



# Innhold

|  |    |
|--|----|
| 1. Innledning.....   | 4  |
| 1.1 Hva er boligsosialt arbeid? .....  | 4  |
| 1.2 Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet? .....                                  | 5  |
| 1.3 Boligsosialt arbeid i Råde kommune .....   | 5  |
| 1.4 Medvirkning.....   | 6  |
| 1.4.1 Boligundersøkelsen i Råde 2021 .....   | 6  |
| 1.4.2 Planarbeidet .....   | 6  |
| 1.4.3 Innspill fra råd og ressurspersoner.....                                       | 6  |
| 2. Lovverk og føringer.....  | 7  |
| 2.1 Nasjonale retningslinjer.....  | 7  |
| 2.1.1 Alle trenger et trygt hjem (2021-2024) .....                                   | 7  |
| 2.1.2 Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre, Meld. St. 15 (2017-2018) ..... | 7  |
| 2.1.3 Øvrige sentrale føringer: .....  | 8  |
| 2.3 Lovgrunnlag .....  | 8  |
| 2.4 Kommunale føringer.....  | 9  |
| 2.4.1 Visjon Råde 2037 .....   | 9  |
| 2.4.2 Kommuneplan .....  | 10 |
| 2.4.4 Boligsosialt arbeid = god folkehelse .....                                     | 10 |
| 3. Status og utfordringer .....  | 11 |
| 3.1 Befolkningsutvikling og fremtidig vekst i Råde .....                             | 11 |
| 3.1.1 Utfordringer - befolkningsutvikling .....                                      | 12 |
| 3.2 Boligmarkedet .....  | 12 |
| 3.2.1 Boligstruktur.....   | 12 |
| 3.2.3 Boligprisutvikling .....   | 12 |
| 3.2.4 Utleiemarkedet.....  | 13 |
| 3.2.5 Utfordringer - boligmarkedet.....  | 13 |
| 3.3 Kommunal boligportefølje .....   | 13 |
| 3.3.1 Kommunale utleieboliger .....  | 15 |
| 3.3.2 Omsorgsboliger psykisk helse og rus.....                                       | 17 |
| 3.3.2 Omsorgsboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne .....                   | 17 |
| 4. Fremtidig boligsosialt behov .....  | 18 |
| 4.1 Oppsummering av fremtidsbilde for boligsosialt behov .....                       | 18 |
| 4.2 Kommunale utleieboliger .....  | 18 |
| 4.3 Omsorgsboliger og institusjon for eldre.....                                     | 18 |
| 4.4 Omsorgsboliger psykisk helse og rus.....   | 19 |

|   |    |
|---|----|
| 4.5 Omsorgsboliger til mennesker med nedsatt funksjonsevne..... | 19 |
| 4.6.1 Kommunalt eide boliger .....                              | 20 |
| 4.6.2 Differensiert/variert boligtilbud .....                   | 20 |
| 6. Mål, strategier og tiltak .....                              | 21 |
| 6.1 Mål og tiltak.....  | 21 |
| 7. Videre oppfølging .....                                      | 22 |

*Forsidebilde: Ordskyen er laget av svar på spørsmål om hva som gjør at man vil bo i Råde.*

# 1. Innledning

Det er et overordnet mål i norsk boligpolitikk at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø. Å ha en bolig regnes som en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Hovedformålet med Boligsosial handlingsplan 2020-2030 er å fastlegge kommunens ambisjon for vanskeligstilte i det boligsosiale arbeidet de ti neste årene og beslutte hvilke strategier og virkemidler kommunen vil benytte seg av for å realisere denne ambisjonen.

Det er et personlig ansvar å skaffe seg et sted å bo, men det er en offentlig oppgave å legge til rette for at de som ikke er i stand til å ta vare på seg selv får bistand til å finne en stabil bosituasjon. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Den største utfordringen i den sosiale boligpolitikken i dag er at langt fra alle bor godt og trygt (NOU 2011: 15<sup>1</sup>).

Målene i boligsosial handlingsplan skal støtte opp om nasjonale målsettinger og relevante mål i Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2037, hvor folkehelse og tverrfaglighet er gitt særskilt oppmerksomhet.

Målet med denne boligsosial handlingsplan er å gi:

- en helhetlig boligpolitikk ved god utnyttelse av kommunens boligmasse og målrettet og effektiv og samordnet bruk av virkemidler og ressursene
- en felles, konkret strategi for det boligsosiale arbeidet i kommunen, og implementere boligsosial satsing i det ordinære planverket<sup>2</sup>.
- mål og tiltak for å møte boligbehovet til vanskeligstilte gjennom å tilby varierte boligtilbud i trygge bomiljø.

Boligsosial handlingsplan er både en strategisk plan for boligsosialt arbeid og en handlingsplan for tiltak på ulike nivå for å avhjelpe boligutfordringer til grupper med ulike behov.

For å kunne hjelpe så mange som mulig vil det å ha økt kunnskap om boligbehovet i kommunen avgjørende. I tillegg vil økt kunnskap om statlige og kommunale virkemidler være viktig.

## 1.1 Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid er alt kommunene gjør for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg og stabil bosituasjon. Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses.

---

<sup>1</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/>

<sup>2</sup> Kommuneplanen, reguleringsplaner, virksomhetsplaner

## 1.2 Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet?

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Dette kan være husstander som ikke har fått hjelp og har en uløst boligsosial situasjon, og det kan være de som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen.

## 1.3 Boligsosialt arbeid i Råde kommune

Gjeldende boligsosiale handlingsplanen ble utarbeidet i 2007 og vedtatt i 2009. Her ble det trukket frem viktigheten av et differensiert/variert boligtilbud som er tilpasset innbyggernes behov. I planen ble det gjort en vurdering av eksisterende eiendomsmasse og det fremtidige behovet.

Det ble i 2016 utarbeidet en utviklingsplan for boligporteføljen til Råde kommune av PWC. For å dekke boligbehovet frem mot 2020 ble det gitt flere anbefalinger av PWC på bakgrunn av kommunens mulighetsområde.

- Kjøpe eller bygge boliger selv
- Leie eksisterende boliger av private (fremleie)
- Ta større del i private utbyggingsprosjekter
- Selge eller utbedre eksisterende boliger
- Få økt gjennomstrømning i eksisterende boliger

### **Boligteam**

Kommunalt disponerte boliger blir tildelt vanskeligstilte innbyggere etter søknad. Boligtildelingen blir gjort ut fra en behovsprøving av kommunens Boligteam. Gruppen ble etablert og iverksatt i 2017. Boligteamet er tverrfaglig sammensatt, og sikrer at boligene blir tildelt til riktig brukergrupper. Boligteamet benytter seg av Råde kommunes retningslinjer for tildeling av kommunale boliger.

Boligkontoret leder kommunens boligteam som arbeider med tildeling av kommunale boliger og omsorgsboliger i kommunen. I boligteamet er boligkontoret, kommunens tildelingskontor, psykisk helse og rus, boligveileder og NAV representert. Det tverrfaglige samarbeidet legger til rette for at boligsøkere kan tilbys en mer helhetlig og tilrettelagt oppfølging, men gir også en innsikt i blant annet hvilke behov kommunen har for vedlikehold og rehabilitering av de ulike boligene.

## 1.4 Medvirkning

### 1.4.1 Boligundersøkelsen i Råde 2021

I januar 2021 ble det gjennomført en boligundersøkelse for de som bor og arbeider i kommunen. Her var det 83 personer som svarte. Hovedvekten av de som svarte bor i Råde kommune.

På spørsmålet om hva er det som gjør at de ville bo i Råde, svarte flest at det var på grunn av landlighet, nærhet til byene rundt og samtidig nærhet til natur og sjø. Mange sa også det var på grunn av trivsel og familie og venner.

På spørsmålet om hva slags boliger vi bør planlegge for i Råde, svarte flest at boliger til unge er viktig. Samtidig ble boliger til eldre og småbarnsfamilier nevnt av flere. Flest trakk frem leiligheter og eneboliger, og varierte boligtyper er felles for flere av svarene.

### 1.4.2 Planarbeidet

Handlingsplanen er utarbeidet av en tverrfaglig sammensatt arbeidsgruppe på tvers av kommunens virksomheter. Planen er utarbeidet med bakgrunn i statistikk og lokal kunnskap fra fagområder i kommunen.

Planarbeidet har også søkt å ivareta medvirkningen utenfor arbeidsgruppen. Det er også vært gjennomført en spørreundersøkelse. I tillegg har boligsosialt arbeid vært et tema på medvirkningsmøte for kommunens folkehelseoversikt. Her fikk kommunen inn flere gode innspill på utfordringer og tiltak.

### 1.4.3 Innspill fra råd og ressurspersoner

Kommunen har ikke mulighet til å løse alle boligsosiale utfordringer alene, det har derfor vært gjennomført medvirkning med ulike råd og ressurspersoner. Det har vært gjennomført medvirkning med Ungdomsrådet, Eldrerådet og Råd for personer med funksjonsnedsettelse. I tillegg har vi hatt møter med ressurspersoner i kommunen.

Fra disse prosessene fikk vi innspill om blant annet en mer differensiert utbygging i kommunen med mer fokus på boliger for friske eldre og boliger som unge mennesker kan kjøpe/leie.

Et av innspillene gikk ut på at det derfor må appelleres til samfunnsansvaret hos de private utbyggerne, samt skape forutsigbarhet og tydelige forventninger. Dette har også sammenheng med hvordan kommunen omtaler boligsosialt arbeid i arealplaner og videre i utbyggingsavtaler.

Et annet innspill gikk ut på å skape en «smart senior-politikk» der eldreomsorg ikke kun handler om de syke, men også de som er friske. I denne sammenhengen ble boligutfordringer omtalt som en del av et forebyggende arbeid mot eldre i kommunen.



Figur 1: Ordsdy av svar på spørsmål «Hva er det som gjør at du vil bo i Råde?»



Figur 2: Ordsdy av svar på spørsmål «Hva slags boliger bør vi planlegge for i Råde?»

## 2. Lovverk og føringer

### 2.1 Nasjonale retningslinjer

#### 2.1.1 Alle trenger et trygt hjem (2021-2024)

Regjeringen har desember 2020 vedtatt en ny nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken. Her er det fastsatt flere mål og tiltak for å forsterke innsatsen i årene som kommer. Boligpolitikken handler i stor grad om å stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser. Enkelte samfunnsutfordringer løses imidlertid ikke av markedet alene, men krever offentlig tilrettelegging. Den største utfordringen i boligpolitikken er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig.

Enkelte grupper i samfunnet er særlig sårbare på boligmarkedet. Derfor påpeker strategien på tre innsatsområder som det skal rettes en særskilt innsats mot:

- Ingen skal være bostedsløse
- Barn og unge skal ha gode boforhold
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

#### Løsninger krever felles innsats

Det påpekes også at løsningene på de ulike utfordringene krever felles innsats. **Kommunene**, som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, har fått en stadig viktigere rolle i det boligsosiale arbeidet. De siste årene er flere økonomiske ordninger blitt innlemmet i kommunenes frie inntekter. Dette gir kommunene et større handlingsrom til å møte den enkelte brukers behov og prioritere ut fra lokale forhold. Kommunene har også en viktig rolle i å legge til rette for mer velfungerende boligmarkeder. De skal bidra til å utvikle attraktive lokalsamfunn i hele landet, som er gode å bo og leve i. For å kunne jobbe godt med de lokale utfordringene er det viktig at kommunen tilpasser mål og tiltak.

**Husbanken** skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Dette gjøres hovedsakelig gjennom å støtte opp om kommunenes arbeid, både økonomisk og faglig. Husbanken forvalter ordninger som bostøtte, startlån, og tilskudd og lån til utleieboliger.

**Private utbyggere** har tatt en enda viktigere rolle de siste årene gjennom å etablere flere utleieboliger generelt, og flere utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet spesielt. En del av disse prosjektene gjøres i nært samarbeid med kommuner.

**Frivillig sektor og ideelle organisasjoner** har en viktig rolle som tilbydere av boliger og tjenester for vanskeligstilte på boligmarkedet. Brukerorganisasjoner er viktige talerør for brukerne og deres interesser. Det vil bli viktig å øke samarbeidet med disse i årene fremover.

#### 2.1.2 Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre, Meld. St. 15 (2017-2018)

Leve hele livet er en kvalitetsreform for eldre med oppstart 01.01.2019. Reformen består av konkrete og utprøvde løsninger på områder hvor det ofte svikter i tilbudet til eldre. Reformen er delt i 5 innsatsområder, hvor «Et aldersvennlig Norge» er spesielt viktig for denne handlingsplanen.

Utviklingen av aldersvennlige samfunn knyttes tett opp mot arbeidet med FNs bærekraftsmål, med fokus på tverrsektorielt samarbeid, inkludering og involvering. Dette arbeidet må bygge på et bredt partnerskap mellom kommunen, arbeids- og næringsliv, private aktører og sivilsamfunn.

### 2.1.3 Øvrige sentrale føringer<sup>3</sup>:

Det er flere sentrale føringer for kommunalt arbeid, som blant annet:

- NOU 2011: 15 Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden
- NOU 2016:17 På lik linje
- Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje – bu – leve: Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og fremtidige generasjonar
- Meld. St. 29 (2012-2013) Morgendagens omsorg
- Meld. St. 45 (2012-2013) Frihet og likeverd – om mennesker med utviklingshemming
- Meld. St. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen. God helse – felles ansvar
- Meld. St. 6 (2012-2013) En helhetlig integreringspolitikk. Mangfold og fellesskap

## 2.3 Lovgrunnlag

Lovbestemmelsene gir ingen rett til bolig, men kommunen skal medvirke til å skaffe bolig. En husstand har derimot rett til midlertidig bolig, og nødvendige helse- og omsorgstjenester.

Sentrale lover og lovparagrafer med relevans for det boligsosiale arbeidet:

### Helse- og omsorgstjenesteloven

§ 3-7: Kommunen skal 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.

§ 3-1: Kommunen skal sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Kommunens ansvar omfatter alle pasient- og brukergrupper, herunder personer med somatisk eller psykisk sykdom, skade eller lidelse, rusmiddelproblem, sosiale problemer eller nedsatt funksjonsevne.

### Sosialtjenesteloven

§ 15: Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 27: Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Dette gjelder ved akutt bostedsløshet.

### Andre lover med relevans for det boligsosiale arbeidet i kommunene:

- Plan- og bygningsloven
- Pasient- og brukerrettighetsloven
- Barnevernloven
- Folkehelseloven
- Husleieloven

### Lover og forskrifter om Husbanken og Husbankens økonomiske virkemidler:

- Husbankloven
- Bustøttelova
- Forskrift om grunnlån fra Husbanken

---

<sup>3</sup> Listen er ikke uttømmende.



- Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken
- Forskrift om investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken
- Forskrift om startlån fra Husbanken
- Forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig, med mer.

I tillegg foreligger det nå et forslag til ny lov om kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne er ikke ferdig behandlet enda.

## 2.4 Kommunale føringer

Kommunen har flere kommunale planer og føringer som skal følges opp i det boligsosiale arbeidet, som for eksempel:

- Helse- og omsorgsplan
- Strategisk folkehelseplan
- Integrerings- og inkluderingsplan

### 2.4.1 Visjon Råde 2037

Det ble i 2013 vedtatt en ny visjon for Råde mot 2037. Denne visjonen er en viktig føring for alt planarbeid og skal være gjeldende uansett politisk flertall.

# VISJON RÅDE 2037

I 2037 er Råde kjent som bygda med det store hjertet og 'Østfolds matfat' - knutepunktet som tilbyr barn en trygg og god oppvekst i nærheten av naturen.



Figur 3 viser visjon for Råde i 2037.

## 2.4.2 Kommuneplan

Kommuneplanen er Råde kommunes øverste plan og gir et grunnlag for alle planer, og skal være førende for alt arbeid vi gjør i kommunen. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel.

Arealdelen gir føringer for forvaltningen av arealene i kommunen. Arbeidet med arealdelen pågår nå, men planen er planlagt vedtatt høsten 2021.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i juni 2020 og er et viktig verktøy som skal brukes til å forme og gi retning for Rådesamfunnet i årene fremover. Planen beskriver utfordringer og fastsetter langsiktige mål og strategier. Samfunnsdelen er delt inn i tre satsingsområder; Leve hele livet i Råde, Attraktive Råde og Grønne Råde.

Som føring for boligsosiale handlingsplan er disse målene og strategiene valgt ut:

| Satsingsområder        | Slik vil vi ha det (delmål):  | Slik gjør vi det (strategier):  |
|------------------------|---|---|
| Leve hele livet i Råde | I Råde har alle mulighet til å leve og bo selvstendig.                            | Arbeider for at alle har mulighet til å mestre eget liv i eget hjem så lenge som mulig. (3)<br>Legger til rette for at det skal være trygt å bo og leve i Råde. (6)   |
| Attraktive Råde        | Råde er en attraktiv bo- og besøkskommune.  | Sikrer variasjon, kvalitet og kapasitet i boligbyggingen ved et balansert og bærekraftig bosettingsmønster. (1)<br>Utvikler boområder på tvers av generasjoner og kulturer. (2)<br>Sikrer utvikling og riktig disponering av kommunale boliger. (3) |
| Grønne Råde            | Råde er klimatilpasset og har gode planer for å møte morgendagens klimaendringer. | Utarbeider arealplaner med klimatilpasning som et førende prinsipp. (4)<br>Prioriterer klimatilpasning i alle kommunale byggeprosjekter. (5)  |

## 2.4.4 Boligsosialt arbeid = god folkehelse

God planlegging for helhetlig boligsosialt arbeid og et variert botilbud er et godt folkehelseiltak. Det er kommunene som i all hovedsak har ansvaret for den praktiske gjennomføringen av norsk boligpolitikk. Kommunene har ansvaret for å bidra til framskaffelse av boliger til husstander med svak økonomisk evne, samt tilstrekkelig forsyning av byggeklare arealer. Kommunen bør også legge til rette for at boligtilbudet er variert og tilpasset innbyggernes behov. Dette gjelder størrelse, tilgjengelighet og at boliger tilfredsstillt krav til universell utforming, samt at de er helsemessige forsvarlige<sup>4</sup>.

En kunnskapsoversikt laget av Fafo på oppdrag av Helsedirektoratet (2011)<sup>5</sup> peker på flere forhold ved boligen og bomiljøet som påvirker helsen, slik som dårlig inneklima, trangboddhet og ytre forurensing. I tillegg kan dette påvirke pris og attraktivitet, som også påvirker hvem som kan eller vil bo der. Bolig inngår sammen med en rekke andre faktorer årsaken til sosiale helseforskjeller. Man vet at familier i lavinntektsgruppene har mer flytting, er overrepresentert i leiemarkedet og opplever større grad av trangboddhet. Dette er forhold som innebærer en risiko for dårligere helse og livskvalitet.

<sup>4</sup> <https://www.helsedirektoratet.no/faglige-rad/lokale-folkehelseiltak-veiviser-for-kommunen/bolig-lokalt-folkehelsearbeid>

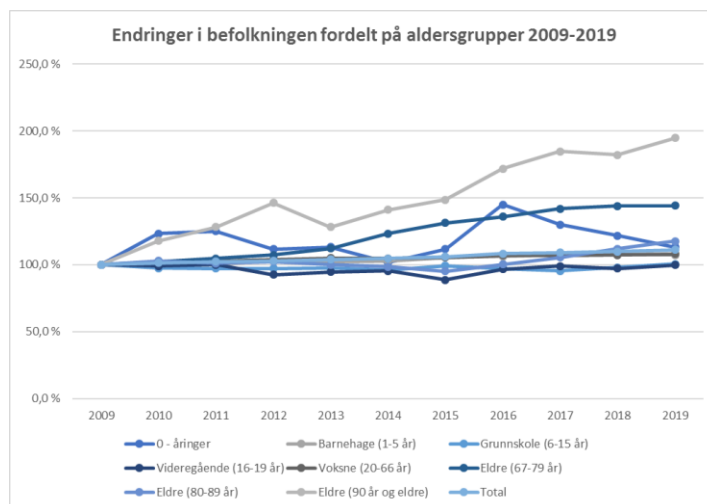
<sup>5</sup> [Bolig, helse og sosial ulikhet \(2011\)](#)

### 3. Status og utfordringer

#### 3.1 Befolkningsutvikling og fremtidig vekst i Råde

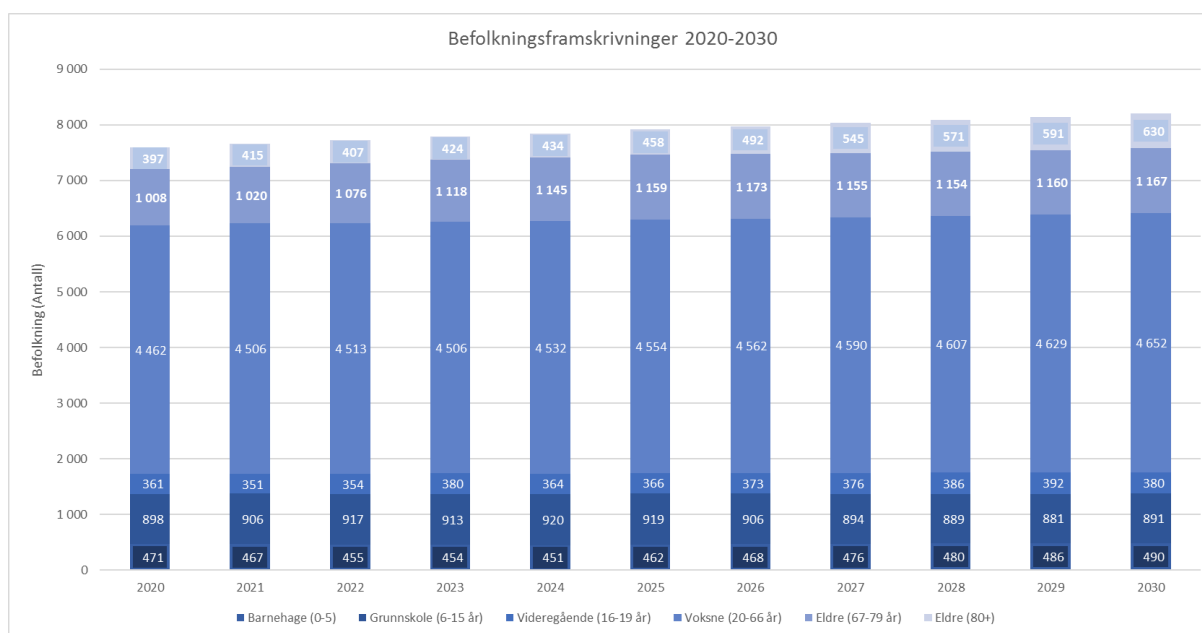
Befolkningen i Råde kommune har økt jevnt fra 2009 til 2019. Råde har hatt en vekst i folketallet på 11 prosent i denne tidsperioden.

Den prosentvise endringen i befolkningen etter aldersgruppe for perioden 2009-2019 vises i figur 4. Av figuren kan man lese at det er den eldre andelen av befolkningen, fra 67-90+ år, som har økt mest, og som antakelig vil fortsette å øke mest i tiden fremover. Innflytting har vært den største faktoren til befolkningsendring i Råde.



Figur 4: Grafen viser prosentvis befolkningsvekst i Råde kommune fra 2009 til og med 2. kvartal 2019, fordelt på aldersgrupper. Datagrunnlaget er hentet fra Framsikt/SSB.

Figur 5 viser befolkningsframskrivninger for Råde kommune fra 01.01.2020 til 01.01.2030 innen utvalgte aldersgrupper. Vi kan se her at det er gruppene voksen (20-66) og spesielt eldre (67+) som vil ha den største økningen fremover, mens de resterende yngre befolkningsgruppene vil holde seg forholdsvis konstant. Framskrivningene er basert på en høy nasjonal vekst. Aldersgruppen 67+ vil utgjøre en prosentvis vekst på ca. 27 prosent.



Figur 5: Befolkningsframskrivninger i Råde kommune for hver aldersgruppe (KOSTRA).

Råde kommune har de siste årene hatt en befolkningstilvekst på mellom 0,6 % og 2 % pr. år. I årene som kommer må det forventes at befolkningen vil fortsette å øke. Utbygging av nytt dobbeltspor på jernbanen, tilrettelegging for nye attraktive boligfelt som f.eks. Strømnesåsen og sentral beliggenhet i forhold til tre byer tilsier at kommunen fortsatt vil være attraktiv for tilflytting.

### 3.1.1 Utfordringer - befolkningsutvikling

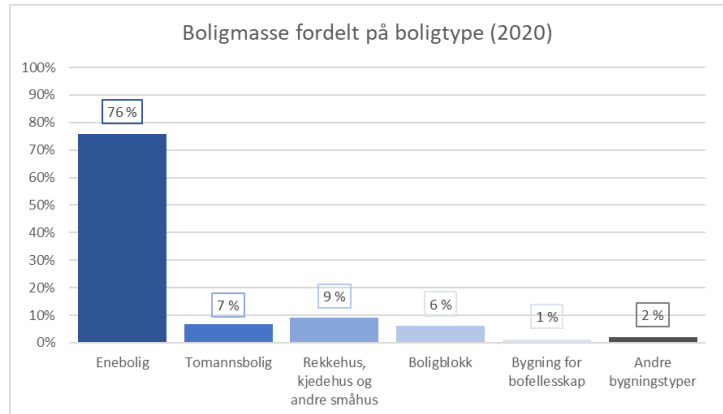
Ut ifra befolkningsframskrivingene vil antallet eldre i kommunen øke. Antallet eldre i aldersgruppen 67-79 år vil øke fra 1008 til 1167 i 2030. Den aldergruppen som har størst økning er 80+, hvor økningen vil gå fra 397 til 630 i 2030. Dette vil skape utfordringer med at det er potensielt flere innbyggere som vil ha behov for helse og omsorgstjenester i fremtiden enn det er i dag.

## 3.2 Boligmarkedet

### 3.2.1 Boligstruktur

Det er flest eneboliger i Råde. Hele 75 % av boligmassen er eneboliger, hvor 3 % av boligmassen er kommunalt eid.

I kommunen er det 888 fritidsboliger, samt 93 helårsboliger- og våningshus som benyttes som fritidsboliger.



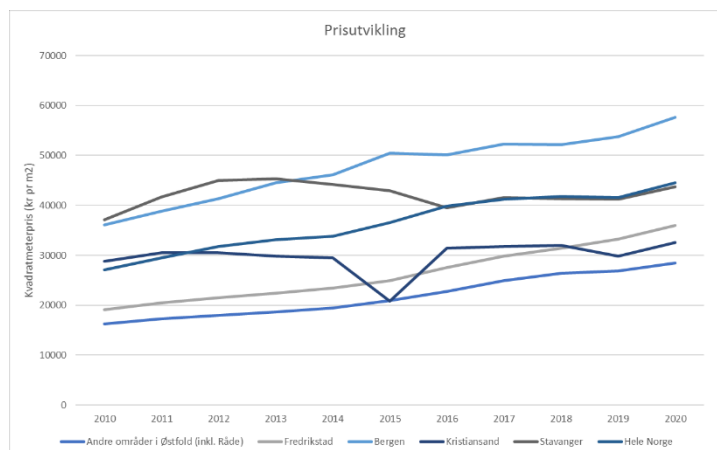
Figur 6: Boligmassen i Råde fordelt på boligtyper (SSB).

| Tettsted           | Typisk boligstruktur   |
|--------------------|--|
| Karlshus           | Størst variasjon av boligtyper: Eneboliger, rekkehus og boligblokker.                              |
| Saltnes            | Hovedsakelig eneboliger, stor andel fritidsboliger.  |
| Missingmyr         | Hovedsak eneboliger med innslag av flermannsboliger og rekkehus                                    |
| Utenom tettstedene | Stor andel fritidsboliger ved kysten og langs Vansjø. Spredt boligbebyggelse og fradelte gårdstun. |

Tabell 1: Typisk boligstruktur i kommunen.

### 3.2.3 Boligprisutvikling

Generelt for landet har blokkleiligheter økt mest i pris de siste årene. Brukte boliger har steget mer enn den generelle prisveksten (KPI). 82,1 % av befolkningen i Norge eier sin egen bolig, mens i Råde er det 83 % som eier sin egen bolig. Andel som bor trangt i Norge er 10,3 %, mens det er 6,8 % i Råde. Gjennomsnittlige utgifter til bolig i Norge er 76 206 kr pr. år og gjennomsnitt for Østlandet er 69 130 kr. pr. år. Halvparten av unge boligkjøpere får foreldrehjelp.



Figur 7: Årlig gjennomsnittlig kvadratmeterpris for 3.kvartal i Råde kommune fra 2010 til 2018. Datagrunnlaget er hentet fra Krogsvaen.

Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på boliger i Råde kommune ligger noe under snittet i Østfold (Viken). Kvadratmeterprisen for andre områder i Østfold (Viken) per 3. kvartal i 2020 ligger på 28 453, mens kvadratmeterprisen for Fredrikstad ligger på 36 016, Moss ligger på 38 005 og Sarpsborg ligger på 30 960. Til sammenligning har hele Norge en kvadratmetersnittpris på 44 767. Siden 2016 har det vært en jevn økning, med en økning fra 22 735 i 2016 til 28 453 i 2020 (se Figur 5 under). Råde kommune er fortsatt ansett som kommunen der man ved kjøp av bolig kan få mest for pengene.

### 3.2.4 Utleiemarkedet

Det er noe knapphet på sentrumsnære utleieleiligheter og generelt få leiligheter til utleie i kommunen. Det er mange som ønsker å bo sentrumsnært på grunn av dårlig kollektivtilbud i resten av kommunen.

### 3.2.5 utfordringer - boligmarkedet

Norge har et skattesystem som favoriserer boligeiere mer enn leietakere. Dette innebærer at det i et lengre tidsperspektiv er mer gunstig å eie bolig framfor å leie den. Det å leie bolig i lang tid og stadig måtte flytte oppleves ofte som ustabil og utrygt for både voksne og barn, og er lite gunstig for barns oppvekstvilkår. Varig leie av bolig kan være en medvirkende årsak til økonomiske og sosiale utfordringer går i arv.

Det er mangel på et differensiert boligtilbud i Råde. Hovedtyngden av boligene i kommunen er eneboliger og det gjør at det blir vanskeligere for førstegangskjøpere og vanskeligstilte å komme seg inn på boligmarkedet.

Kommunen har i dag ikke et tilbud til friske eldre om alternative boformer. Behovet for samlokaliserte boliger som er tilrettelagt for friske eldre ble særlig spilt inn av Eldrerådet som et behov. Begrunnelsen er at dette vil fungere som et forebyggende tiltak for at eldre kan klare seg hjemme lenger. utfordringen blir hvordan kommunen kan bidra for å få til et slikt tilbud via det private boligmarkedet.

## 3.3 Kommunal boligportefølje

Råde kommune har flere typer boliger som kommunen disponerer. Kommunens totale boligportefølje kan fordeles inn i fire ulike typer boliger (tabell 2).

| Definisjon på ulike boligtyper |   |
|--------------------------------|---|
| Kommunale utleieboliger        | Er integrerte boliger i ordinære bomiljøer som eneboliger, boliger i borettslag, sameier og lignende.                             |
| Omsorgsboliger uten bemanning  | Er samlokaliserte boliger <sup>6</sup> og/eller ordinære boliger uten fast tilknyttet personell hele døgnet.                      |
| Omsorgsboliger med bemanning   | Dette er samlokaliserte og/eller ordinære boliger med fast tilknyttet personell hele døgnet.                                      |
| Institusjoner                  | Dette er sykehjem som er tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg, samt behandling (eks. rehabilitering, palliasjon og korttid). |

Tabell 2: Tabellen viser de ulike boligtypene og hvordan disse er definert.

Tabell 3 nedenfor viser hvordan Råde kommunes boligportefølje fordeler seg på kommunalt eide boliger, fremleide boliger og privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett/tildelingsrett. Råde kommune har en betydelig andel selveide boliger. De privat eide boligene kommunen har disposisjonsrett (tildelingsrett) til har vært konstant siden 2015.

Siden 2015 har antall kommunalt eide boliger gått ned. Flere kommunale boliger i Øvre Langbråten brant ned i 2019 og disse har ikke blitt bygd opp igjen. Det er igangsatt et utviklingsarbeid for å se på mulighetene for nye kommunale boliger og en bedre bruk av kommunens arealer ved Øvre Langbråten. I tillegg har boliger som ikke er egnet til utleie på grunn av beliggenhet og andre forhold blitt solgt.

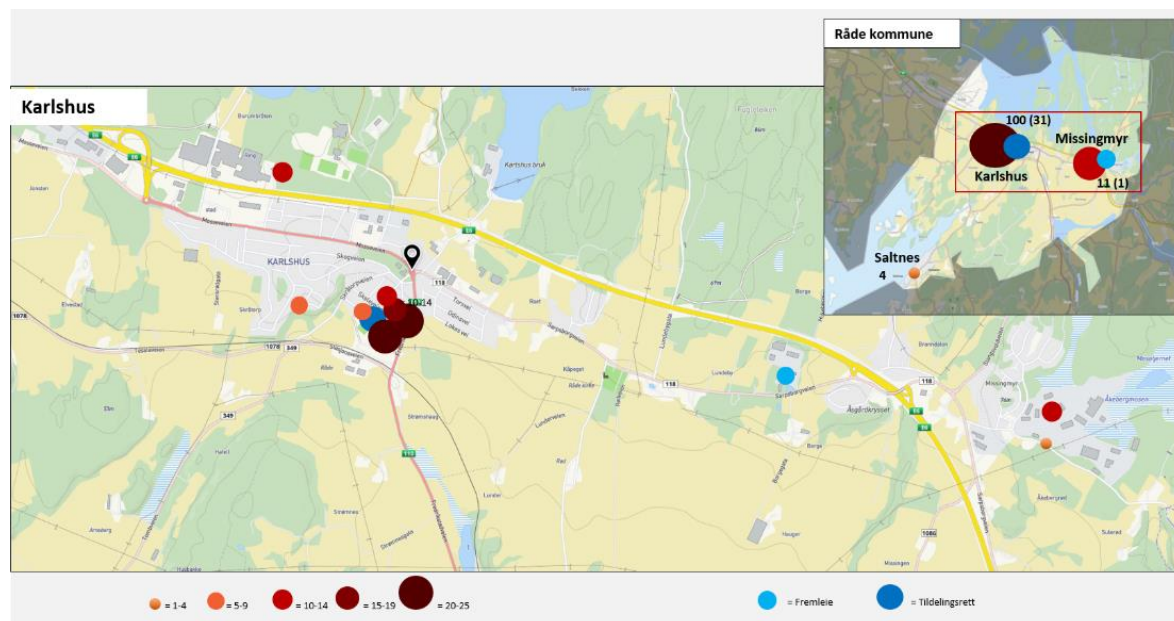
<sup>6</sup> Fullverdige boliger lokalisert sammen i en rekke, oppgang eller lignende. Boligene har ofte et fellesrom.

| <b>Boligstatus per 31.12 2020</b>                 |             |             |
|---|-------------|-------------|
|   | <b>2015</b> | <b>2020</b> |
| Antall innbyggere                                 | 7206        | 7548        |
| Kommunalt eide boliger                            | 116         | 111         |
| Kommunalt innleide boliger                        | 0           | 1           |
| Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett | 31          | 31          |
| <b>Totalt antall kommunalt disponerte boliger</b> | <b>147</b>  | <b>143</b>  |
| Antall utleide boliger per 31.12                  | 134         | 128         |
| Antall boliger kjøpt eller bygget siste år        | 1           | 0           |
| Antall boliger sist solgt                         | 5*          | 1           |

Tabell 3 viser den boligsosiale statusen per 31.12.2020. Tallene fra årene mellom 2015 og 2020 er feilrapportert. Tallene fra 2015 er fra KOSTRA, mens tallene fra 2020 er innhentet med lokal kunnskap. \*Ikke solgt, brent ned i 2018.

Kartet i figur 8 viser oss at det er i Karlshus vi finner den største andelen av kommunale boliger. Per 2020 eier kommunene 111 boliger fordelt med 96 i Karlshus, 11 på Missingmyr og 4 i Saltnes.

I tillegg til de 111 boligene kommunen eier, så har kommunen tilgang på 32 boliger gjennom det private markedet (tildelingsrett/fremleie) (se blå prikker i Figur 8). Kommunen har tildelingsrett på 31 boliger i en tidligere ungdomsskole (Karlshus), og fremleier 1 enebolig nær Missingmyr.



Figur 8: Kartet viser hvor kommunen har lokalisert de kommunalt eide boligene (rødt) og boligene kommunen fremleier eller har tildelingsrett til (blått).

### 3.3.1 Kommunale utleieboliger

De fleste kommunale utleieboliger er som tabellene viser lokalisert i Karlshus, med noen leiligheter i Saltnes og på Missingmyr.

Det er i dag balanse mellom tilbud og etterspørsel i de kommunale boligene. I 2020

hadde Råde kommune 19 kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere, som er litt under snitt i Norge som er 20 per 1000 innbyggere.

| Adresse         | Antall    | Type                | Tettsted   |
|-----------------|-----------|---------------------|------------|
| Fasanveien      | 8         | Utleie, leiligheter | Karlshus   |
| Parkveien       | 12        | Utleie, leiligheter | Karlshus   |
| Øvre langbråten | 15        | Utleie, leiligheter | Karlshus   |
| Sarpsborgveien  | 3         | Utleie, leiligheter | Karlshus   |
| Grendehusveien  | 4         | Utleie, leiligheter | Saltnes    |
| Gneisveien      | 10        | Utleie, leiligheter | Missingmyr |
| Rabben          | 1         | Utleie, enebolig    | Missingmyr |
| Everksveien     | 1         | Utleie, enebolig    | Karlshus   |
| <b>SUM:</b>     | <b>54</b> |                     |            |

### Søknader om kommunal bolig

I tabell 3 kan vi lese at antallet søknader til kommunale boliger har vært noe økende de siste 4 årene. Kommunen behandler alle søknader. I 2020 kom det inn 27 søknader, hvorav 21 var nye søknader, mens 6 var videreføring av eksisterende leieforhold. Av de 27 søknadene fikk 4 avslag, hvor alle var nye søknader og 23 fikk tildelt bolig der 12 var nye søknader.

| Antall søknader og tildelinger av kommunale boliger      |           |           |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      |
| <b>Antall søknader siste år</b>                          | <b>71</b> | <b>34</b> | <b>36</b> | <b>56</b> | <b>27</b> |
| Av dette, antall nye søknader mottatt siste år           | 43        | 28        | 25        | 48        | 21        |
| <b>Antall avslag på søknad om kommunal bolig</b>         | <b>21</b> | <b>11</b> | <b>15</b> | <b>20</b> | <b>4</b>  |
| Av dette antall avslag på nye søknader om kommunal bolig | 20        | 11        | 11        | 20        | 4         |
| <b>Antall husstander tildelt bolig totalt</b>            | <b>38</b> | <b>20</b> | <b>10</b> | <b>23</b> | <b>23</b> |
| <b>Antall nyinnflyttede husstander</b>                   | <b>21</b> | <b>13</b> | <b>10</b> | <b>12</b> | <b>12</b> |
| Av dette, antall nyinnflyttede flyktninger               | 9         | :         | :         | :         | :         |
| Antall nyinnflyttede med behov for tilrettelagt bolig    | 11        | 8         | 7         | 9         | 7         |
| Nye husstander på venteliste, i alt                      | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |

Tabell 5 viser antall søknader og tildelinger av kommunale boliger i Råde kommune i perioden 2015-2019

De fleste husleiekontraktene har en varighet på 3 år. Husleiekontraktene tas opp til vurdering etter 3 år.

### Boliger med tildelingsrett

Per i dag har vi en tilvisningsavtale på 31 leiligheter i Karlshus sentrum. Leilighetene har tre forskjellige størrelser, og kommunen blir kontakt ved ledighet. Dersom kommunen ikke har noen aktuelle leietakere, går leiligheten ut på det ordinære leiemarkedet.

### Utfordringer – kommunale utleieboliger

Lavinntektsfamilier har ofte ikke råd til å eie bil, og er derfor avhengig av kollektivtilbudet i kommunen for å komme seg til butikken, legen, aktiviteter, skole, jobb og liknende. Da kollektivtilbudet i kommunen er lite dekkende medfører det stor etterspørsel etter bolig i sentrale

delar av kommunen. Konsekvensen blir økt press på sentrale områder som medfører høyere boligpriser, økt boligtetthet og større etterspørsel etter sentralliggende kommunale boliger.

Utfordringene ved bosetting av barnefamilier er behovet for nærhet til skole/barnehage og kollektiv transport. I tillegg vil økte boligpriser og lite tilgang på private boliger føre til økt press på og behov for kommunale boliger. Det er flere boligprosjekter som er under planlegging, det blir viktig at kommunen arbeider for å skape et variert boligtilbud også i disse nye boligprosjektene.

Barnefamilier har en tendens til å bli lengre i den kommunale boligen enn 3 år, selv om den kommunale boligen i utgangspunktet skal virke som en midlertidig bolig.

I prosjektet Parkveien vil det bli bygget 8 omsorgsboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det betyr at disse boligene må være med i planleggingen av ny bebyggelse/ anskaffelser, for eksempel Øvre Langbråten og nytt helsebygg.

### 3.3.2 Omsorgsboliger og institusjon for eldre

Råde kommune har i dag 58 institusjonsplasser, hvor alle ligger i Karlshus/Helsehuset. Disse blir benyttet til både korttids- og langtidsopphold.

Kommunen har i dag 32 omsorgsboliger uten bemanning i tilknytning til Helsehuset.

I tabellen nedfor vises dekningsgraden med dagens kapasitet fram til 2040. Dekningsgrad betyr antall institusjonsplasser (eller tilsvarende bolig) kommunen har til de over 80 år. Det er lagt til grunn SSBs høye alternativ for vekstprognoser slik det er gjort i kommuneplanens samfunnsdel.

| ÅR   | ANTALL ELDRE OVER 80 ÅR | TOTALT ANTALL INNBYGGERE | ANTALL Plasser | DEKNINGSGRAD |
|------|-------------------------|--------------------------|----------------|--------------|
| 2020 | 397                     | 7597                     | 58             | 14,6%        |
| 2030 | 630                     | 8210                     | 58             | 9,2%         |
| 2040 | 943                     | 9241                     | 58             | 6,1 %        |

Det har flere ganger vært vurdert om det burde vært en nasjonal statlig norm på dekningsgrad, og om denne bør ligge på rundt 25%. Det er allikevel store lokale forskjeller som gjør at det vil være vanskelig å anbefale en nasjonal norm. I Råde kommune er det relativt korte avstander slik at personer effektivt kan motta hjelp i eget hjem. Videre har kommunen en uttalt målsetning at alle skal ha mulighet til å bo lengst mulig i eget hjem, noe som innebærer en satsning på helse- og omsorgstjenester i hjemmet. Når vi sammenligner oss med kommuner i Viken ligger disse på en dekningsgrad på +/- 20%. Vi ser av tabellen at dekningsgraden vil synke fra 14,6% i 2020 til 9,2% i 2030 og videre til 6,1% i 2040.

Fra 01.01.2020 til 01.07.2021 har det blitt innvilget vedtak om langtidsopphold i institusjon for 45 pasienter, derav 18 med demenssykdom som kunne bodd i omsorgsbolig med bemanning. Vi ser av denne kartleggingen at hvis kommunen hadde hatt et mer tilpasset boligtilbud ville flere kunne bo i omsorgsbolig framfor institusjon, som er det øverste omsorgsnivået i kommunen.

### Utfordringer - Omsorgsboliger og institusjon for eldre

Vi ser at det er en økning av personer med demens, og denne gruppen vil fortære komme inn på institusjonsplass i mangel av andre tilbud. Det er et behov for tilpassede boliger med skjerming, dette har vi ikke tilstrekkelig i dagens helsebygg. Her kan man også tenke løsninger på tvers av fagområder og avdeling for å løse de mest komplekse utfordringene.



Innbyggere som tildeles institusjonsplass har ofte komplekse medisinske tilstander eller de har en adferd som ikke er forenlig med å bo i egen bolig, enten med tjenester fra hjemmesykepleien eller heldøgns bemannede boliger. I dag har sykehjemmet 8 plasser fordelt på 4 rom som deler bad med annen beboer. Dette er en utfordring generelt, men spesielt for personer med demens.

Helsehuset er også utformet på en slik måte at det er vanskelig å få til hensiktsmessig disponering av ansatte på tvers av avdelinger på grunn av blant annet lange avstander.

### 3.3.2 Omsorgsboliger psykisk helse og rus

Det er 13 omsorgsboliger formennesker med psykisk helse -og rusproblemer, alle plassene er lokalisert ved Helsehuset på avdeling Blå. I tillegg er det flere beboere i kommunale boliger med rus eller psykiske helse problemer. Ifølge BrukerPlan, som er et verktøy for å kartlegge omfanget av rus- og psykiske problemer blant tjenestemottakere i kommunen, er det i 2021 totalt 30 personer som bor i kommunal bolig eller omsorgsboliger. Vi ser gjennom BrukerPlan at det har vært en økning tidligere, men at omfanget har vært stabilt de siste tre årene.

#### Potensiale for omsorgsboliger på Øvre Langbråten

Det er utarbeidet en mulighetsstudie for Øvre Langbråten. Mulighetsstudien har sett på potensiale for utbygging av området basert på overordnede føringer og eksisterende bebyggelse med tanke på omsorgsboliger for mennesker med psykisk helse- og rus relaterte problemer. Det neste steget for dette området vil være å utarbeide en reguleringsplan som ivaretar kommunens behov innenfor denne brukergruppen. Det er i tillegg tenkt at det skal bygges nye ordinære omsorgsboliger/kommunale boliger uten bemanning.

#### Utfordringer - Omsorgsboliger for psykisk helse og rus

Omsorgsboliger med bemanning ligger i tilknytning til Helsehuset og er ikke tilpasset for en mer utfordrende brukergruppe. Det betyr at per i dag, tildeles det ikke leiligheter til rusmisbrukere i aktivt rus, grunnet mulige risikoatferder som kan påvirke øvrige beboere på Helsehuset Øvre Langbråten er i dag lite tilrettelagt for å kunne fungere som bemannende omsorgsboliger. I tillegg er deler av boligmassen i dårlig stand.

Lokalisering av omsorgsboliger sammen med andre ordinære kommunale boliger kan skape utfordringer når boligene tildeles til personer i aktivt rus.

### 3.3.2 Omsorgsboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne

På Nor gård er det 11 omsorgsboliger med bemanning for mennesker med nedsatt funksjonsevne. I tillegg disponerer virksomhet Tjenester for funksjonshemmede en omsorgsbolig ved avdeling Blå på helsehuset.

#### Prosjekt – Parkveien

Kommunen har planlagt for et nytt boligområde med inntil 8 omsorgsboliger med heldøgns bemanning sammen med ordinære boliger i blokkbebyggelse. Planen er at flere mennesker med nedsatt funksjonsevne skal kunne eie sin egen bolig. Det forventes at en realisering av prosjektet vil dekke det kartlagte behovet for de neste 5 år. Reguleringsplanen for området ble vedtatt i desember 2020.

#### Utfordringer - Omsorgsboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Det er en økning av personer innen autismespekteret og flere av disse har behov for sammensatte tjenester fra psykisk helse og TFF og tilpasset boligtilbud.

## 4. Fremtidig boligsosialt behov

### 4.1 Oppsummering av fremtidsbilde for boligsosialt behov

- I 2030 vil Råde ha flere innbyggere over 67 år enn under 15 år.
- Antall innbyggere i aldersgruppen 67-79 år øker fra 1008 til 1167 personer.
- Antall eldre i aldersgruppen 80+ øker fra 397 til 630 personer.
- Antall med demensdiagnose vil øke med 3,87 % i 2040<sup>7</sup> og flere av disse vil ha behov for kommunale helse og omsorgstjenester.
- Tjenestemottakere som er under 67 år har gjennomgående omfattende bistandsbehov, og antall brukere anslås å være økende.
- Antall kartlagt i BrukerPlan med rus og psykiske helseutfordringer økte i perioden 2016-2018, men har vært stabil de siste årene.
- Økende behov for avlastning og øvrige tjenester til barn og unge og deres familier som følge av utviklingsforstyrrelse, ADHD, Asperger eller lignende.

### 4.2 Kommunale utleieboliger

Ut ifra dagens status vurderes det at kommunen har tilstrekkelig med kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen ligger litt under gjennomsnittet for landet, og det vurderes derfor at det bør bygges 5 nye boenheter i denne planperioden. Det er viktig at det gjøres kontinuerlige vurderinger for de eksisterende boligene og at vedlikehold av disse blir opprettholdt. På grunn av endringer i Parkveien bør vi se på muligheter for å opprettholde antall kommunale utleieboliger. I prosjektet for Øvre Langbråten vil også kommunale utleieboliger inngå.

Det blir viktig at kommunen ivaretar det boligsosiale arbeidet når det utvikles nye boligområder i kommunen. Her vil blant annet gode utbyggingsavtaler med tildelingsrett være et sentralt virkemiddel for å nå boligsosiale mål.

#### Flyktninger

Det er utfordrende å estimere det fremtidige boligbehovet for flyktninger. Kommunen har ikke fått forespørsel om nye flyktninger de siste tre årene. Det vurderes at fremtidig behov for boliger til flyktninger kan ivaretas i de ordinære kommunale boligene.

### 4.3 Omsorgsboliger og institusjon for eldre

Hvis antall institusjonsplasser økes med 30 ut ifra dagens status og bemanner de 24 omsorgsboligene som i dag er uten bemanning vil en dekningsgrad fram til 2040 se slik ut:

| ÅR   | ANTALL ELDERE OVER 80 ÅR | TOTALT ANTALL INNBYGGERE | ANTALL Plasser | DEKNINGSGRAD |
|------|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------|
| 2030 | 630                      | 8210                     | 112            | 17,7%        |
| 2040 | 953                      | 9241                     | 112            | 11,7%        |

Det vurderes at en dekningsgrad på 17,7% vil være tilstrekkelig når kommunen har en satsning på å legge til rette for at innbyggere kan bo lengst mulig hjemme. Dekningsgraden vil, med den befolkningsframskrivingen som er lagt til grunn, gå ned mot 11,7% i 2040.

<sup>7</sup> Kilde: <https://demenskartet.no/#3017>

Hvis befolkningsveksten blir som forventet bør det i planleggingen av nytt helsehus vurderes om det skal legges opp til omsorgsboliger som kan bemannes raskt opp i et senere byggetrinn, da dekningsgraden i sykehjem i 2040 vil være 11,7%. Husbanken er en av de som i dag utreder flere ulike boformer for å møte framtidens utfordringer med mange eldre, denne type løsningene kan være aktuelt i dette byggetrinnet.

#### Planlegging av nytt helsehus

Det er i budsjett 2021 satt av midler til prosjektering av nytt helsehus i 2021. Ved prosjekteringen vil det være mulig å legge opp til en fleksibilitet i oppbemanning av omsorgsboliger og eventuelt se på alternativ bruk av avdelinger ved sykehjemmet.

Nytt helsebygg blir et stort utredningsarbeid med arbeidsgrupper og referansegrupper bestående av administrasjon, politikere, innbyggere og frivillighet. Et mål med det nye helsebygget er å fremme frivilligheten. Det er i prosjekteringen viktig å se på fremtidens boformer og gjerne tenke sambruk som for eksempel:

- samlokalisering av øvrige helsetjenester som for eksempel leger, fysioterapeuter.
- barnehage
- nærmiljøsentre – sykehjem, boliger med og uten bemanning,
- generasjonshus – innbyggertorg, cafe, park, sansehage, butikk, barnehage, noen boliger med nedsatt husleie mot å bidra til fellesskapet (f.eks. studenter) og
- aktiviteter – mor/barn møter, treningsrom, dansekvelder og språkkurs.
- demenslandsby

#### 4.4 Omsorgsboliger psykisk helse og rus

Kommunale boliger som er lokalisert i felleskap er godt egnet for en del mennesker med psykiske lidelser, men bør unngås for avhengighetslidende. Mennesker med kombinasjonen ruslidelse og psykisk sykdom (ROP), er personer som ikke kan ivareta seg selv og er til fare for seg selv og andre når det gjelder f.eks. brann, disse er det utfordrende å bosette. Det vil her være nødvendig å vurdere bygningsmasse og konteinerbolig på hensiktsmessige arealer.

På bakgrunn av dagens status og etter en vurdering av BrukerPlan vurderes det at behovet for boliger til mennesker med psykisk helse -og rus relaterte sykdommer, innenfor planperioden er totalt 13 boenheter. Mulighetsstudien av Øvre Langbråten viser at det er muligheter for å imøtekomme dette behovet her. Prosjekteringen av nytt helsebygg må sees i sammenheng med dette, samt bofelleskap for mennesker med demens sykdom.

#### 4.5 Omsorgsboliger til mennesker med nedsatt funksjonsevne

Søknader om omsorgsbolig og spørreundersøkelse foretatt i 2020 avdekker et behov for 8 omsorgsboliger i løpet av de neste 1-3 år og ytterligere inntil 5 boliger i løpet av et 15 års perspektiv. Det vurderes at behovet allikevel ikke vil øke tilsvarende, da vil være utskifting i dagens boligmasse.

I tillegg er kommunen kjent 10-15 unge personer med diagnoser innen autismespekteret. Det er uklart om alle disse vil ha et behov for omsorgsboliger med bemanning eller om de vil kunne bo i egen bolig, eventuelt med enkelte punktjenester. Det vurderes at behovet vil kunne dekkes når Parkveien er bygget.

#### 4.6 Oppsummering av fremtidig boligbehov

Det er gjort vurderinger av det fremtidige boligbehovet i kommunen med bakgrunn i befolkningsframskrivninger for Råde og utfordringene skissert over.

#### 4.6.1 Kommunalt eide boliger

|   | <b>Nytt boligbehov</b> |
|---|------------------------|
| Kommunale utleieboliger   | 5                      |
| Omsorgsboliger og institusjon for eldre                                     | 30 institusjonsplasser |
| Omsorgsboliger for mennesker med psykisk helse - og rus relaterte sykdommer | 0                      |
| Omsorgsboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne                      | 8 (allerede planlagt)  |
| <b>SUM</b>  | <b>43</b>              |

#### 4.6.2 Differensiert/variert boligtilbud

For å lykkes med å etablere et variert boligtilbud i kommunen kreves det et godt samarbeid mellom offentlig og privat sektor. Her vil spesielt private utbyggere være en sentral samarbeidspartner for kommunen. I tillegg vil Husbankens virkemidler være viktig for å kunne realisere kommunens egne mål og strategier.

##### **Tilvisningsavtaler**

Prosjekter med gode strategier for fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger med boligsosialt formål, vil bli prioritert av Husbanken. En tilvisningsavtale gjør at kommunen kan henvise sine boligsøkere til eiere/forvaltere av de boligene som er bundet av avtalen som gjelder for 20 år. Den enkelte boligsøker inngår leiekontrakt med boligeier. Kommunen bindes ikke av en leieavtale og er ikke part i leieforholdet mellom boligeier og boligsøker. Modellen er fleksibel for kommunen fordi de ikke bærer den økonomiske og juridiske risikoen. Som motytelse får utleier grunnlån fra Husbanken med en nedbetalingstid på inntil 50 år. Betingelsene vil framkomme i Husbankens tilsagnsbrev til utleier/ utbygger når lån innvilges. Dersom kommunen ikke benytter seg av en bolig som står ledig, har utleier rett til å leie denne ut på det ordinære leiemarkedet.

##### **Fra leie til eie**

«Leie til eie» er et virkemiddel som legger til rette for at husstander som er i målgruppen for startlånordningen, men som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne i dag. Dette skal sikres en egnet og stabil bolig, samt mulighet for å kjøpe boligen på sikt. Det forutsettes at kommunen vurderer at husstanden har et eierpotensial på sikt. Kommunen har igangsatt arbeidet med å vurdere hvordan prosjektet kan utformes i Råde kommune. Eventuell oppstart av «Leie til eie» må vurderes inn kommunens økonomi- og handlingsprogram.

##### **Rimelige selveide eller leide boliger, eventuelt borettslag**

Det bør stimuleres til etablering av borettslagsleiligheter og lignende innskuddsbaserte boliger ved tilrettelegging av nye boligområder. På denne måten kan boligsosialt vanskeligstilte få mulighet til å få sin egen bolig i stedet for å være permanent avhengig av utleieboliger. Det er viktig at det ved etablering av nye boligfelt ikke bare etableres eneboliger, men også settes av arealer til rimeligere rekkehus og leiligheter. Førrige handlingsplan vurderte dette behovet til 22 boliger, hvor førstegangsetablerende var inkludert. Det er ingen grunn til å endre dette antallet.

##### **Boliger for friske eldre**

Karlshus bør fortettes med flere universelt utformede boliger for eldre. Det bør også legges til rette for flere boliger for eldre i Saltnesområdet. Slike boliger kan med fordel organiseres som boligstiftelser eller borettslag. Det vil vurderes igangsetting av et forprosjekt for bygging av Eldretun eller tilrettelagt bofelleskap i Saltnes og Karlshus. I forprosjektet bør mulighetene for et offentlig/privat samarbeid vurderes. Det bør også vurderes hvordan boligene finansieres, f.eks. via

Husbanken. Dette m tas stilling til i den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel og når det skal utarbeides reguleringsplaner og utbyggingsavtaler med private utbyggere.

## 6. Mål, strategier og tiltak

Hovedmålet med kommunens boligsosiale satsning for de neste årene er følgende:

«Råde kommune har et dynamisk og tverrfaglig bolig- og tjenestetilbud som sikrer alle innbyggere en trygg og tilpasset bolig.»

Hovedmålet skal nås gjennom delmål og videre innsats på prioriterte områder som fremkommer i tabellen under.

### 6.1 Mål og tiltak

| Mål  | Kommunens tiltak  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flere skal kunne eie egen bolig</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioriterer startlån som verktøy for å hjelpe flere fra leie til eie.</li> <li>• Utvikler «leie til eie» prosjekter, for eksempel “ungbolig”.</li> <li>• Vurderer eie-løsninger ved utbygging av omsorgsboliger.</li> <li>• Etablerer et erfaringsnettverk med private utbyggere om kjøpsmodeller, leie-til-eie-modeller og samarbeidsmodeller med kommuner.</li> <li>• Benytter og gjør kjent de økonomiske virkemidlene fra Husbanken og kommunen.</li> <li>• Bruker aktivt tilvisningsavtaler i nye boligfelt.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leie skal være et trygt alternativ</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Videreutvikler boligveileder funksjonen</li> <li>• Styrker bolig- og tjenestetilbudet til personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP) ved å se på mulige løsninger for Øvre Langbråten.</li> <li>• Plan for vedlikeholdsarbeid i kommunale boliger.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sosial bærekraft i boligpolitikken</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bidrar til flere egnede boliger for eldre, spesielt vurdere boformer for eldre i Saltnes.</li> <li>• Prosjektering av nytt helsebygg.</li> <li>• Videreutvikler Boligteamet slik at kommunen sikrer en helhetlig oppfølging.</li> <li>• Fortsette samarbeid med Mosseregionen Interkommunale Brann og redning om brannsikkerhet for utsatte grupper.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beskriver behovet for kompetanse i kommunens overordnet og lokale kompetanseplaner.</li> <li>• Etablerer digitale løsninger for å søke og tildele kommunal bolig, samt kommunikasjonsløsninger.</li> <li>• Etablerer brukerråd eller tilsvarende i alle virksomheter.</li> <li>• Familiekartlegging via «Velferdsrab» eller lignende løsninger.</li> <li>• Bruke styringsdata for å vurdere fremtidig behov.</li> <li>• Gjøre boligsosial handlingsplan kjent i kommunens planverk.</li> </ul>                               |

## 7. Videre oppfølging

### **Oppfølging av tiltak**

Boligsosial handlingsplan skal følges opp via en rullerende tiltaksplan hvor tiltakene i handlingsplanen gis prioritering, ansvar og fremdrift. Tiltaksplanen vil være gjenstand for en årlig rullering. Dette arbeidet må gjøres i forbindelse med det årlige budsjettarbeidet for Råde kommune. Tiltaksplanen skal bidra til at boligsosialt arbeid i kommunen er koordinert og faglig forankret.

**Kommuneplanens arealdel** er utgangspunktet for framtidig boligutbygging i kommunen og er viktig i forhold til boligsosialt arbeid. Boligsosial handlingsplan må derfor inngå som en del av grunnlagsmaterialet ved rullering av kommuneplanens arealdel. På denne måten kan man ta hensyn til fokuserte behov og målsetninger fra boligsosial handlingsplan i planleggingen av nye boligområder.

### **Rullering**

Boligsosial handlingsplan skal rulleres hvert 4 år før kommunevalg og i forkant av rullering av kommuneplan.