ArkivsakID:	24/2189
Versjon/Dato:	21.11.2024

Helhetlig boligplan
Nord-Fron Kommune

Vedtatt av KOM, sak 118/24, 21.11.2024



Nord-Fron kommune
Nedregata 50
2640 Vinstra

Tel: 61 21 61 00
Org.nr: 839 893 132

post@nord-fron.kommune.no
faktura@nord-fron.kommune.no
www.nord-fron.kommune.no

Innhold

Helhetlig boligplan 1
Nord-Fron Kommune 1
1. Innledning 4
2. Boligarbeidet og FNs bærekraftsmål 4
3. Mål for det ordinære boligmarkedet 5
4. Mål for det boligsosiale markedet 6
5. Kommunen som boligutvikler 7
5.1 Roller og virkemidler 7
5.1.1 Plan- og bygningsloven og Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet 7
5.1.2 Kommunal eiendomspolitikk 7
5.1.3 Husbankens låne og renteordninger 8
5.1.4 Kommunale tjenester og støtteordninger 8
6. Ordinære boligmarkedet - Dagens situasjon og prognoser fremover 8
6.1 Kartlegging av det lokale boligmarkedet 8
6.2 Boligmarkedet i Nord-Fron kommune siste året 8
6.3 Omsetningsutvikling i Nord-Fron kommune 9
6.4 Naturlig eierskifte fremover 10
6.5 Oversikt over boligtomter i kommuneplanen 11
7. Boligsosiale markedet 11
7.1 Hva er boligsosialt arbeid 11
7.2 Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet 11
7.3 Regjeringens strategiske mål og prioriterte innsatsområder på det boligsosiale feltet 12
7.4 Regjeringens tiltak 13
7.5 Kommunen sitt ansvar 13
7.6 Lover og regler 14
7.7 Oversikt over de kommunale boligene 15
7.7.1 Antall boliger i ulike boligtyper og utforming 15
7.7.2 Kart over samtlige kommunale boliger: 15
7.7.3 Utforming: 15
7.7.4 Tilstandsvurdering av boligmasse og kostnadsoverslag: 16
8. Kommunale boliger fremover 17
8.1 Forvaltning: 17
8.2 Vedlikehold og drift 18
8.2.1 Folkehelse og det boligsosiale perspektivet: 18

8.2.2 Velferdpilar: 19
8.2.3 Økonomisk perspektiv 19
8.2.4 Nye EU-regler for energieffektivisering av boliger: 19
8.2.5 Gjennomføring av drift og vedlikehold: 19
8.3 Beliggenhet og utforming av boligene: ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
8.4 Resultat av spørreundersøkelse i forbindelse med innbyggermedvirkning i 2022 20
8.5 Behov for antall kommunale boliger fremover: 21
8.5.1 Sosialt og økonomisk vanskeligstilte 21
8.5.2 Personer med rusavhengighet og psykisk uhelse 21
8.5.3 Vanskeligstilte med oppfølging fra nav 21
8.5.4 Flyktninger 22
8.5.5 Personer med nedsatt funkjsonsevne: 22
8.5.6 Eldre: 22
9. Strategier og tiltak for det ordinære boligmarkedet 24
10 Strategier og tiltak for det boligsosiale markedet 26
11 Låneordninger gjennom husbanken 29
11.1 Privatpersoner 29
11.2 Utbyggere 31
12 Definisjon av ulike type boliger og kvalifikasjoner 31
12 Vedlegg 32

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 behovet fremover. Ut ifra den helhetlige boligplanen skal det lages 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 innbyggernes boligbehov og å sette konkrete strategier og mål for å dekke disse behovene.

2. Boligarbeidet og FNs bærekraftsmål



Målsettingen i den sosiale boligpolitikken er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. FNs bærekraftsmål er helt sentrale for å iverksette en sosial boligpolitikk. Det boligsosiale arbeidet er både et mål i seg selv og et virkemiddel for å nå flere av de andre bærekraftsmålene. Strategiens målsetting er forsterket innsats for at flere skal kunne eie egen bolig, leie skal være et trygt alternativ, bærekraftig boligpolitikk og tydelige roller.

Dette er i samsvar med delmål 11.1, som går ut på å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. Strategien skal bidra til å nå bærekraftsmål 1 om å utrydde fattigdom, bærekraftsmål 3 om god helse og livskvalitet, og bærekraftsmål 10 om å redusere ulikheten i samfunnet.

3. Mål for det ordinære boligmarkedet

HOVEDMÅL: Tilgjengelig boligmarked for alle i kommunen.

Delmål 1: Tilgjengelige og attraktive boligtomter til salg.

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

Delmål 2: Flere sentrumsnære leiligheter til leie og til eie.

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.

Delmål 3: Tilrettelegge for varierte boligtyper i kommunen

Å legge til rette for bygging av ulike boligtyper i kommunen er viktig for å møte ulike behov og preferanser blant innbyggere, samtidig som at det er et tiltak for å gjøre boligmarkedet tilgjengelig for flere.

4. Mål for det boligsosiale markedet

MÅL 1: 0-visjon om bostedsløshet

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

Ny boligsosial lov skal forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

MÅL 2: Egnet boligmasse

Sikre at kommunen 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: Møte fremtidig behov gjennom effektiv samhandling og organisering

Vi er avhengig av tverrfaglig samhandling internt og med private boligaktører for å kunne få et helhetlig og egnet botilbud.

Mål 4: Bygge nye universelt utformede boenheter innenfor sentrumsavgrensingen for Vinstra eller i nærheten av Sundheim bo – og treningssenter.

Det vises til sektorplan for helse.

5. Kommunen som boligutvikler

5.1 Roller og virkemidler

Kommunen har flere roller og virkninger innenfor boligpolitikken. For å legge til rette for en helhetlig boligpolitikk er det viktig å se de ulike rollene kommunen har, sammen med økonomiske og organisatoriske virkemidler, lovverk og private aktører.

Kommunen har en rolle som samfunnsutvikler, myndighetsutøver, eiendomsforvalter og tjenesteutøver. Gjennom de ulike rollene har kommunen ulike virkemidler.

I boligplanen er det valgt å dele virkemidlene knyttet til boligpolitikk i fire kategorier, herunder plan- og bygningsloven og lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet, kommunal eiendomspolitikk, Husbankens låne- og renteordninger, og kommunale tjenester og støtteordninger.

5.1.1 Plan- og bygningsloven og Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet

Gjennom plan- og bygningsloven kan kommunen legge føringer for en aktiv boligpolitikk. Det sentrale her er kommuneplan, reguleringsplan og bruk av utbyggingsavtaler. I henhold til lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet skal de boligsosiale målene og tiltakene inn i kommuneplanens samfunnsdel, mens man gjennom kommuneplanens arealdel kan oppnå målene gjennom regulering av areal.

5.1.2 Kommunal eiendomspolitikk

Kommunen bør ha en aktiv eiendomspolitikk, blant annet gjennom strategiske kjøp av boliger og eventuelt tomter. Der kommunen er grunneier, kan kommunen gå lenger i å styre boligutviklingen enn hva man kan gjennom plan- og bygningsloven.

Ved en strategisk eiendomspolitikk kan kommunen utnytte mulighetsrommet som ligger i å sette spesifikke krav for å nå boligpolitiske mål. For å løse fremtidige boligutfordringer er det viktig å samarbeide med det private. Det er viktig for å bygge de boligene innbyggerne ønsker og trenger, og et mer etablert samarbeid kan være med å fremme normalisering og integrering for husstander som faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Det er viktig å ha med dette perspektivet når det bygges nytt, men også se på hva som kan gjøres og utbedres i allerede eksisterende bo områder. Ved at

kommunen utvider sin rolle som bolig politisk aktør vil det kunne legge til rette for at det bygges nok og riktige boliger som ivaretar innbyggernes behov.

5.1.3 Husbankens låne og renteordninger

Husbanken har ulike låne- og støtteordninger som skal bidra til enten å fremme og utvikle viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse, eller et godt boligtilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbankens støtteordninger kan være personrettede eller rettet mot kommuner eller private aktører. Vi kommer nærmere inn på ordningene til Husbanken under punkt. 12.

5.1.4 Kommunale tjenester og støtteordninger

Kommunen yter tjenester til kommunens innbyggere. Innenfor boligfeltet kan det handle om veiledning der søkere selv kartlegger og forsøker å skaffe og beholde egnet bolig, eller bistå vanskeligstilte med å skaffe og beholde bolig, det kan være økonomiske virkemidler som for eksempel bostøtte, og oppfølgingstjenester for å bidra til at innbyggere kan bo lengst mulig i eget hjem.

6. Ordinære boligmarkedet - Dagens situasjon og prognoser fremover

6.1 Kartlegging av det lokale boligmarkedet

Ifølge SSB er det 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

6.2 Boligmarkedet i Nord-Fron kommune siste året

I Tabellen vises gjennomsnittspris for ulike boligtyper i kommunen det siste året.

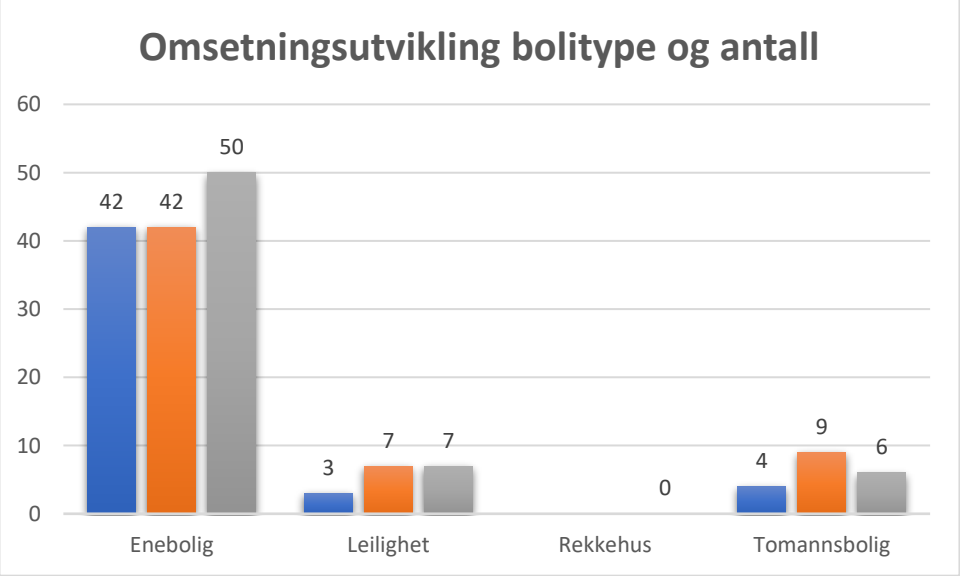
Boligtype	Gjennomsnittspris, kr	
	Pris	Utvalg
Enebolig	2 149 393	33
Rekkehus		
Leilighet	1 808 333	6
Tomannsbolig	2 362 700	10

Enebolig		Leilighet		Rekkehus		Tomannsbolig	
Salgspris	Antall	Salgspris	Antall	Salgspris	Antall	Salgspris	Antall
- 1 000'	1	- 1 000'		- 1 000'		- 1 000'	
1 000' - 1 500'	6	1 000' - 1 500'	2	1 000' - 1 500'		1 000' - 1 500'	
1 500' - 2 000'	12	1 500' - 2 000'	3	1 500' - 2 000'		1 500' - 2 000'	4
2 000' - 2 500'	5	2 000' - 2 500'		2 000' - 2 500'		2 000' - 2 500'	2
2 500' - 3 000'	3	2 500' - 3 000'	1	2 500' - 3 000'		2 500' - 3 000'	1
3 000' - 3 500'	3	3 000' - 3 500'		3 000' - 3 500'		3 000' - 3 500'	3
3 500' -	3	3 500' -		3 500' -		3 500' -	

6.3 Omsetningsutvikling i Nord-Fron kommune

I tabellene nedenfor vises omsetningsutviklingen de 3 siste årene.

Boligtype	2021	2022	2023
Enebolig	42	42	50
Leilighet	3	7	7
Rekkehus			
Tomannsbolig	4	9	6
Totalt	49	58	63



Blå = år 2021, oransje = år 2022, grå = år 2023

Omsetningsutvikling på postnummer 2640 Vinstra

Boligtype	2021	2022	2023
Enebolig	30	26	35
Leilighet	3	7	7
Rekkehus			
Tomannsbolig	3	7	4
Totalt	36	40	46

De fleste boligene som blir solgt ligger under postnummer 2640 Vinstra.

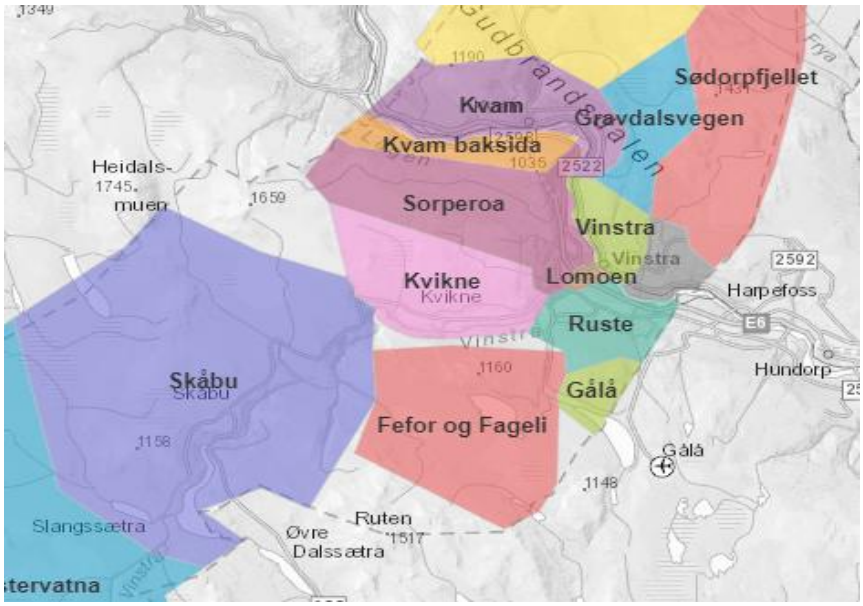
Det var en økning i solgte eneboliger fra 2022 til 2023. Antall solgte leiligheter har holdt seg stabilt, mens det i 2023 var en nedgang i solgte tomannsboliger.

I 2024 er det satt i gang flere leilighetsprosjekter i kommunen, dette vil forhåpentligvis føre til økt salg av leiligheter som igjen kan gi ett økt salg av eneboliger med attraktive tomter.

Selv om det er satt i gang flere leilighetsprosjekter, er tilbakemeldingene at nye leiligheter er for dyre i forhold til det eneboligene de eldre sitter på 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.

6.4 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.



6.5 Oversikt over boligtomter i kommuneplanen

I tabellen vises oversikten over areal som krever regulering, areal som er regulert, men ikke byggeklare, samt byggeklare tomter. Dette gjelder både private areal og kommunale areal.

	Område	Krever regulering	Regulert, men ikke byggeklare	Byggeklare totalt
Kommunale tomter	Midtmoen			9
	Huskero			1
	Toksefeltet			13
	Kvam - Salmakerlykkja	12		7
	Skåbu			7
	SUM	**12**		**37**
Private tomter/områder	**Kvam**			
	Salmakerlykkja			
	Ved Kiwi			5
	Røssummoen	12		
	Sum Kvam	**12**		
	Skåbu	15		
	Sum Skåbu	**15**		
	Vinstra			
	Huskero	12(+4)		
	Eidesand		13	
	Knutsmorka nord		49	
	Knutsmorka sør		25	
	Barrustmoen		Kan bygge fleremannsboliger	
	Odden (Vinstra Vest)	Ikke definert antall boliger		
	Kongslimoen	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 Vinstra	12(+6)		
	Sum	**39 (+6)**	**87**	**4 leilighetsbygg, 20 kjeda eneboliger/rekkehus, leiligheter og 7 boligtomter**

7. Boligsosiale markedet

7.1 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) bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak.
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.

7.2 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

I henhold til lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet §4 menes vanskeligstilte på boligmarkedet personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

7.3 Regjeringens strategiske mål og prioriterte innsatsområder på det boligsosiale feltet

- 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.»

7.4 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.

7.5 Kommunen sitt ansvar

Det er kommunen som har det øverste ansvaret for å bistå de vanskeligstilte på boligmarkedet. Nord-Fron kommune har nå et økt fokus på dette, gjennom 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 sjette suksessfaktor nemlig brukermedvirkning. Her er en oversikt over alle suksessfaktorene:

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

7.6 Lover og regler

Det ble 01.07.2023 vedtatt ny lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet. Formålet med loven er jfr. §1 «å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig»

Kommunen plikter ifølge lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet § 6, å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Samt vurdere hvilke bistand som skal gis. Bistandens art og omfang skal tilpasses den enkeltes behov.

Bistanden kan blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

Plikten til å gi individuelt tilpasset bistand omfatter også bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelser eller av andre årsaker.

I henhold til boligsosial lov skal kommunen fatte enkeltvedtak ved avgjørelse om boligsosial bistand til personer som ber om det. For å fatte et slikt vedtak kreves det kartlegging av den enkelte.

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

7.7 Oversikt over de kommunale boligene

7.7.1 Antall boliger i ulike boligtyper og utforming

Vinstra	Utleie	Omsorg
Leilighet i rekkehus	8	30
Flermannsbolig	26	
Leilighet i tomannsbolig	8	1
Enebolig	1	0
Leilighet på Sundheim bo og eldresenter		22
Firemannsbolig tilknyttet Sundheim		4
Totalt på vinstra	**43**	**57**
Kvam		
Leilighet i rekkehus		4
Leilighet i tomannsbolig	2	2
leilighet i flermannsbolig	1	
Enebolig	2	
Totalt i Kvam	**5**	**6**
Skåbu		
Tomannsbolig	2	2
Totalt i Skåbu	**2**	**2**
Totalt antall kommunale boliger	**50**	**65**

115

Kommunen har til sammen 115 kommunale boliger, herunder 50 utleieboliger og 65 omsorgsboliger.

Dagens struktur på boligporteføljen er ikke optimal. Kommunen eier flere eneboliger spredt rundt i kommunen, som det er ressurskrevende å yte bistand i, i tillegg er det ett fåtall av boligene som har universell utforming.

7.7.2 Kart over samtlige kommunale boliger:

Kart over plassering av de kommunale boligene ligger som vedlegg nr. 1.

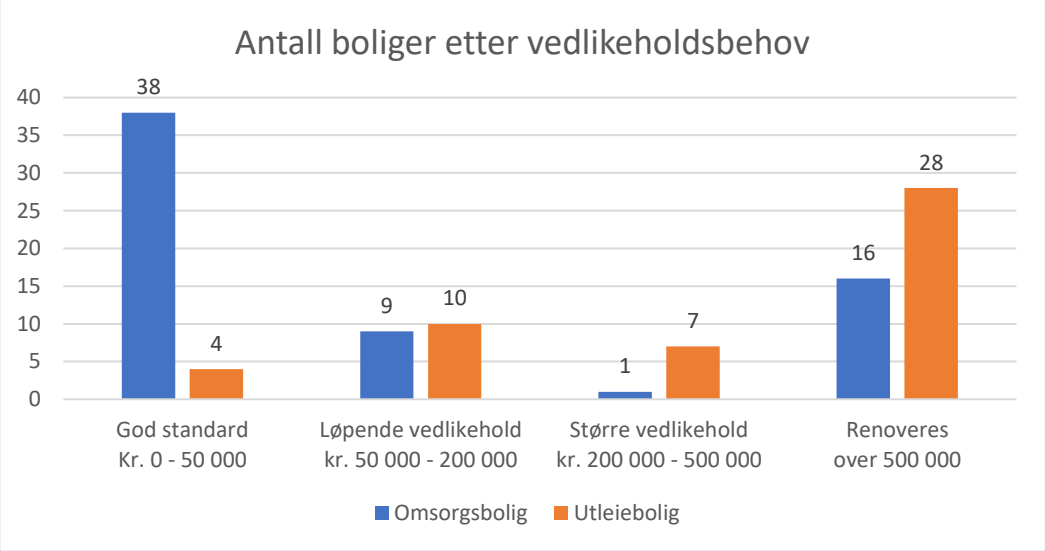
7.7.3 Utforming:

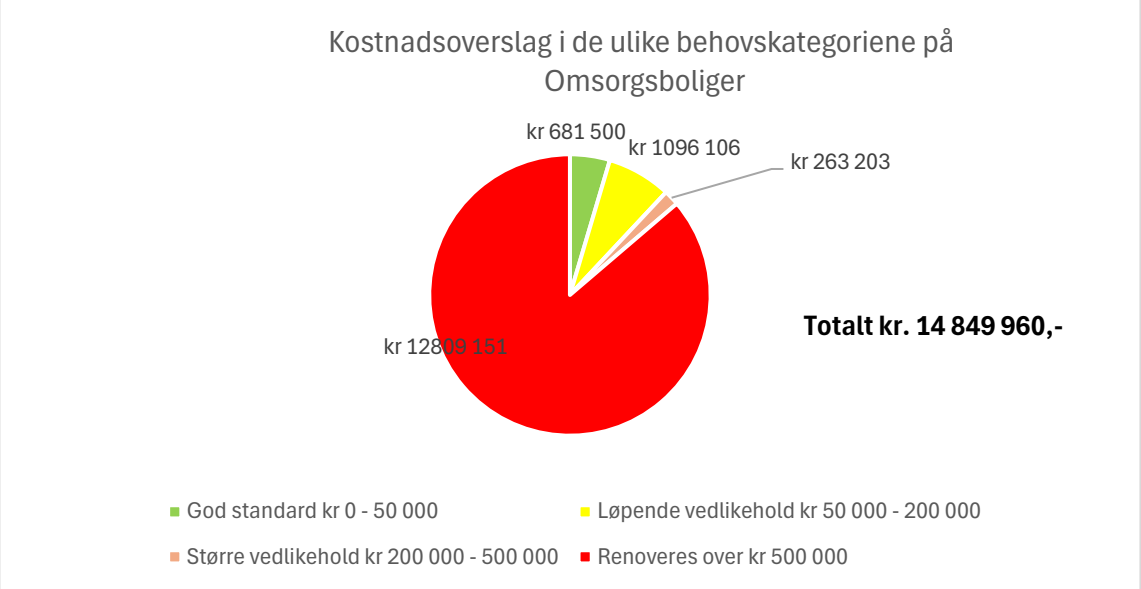
Utleieboliger:
Ingen av de kommunale utleieboligene har universell utforming, eller er tilrettelagt for

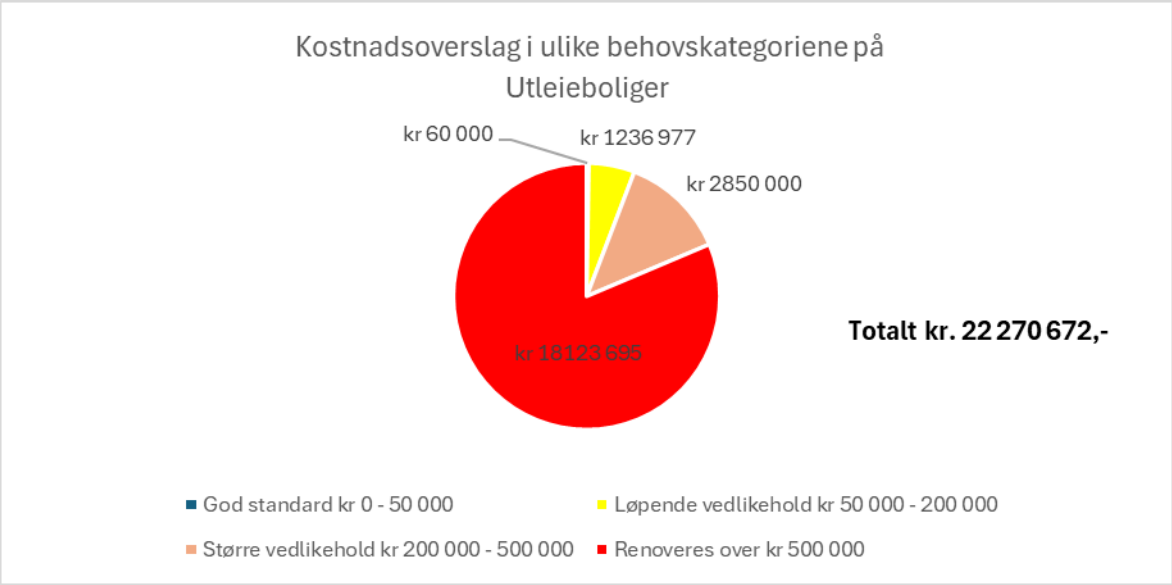
rullestolbrukere.

Omsorgsboliger:
De nyere omsorgsboligene våre har universell utforming og er tilgjengelige. De eldre omsorgsboligene som ligger i Sundheimsvegen og Kvernvegen har ikke universell utforming.

7.7.4 Tilstandsvurdering av boligmassen og kostnadsoverslag:







Som det kommer frem i diagrammene ovenfor er det et stort etterslep på vedlikehold av kommunale boliger. Dette skyldes både manglende fokus på området, manglende avsatte midler, og manglende rutiner ved inn og utflytting av leietakere. Det har i flere tilfeller ikke vært tid til vedlikehold/oppussing mellom skifte av leietaker, dette gjelder spesielt omsorgsboligene. Der det har vært tid til vedlikehold/renovering har det ikke vært avsatt nok midler til det. Dette har ført til at leiligheten må leies ut slik de er, uten at nødvendig vedlikehold/renovering blir foretatt.

8. Kommunale boliger fremover

8.1 Forvaltning:

Kommunen må i årene fremover etterstrebe å ha en egnet boligmasse, herunder også beliggenhet, utforming og vedlikehold.

8.1.1 Tildeling av kommunale boliger og fatting av vedtak iht. boligsosial lov:

Utleieboliger tildeles av boliggruppa, som består av representant fra teknisk, Tildelingskontoret, Rus og psykisk helse, Nav og Flyktningetjenesten.

Omsorgsbolig- og PU boliger tildeles av Tildelingskontoret.

8.1.2 Husleie:

Husleien varierer med boligens størrelse, beliggenhet og standard. Husleien i kommunale boliger fastsettes etter prinsippet om «gjengs leie» i henhold til husleielovens bestemmelser. Gjengs leie er basert på undersøkelser i markedet og boligens standard. Vanligvis ligger husleien for kommunale boliger noe lavere enn prisen for å leie en tilsvarende bolig ute på markedet.

I leieperioden reguleres husleien basert på utviklingen i konsumprisindeksen.

8.1.3 Leieavtaler:

Husleieavtaler på de kommunale utleieboligene skal inngås for tre år. Omsorgsboliger skal i hovedsak inngås som tidsubestemte leieavtaler med 3 mnd oppsigelsestid.

Leilighetene i Kyrkjevegen 25 leil. 108,109, 208 og 209 er beregnet på par og skal derfor ha med følgende klausul i husleieavtalen: *Dette er en bolig som er ment for to personer eller for personer med behov for ekstra plass til hjelpemidler og utstyr. Leietaker kan derfor måtte regne med å flytte til en bolig ment for én person dersom de blir alene i boligen og/eller det blir behov for boligen til noen som er to personer eller for personer med behov for ekstra plass til hjelpemidler og utstyr. Dette regnes som saklig grunn for oppsigelse av leieavtalen i henhold til husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav d)*

Husleieavtaler for nødboliger skal inngås for maks 1 år.

8.1.4 Oppfølging av leieforhold:

Kommunen skal følge opp beboere med husleieavtaler som går ut om ett år. Målet er å få dem over på det private leiemarkedet eller til å kjøpe egnet bolig gjennom startlån.

8.1.5 Salg, leie til eie, eller oppussing/renovering:

Kommunen skal ha god oversikt over tilstand av kommunal boligmasse, og kritisk vurdere om det er hensiktsmessig å rehabilitere, eller selge. Kommunale boliger som vurderes til å ikke være tilpasset de ulike målgruppenes nåværende og framtidige boligbehov skal avhendes. Avhending skal skje til markedsverdi og erstattes ved kjøp av leiligheter, eller andre passende boliger med gangavstand til handels- og servicetilbud. Det skal ved hver avhending vurderes leie- til – eie.

8.2 Vedlikehold og drift

Vedlikehold av kommunale boliger er en viktig oppgave for kommunene, og det er flere grunner til at det må prioriteres tilstrekkelige midler til dette formålet fremover:

8.2.1 Folkehelse og det boligsosiale perspektivet:

I Folkehelselova går det fram at konsekvenser for folkehelsa skal vurderes i all kommunal planlegging, ikke bare innenfor helsesektoren. Kommunen skal ha oversikt over faktorer som kan virke inn på

helsetilstanden til befolkningen. Kommunen skal spesielt være oppmerksom på trekk som kan føre til sosiale ulikheter.

8.2.2 Velferdspilar:

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. 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. Å bo i en egnet bolig har flere fordeler, blant annet gir dette muligheten for sosialt samvær og tilhørighet. Dette har dokumenterte helsefordeler, og redusert risikoen for depresjon og ensomhet. Med andre ord, er kommunale boliger en viktig ressurs for å unngå ulikheter i samfunnet og en viktig ressurs for enkelte mennesker og deres liv.

8.2.3 Økonomisk perspektiv

Forsømt vedlikehold vil føre til større kostnader på sikt. Kommunen må derfor prioritere nødvendig vedlikehold for å unngå verdiforringelse av kommunen sine eiendeler. Å sette av nok midler til jevnlig vedlikehold er derfor en økonomisk ansvarlig tilnærming på hvordan boligene bør driftes.

8.2.4 Nye EU-regler for energieffektivisering av boliger:

Reglene som ble vedtatt av EU 7.des 2023 sier at gjennomsnittlige energiforbruket i boliger skal reduseres md 16% innen 2030 og 20-22 prosent innen 2035. Gjennom EØS-avtalen er Norge forpliktet å innføre reglene, men med mulighet for nasjonale tilpasninger. Regjerningen har ikke kommet med konkrete retningslinjer enda, men det må regnes med nødvendig energieffektivisering av boligene i årene fremover.

8.2.5 Gjennomføring av drift og vedlikehold:

Kommunen skal foreta jevnlig befaring av boligene, slik at behov for vedlikehold er avklart før ny tildeling skjer. Det må da være midler nok til at det er rom for gjennomføring av nødvendig vedlikehold og eventuelt renovering ettersom boligene blir ledige. Kommunen må ha en prioriteringsliste i forhold til oppussing/renovering.

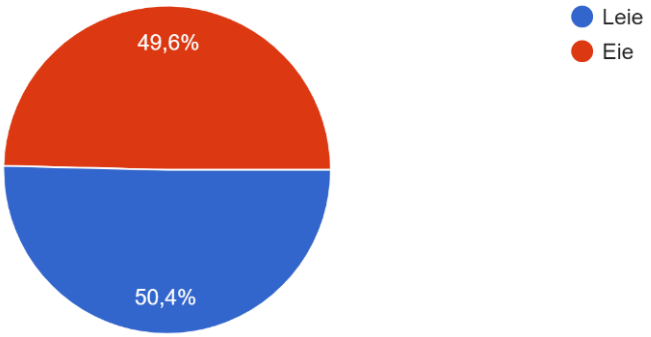
For å møte de nye EU-kravene må det ved vedlikehold/renovering også være fokus på tiltak for energieffektivisering, som blant annet etterisolering, bytte av vinduer, varmepumpe etc. Kommunale vaktmestere skal foreta mindre og jevnlig vedlikehold. Ved større vedlikeholdsarbeid/renovasjon skal dette foretas av eksterne iht. gjeldende rammeavtaler.

8.3 Resultat av spørreundersøkelse i forbindelse med innbyggermedvirkning i 2022

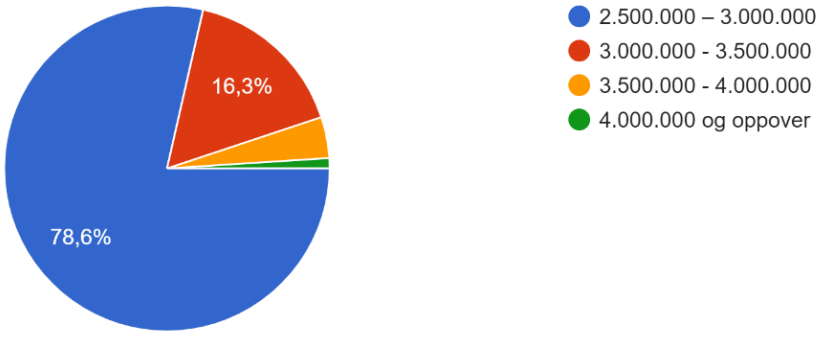
Undersøkelsen ble besvart av 279 stykker der 62,8% var i alderen mellom 62-75 år. 17,5% var mellom 75-82 år, 4,4% var over 82 år. De resterende er under 62 år.

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?



8.4 Behov for kommunale boliger fremover: beliggenhet, utforming og antall:

Beliggenhet og utforming av de kommunale boligene er avgjørende for om personer med nedsatt funksjonsevne faktisk har mulighet til å bo i boligene, eller om de må over på en omsorgsbolig, eller institusjon. Dette er også viktig i forhold til ressursbruken og kostnaden ved drift av boligene og ved tjenesteyting i hjemmet.

8.5.0 Utleieboliger

Kommunen har i dag et riktig antall kommunale utleieboliger i forhold til etterspørsel/behov. I de tilfeller kommunen selger en kommunal bolig, må den helhetlige boligmassen sees på for å vurdere om det er behov for innkjøp av nye boliger. Dersom det blir bygd nye omsorgsboliger, kan det være aktuelt å ta i bruk boliger som i dag blir tildelt av Tildelingskontoret som utleieboliger. Kommunale utleieboliger bør i hovedsak ligge med gangavstand til matbutikker og annet servicetilbud og i hovedsak på Vinstra.

8.4.1 Sosialt og økonomisk vanskeligstilte

Dette segmentet går innunder behov for kommunale utleieboliger. Antall leiligheter kommunen har for utleie skal tilsvare behovet.

8.4.2 Personer med rusavhengighet og psykisk uhelse

Det er behov for boliger for de som sliter med rusavhengighet og psykisk uhelse. Erfaringene tilsier 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 i denne gruppen er ofte ikke i stand til å kunne ta godt vare boligen, slik at boligene til denne målgruppen må tåle relativt hard bruk. I tillegg til å sikre tilpasset bolig trenger flere oppfølging av det kommunale hjelpeapparatet. For å sikre best mulig oppfølging totalt sett bør boliger for rusavhengige sees i et interkommunalt perspektiv for Midt-Gudbrandsdalen.

Nødboliger:

Kommunen har i dag 4 nødboliger. Dette er en 4-mannsbolig med svært omfattende vedlikeholdsbehov og store driftskostnader. Det må sees på plassering for nye nødboliger, det kan være aktuelt å rive dagens nødboliger for å sette opp nye boliger som skal tåle hard bruk. Evt. ny tomt for nødboliger bør ligge med gangavstand til sentrumsfunksjoner i hovedsak på Vinstra.

8.4.3 Vanskeligstilte med oppfølging fra nav.

Dette segmentet går inn under kommunale utleieboliger, og nødboliger.

8.4.4 Flyktninger

Flykninger regnes som flykninger i 5 år. Det er uvisst hvor mange anmodninger om bosetting vi får i årene fremover. Størrelse på boligen og egnet beliggenhet på flyktning boliger varierer.
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.

Antall nye flyktning boliger kommer an på anmodning om bosetting. Kommunen må være tilpasningsdyktige når det gjelder anskaffelse/avhending av flyktningboliger. Eventuelle nye boliger til denne målgruppen bør ligge i gangavstand til matbutikk, barnehage og skole.

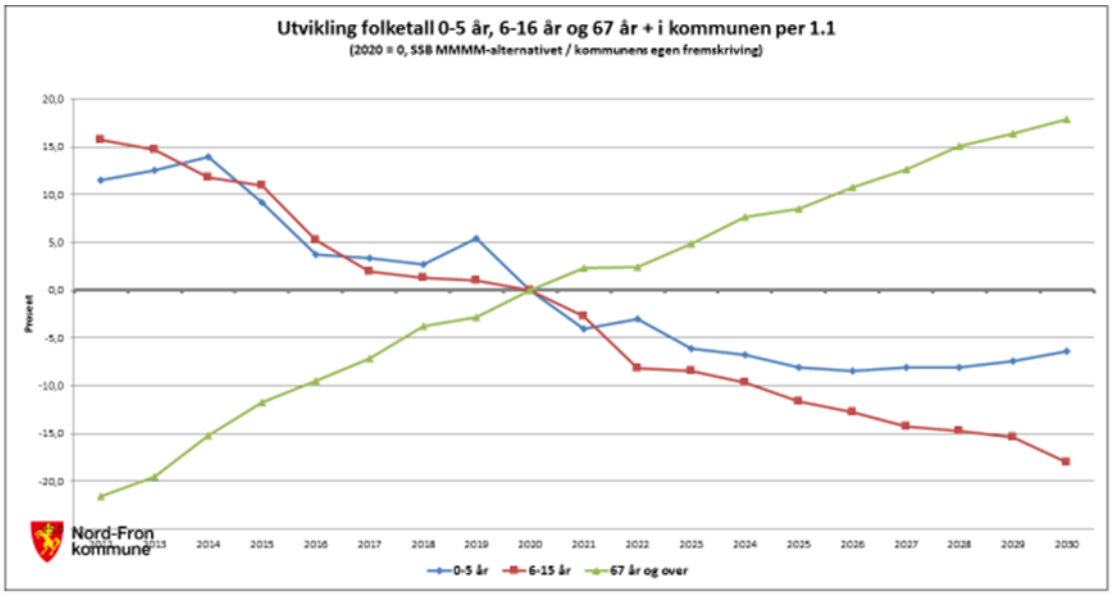
8.4.5 Personer med nedsatt funkjsonsevne:

Det kan bli et behov for flere boliger til dette segmentet de neste årene. Pr. nå ser behovet slik ut i årene fremover:

Det er i dag 6 barn på avlastning og som kanskje vil trenge en bolig i fremtiden.
2 barn vil trenge bolig om 5-10 år og 4 barn vil trenge bolig om 15-20 år.

Dersom det skal bygges flere boliger til dette segmentet må disse ligge sentrumsnært med gangavstand til aktivitetssenter, matbutikker etc.

8.4.6 Eldre:



2020-24: Vekst i 67 år+ med ca. 8%, 7% nedgang for 0-5 år og 10% nedgang for aldersgr. 6-15 år

De neste modellene er hentet fra Agenda Kaupang sin rapport om Nord-Fron kommune.

Folketal- og demensutvikling for Nord-Fron kommune (utfordringsbilde)

- forventet 20 % nedgang personer i yrkesaktiv alder!

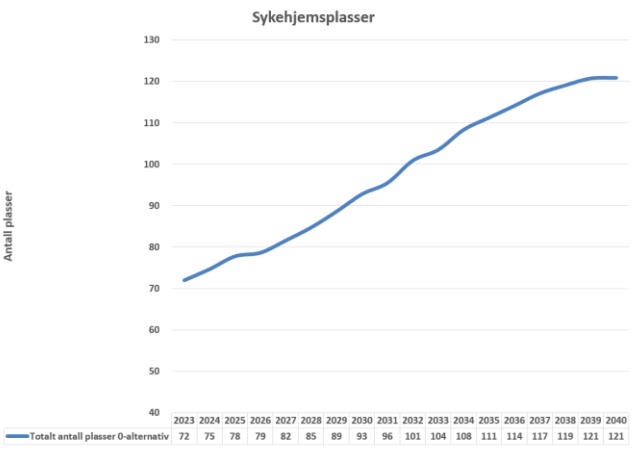
K-3436 Nord-Fron	2022	2025	2030	2040	2050	Endring 2022-2050	%
Innbyggere 0-17 år	1 018	956	904	863	848	-170	-17 %
Innbyggere 18-49 år	1 978	1 826	1 770	1 652	1 518	-460	-23 %
Innbyggere 50-66 år	1 409	1 408	1 273	1 034	1 073	-336	-24 %
Innbyggere 67-79 år	935	903	885	997	820	-115	-12 %
Innbyggere 80-89 år	306	361	478	487	589	283	92 %
Innbyggere 90 år og over	59	75	79	160	184	125	212 %
Sum innbyggere	**5 705**	**5 529**	**5 389**	**5 193**	**5 032**	**-673**	**-12 %**

SSB MMMM alternativ per juli 2022, tabell 1300

K-3436 Nord-Fron	2022	2025	2030	2040	2050
Anslag personer med demenssykdom	157	175	204	254	284

K-3436 Nord-Fron, anslag personer med demenssykdom	2022	2025	2030	2040	2050
60-64 år	1	1	1	1	1
65-69 år	3	3	3	3	2
70-74 år	21	19	20	23	16
75-79 år	32	34	29	33	33
80-84 år	34	44	54	52	61
85-89 år	38	38	59	65	82
90 år	28	36	38	77	89
I alt	**157**	**175**	**204**	**254**	**284**

Behov for sykehjemsplasser - framskrevet



- Dersom vi legger dagens profil til grunn for både kortidsplasser og langtidsplasser vil behovet for plasser gå fra dagens 72 plasser til 121 plasser I 2040.
- Dette er en økning på 68 %.
- Fordelingen mellom kortidsplasser og langtidsplasser I 2040 vil være 94 langtidsplasser og 27 korttidsplasser

For oversikt over fremtidig behov for omsorgsboliger og institusjonsplasser vises det til sektorplan for helse. Anskaffelse av universelt utformede boenheter bør i hovedsak ligge innenfor sentrumsavgrensingen for Vinstra.

9. Strategier og tiltak for det ordinære boligmarkedet

HOVEDMÅL: Tilgjengelig boligmarked for alle.

Gjennom delmålene, strategiene og tiltakene under skal kommunen nå målet om ett tilgjengelig boligmarked for alle. Dette er viktig for å tiltrekke oss nye innbyggere og for å beholde innbyggere vi allerede har.

Delmål 1: Vi skal til enhver tid ha attraktive boligtomter 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 legges 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.

Delmål 2: Flere sentrumsnære leiligheter til leie og til eie

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 kommunen 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 opprettholde dialog med private utbyggere med mål om samarbeid for å realisere rimelige trygghetsboliger/seniorleiligheter/boliger med universell utforming for salg og utleie innenfor sentrumsavgrensingen for Vinstra.

Tiltak 2: Sikre økt kunnskap om finansieringsmuligheter gjennom Husbanken.
Kommunen skal markedsføre mulighetene for finansiering via Husbanken gjennom 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.

Tiltak 3: Inngåelse av kjøpekontrakter iht. vedlegg 13.4, skal kun inngås der kommunen har avdekket et behov og det er lagt inn midler for det i investeringsbudsjettet.

Delmål 3: Tilrettelegge for varierte boligtyper i kommunen.

Strategi/tiltak: Reguleringsplaner
Reguleringsplaner skal åpne opp for bygging av ulike boligtyper, og definere hvilken type boliger som skal bygges hvor. Herunder både leiligheter, eneboliger, to- eller flermannsboliger, bofelleskap, hybler, og mikrohus. Dette vil resultere i et mangfold av boligtyper i ulike prisklasser som vil bidra til å gjøre boligmarkedet tilgjengelig for flere.

Gjennom å stimulere til økt boligbygging vil det resultere i flere boligtyper i kommunen. Derfor opprettholdes boligtilskudd på kr. 200.000,- iht. kommunens retningslinjer.

10 Strategier og tiltak for det boligsosiale markedet

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

Strategi 1: Kommunale utleieboliger skal i utgangspunktet 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 tidsubestemte leieavtaler med rimelig oppsigelsestid ut fra at funksjonsnivået til beboeren kan forventes endret ila leieperioden. Leiekontrakter i Hesteskoen 32 A- D som kun er tenkt som en «nødbolig» skal inngås for maks 1 år. Jfr. Punkt. 8.1.3

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. Jfr. Punkt. 8.1.4

Strategi 2: *Flere skal eie egen bolig – Husbanken*
Tiltak 1: Øke rammen for startlån. Kommunen skal i årene fremover søke om 20.000.000,- i startlånsmidler.

Tiltak 2: Gjennom utstrakt bruk av husbankens virkemiddel som startlån og tilskudd skal flere gå fra å leie bolig til å kjøpe seg egen bolig. Boliggruppa som tildeler de kommunale utleieboligene skal på hvert 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 finne en privat utleiebolig der det ikke er aktuelt med startlån.

Tiltak 3: 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, Facebook og Instagram, i tillegg til skjermene på biblioteket og Peer Gynt senteret.

Tiltak 4: Leie til eie.
Leie til eie er et virkemiddel for å få flere som er vanskeligstilt på boligmarkedet inn på eie-markedet. Dette gir ekstra trygghet, stabilitet og øker sjansen for integrering for den enkelte.
I 2023 ble ordningen «leie til eie» vedtatt av kommunestyret i Nord-Fron kommune. Dette er et viktig verktøy for å få flere inn på boligmarkedet. Kommunen skal jobbe for å inngå 3 avtaler om «leie til

eie» pr. år.

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 leie til eie, 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 helse og omsorgstjenesten, og for å tilfredsstille leietakernes behov. Jfr. Punkt 8.2.5

Tiltak 2: 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. Det må derfor settes av nødvendige midler til vedlikehold av de kommunale boligene. Her vises det til kostnadsoverslag for å oppgradere boligene til dagens standard.

Tiltak 3: Nødboligene kommunen har i dag, er et gammelt bygg med omfattende vedlikeholdsbehov og driftsutgifter. Det skal i løpet av 2025 konkluderes om disse skal rives, og om det skal settes opp nye nød boliger/ hardbruksboliger på denne tomten, eller om eiendommen skal selges og at det skal bygges nye på en annen tomt. Se nærmere under punkt 8.5.2.

Strategi 2: Kommunen skal ha god oversikt over fremtidig boligbehov innen alle målgrupper.
Tiltak 1: Midt- Gudbrandsdal flyktningetjeneste, Nav, helse og omsorgstjenesten skal sørge for å ha en god oversikt over fremtidig boligbehov innenfor sine tjenesteområder. Fremtidige boligbehov skal formidles til teknisk, slik at eventuelt anskaffelse- eller bygging av nye boliger kan gjøres i tide. Anskaffelse eller bygging av nye boliger må skje i samråd med de enkelte tjenesteområdene og eventuelt pårørende, slik at vi sikrer at alle behov blir tilfredsstilt.

MÅL 3: Møte fremtidig boligbehov gjennom effektiv samhandling og organisering.

Tiltak 1: Vaktmester og boligutvikler skal utføre tilstandsvurderinger fortløpende, samt planlegge for eventuelle renoveringer/oppgraderinger ved hver utflytting. Slik at renovering/oppussing blir gjennomført på en effektiv måte, som igjen reduserer tomgangsleie.

Tiltak 2: En tverrfaglig gruppe bestående av NAV, sektor helse, flyktningetjenesten, rus og psykisk

helse, Tildelingskontoret og teknisk skal ha årlige møter for å vurdere om utforming, størrelse, beliggenhet og standard er tilfredsstillende, samt at antall boliger samsvarer med etterspørselen. 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.

Tiltak 3: Interkommunalt samarbeid for enkelte målgrupper
Dette vil bidra til effektiv utnyttelse av ressurser og boligmassen.
Strategi: Gå i dialog med kommunene i Midt-Gudbrandsdalen om et samarbeid. Leder for NAV Midt-Gudbrandsdal oppretter egen prosjektgruppe for dette.

Mål 4: Bygge nye universelt utformede boenheter innenfor sentrumsavgrensingen for Vinstra eller i nærheten av Sundheim bo – og treningssenter.

Tiltak 1: Ut fra fremskrevet behov må det legges til rette for bygging av flere boliger med universell utforming og livsløpsstandard for de med behov for omsorgstjenester i hjemmet.

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.

11 Låneordninger gjennom husbanken

11.1 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

a) forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og
b) 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

a) 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.
b) husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin.
c) 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.

Tilskuddsordninger:
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 branndør.
- 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.

11.2 Utbyggere

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 (henvise 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 førersete å lyse ut behovet på forhånd.
Bygge for utleie	Tildelingsavtale	*Mulighet for lån med ned.bet tid opp til 50 år.* *Mulighet for tilskudd*	Kommunen må ligge i førersete å lyse ut behovet på forhånd.
Bygge for utleie	Til andre formål enn omsorgsbolig, livsløpsbolig eller milljøbolig.	*Kvalifiserer seg ikke for lån eller tilskudd gjennom husbanken.*	

12 Definisjon av ulike type boliger og kvalifikasjoner

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

Trygdeboliger:
Dette er ett begrep som ikke lenger benyttes. 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 gås mer og mer bort ifra 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.

12 Vedlegg

13.1 Kart over beliggenhet av samtlige kommunale boliger
13.2 Retningslinjer for boligtilskudd
13.3 Retningslinjer for leie til eie
13.4 Retningslinjer for inngåelse av kjøpekontrakt av sentrumsnære leiligheter med forbehold
13.5 Retningslinjer for tilskudd for kjøp-, tilpasning, utredning og/eller prosjektering av bolig og refinansiering av gjeld.