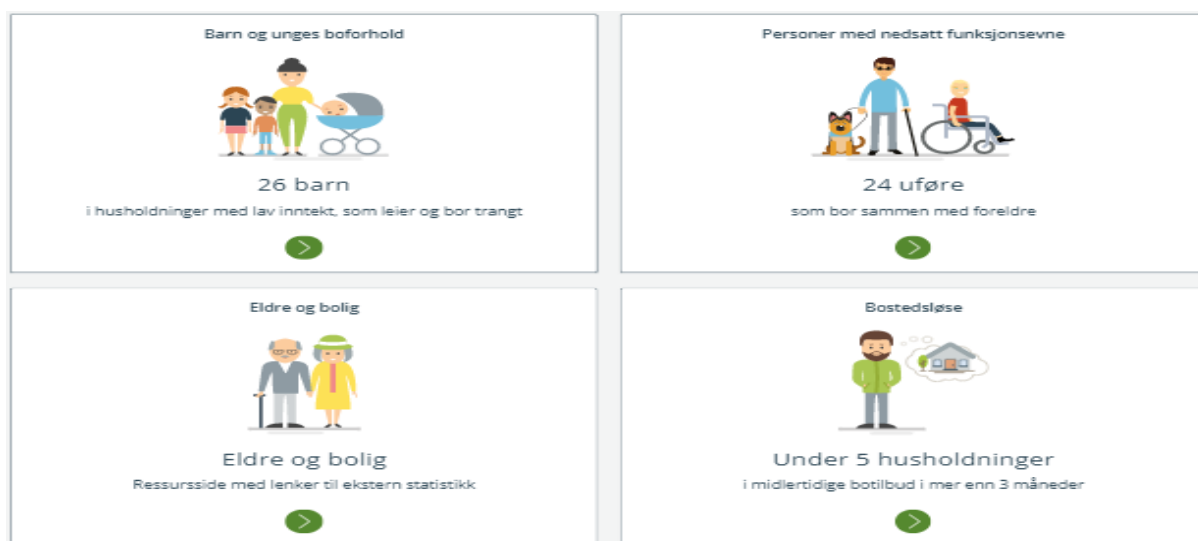
Ihht lov om kommunal helse og omsorgstjenester §3-7 skal kommunen medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

- Ihht, lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) § 15 skal kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunen er også forpliktet til å finne midlertidig botilbud for den som ikke klarer dette selv, ihht. §2

10. Oversikt over dagens boligsosiale situasjonen i Nord-Fron kommune

Vi vil her presentere de ulike målgruppene for den boligsosiale delen av boligplanen. Målgruppene er mennesker som er i en sosial eller økonomisk vanskelig situasjon, flykninger som skal bosettes og mennesker med ulike helseutfordringer.

Husbanken har laget en monitor over den boligsosiale situasjonen i Norge og landets kommuner. Indikatoren gir et grunnlag for analyse og målrettede tiltak i kommunen.



Barn og unges boforhold	2016	2017	2018	2019	2020
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt ?	35	32	29	40	26
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barn i husholdninger med lav inntekt ?	146	151	162	179	153
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt ?	13	12	10	14	< 10
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barnefamilier med lav inntekt ?	70	77	79	84	66

Indikatoren måler barn 0-17 år. Lav inntekt er definert som årlig disponibel ekvivalensinntekt under 60% av medianinntekt. Trangboddhet er definert etter følgende kriterier: Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller en person bor på ett rom, og antall kvadratmeter (p-rom) er under 25 kvm per person.

Personer med nedsatt funksjonsevne	2016	2017	2018	2019	2020
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Uføre som bor sammen med foreldre ?	16	15	19	22	24
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Uføre som leier ?	131	125	119	126	150

Jf. Tabellen ovenfor, øker følgende parameter.

Bostedsløse	2016	2017	2018	2019	2020
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Husholdninger i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder ?	0	0	0	0	< 5
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Bostedsløse som ikke disponerer egen eid eller leid bolig ?	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barnefamilier i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder ?	0	0	0	0	0

10.1 Sosialt og økonomisk vanskeligstilte

Personer og familier som har økonomiske problemer har ofte lav eller ingen tilknytning til arbeidslivet. Inntekta til den enkelte kan være fra arbeid, ulike trygdeordninger, og/eller sosialstønad. Det er den enkelte sin helsesituasjon, og den enkelte sin mulighet til arbeid som påvirker inntektsgrunnlaget.

En egen bolig er en viktig ramme for enkeltmennesket, og for en familie. Det gir en tilhørighetsfølelse i samfunnet og nærmiljøet. Gode boforhold øker sjansen for utdanning, arbeid og for ei bedre helse.

I Nord-Fron kommune er det til enhver tid flere private utleieleiligheter ledig på markedet, beliggenhet og standard varierer. Utfordringen i en liten kommune som Nord-Fron er at «alle kjenner alle». Dette gjør at noen sliter med å få leie bolig privat, om de av en eller annen årsak har mislighold tidligere leieavtaler.

I kommunen er det til enhver tid anslagsvis 2-6 brukere av NAV som står uten tilfredsstillende botilbud. De siste årene har de måttet ta i bruk hospits eller campinghytter, noe som er både dyrt og lite hensiktsmessig.

10.2 Personer med rusavhengighet

Det er et behov for boliger for de som sliter med rusavhengighet. Vi ser at disse har problem med å skaffe seg bolig på det private leiemarkedet. Det er derfor viktig å ha kommunale boliger for utleie med mulighet for god oppfølging i boligene. Personer med rusavhengighet er ofte ikke i stand til å kunne ta godt vare på boligen, slik at boligene til denne målgruppen må tåle relativt hardt bruk. Erfaringsmessig bør ikke disse kjøre bil, og de trenger derfor sentrumsnære boliger. I tillegg til å sikre tilpasset bolig trenger flere oppfølging av det kommunale hjelpeapparatet. For å sikre best mulig oppfølging totalt sett anbefales at boliger for rusavhengige sees i et interkommunalt perspektiv for midt-Gudbrandsdalen.

10.3 Flyktninger:

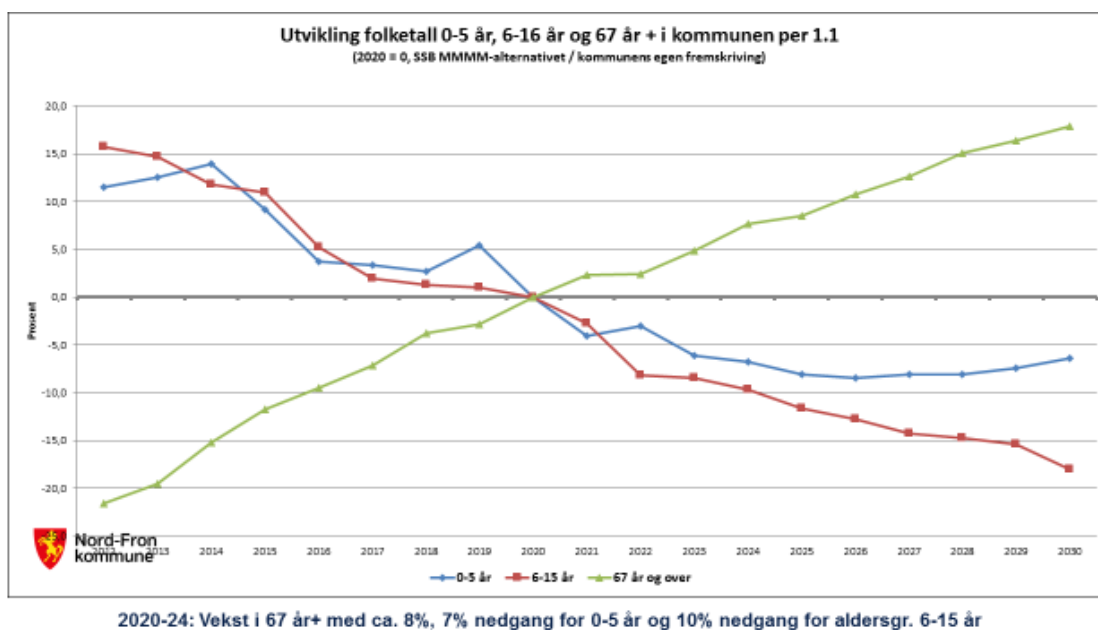
Kommunen har ansvaret for bosetting av flyktninger. Tall på antall flyktninger blir vedtatt av kommunestyret med bakgrunn i oppfordring fra IMDI. Flyktninger som kommer gjennom familiegjenforening eller som flytter hit på grunn av arbeid kommer utenom. Utfordringen er at antall nye flykninger fremover er usikkert.

Flyktninger regnes som flykninger i 5 år. Flykningene består som oftest av barnefamilier som trenger en bolig med 3-4 soverom. Boligene burde tåle relativ hard bruk, da flere av flykningene er vandt til å leve på en annen måte og i andre type boliger enn de vi har i Norge.

Kommunen må sørge for å gi de god nok bo-opplæring, slik at de lærer seg hvordan de skal bo og hvordan de skal ta vare på boligen. God oppfølging fra kommunen, og bruk av startlån er også viktig for at de skal kunne kjøpe seg egen bolig i kommunen.

Noe av den kommunale boligmassen er brukt til denne gruppen. De ikke førerkort, og de trenger derfor sentrumsnære boliger. Ved bosetting av flyktninger har kommunen et ansvar om å skaffe egnet bolig. Flyktningstjenesten har i mange tilfeller bosatt flyktninger i private boliger, men for å sikre nok boliger er viktig at kommunen har utleieboliger til denne målgruppen.

10.4 Eldre



Aldersgruppe	Antall innbyggere	Prognose 5 år (10% vekst)	Prognose 10 år (16% vekst)
100 +	1	1	1
95-99	12	13	14
90-94	45	50	52
85-89	115	127	133
80-84	192	211	223

75-59	336	370	390
70-74	377	415	441
65-69	367	404	426
SUM	1444	1591	1680

Aldersfordeling beboere i langtids institusjon Sundheim: Framskrivning av tall basert på dagens tildelingspraksis og muligheter.

Aldersfordeling	2021	2027	2032
Aldersfordeling brukere langtid under 67 år	3	3,4	4
Aldersfordeling brukere langtid 67-79 år	15	17	18
Aldersfordeling brukere langtid over 80 år	40	45	47

Det er flere brukere som kunne vært i bolig dersom vi hadde hatt et differensiert botilbud med flere HDO boliger og boliger tilknyttet Sundheim. I fløge kartlegging av funksjonsnivå og basert på tilbakemelding fra avdelingsleder så kunne sannsynligvis 11 av dagens langtidsbeboere klart seg i bemannet botilbud. Det er nærliggende å tenke at det er spesielt noen blant de yngste som er på institusjonsplass (under 67 år og i aldersgruppen 67-79 år) som befinner seg i overnevnte kategori. Flere av våre beboere i institusjon har vært i sykehjem lenge. Kommunebarometeret viser til at beboere i institusjon i Nord-Fron er friskere enn landsgjennomsnittet. Dette medfører at det til enhver tid er færre langtidsplasser i omløp og at det oppstår «propper» i systemet. Statusgjennomgang viser at vi til enhver tid har pasienter inneliggende på korttid, som ikke kan hjem, men som kunne klart seg med en type bokollektiv/HDO uten bemanning kontinuerlig til stede. Dette antallet er økende, noe som gjør at også andelen korttidsplasser i omløp går ned.

Type bolig	2021	2027	2032	Kommentar
Institusjon – totalt	58	63,8	67,3	Dersom vi hadde hatt flere HDO boliger og boliger nær omsorgsbasis ville flere av de som nå er på institusjon kunne bodd i egen bolig. <u>Konklusjon:</u> vi bør ikke bygge flere langtidsplasser, men i stedet sikre økningen i behov i form av boliger
Under 67 år	3	3,3	3,5	
67-79	15	16,6	17,4	
80+	40	44	46,4	
HDO	24	25,4	27	
Trygdebolig Sundheim	10	11	11,6	
Omsorgsboliger utenfor Sundheim	10	11	11,6	

Med bakgrunn i eldrebølgen som er på veg vil det bli et økt behov for HDO boliger eller tilsvarende. Behovet stipuleres til å være hhv 2,5 i 2027 og 4 i 2032. Tar vi høyde for at vi i dag har 11 i institusjonen, som kunne nyttiggjort seg lavere omsorgsnivå, tilsvarer økt behov for HDO eller tilsvarende 13,5 boenheter innen 5 år, og 15 boenheter innen 10 år.

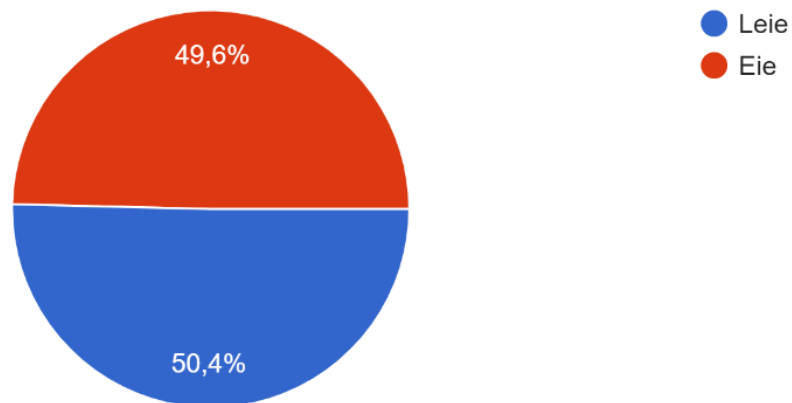
Det vil også bli et økt behov for omsorgsbolig uten bemanning, men med bemanning i en base i nærheten: 1 ekstra i 2027, 2 ekstra i 2032. I tillegg er det mange eldre som bor langt unna hjelpeapparatet, for eksempel i Skåbu eller nord i Kvam mot grensen til Sel. Dvs. at reelt behov for økning i omsorgsboliger nær base kan antas å være mer.

10.4.1 Resultat av spørreundersøkelsen i forbindelse med innbyggermedvirkning:

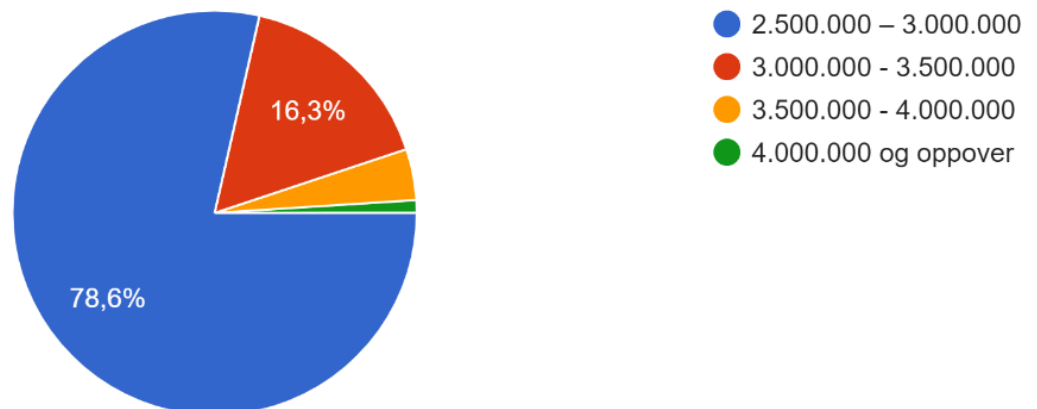
Undersøkelsen ble besvart av 279 stykker der 62,8% var i alderen mellom 62-75 år. 17,5% var mellom 75-82 år, 4,4% var over 82 år. De resterende er under 62 år.

81,6% av besvarende bor i enebolig, og 56,4% ser for seg å bo der de bor i dag. Det er 36,3% som sier at de vil trenge tilpasning av nåværende bolig, samtidig er det 37% som sier at deres nåværende bolig er tilpasset deres behov som eldre. Når det gjelder beliggenhet ønsker de aller fleste å bo i Vinstra Sentrum med gangavstand til matbutikk og annet servicetilbud.

Det er flere som ønsker å leie bolig når de skal flytte fra sin nåværende bolig.



Hvis du skal kjøpe bolig- hvilken prisklasse er akseptabelt for kjøp av leilighet?



11. Oversikt over de kommunale boligene pr.dd.

Kommunen har i dag 112 boliger.

Av disse har boliggruppen ansvar for tildeling av 29 utleieboliger og 9 omsorgsboliger. Kommunen v/boliggruppa tildeler boligene som er eid av Nord-Fron bustadstiftelse. De resterende 47 tildeles av Tildelingskontoret.

Som oppsettet under viser, består boligene hovedsakelig av leiligheter. Standard og byggeår er varierende.

Vinstra	Utleieboliger	Omsorgsboliger
Leilighet i rekkehus	9	10
Firemannsbolig	4	11
Leilighet i Tomannsbolig	8	1
Enebolig	1	
Leilighet på Sundheim bo- og eldresenter		22
Firemannsbolig tilknyttet Sundheim		4
	22	48
Kvam		
Enebolig	2	
Enebolig med hybel	2	
Leilighet i rekkehus	1	
Firemannsbolig		4
Tomannsbolig		2
	5	6
Skåbu		
Tomannsbolig	2	2
	2	2
Antall boenheter	29	56

Boliger eid av Nord-Fron bustadstiftelse

Vinstra	PU -boliger	Utleieboliger
Flermannsbolig	11	14
Tomannsbolig		2
Antall boenheter	11	16

Totalt antall boenheter 112

12. Låneordninger gjennom Husbanken

12.1 Utbyggere:

Muligheter for finansiering gjennom husbanken er pr. sommeren 2022 som følger:

Formål	Kriterier	Muligheter	Vilkår
Bygge for salg	Livsløpsbolig, eller miljøbolig	Lån med nedbetalingstid på 30 år. Andre vilkår etter gjeldende satser.	
Bygge for utleie	Tilvisningsavtale -rett til å tilvise (henviser leietaker til utleier) inntil 40% av boligene i opptil 20 år.	Lån inntil 85% av prosjektkostnadene Inntil 50 års nedbetalingstid Inntil 1 års avdragsfrihet Flytende rente eller fastrente inntil 20 år ihht. Gjeldende satser.	Kommunen må ligge i førersetet å lyse ut behovet på forhånd.
Bygge for utleie	Tildelingsavtale	<i>Mulighet for lån med ned.bet tid opp til 50 år.</i> <i>Mulighet for tilskudd</i>	Kommunen må ligge i førersetet å lyse ut behovet på forhånd.
Bygge for utleie	Til andre formål enn omsorgsbolig, livsløpsbolig eller miljøbolig.	<i>Kvalifiserer seg ikke for lån eller tilskudd gjennom husbanken.</i>	

12.2 Privatpersoner:

Nord-Fron kommune bruker Husbanken sine til enhver tid gjeldende regelverk og utfyllende kommunale retningslinjer.

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg egen bolig og beholde den. Startlån kan brukes til kjøp, nødvendig utbedring/tilpasning og refinansiering slik at søker lån bli boende i boligen dersom det er mulig. Boligen skal være egnet over tid, nøktern og rimelig. Startlån kan dekke hele kjøpesummen inkludert kostnader. Det er ikke krav om egenkapital ved startlån.

Startlån skal tildeles etter behovsprøving og vurdering, ut ifra gjeldende retningslinjer, søknadsmasse og disponible lånemidler. Søknader går via Husbanken sin nettportal «startskudd».

Ihht. Forskrift om lån fra husbanken §5-4 skal startlån tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren

- forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og
- har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

Selv om vilkårene i første ledd ikke er oppfylt kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene

- husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det
- husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet

d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

12.3 Tilskuddsordninger

Tilskudd til etablering og refinansiering

Kommunene kan tilby tilskudd til å kjøpe bolig, der startlån alene ikke er tilstrekkelig.

Barnefamilier og andre i en økonomisk vanskelig situasjon med lav og/eller usikker inntekt kan få tilbud om tilskudd. Personer som står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg kan også få tilskudd til å refinansiere lånet, slik at de kan beholde boligen sin.

Personer med langvarige økonomiske problemer blir prioritert. Størrelsen på tilskuddet gis ut fra en helhetsvurdering av behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.

Kommunen vurderer om du kan få tilskudd gjennom søknaden din for startlån. Søknaden sendes inn via søknad om startlån på husbanken sin hjemmeside; husbanken.no

Tilskudd til tilpassing

Husstander, enkeltpersoner og eldre med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin for å kunne bli boende i boligen over tid, kan søke tilskudd.

Det er kommunene som tildeler tilskudd. Størrelsen på tilskuddet kommer an på tilgjengelige midler i kommunen, samt en helhetsvurdering av økonomi, behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.

Tilskuddet omfatter følgende

Tilskuddet kan omfatte enkle tiltak til større ombygginger. For eksempel:

- Utvendig terrengarbeid der det er behov for tilgjengelighet.
- Påbygging/ombygging for å få alle nødvendige rom på ett plan.
- Utvide døråpninger/rom/korridorer og bytte dører, inkludert branddør.
- Fjerne terskler og terskelplater.
- Installere eller tilrettelegge for velferdsteknologi.
- Annet arbeid som er nødvendig for at personer med nedsatt funksjonsevne kan fortsette å bo hjemme.

Boligstøtte:

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning av Husbanken og kommunene. Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lav inntekt og høye boligutgifter til å etablere seg eller bli boende i god og nøktern bolig, enten det er leid bolig eller eid bolig.

13. Definisjon ulike type boliger:

Kommunale utleieboliger:

Gjennomgangsboliger for personer som er i en midlertidig, vanskeligstilt situasjon grunnet helsemessige eller sosiale forhold.

Trygdeboliger:

Defineres ikke som omsorgsbolig, og er ikke tilrettelagt for beboere med omfattende behov for hjelp. Boligen er beregnet for enslige, par, eldre eller uføre som har mulighet for å stelle seg selv, eventuelt med noe assistanse fra hjemmetjenesten. Det går mer og mer bortifra begrepet trygdebolig.

Omsorgsbolig:

Omsorgsbolig er en bolig som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede og som er fysisk tilrettelagt slik at beboerne etter behov skal kunne motta heldøgns pleie. Omsorgsboligene er ikke fast bemannede, men beboerne får tilbud om hjemmetjenester på lik linje med andre hjemmeboende.

Bolig med livsløpsstandard:

En livsløpsbolig er en bolig som er brukbar i alle faser av livet, også dersom en skulle bli dårlig til beins eller avhengig av rullestol eller rullator.

Universell utformet bolig:

Den universelt utformede boligen er funksjonell for alle – både for dem som har nedsatt bevegelses eller orienteringsevne og for dem som plages av astma og allergi. Den har enkel og trinnfri adkomst fra parkeringsplass til inngangsdør, godt synlig hovedinngang, romslig bad, praktiske romløsninger og et sunt innemiljø. Den universelt utformede boligen kan tilpasses våre ulike funksjonsnivå og boligbehov slik at vi kan bo der lenge.

HDO bolig:

HDO boliger står for boliger med heldøgns omsorg. Det vil si at det skal være bemanning tilknyttet boligene. Det er et trinn i omsorgstrappen og ligger på det høyeste nivået- mellom ordinær omsorgsbolig og sykehjem.

Institusjonsplass:

Sundheim Bo- og Treningssenter.

Korttid/rehabilitering.

Langtidsavdeling.

PU- Boliger:

Boliger tilrettelagt som bofellesskap for personer med utviklingshemming.

Vedtatt av kommunestyre, den XX.XX.XXXX