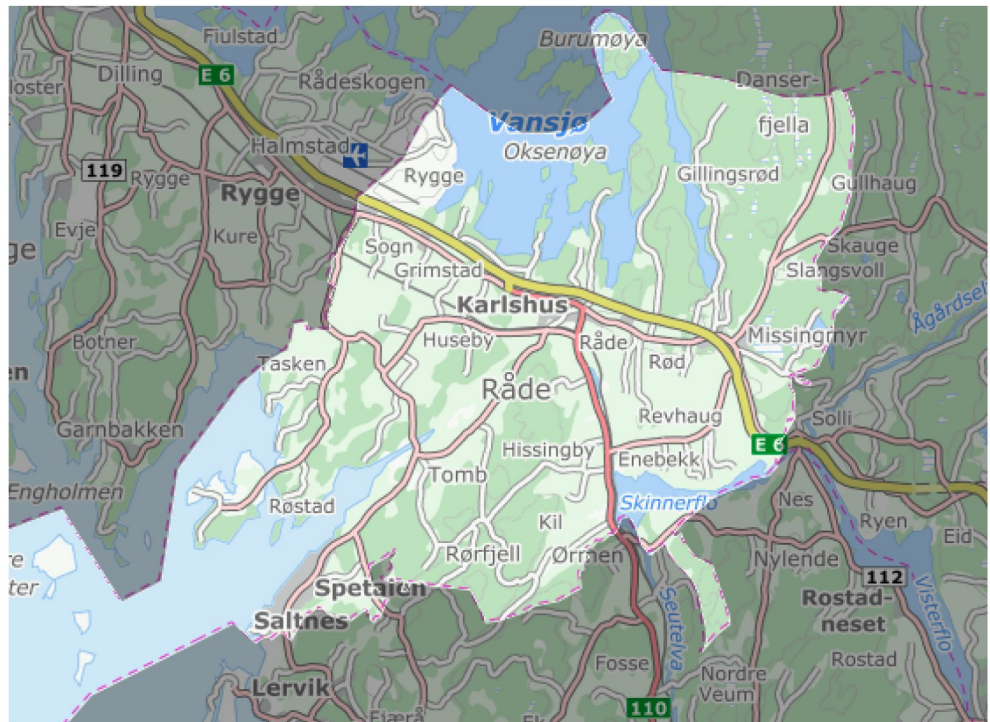


Boligporteføljen i Råde kommune

Utviklingsplan for perioden 2016-2020

27 mai 2016



Innholdsfortegnelse

1. Innledning	1
1.1. Boligsosialt arbeid	1
1.2. Husbankens strategi og virkemidler	1
1.3. Mandat	2
2. Oppsummering	3
3. Dagens status	4
3.1. Befolkningsutvikling i Råde kommune	4
3.2. Kommunens boligportefølge	6
3.3. Brukergrupper fordelt på kommunens boligportefølge	8
4. Dagens og fremtidens boligbehov	13
4.1. Befolkningsframskrivninger	13
4.2. Dagens og fremtidens boligbehov for hver brukergruppe	14
4.3. Oppsummering av boligbehovet innen 2020.	18
5. Hvordan møte fremtidens boligbehov?	20
5.1. Virkemidler fra Husbanken	20
5.1.1. Råde kommunes virkemiddelbruk	23
6. Anbefalinger for utviklingen av boligporteføljen	25
6.1. Hvilke muligheter og handlingsrom har kommunen?	25
6.2. Anbefalinger	25
6.2.1. Kjøpe nytt eller bygge selv	25
6.2.2. Leie eksisterende boliger av private (fremleie)	26
6.2.3. Ta del i større private utbyggingsprosjekter og avsette andeler til kommunale boliger (tilvisningsavtaler)	26
6.2.4. Selge eller utbedre eksisterende boliger	28
6.2.5. Få økt gjennomstrømmning i eksisterende boliger	28
6.2.6. Veien videre	29
7. Forbehold	30

1. Innledning

Denne analysen konsentrerer seg om boligporteføljen og boligbehovet i Råde kommune frem mot 2020, og har et todelt formål. For det første vil den beskrive dagens status for boligporteføljen i kommunen og gjøre et videre anslag, i samarbeid med kommunen, for boligbehovet frem mot 2020. For det andre vil dokumentet gi innspill og anbefalinger for videre håndtering av boligporteføljen for å kunne dekke dette boligbehovet. Analysen vil fungere som en utviklingsplan for Råde kommunes boligportefølje frem mot 2020.

1.1. Boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid handler om å både skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Målet for norsk boligpolitikk, og en av bærebjelkene i velferdspolitikken, er at alle skal bo trygt og godt. Den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid *Bolig for velferd*¹ er en milepæl for norsk velferdspolitik. Fem departementer står bak strategien, som skal samordne og målrette den offentlige innsatsen slik at flere kan få mulighet til å bo trygt og godt.

At alle skal ha et godt sted å bo krever en variert boligmasse med tilgang til nok egnede boliger for vanskeligstilte på markedet. Det boligsosiale arbeidet kan deles i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene omfatter det å gi råd, skaffe egnede boliger, tildele støtte og gi oppfølging og tjenester i hjemmet, mens de strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene.

I *Bolig for velferd* defineres vanskeligstilte som personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. For de fleste er det økonomi og finansieringsproblemer som er den største hindringen for å skaffe seg en bolig og bli boende. For noen kan det være vanskelig å finne en bolig som er tilpasset deres behov, mens andre kan oppleve å bli utestengt fra boligmarkedet eller det å være en uønsket nabo.

Det er satt opp en rekke målsettinger for gjennomføringen av strategien *Bolig for velferd*. Disse er blant annet:

- Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene
- Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø.
- Vanskeligstilte får veiledning om det private leiemarkedet.
- Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig.
- Rask bosetting av flyktninger i kommunen.
- Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen.

1.2. Husbankens strategi og virkemidler

Kommunenes boligsosiale arbeid knyttes sterkt til de økonomiske virkemidlene Husbanken tilbyr. Husbankens rolle er å styrke kommunenes forutsetninger for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

På bruker/individnivå omfatter dette startlån, boligtilskudd, bostøtte og utbedringstilskudd. På utbyggerensiden omfatter dette låne- og garantiordninger som eksempelvis grunnlån med lang avdragstid og lav rente.

¹ Departementene (2014) *Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*, Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Husbanken avsluttet 31.12.2015 de Boligsosiale utviklingsprogrammene (BOSO) som har vært en strategisk satsning mellom Husbanken og forskjellige kommuner siden 2009. Husbankens rolle i dette programmet var å legge til rette for at kommunene hadde mulighet og kompetanse til å ivareta sitt boligsosiale ansvar på best mulig måte. I det langsiktige partnerskapet inngikk blant annet kunnskapsutvikling, kompetanseheving, etablering av gode analyseverktøy og beslutningsgrunnlag, samt tiltak for bedre utnyttelse og samordning av Husbankens virkemidler. I løpet av programmet gav Husbanken tilbud om faglig og finansiell støtte til utvikling av en helhetlig og lokalt tilpasset boligpolitikk. I år skal de i gang med et nytt kommuneprogram som bygger på den nye nasjonale strategien: *Husbankens kommuneprogram Bolig for velferd 2016-2020*².

1.3. Mandat

Råde kommune ønsker at det utarbeides en utviklingsplan for kommunens boligportefølje i perioden 2016-2020. Denne planen vil fungere som en boligpolitisk plattform for boligporteføljen, slik at det fremgår hvilke boliger som bør forsøkes solgt, og hvilke boligtyper som bør forsøkes anskaffet for å møte boligbehovene i perioden. Denne analysen vil svare på noen av kommunens egne målsettinger i Råde kommunes *Økonomiplan og handlingsprogram 2016-2019*. I tillegg vil den svare på noen av anbefalingene Rambøll konkretiserte i sin rapport angående vanskeligstilte på boligmarkedet i Mosseregionen³. Vedrørende anskaffelse av boliger ønsker kommunen at denne planen også inneholder en oversikt over mulighetsrommet kommunen har, samt hvilke virkemidler Husbanken tilbyr. Denne analysen skal gi:

- En kartlegging av Råde kommunes eksisterende boligportefølje.
- Et anslag for boligbehovet til de forskjellige brukergruppene frem mot 2020.
- En gjennomgang av Husbankens tilgjengelige virkemidler.
- Anbefalinger for utviklingen av boligporteføljen i perioden 2016-2020.

² Les mer på Husbanken sin hjemmeside: <http://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/kommuneprogram/>

³ Se Rambøll (2014) *Innledende rapport: Boligmarkedet for vanskeligstilte, Mosseregionen*.

2. Oppsummering

Råde kommune forvalter 147 boliger per april 2016. Av disse boligene er 114 kommunalt eid, 2 boliger fremleies og 31 boliger har kommunen tildelingsrett til. Av de 114 kommunalt eide boligene er 22 boliger i veldig dårlig stand og har et sterkt behov for vedlikehold.

Boligbehovet frem mot 2020 med en usikkerhetsfaktor på +/- 15 % er 39-52 boliger, hvorav bosetting av flyktninger og rus/psykiatri utgjør den største andelen av boligbehovet. Brukergruppene eldre og barnefamilier er godt dekket og vil være det også frem mot 2020. Brukergruppene psykisk utviklingshemmede og rus/psykiatri har behov for tilrettelagte boliger, samt boliger med heldøgnsbemanning. Brukergruppen flyktninger har behov for en fleksibel tilgang på boliger da det er en usikkerhet rundt antallet og om det er flyktningfamilier eller enslige som skal bosettes. For å dekke boligbehovet frem mot 2020 gis det flere anbefalinger på bakgrunn av kommunens mulighetsområde.

- Kjøpe eller bygge boliger selv

Råde kommune eier en betydelig del av boligmassen sin per april 2016, så dersom kommunen skal bygge ytterligere boliger bør fokuset være på tilrettelagte boliger. Boligbehovet for psykisk utviklingshemmede anslås å være 8 boliger med tilknyttende 2 avlastningsboliger, mens brukergruppen rus/psykiatri har et anslått behov for 10 omsorgsboliger med heldøgnsbemanning.

- Leie eksisterende boliger av private (fremleie)

Råde kommune har per april 2016 begynt arbeidet med å fremskaffe boliger til flyktninger gjennom fremleie. Kommunen bør vurdere å få utarbeidet klarere rutiner og en ansvarsfordeling i tilknytning slike avtaler, og fortsette arbeidet med å skaffe boliger gjennom fremleie. Fremleie bidrar til en naturlig integrering da flyktningene vil bli spredd i kommunen, samtidig som slike avtaler kan fremskaffes relativt raskt (i forhold til å bygge). Kommunen kan fremskaffe opp mot halvparten av det anslåtte boligbehovet for flyktninger slik (ca 8 boliger).

- Ta større del i private utbyggingsprosjekter

Råde kommune bør vurdere å ta del i utbyggingsprosjektet i Strømnesåsen (600 nye boliger). Den relativt nye avtalen til Husbanken om tilvisningsrett i forbindelse med grunnlån til private utbyggere gjør kommunene godt rustet til å være samarbeidspartner i forbindelse med utbyggingsprosjekter. Ved at kommunen engasjerer seg tidlig i utbyggingsprosjekter får de tilgang til flere spredte og nye boliger. Ordningen er fleksibel, i tillegg til at kommunen slipper tomgangsleie, da den private utleier kan leie ut boligen på det ordinære markedet på 3-årskontrakter hvis kommunen ikke har en egnet bruker. Kommunen bør vurdere et anslått behov for omkring 15 tilvisningsavtaler.

- Selge eller utbedre eksisterende boliger

Per april 2016 krever en større andel av kommunens boligmasse betydelig vedlikehold. Råde kommune bør derfor vurdere å selge noen av disse boligene for å utnytte inntektene til kjøp eller utbedring av mer egnede boliger. Boligene i disse områdene oppnår heller ikke det som er tanken bak integrerte boliger i ordinære bomiljø, da disse boligene skaper et fortettet område av kommunale boliger som per i dag ikke fungerer. Kommunen mottar klager fra nabolaget. Et salg av deler av dette område vil spre brukerne bedre. Salgene kan dekkes ved blant annet anskaffelser av nye tilvisningsavtaler.

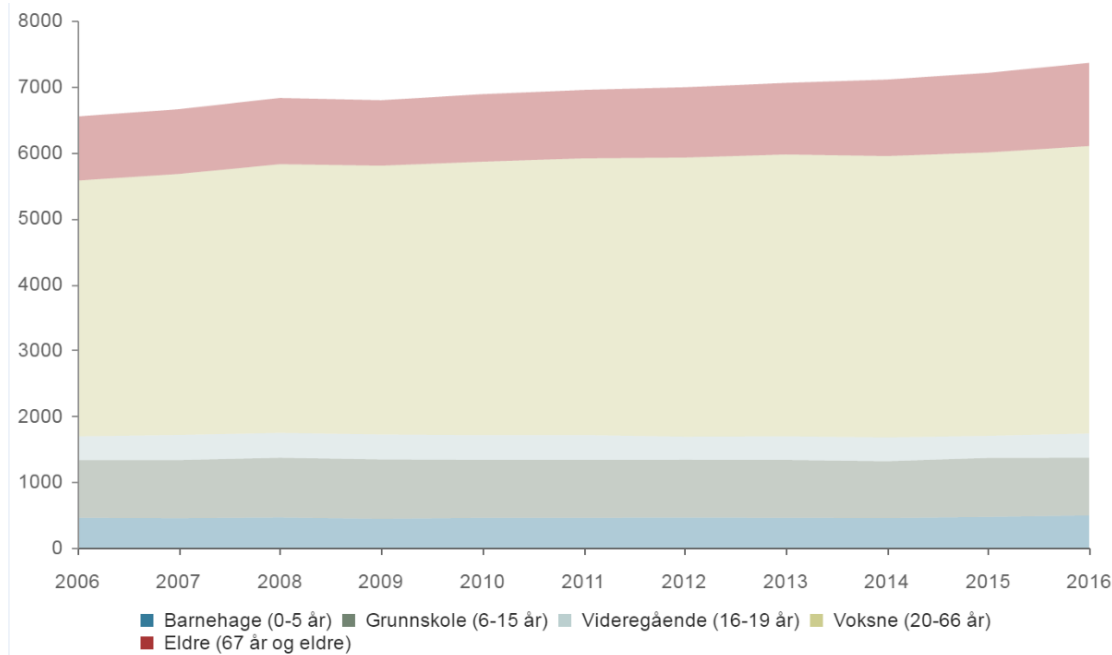
- Få økt gjennomstrømning i eksisterende boliger

Flere brukere fornyer kontraktene sine flere ganger, selv om kommunen har en kontraktsbegrensning på 3 år. Råde kommune bør vurdere å bedre rutiner for hvordan dette skal håndteres når kontraktene nærmer seg terminslutt. Dette gjelder spesielt for barnefamilier og flyktninger kommunen ikke lengre mottar integreringstilskudd for. Dette bidrar til å frigi boliger.

3. Dagens status

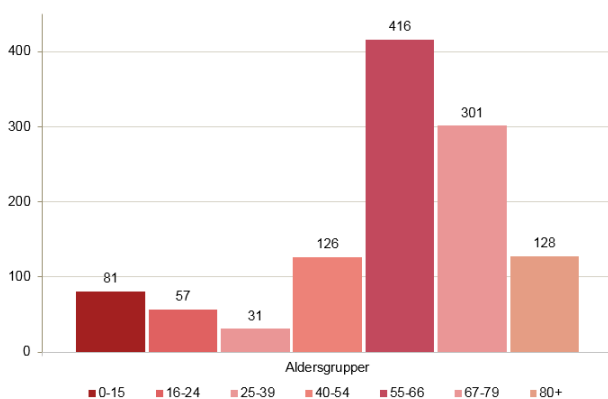
3.1. Befolkningsutvikling i Råde kommune

Befolkningen i Råde kommune har økt jevnt fra 2006 til 2016 (se Figur 1). Per 01.01.2016 hadde Råde en befolkning på 7357 med en befolkningsøkning fra 2015 på 151. Dette gir en befolkningsvekst på 2,1 %. Den gjennomsnittlige befolkningsveksten til Råde kommune i perioden 2008-2014 ligger på 0,78 %. Til sammenligning har Østfold fylke en vekst på 1,13 % og Norge 1,2 % i samme periode⁴.



Figur 1 - Befolkningsutvikling i Råde de siste 10 historiske år (Framsikt/SSB).

Endringen i befolkningen etter aldersgruppe for perioden 2000-2016 vises i Figur 2.

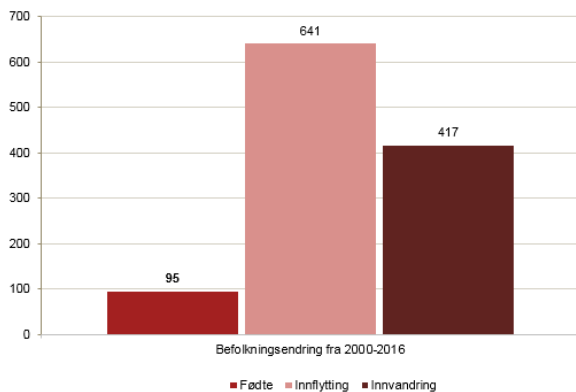


Figur 2 - Endringer i befolkningen etter aldersgrupper (2000 - 2016) (Kommuneprofilen/SSB).

Av figuren kan man lese at det er den eldre andelen av befolkningen, fra 55-80+ år, som har økt mest, og som antakelig vil fortsette å øke mest i tiden fremover.

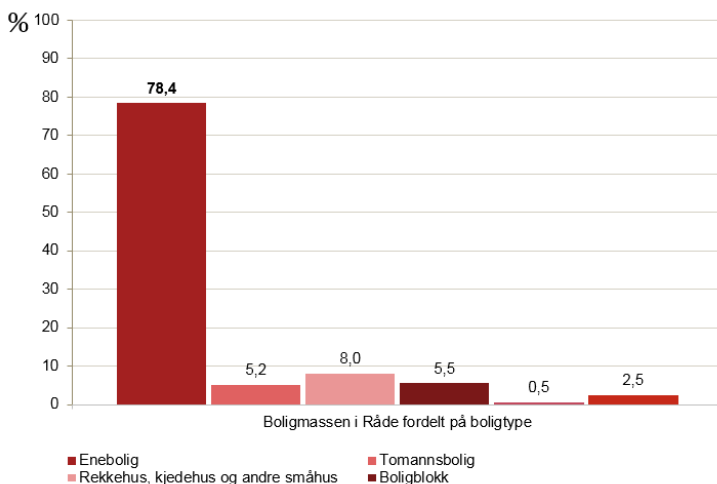
⁴ Folkehelseinstituttet (2016) Folkehelseprofil 2016 – Råde.

Figur 3 viser hva som har bidratt til befolkningsendringene i Råde de siste 16 årene. Om det være seg nyfødte, innflytting eller innvandring. Av figuren kan vi se at innflytting og innvandring har historisk vært de største faktorene til befolkningsendring.



Figur 3 - Befolkningsendring (2000-2016): Fødte, innflyttede eller innvandring (Kommuneprofilen/SSB).

Figur 4 viser boligmassen til Råde kommune fordelt på boligtypene *enebolig*, *rekkehus*, *tomannsbolig* og *boligblokk*. Som vi kan lese av figuren er det hele 78,4 % eneboliger i Råde. Sammenlignet med resten av kommunene i Østfold er det 3 av de 17 øvrige kommunene som har høyere andel eneboliger enn Råde. Et fellestrekk for alle disse kommunene er at de bærer preg av å være landlige kommuner.



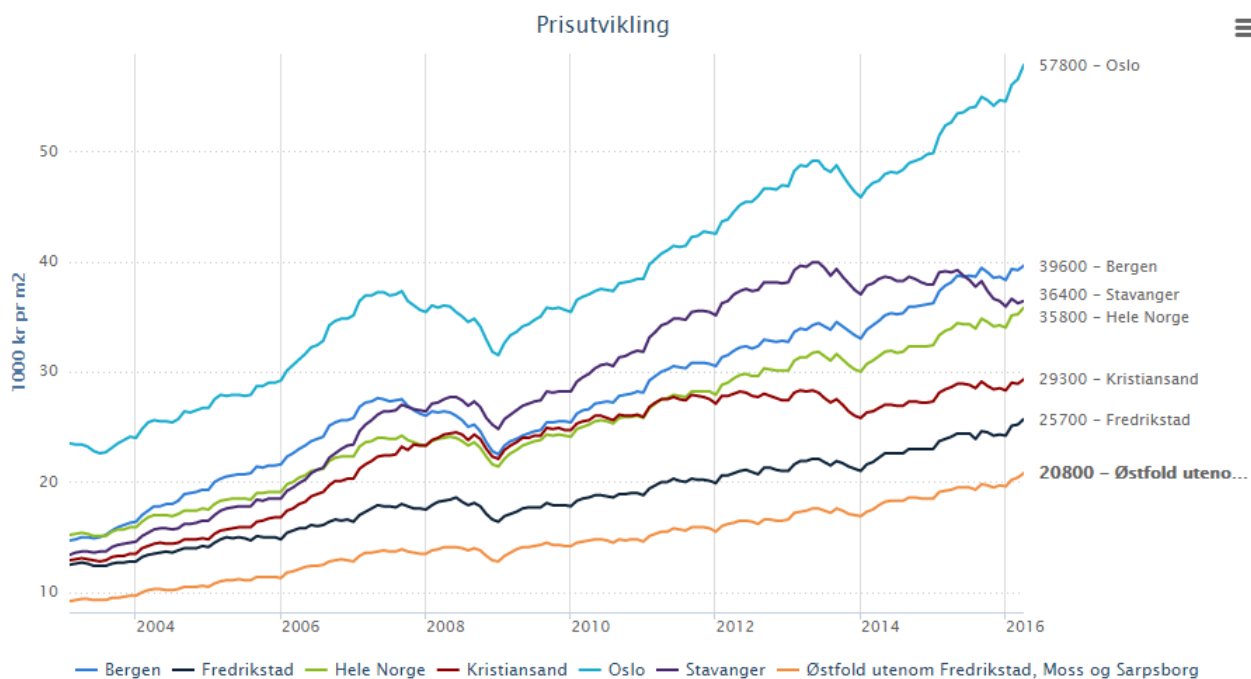
Figur 4 - Boligmassen i Råde fordelt på boligtype (SSB).

2,3 % av boligmassen til Råde er kommunalt eid. Sammenlignet med resten av Østfold ligger Råde i det nedre sjiktet. 7 av 17 resterende kommuner har en lavere kommunalt eid boligmassen enn Råde. Aremark ligger høyest med en kommunalt eid boligmasse på 7,7 %, mens Rygge ligger lavest med 0,5 % (SSB).

Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på boliger i Råde kommune ligger noe under snittet i Østfold. Kvadratmeterprisen for Østfold per april 2016 ligger på 23900, mens kvadratmeterprisen for Østfold uten Fredrikstad, Moss og Sarpsborg ligger på 20800⁵. Til sammenligning har hele Norge en kvadratmetersnittpris på 35800. I første kvartal 2016 har boligprisene økt kraftigere enn tidligere også for kommunene i Østfold (uten de store byene), med en økning fra 19600 per 01.01.2016 til 20800 per april 2016 (se Figur 5 under). Råde kommune ble i 2014 ansett som kommunen der man ved kjøp av bolig kan få mest for pengene⁶.

⁵ Hentet fra Krogsvæen: [http://krogsvæen.no/Boligprisstatistikk/\(area\)/2](http://krogsvæen.no/Boligprisstatistikk/(area)/2)

⁶ Hentet fra: <http://www.moss-avis.no/nyheter/eiendom/moss-er-dyreste-boligby-i-ostfold/s/2-2.2643-1.8499456>



Figur 5 - Prisutvikling med Østfold uten Fredrikstad, Sarpsborg og Moss (Krogsveen)

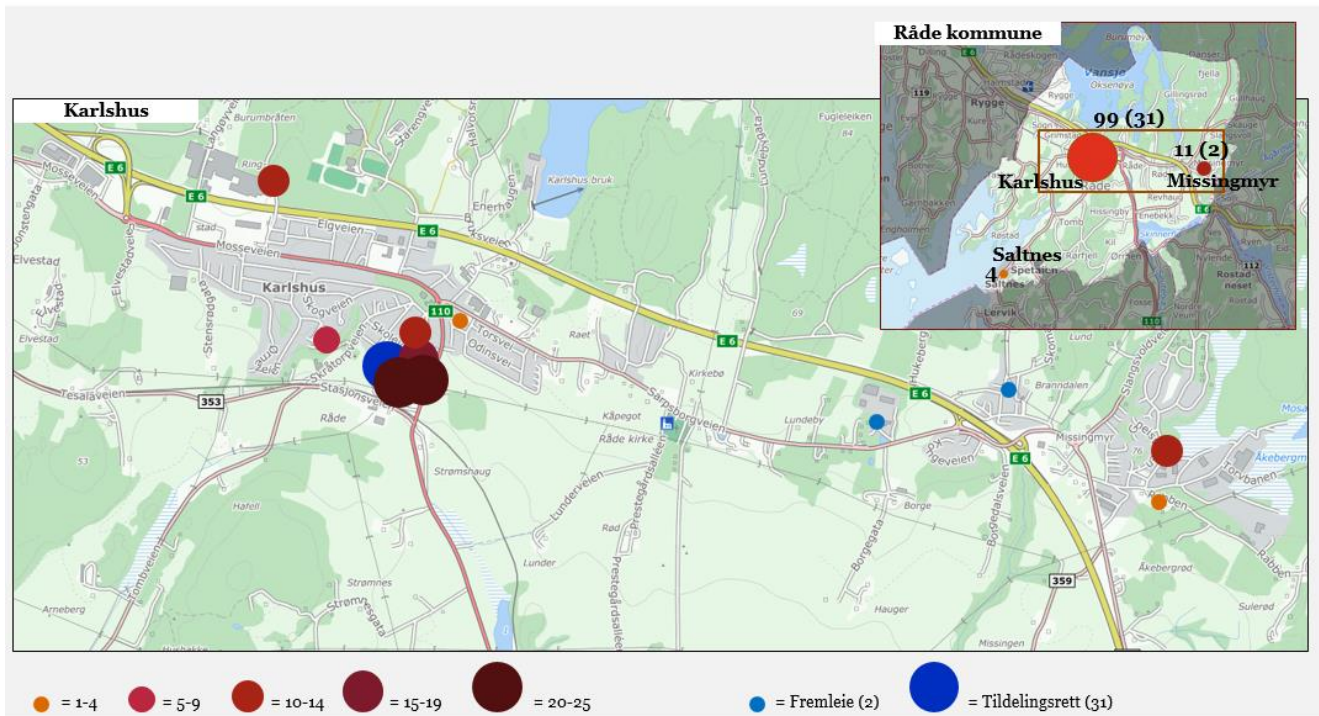
3.2. Kommunens boligportefølje

Tabell 1 nedenfor viser hvordan Råde kommunes boligportefølje fordeler seg på kommunalt eide boliger, fremleide boliger og privat eide boliger med kommunal tildelingsrett. Råde kommune har en betydelig andel selveide boliger. Kommunen har også økt andelen eide boliger moderat siden 2013. De privat eide boligene kommunen har disposisjonsrett (tildelingsrett) til har vært konstant de siste fire årene. Fremleide boliger har ikke vært benyttet tidligere.

Tabell 1 - Boligstatus per 31.12 inneværende år (Kostra).

	2012	2013	2014	2015
Antall innbyggere	6987	7053	7104	7206
Kommunalt eide boliger	97	97	121	116
Kommunalt innleide boliger (til fremleie)	0	0	0	0
Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett	31	31	31	31
= Totalt antall kommunalt disponerte boliger	128	128	152	147
Antall utleide boliger per 31.12	128	127	140	134
Antall boliger kjøpt eller bygget siste år	20	0	24	1
Antall boliger solgt siste år	0	0	0	5

Per april 2016 eier Råde kommune 114 boliger fordelt med 99 i Karlshus, 11 på Missingmyr og 4 i Saltnes. Figur 6 viser en fortetning av kommunalt eide boliger i Karlshus (røde prikker). Karlshus defineres som kommunesenteret, hvor hovedsatsningen på bolig finner sted. Missingmyr og Saltnes har status som lokalsentre. Utfordringen ved plassering av kommunale boliger til vanskeligstilte i lokalsentrene er mangelen på kommunikasjon og gode kollektive løsninger til kommunesenteret. Flere brukere av kommunale boliger benytter også kommunens helsetjeneste, og helsetjenesten holder til i Karlshus.



Figur 6 – Råde kommune med utsnitt av kommunesenteret Karlshus, som viser hvor kommunen har lokalisert de kommunalt eide boligene sine (rødt) og boligene kommunen fremleier, eller har tidelingsrett til (blått).

I tillegg til de 114 boligene kommunen eier, så har kommunen tilgang på 33 boliger gjennom det private markedet (tidelingsrett/fremleie) (se blå prikker i Figur 6). Kommunen har tidelingsrett på 31 boliger i en tidligere Ungdomskole (Karlshus), og fremleier 2 eneboliger nær Missingmyr (nytt av 2016). Kommunens totale boligportefølje kan fordeles inn i fem ulike typer boliger. Kategori 5 er ny for kommunen, da boligene i denne kategorien opprettes i april 2016.

- **Integrerte boliger:** Er integrerte boliger i ordinære bomiljøer som eneboliger, boliger i borettslag, sameier og lignende.
- **Samlokaliserte boliger:** Fullverdige boliger lokalisert sammen i en rekke, oppgang eller lignende. Boligene har ofte et fellesrom.
- **Bofellesskap (Felleskapsbolig, bokollektiv):** Her legges enkelte boligfunksjoner utenfor boligen og deles med andre, for eksempel kjøkken.
- **Institusjoner:** Dette er sykehjem eller omsorgsboliger som er tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg. Rehabiliteringsenheter vil også havne i denne kategorien.
- **Midlertidig bolig:** Kommunen oppretter i april 2016 2 midlertidige boliger til kortsiktig bosetting. Boligene er kjøpt, men det er ikke avklart hvor de skal plasseres. Kommunen har som plan å få i gang ordningen før sommeren.

Samlokaliserte boliger her må ikke forveksles med fortettede integrerte boliger. Det skilles her mellom hvordan boligtypen i seg selv er bygget for sosialisering med brukere i andre boliger (det å ha fellesrom). Likevel kan integrerte boliger ligge tett inntil andre kommunale integrerte boliger. Dette kan skape en fortetting og hindre integrering i ordinære bomiljø som egentlig er påtenkt av en integrert bolig. Visse områder i Råde kommunes boligportefølje havner innunder denne problemstillingen. Disse boligene er definert som integrerte boliger, men ligger fortettet i samme gate/bygg.

Tabell 2 viser hvordan kommunens fullstendige tilgjengelige boligportefølje fordeler seg på de ulike boligtypene, samt standarden for den spesifikke boligporteføljen innen hver boligtype (for en fullstendig oversikt, se Vedlegg7). Standarden måles ut fra den norske standarden NS 3600:2013. NS 3600 definerer fire tilstandsgrader, TGo-3. Der TGo er ingen avvik på tilstand i forhold til referansenivået, TG1 er at bygningen har slitasje, men tiltak er ikke nødvendig, TG2 er vesentlige avvik, mens TG3 er store eller alvorlige avvik som i verste fall er en fare for liv og helse⁸.

Tabell 2 - Kommunens totale boligportefølje fordelt på boligtype og standard. Boliger kommunen fremleier står i parentes.

Boligtype	Eierform		Standard					
	Kom. eid	Tidelingsrett (fremleie)	TGo-1		TG2		TG3	
			Eid	Tildeling	Eid	Tildeling	Eid	Tildeling
Integrerte boliger	39	31 (1)	10	31 (1)	16		13	
Samlokaliserte boliger	29		20				9	
Bofellesskap	0	(1)	0	(1)				
Institusjon/ Omsorgsboliger	46		46					
Midlertidig bolig	(2*)		2					
SUM	114	31 (2)	78	31 (2)	16	-	22	-

*De midlertidige boligene er ikke plassert enda. De er ikke tatt i bruk og derfor heller ikke regnet inn i porteføljen.

Tabellen viser at av kommunens 68 eide samlokaliserte og integrerte boliger er det 22 av disse som har tilstandsgrad TG3. De 31 boligene kommunen har tidelingsrett til er kategorisert som integrerte boliger da de er selvstendige boliger. De er derimot lokalisert i samme bygg, noe som vil skape en fortetting.

3.3. Brukergrupper fordelt på kommunens boligportefølje

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 2015 kom det inn 84 søknader, hvorav 39 er nye søknader, mens 45 er videreføring av nåværende leieforhold. Av de 84 søknadene fikk 24 avslag (hvorav 15 var nye søknader) og 36 fikk tildelt bolig. De resterende 24 (84-24-26) søknadene er videreførte eksisterende leieforhold.

⁷ Vedlegg: Fullstendig oversikt over Råde kommunes boligportefølje.

⁸ For ytterligere utdypning se hjemmesidene til Standard Norge: <https://www.standard.no/fagomrader/bygg-anlegg-og-eiendom/teknisk-tilstandsanalyse-av-bolig---ns-3600/>

Tabell 3 - Antall søknader og tildelinger av kommunale boliger (Kostra).

	2012	2013	2014	2015
Antall søknader siste år	52	57	72	84
Av dette, antall nye søknader mottatt siste år	40	37	48	39
Antall avslag på søknad om kommunal bolig	27	0	32	24
Av dette, antall avslag på nye søknader om kommunal bolig	17	24	22	15
Antall husstander tildelt bolig i alt	25	23	27	36
Antall nyinnflyttede husstander	25	5	27	36
Av dette, antall nyinnflyttede flyktninger	5	:	4	18
Antall nyinnflyttede med behov for tilrettelagt bolig	13	:	13	14
Nye husstander på venteliste, i alt	0	0	0	0

I følge Råde kommune er gjennomsnittlig botid 5,3 år (i perioden 1997-2015). De fleste husleiekontraktene har en varighet på 3 år, derimot fornyer de fleste av brukerne sine kontrakter. Kommunen har noen tidsubegrensede kontrakter, men de benyttes kun i de nyetablerte omsorgsboligene på Karlshusjordet og omsorgsboligene knyttet til Bo- og Servicesenteret.

Sosialt og økonomisk vanskeligstilte kan grovt fordeles i brukergruppene *Barnefamilier*, *Rus/psykiatri*, *Psykisk utviklingshemmede*, *Eldre (over 67)*, *Flyktninger* og *Øvrige*. Tabell 4 viser disse brukergruppene fordelt på de fire boligtypene omtalt over. Tallene viser kommunalt eide boliger, mens tallene i parentes viser antall boliger kommunen har tildelingsrett til/fremleier (obs. tallet viser kun antall boliger, ikke antall personer i boligen).

Tabell 4 - Plassering av brukergrupper i boligtyper i dag. Tallene viser boliger eid av kommunen, med antallet boliger kommunen har tildelingsrett til/fremleie på i parentes.

Boligtype	Brukergrupper						SUM
	Barnefamilier	Rus/ Psykiatri	Psykisk utviklingshemmede	Eldre (over 67)	Flyktninger	Øvrige*	
Integrerte boliger	13	10	2	4	2 (8)	8 (10)	39 (18)
Samlokaliserte boliger		9	10	5	2	3	29
Bofellesskap					(1)		(1)
Institusjoner/ Omsorgsboliger		12	2	32			46
SUM	13	31	14	41	4(9)	11 (10)	114 (19)

* I kategorien **øvrige** inngår flyktninger som har bodd utover 5 år slik at kommunen ikke mottar integreringstilskudd lengre, funksjonshemmede og andre brukere, samt 1 ledig bolig per april 2016.

Som vi ser i tabellen, så er barnefamilier kun bosatt i integrerte boliger. Rus/psykiatri, psykisk utviklingshemmede og eldre er bosatt i integrerte, samlokaliserte og institusjon/omsorgsboliger. Flyktninger er bosatt i de samme boligtypene, i tillegg til bofellesskap. Av de 31 boligene i den Gamle Ungdomskolen kommunen har tildelingsrett til er 17 av disse i bruk av kommunen per april 2016.

Barnefamilier

Barnefamilier kan ønske seg kommunal bolig av ulike grunner. De kan ha særskilte behov, eller av andre grunner ikke være i stand til å skaffe egen bolig (økonomisk vanskeligstilt, barn knyttet til spesifikke skolekretser, vanskeligstilte familiemedlemmer etc).

Barnefamilier med kommunal bolig i Råde i dag er utelukkende plassert i integrerte boliger som eneboliger og borettslag. Alle boligene er i forholdsvis god stand. Kommunen mener selv at de per i dag har et godt nok tilbud av kommunale boliger til barnefamilier. Råde er en pendlerkommune og derfor attraktivt på det private leiemarkedet. Kommunen merker at jo tøffere det blir i det private utleiemarkedet, jo flere barnefamilier søker seg til kommunal bolig.

Rus/psykiatri

Av rundt 70 brukere innen rus og psykiatri er det ca 30 som bor i kommunale boliger per april 2016 (dette tallet inkluderer eldre med psykiske lidelser). I dag er rus/psykiatri-brukere bosatt i integrerte og samlokaliserte boliger. Kommunen har per i dag en ordning for heldøgnsbemannede boliger, kalt Blå avdeling som er en del av Hjemmebaserte tjenester. Her får beboerne punkttjenester på lik linje med andre hjemmeboende brukere, men kommunen har en fast, kompetent personalgruppe som betjener kun disse beboerne. Blå avdeling består av 14 hybler og leiligheter tilknyttet ett fellesrom (kjøkken og stue). Disse fungerer svært godt, men er forbeholdt eldre med psykiske lidelser. Det spesifiseres et ønske om at alderskriteriet bør revurderes ved bosetting på Blå avdeling, slik at boligene er tilgjengelige for rus/psykiatri i alle aldre. Avdelingen for rus/psykiatri i kommunen mener de ansatte på sykehjemmet har den kompetansen som trengs til å kunne gjøre dette.

Kommunen uttrykker at integrerte boliger er svært godt egnet spesielt til familier med avhengighetslidende (rus). Videre mener kommunen at samlokaliserte boliger er godt egnet for en del psykisk syke, men bør unngås for avhengighetslidende. Avdelingen rus/psykiatri sier at de integrerte fortattede boligene i kommunens boligportefølje fungerer svært dårlig for brukergruppen rus/psykiatri i dag. Disse boligene har punkttjenester. Kommunen får en del klager fra nabolaget i tilknytning disse boligene. Boligene er lokalisert i nærheten av hverandre, noe som skaper en ugunstig fortetting av brukerne i de kommunale boligene.

Psykisk utviklingshemmede

Virksomheten tjeneste for funksjonshemmede (TFF) gir tjenester til mennesker med medfødt eller ervervet funksjonshemming.

For psykisk utviklingshemmede har Råde kommune i dag 10 samlokaliserte boliger lokalisert ved Nor gård. Her leier brukerne av kommunen og får tjenester i tråd med enkeltvedtak. Alle brukere på Nor Gård er i dag diagnostisert med psykisk utviklingshemming. Kommunen mener at ordningen fungerer svært godt med 3 selvstendige boenheter og 7 leiligheter lokalisert i tilknytning til vaktrom og fellesrom. Det spesifiseres at det er viktig å ha tilgang på noen selvstendige enheter, da disse i stor grad kan tilrettelegges for den enkeltes behov og med hensyn til den enkeltes naboer. Bemanning for beboerne på Nor Gård er alt fra noen timer om dagen til 2-1 bemanning. TFF vurderer boligløsningen på Nor Gård som tilnærmet optimal for denne brukergruppen.

Det bor noen brukere med psykisk utviklingshemming på sykehjemmet i omsorgsboligene der. Begge får tilsyn fra stedets personell. Det uttrykkes at omsorgsboligene på sykehjemmet ikke er godt egnede boliger for noen av disse brukerne, da sykehjemmets ansatte besitter annen psykiatrikompetanse.

Kommunen har per april 2016 planlagt bygging av 4 spesialbyggede boliger for psykisk utviklingshemmede sentralt i kommunen, hvorav 1 av disse leilighetene vil være godt tilrettelagt også for bevegelseshemmede. Disse boligene vil kategoriseres som samlokaliserte boliger og vil være ferdigstilt fra og med høsten 2017. TFF forventer innflytting i alle fire leiligheter fra og med oppstart.

Råde kommune har per april 2016 ikke egne boliger eller bofellesskap for mennesker med funksjonshemninger som blinde, døve, bevegelseshemmede, eller andre med behov for bemannende boliger som for eksempel personer med diagnoser innen autismespekteret (f.eks. Aspergere).

Eldre (over 67 år)

I denne brukergruppa er eldre over 67 år som ikke faller inn under noen av de andre brukergruppene, men trenger tilsyn av ulike grunner. I Råde kommune i dag bor de fleste eldre i omsorgsboliger, mens 4 integrerte og 5 samlokaliserte boliger er bosatt av eldre (se Tabell 4). I 2014 ble det bygget 24 nye omsorgsboliger på Karlshusjordet, noe kommunen mente ble veldig ettertraktet og fungerer godt. I disse boligene bor det kun eldre i dag. Det er også 8 omsorgsboliger i tilknytning Sykehjemmet, hvor det per april 2016 er bosatt noen eldre over 67. Med de nybyggede omsorgsboligene i 2014 anser kommunen at boligtilbudet til eldre i dag er godt.

Flyktninger

Det har vært en kraftig vekst i vedtakene om mottak av flyktninger de siste årene (se Tabell 5). Tabellen viser en økning i anmodninger fra Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) i 2016 og for 2017. Råde kommune bosatte 18 flyktninger i 2015, og skal bosette 17 flyktninger i 2016. Kommunestyrevedtaket var på 15 i fjor og 20 i år, men kommunen bosatte 3 flyktninger av kvoten for 2016 i fjor.

Tabell 5 - Anmodninger, vedtak og faktisk bosetting av flyktninger for Råde kommune (IMDi)

Råde Kommune	Anmodning (herav enslige mindreårige)	Vedtak (herav enslige mindreårige)	Faktisk bosetting (herav enslige mindreårige)
2012	15	11	10
2013	15	1	0
2014	15	5	6
2015	15	15	18 (1)
2016	20 (5)	20	-
2017	25 (10)	-	-

Per april 2016 fungerer bosettingen slik at Rådes flyktningkonsulent melder inn til IMDi når kommunen har en ledig bolig. Deretter finner IMDi flyktninger som passer til den boligen. Kommunen mottar et integreringstilskudd per flyktning de første 5 årene flyktningen bor i kommunen. Dette tilskuddet er økende 2. året for deretter å synke for hvert år. Integreringstilskuddet skal bidra til rask bosetting ved å dekke noen av merutgiftene kommunen får ved bosetting og integrering. Målet er å få den bosatte ut i jobb og til å klare seg selv. Flyktninger som bosettes etter avtale mellom kommunen og IMDi får tilbud om introduksjonsprogram. Dette er et 2-årig program hvor målet er selvforsørgende arbeid eller ordinær utdanning etter 2 år⁹.

Flyktningene Råde kommunen har bosatt per april 2016 bor i integrerte boliger, samlokaliserte boliger og bofelleskap. Brukergruppen *Flyktninger* her defineres som flyktningene kommunen har bosatt som de fortsatt mottar integreringstilskudd for. Det bor ikke mange flyktninger i kommunens eide boliger, de fleste bor i leilighetene kommunen har tildelingsrett til, noen bor i fremleide boliger og noen er bosatt privat med direkte avtaler med huseier. I etterkant av at fremleiekontrakter ble inngått, så kommunen behov for å utarbeide en kravspesifikasjon for nødvendig standard (utarbeidet i 2016) når utleierytelse kontakter kommunen med ønske om å leie ut til flyktninger, eller andre som har kontakt med Nav.

I 11 av kommunens disponerte boliger bor det flyktninger kommunen ikke lengre mottar integreringstilskudd for. Disse har bodd i kommunen i over 5 år (se Tabell 4).

Noen flyktninger bosettes også i det private markedet med direkte kontrakt med den private huseier. Ved bosetting privat har kommunens flyktningkonsulent kontaktet utleier og fått en muntlig avtale. Den skriftlig leiekontrakten inngås ved bosetting. Per april 2016 er det to boliger med flyktninger bosatt privat som kommunen fortsatt mottar støtte for.

⁹ IMDi, <http://www.imdi.no/tilskudd/integreringstilskudd/#4-integreringstilskudd-ar-1>

Øvrige

I kategorien «Øvrige» inkluderes fysisk funksjonshemmede, flyktninger kommunen ikke lenger mottar støtte for da de har bodd i kommunen i over 5 år og andre brukere.

Generelt er de kommunale boligene stort sett utleid. Det er sjeldent kommunen betaler tomgangsleie. Kommunen mener at brukergruppene er plassert riktig med tanke på boligtype, men at kanskje lokaliseringen av boligen ikke er optimal.

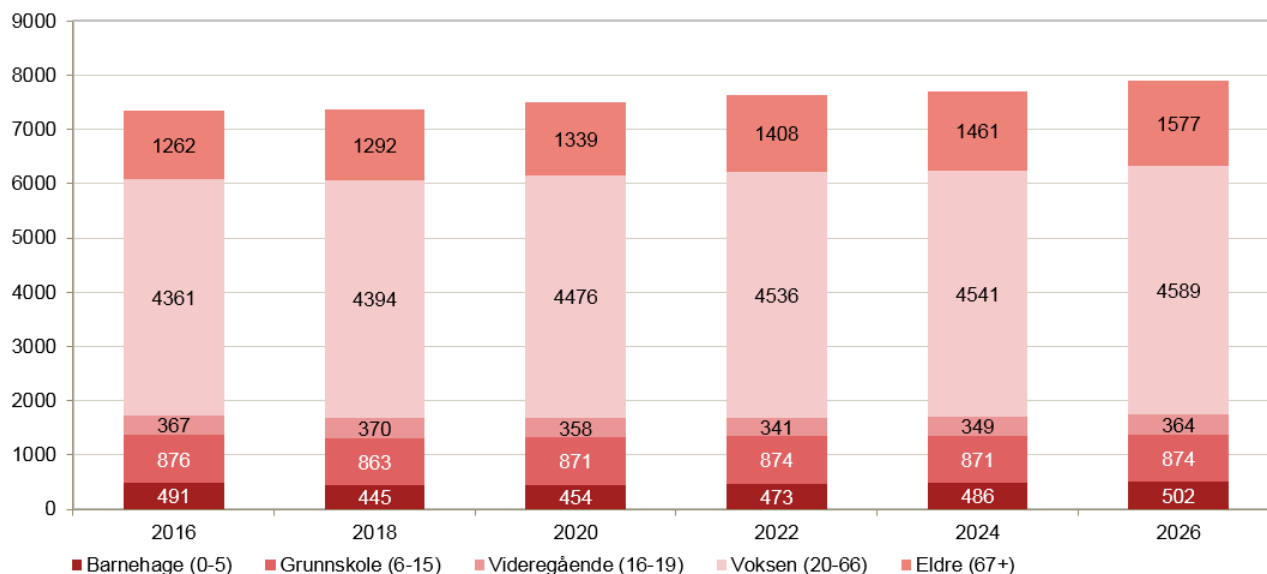
4. Dagens og fremtidens boligbehov

4.1. Befolkningsframskrivninger

Figur 7 viser befolkningsframskrivninger for Råde kommune fra 01.01.2016 til 01.01.2026 innen utvalgte aldersgrupper. Vi kan se 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 middel nasjonal vekst.

Befolkning

(antall)



*Rådes befolkning er 7357 per 01.01.2016, og fremskrives til 7498 i 2020 og 7906 i 2026
Kilde: Kostra

Figur 7 - Befolkningsframskrivninger i Råde kommune for hver aldersgruppe (Kostra).

Disse befolkningsframskrivningene tar ikke hensyn til de utbyggingsplanene som foreligger i Råde kommune per april 2016. Store utbyggingsprosjekter og tilrettelegging for nye boligområder vil kunne øke tilflyttingen til kommunen ytterligere. Det er 4 områder i kommunen som bygges ut og per i dag ikke står ferdig. I Strømnesåsen er det planlagt å bygge ut 600 boliger. Disse er ikke påbegynt, men det planlegges for at infrastrukturutbygging vil påbegynnes i 2016. I Saltnes Syd foregår et større utbyggingsprosjekt der det gjenstår ca 100 boliger. I Missingmyr Nord gjenstår det ca 70 boliger, mens i Krogstadåsen gjenstår det kun 2 boliger. En økning på rundt ca 700 boliger med et snitt på 2,2 personer¹⁰ per bolig gir en økning i innbyggertall på ca 1540 personer, noe som også ventelig vil ha betydning for etterspørselen etter kommunale boliger. Kommunen har per i dag ingen føringer for å legge til rette for kommunalt disponerte boliger i noen av disse prosjektene.

¹⁰ Hentet fra SSB, per 1. januar 2015 bodde det i gjennomsnitt 2,20 personer i hver husholdning i Norge.

4.2. Dagens og fremtidens boligbehov for hver brukergruppe

Barnefamilier

Som kommunen selv påpeker er utfordringen ved bosetting av barnefamilier behovet for nærhet til skole/barnehage og kollektiv transport. I tillegg hevder kommunen at økte boligpriser og lite tilgang på private boliger vil føre til økt press på og behov for kommunale boliger.

Tabell 6 viser at søknadene til kommunale bolig fra barnefamilier har vært stabil de siste 4 årene. Kommunen påpeker at ca halvparten av disse søknadene er søknader om fornying av allerede eksisterende kontrakter. 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.

Tabell 6 - Antall søknader fra barnefamilier.

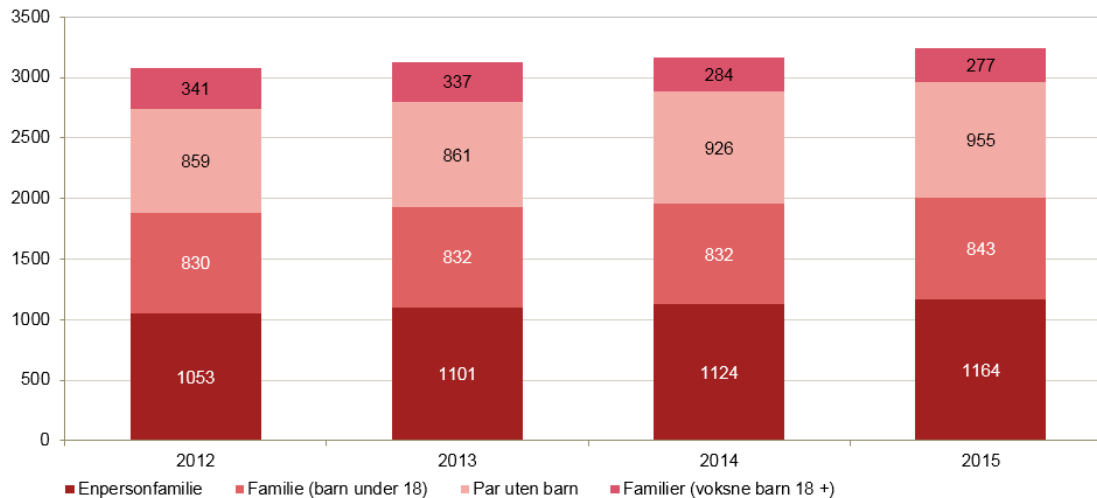
	2012	2013	2014	2015
Antall søknader fra barnefamilier	12	12	7	12

Kommunen mener etterspørselen etter bolig fra barnefamilier er godt dekket, og at de med den boligmassen de har per i dag klarer å innvilge boliger til de barnefamiliene som er berettiget bolig. Flere av barnefamiliene som søker om kommunal bolig hjelper kommunen inn på det private markedet med veiledninger og bruk av virkemidler som garantier, samt virkemidler fra Husbanken, som bostøtte og startlån. Kommunen anser integrerte større boliger som den optimale boligtypen for en barnefamilie. Per april 2016 har kommunen én stor bolig ledig, i tillegg til at noe omrokking i eksisterende boligmasse, ved å flytte enslige til mindre boliger, kan forholdsvis enkelt frigi et par store boliger til. Kommunen mener de ikke kan avskaffe noen av boligene de per i dag bruker til barnefamilier, da disse trengs for å dekke det eksisterende boligbehovet. Likevel vil de heller ikke ha for mange boliger, fordi disse vil bidra til økt tomgangsløse og en bestrebelse fra kommunen sin side til å finne brukere til boligene.

Et eventuelt økende behov for boliger til barnefamilier kan komme av en økning i befolkningen de neste 4 årene. Figur 8 viser hvordan familiesammensetningen i Råde har utviklet seg de siste 4 årene. Det er *enpersonsfamilier* og *par uten barn* som har økt mest, mens *familier med barn under 18 år* (som vil være mest interessant her) har hatt en svak økning med 13 familier på 4 år. Antallet barnefamilier i kommunale boliger per april 2016 ligger også på 13 (vi antar at dette er uendret siden 31.12.2015, se Tabell 4). Dette gir at 1,54 % ($13/843$) av barnefamiliene i Råde bor per 31.12.2015 i kommunale boliger. Siden befolkningsframskrivingene i Råde forutsetter en jevn vekst, kan vi forutsette også at sammensetninger av familier vil øke likt som de 4 siste årene. Øker andelen barnefamilier tilsvarende det de økte de 4 siste årene også frem mot 2020, med en tilsvarende andel bosatt i kommunale boliger, vil boligbehovet øke med mindre enn 1 bolig ($((843+13)*0,01542)$). Dette tilsier at boligbehovet til barnefamilier dekkes godt i dag og vil også kunne dekkes med eksisterende boligmasse fram mot 2020 (se oppsummerende Tabell 8, kapittel 4.3).

Familier

(antall)



*Enpersonsfamilie tilsvarer «enslig», Familie tilsvarer både par og enslige forsørgere (Mor/Far).
Kilde: SSB

Figur 8 - Historisk familiesammensetning i Råde kommune.

Rus/psykiatri

I dag har Råde kommune en andel mennesker innenfor rus/psykiatri på ca 0,95 % (70/7357). Innen 2020 vil befolkningen ha økt til 7498. Hvis vi fremskriver andelen brukere innen rus/psykiatri vil Råde ha om lag 1 bruker (7498*0,0095) til i denne gruppen i 2020. Vi forutsetter at brukere innen rus/psykiatri oftest er én bruker per bolig, noe som kvalifiserer som en økning i boligbehovet for denne gruppen med 1 bolig. Kommunen ser derimot for seg en ytterligere økning i brukergruppen rus/psykiatri i tida fremover. Dette ser kommunen allerede i dag da en økning av personer i denne brukergruppen søker seg til tjenesten. I tillegg hevder kommunen selv at boligbehov for denne gruppen per april 2016 ikke er tilstrekkelig dekket.

Avdeling rus/psykiatri i kommunen påpeker selv at det er et behov for korttidsplasser på institusjoner for både rus og psykiatri-gruppene. I tillegg kommer det frem at kommunen trenger flere heldøgnsbemannede omsorgsboliger til de sykeste i begge brukergruppene, som har et sterkt redusert funksjonsnivå. Det samme gjelder en tredje gruppe, kalt ROP, som står for samtidig rus- og psykisk lidelse. Kommunen spesifiserer at dette er de sykeste de har, som per i dag ikke har et tilstrekkelig botilbud. Her anslår kommunen et behov for 10 omsorgsboliger.

Kommunen hevder at avhengighetslidende (rus) bør plasseres spredt for å integreres i samfunnet, i tillegg har unge voksne behov for nærhet til kollektiv transport. Kommunen hevder derfor at denne brukergruppa, i tillegg til heldøgnsbemannede boliger, vil ha et anslått behov for 4 integrerte boliger og 2 samlokaliserte boliger frem mot 2020. Bofellesskap regnes ikke som egnede boliger for denne brukergruppa. Videre poengteres det at kommunen har et anslått behov for også 1 midlertidig bolig. Tabell 8 (kapittel 4.3) viser en oppsummering av det anslåtte boligbehovet for denne brukergruppen frem mot 2020.

Psykisk utviklingshemming

Per april 2016 har kommunen registrert 33 tjenestemottakere med psykisk utviklingshemming, som alle har mottatt eller mottar kommunale tjenester. I tillegg til at kommunen bygger 4 boliger per april 2016 som skal stå ferdig i 2017, så kjøper kommunen fra og med august 2016 en helgdøgnsbemannet plass i Andebu, da Virksomheten tjeneste for funksjonshemmede (TFF) har vurdert at de ikke har personale som kan ivareta tjenestemottakers behov. Totalt med de 15 brukerne som allerede er bosatt i kommunale boliger har kommunen totalt 20 botilbud til denne brukergruppen i kommunal regi innen 2017.

TFF ønsker relativt store boliger tilrettelagt for denne brukergruppa, med muligheter for opparbeidelse av kompetente fagmiljøer og et sosialt og godt miljø for brukerne som bor der. TFF påpeker også at de vil være tjent med å opprette avlastningsboliger i forbindelse med samlokaliserte boliger til denne brukergruppen.

Tjenestemottakere som bor hjemme får tilbud om avlastning med nødvendig bemanning. Er denne tjenesten samlokalisert med nye boliger så kan kommunen utnytte for eksempel felles nattevakt.

Utfordringen med boliger for funksjonshemmede er å gjøre leilighetene funksjonelle og store nok, med mulighet for montering av fremtidige hjelpemidler som for eksempel heiser, hev og senk badekar osv. Kommunen påpeker viktigheten av å være innovative her. En annen utfordring er at de er godt tilrettelagt for personalet, at vaktrommet er sentralt plassert og at det er nok plass ved siden av senger og rundt bad slik at løft og annet arbeide kan foregå mest mulig skånsomt for de ansatte og for tjenestemottakeren. Så lenge bygget klargjøres for dette og boligene leies ut så er det hjelpemiddelsentralen som skal sørge for montering.

TFF påpeker at de fleste i denne brukergruppa ofte ønsker selv å bestemme hvor de vil bo. Dette er spesielt tydelig der det ikke er andre utfordringer enn for eksempel fysisk funksjonshemming. Beboere med psykisk utviklingshemming er i litt større grad åpne for å bo i ulike former for samlokaliserte leiligheter og/eller boliger med heldøgns tilsyn.

TFF vurderer at de per april 2016 har nok boliger for psykisk utviklingshemmede, hvis en regner med de fire nye boligene som skal bygges i 2017. Frem mot 2020 regner kommunen fortsatt med at de vil trenge flere boliger til denne brukergruppen. Det er de samlokaliserte boligene TFF anser som best egnet for denne brukergruppen og også for kommunen selv. I slike boliger får kommunen samlet en bemanningsgruppe/team som sikrer tilstrekkelig kvalitet bl.a. fordi de har mulighet til å etablere tverrfaglige grupper osv. Tjenesten er lite sårbare for sykdom eller annet fravær siden tjenestemottaker alltid vil være sikret nødvendig helsehjelp som et minimum. Tjenestemottakere får mulighet til et sosialt liv i fellesskap med andre samtidig som de har anledning til å trekke seg tilbake i egen leilighet, for besøk osv.

Såkalte integrerte boliger kan være godt egnet for denne brukergruppen hvis kommunen gir punktjenester. TFF antar at personer som har ytret ønske om å skaffe bolig selv vil trenge boliger i denne kategorien. Det er derimot usikkert på om disse vil foreta seg noe i en 4 års periode. TFF påpeker at det kreves tett dialog med tjenestemottaker og forpliktete avtaler før det anskaffes boliger til disse brukerne. TFF har anslått at det frem mot 2022 er et behov for 8 samlokaliserte boliger for psykisk utviklingshemmede i tiden fremover. I tillegg ønskes det at det etableres noen leiligheter i tilknytning til disse som kan brukes som avlastningsboliger eller treningsboliger (helst 2 slike boliger). (se Tabell 8, kapittel 4.3).

Eldre (over 67)

I 2014 etablerte kommunen 24 nye omsorgsboliger for eldre. Disse boligene har gitt et godt tilbud til eldre i kommunen. Da disse omsorgsboligene ble etablert fikk kommunen i tillegg frigitt andre boliger i porteføljen da de kunne flytte eldre fra andre mindre egnede boliger til de nye omsorgsboligene. Kommunen betrakter de nybygde boligene som ettertraktet og poengterer at dette kan forklare økningen i antall søknader i 2014 (se Tabell 7).

Tabell 7 - Søknader fra eldre (over 67).

	2012	2013	2014	2015
Antall søknader fra eldre (over 67)	10	15	18	11

Kommunen mener antallet boliger de har per april 2016 som er beregnet på eldre (omsorgsboliger og institusjonsplasser) godt dekker dagens behov. Kommunen har en naturlig gjennomstrømning da noen av de eldre brukerne i omsorgsboliger blir flyttet til sykehjemmet etter behov. I tillegg prøver kommunen å holde de eldre hjemme så lenge det går med hjemmebaserte tjenester. Søknadene som mottas vurderes ut ifra behovet til den enkelte basert på opplysninger fra Hjemmebaserte tjenester. Er det et behov, vil den eldre bli henvist til en omsorgsbolig eller til sykehjemmet. Sykehjemmet blir i dag også benyttet av brukergrupper som psykisk utviklingshemmede og psykiatri, noe som tyder på at kommunen besitter nok institusjonsplasser til eldre.

En eventuell økning i behovet for omsorgsboliger kan komme av en aldrende befolkning de neste 4 årene. Per i dag har Råde kommune 41 kommunale boliger bosatt av eldre. I befolkningen har kommunen i dag 1262 eldre over 67. Det gir en andel på 3,24 % ($41/1262 \cdot 100$) av eldre over 67 i kommunen som bor i omsorgsboliger (med

en antakelse om at det bor én bruker per bolig). Antallet eldre anslås til å bli 1339 innen 01.01.2020 (se Figur 7). Dersom vi forutsetter at andelen eldre med behov for omsorgsboliger i 2020 tilsvarer andelen i dag, vil kommunen ha behov for 2 boliger til innen den tid (se Tabell 8, kapittel 4.3).

Flyktninger

Kommunen har allerede en plan for flyktningene som skal bosettes i resten av 2016. 5 flyktninger er allerede bosatt. En flyktningfamilie skal bosettes i en privat bolig, i 1.etasjen til en enebolig. Utleieren bor i 2.etg. Dette tror kommunen er en ideell bosetting da begge familiene har barn i skolealder. Private utleiere som ønsker å leie ut til flyktninger har Rådes flyktningkonsulent god erfaring med, da de ofte engasjerer seg utover det som kan forventes av en utleier. Videre skal kommunen bosette 3 flyktninger i mai som skal inn i et bofellesskap. Da gjenstår det 4 flyktninger som kommunen enda ikke vet om er enslige eller en barnefamilie.

Boligbehovet for flyktninger avhenger naturlig nok av hvem som skal bosettes, om det er enslige, enslige mindreårige eller familier. Integrerte boliger er et godt alternativ da disse bidrar til en naturlig integrering og normalisering. Samlokaliserte boliger kan også fungere tilfredsstillende. Bofellesskap har kommunen derimot delte erfaringer med. De bofellesskapene Råde har i dag er eneboliger og større leiligheter hvor flyktningen disponerer et rom og hvor det er felles tilgang til bad, kjøkken og stue. For at dette skal fungere tror kommunen det må foreligge 3 viktige kriterier: At alderen på de bosatte er ca lik og at de er i tilnærmet samme livssituasjon. I tillegg bør husleie inkludere strøm, internett og varmtvann da det fort blir interne konflikter dersom disse utgiftene er ekskludert og de selv må avgjøre og fordele kostnadene.

Utfordringene ved bosetting av flyktninger er at kommunen må «ta det de får» og har derfor ikke anledning til å bosette i det kommunen mener er «ideelle boliger». Boligbehovet for flyktninger krever også ofte en sentral beliggenhet da flyktningene som regel ikke har sertifikat eller disponerer bil, og det er begrenset kollektivt tilbud i kommunen. For enslige som bosettes er selvfølgelig sykkel et godt alternativ store deler av året, men det er vanskelig for barnefamilier å levere i barnehage/SFO, eller å komme seg til skolen i Fredrikstad dersom boligen ligger usentralt til og de ikke har bil. Dette er også vanskelig med tanke på fritidsaktiviteter. Det kommunen anser som mest formålstjenlig er derfor spredt bosetting, men med gåavstand til kollektiv transport.

Kommunen har per april 2016 ikke noe svar på hvor mange som må bosettes de kommende årene da dette må behandles av kommunestyret. I 2015 og 2016 hadde kommunen vedtak om å bosette flere enn tidligere, og kommunen har ikke fått signaler som tyder på at antallet skal reduseres i årene som kommer. Skal kommunen opprettholde nye inntak av flyktninger antar kommunen dette også vil kreve økte personalressurser.

Det er barnefamilier og enslige voksne flyktninger som bosettes i kommunen. Kommunen har ikke systemer for å motta enslige mindreårige, hvis det ikke er snakk om bosetting i allerede eksisterende familier. Slik mottakssituasjonen er nå er det vanskelig å anslå hvor mange av de flyktningene som skal bosettes som er enslige eller en del av en familie. I 2015 var 3 av 20 enslige, mens per april 2016 er det bosatt ca 5 enslige, med en muligheter for at dette vil øke. Samtidig så er det kommunen selv som melder inn den boligen de har ledig, slik at IMDi har ansvaret for å finne flyktninger som passer boligen.

Det kommunen derimot finner utfordrende er hvis noen av flyktningene som kommer som enslige søker om familiejenforening og får dette. Det er i utgangspunktet flyktningen selv som må ordne seg et annet sted å bo hvis boligen flyktningen har da ikke møter behovet til en familie. Likevel ser kommunen utfordringene knyttet til dette, da det er vanskelig for en flyktning å fremskaffe bolig selv, og det er uholdbart for en familie å bo for lenge i en for liten leilighet, så her må kommunen inn å vurdere. Familiejenforeninger regnes ikke av bosettingskvoten, så disse kommer derfor i tillegg. Det er naturlig nok vanskelig å anslå et konkret antall på hvor mange fremtidige familiejenforeninger som vil skje i Råde. Av de som er bosatt i år er det to som har søkt om familiejenforening.

For å kunne gi et anslag på behov for nye boliger til bosetting av flyktninger frem mot 2020 tar vi tre forutsetninger basert på Rådes mottak av flyktninger i 2015 og 2016. Vi anslår at vedtakene vil holde seg på samme nivå som i 2016, altså 20 flyktninger hvert år fremover. Av da et antall på 20 flyktninger forutsetter vi at 5 er enslige voksne (25 %). I tillegg gjør vi et anslag på at det kommer ytterligere 10 flyktninger på grunn av familiejenforeninger. 25 (15+10) flyktninger fordeler seg i familier med et snitt på 3. Det gir et anslag på 8 (25/3) integrerte eller samlokaliserte boliger til flyktningfamilier hvert år, i tillegg til ett bofellesskap til enslige. Da noen av de enslige flytter ut av bofellesskapet ved familiejenforeningen kan vi forutsette at halvparten av disse plassene brukes på nytt det neste året. Dette tilsvarer et boligbehov på 2 bofellesskapsboliger og 32 (8*4) integrerte og/eller samlokaliserte boliger innen 2020. Da integreringstilskuddet i utgangspunktet tar sikte på at

flyktningen skal være integrert etter 5 år forutsetter vi og en gjennomstrømming/avskalling i eksisterende boliger og på det nye boligbehovet på 20 % hvert år. Dette kan gi en gjennomstrømming som vist i utregningen under.

	2016	2017	2018	2019	2020
Bosetting		+8	+9**	+8	+9**
Antall boligbehov totalt (med dagens 13)	13*	18	23	26	30
Gjennomstrømming (20 %)	-3	-4	-5	-5	

*tar utgangspunkt i de 13 boligene kommunen har bosatt flyktninger i per april 2016. Ser bort fra bosettingen som skjer og er planlagt i 2016. **8 integrerte/samløkaliserede boliger pluss ett bofellesskap.

Anslaget gir et totalt behov for boliger på 30 inkludert de 13 boligene kommunen har i dag. Dette gir et anslag på 17 (30-13) nye boliger innen 2020 der 2 er bofellesskap og resterende fordeler seg på integrerte og samlokaliserte boliger (se oppsummerende Tabell 8, kapittel 4.3).

Kommunen forsøker å finne privat utleide boliger til flyktninger i dag, men har ikke etablerte rutiner for fremleie. Kommunen påpeker at det har vært veldig tungvint å få utarbeidet kontrakter, og at det har vært usikkerhet knyttet til ansvarsfordelingen mellom eier og kommunen som utleier. I etterkant av at private kontrakter om fremleie ble inngått så kommunen behov for å utarbeide en kravspesifikasjon for nødvendig standard når utleier kontakter kommunen med ønske om å leie ut til flyktninger. Kommunen mener at en bedre rutine fra kommunens side på dette kan gjøre at den private utleier føler seg sikrere og at flere private utleiere vil ønske å leie ut til flyktninger av den grunn. Kommunen må muligens gjøre det både enklere, mindre risikofyllt og mer lukrativt å leie ut boliger. Fordelen med fremleie er at det er en relativt rask måte å anskaffe boliger på, spesielt når kommunens innbyggere er så engasjerte slik det fremkommer at de er.

Kommunen mener at boligporteføljen de har i dag er sentralt plassert og med fornuftige husleiepriser til flyktninger, men kommunen har et overtall av større 2-roms-boliger som blir for stort til enslige flyktninger, i tillegg er det enkelte utfordringer med standarden på en større del av boligene.

4.3. Oppsummering av boligbehovet innen 2020.

Tabell 8 viser et anslag på boligbehov for Råde kommunen inne 2020 fordelt på brukergrupper og boligtyper. Rus/psykiatri og psykisk utviklingshemmede er et anslag basert på hva kommunen selv anser er boligbehovet fram mot 2020. For flyktninger har vi tatt en forutsetning om at bosettingen vil holde samme nivå som 2016 med en andel av enslige på ca 25%, samt en økning ved familiejenforening. Kommunen sier at flyktninger kan bo fint i både integrerte og samlokaliserte boliger. Likevel blir integrerte boliger trukket frem da disse bidrar til mer integrering og normalisering gjennom spredt beliggenhet i ordinære bomiljø (hvis fortetting unngås). Derfor fremskriver vi 2/3 deler i integrerte boliger og resten i samlokaliserte boliger. Boligbehovet for eldre og barnefamilier er godt dekket i kommunen i dag og videre behov er basert på økningen i den eldre andelen av befolkningen og endringer i familiesammensetningene i kommunen frem mot 2020.

Tabell 8 - Anslag om boligbehov for alle brukergrupper innen 2020.

Boligtype	Brukergrupper						
	Barnefamilier	Rus/Psykiatri	Psykisk utviklingshemmede	Eldre	Flyktninger	Øvrige	SUM
Integrerte boliger	1	4	Usikkert	-	10	-	15
Samlokaliserte boliger	-	2	8	-	5	-	15
Bofellesskap	-	Ikke egnet	Ikke egnet	-	2	-	2
Institusjoner/Omsorgsbolig	-	10 med heldøgnspleie	Inngår i samlokalisert	2	Ikke egnet	-	12
Midlertidig boliger	-	1	Ikke egnet	-	Ikke egnet	-	1
SUM	1	17	8	2	17	-	45

Som tabellen viser vil Råde kommune måtte fremskaffe 45 boliger frem mot 2020, der det største boligbehovet er for rus/psykiatri og flyktninger. Dette behovet er iberegnet en naturlig gjennomstrømning grunnet uforutsette hendelser som flytting, dødsfall eller lignende. I tillegg legger vi inn en usikkerhetsfaktor på +/- 15 % noe som utgjør et boligbehov på 39-52 boliger innen 2020. Inndelingen i boligtypene gir en oversikt over hvilke boligbehov som er overlappende for brukergruppene.

5. Hvordan møte fremtidens boligbehov?

5.1. Virkemidler fra Husbanken

Husbanken har tilskudds- og låneordninger kommunen kan ta i bruk for å sikre en god boligportefølje (se Tabell 9). Noen av Husbankens virkemidler kan søkes av privatpersoner direkte gjennom Husbankens sider, slik som bostøtte og grunnlån. For noen virkemidler fungerer kommunen som mellomledd og en informatør ved at kommunen søker om støtten og videretildeler støtten til de aktuelle brukerne i sin kommune. Dette gjelder for eksempel startlån. Når det gjelder virkemidler som er beregnet på privatpersoner er kommunens oppgave å informere om og presentere informasjonen så synlig som mulig slik at innbyggerne i kommunen er klar over Husbankens virkemidler. Videre følger en gjennomgang av noen av Husbankens virkemidler der mye av informasjonen er hentet fra Husbankens egne dokumenter og nettsider.

Tabell 9 - Oversikt over Husbankens virkemidler rettet mot bolig.

Virkemidler fra Husbanken	Hvem kan søke?	
	Kommunen	Privatpersoner
Bostøtte	Informerer	X
Startlån	Informerer	X
Grunnlån	X	X
Tilskudd til privatpersoner til: <ul style="list-style-type: none"> • Tilpasning av bolig • Etablering av bolig • Refinansiering av lånegjeld • Utredning og prosjektering 	Informerer	X
Tilskudd til kommunen: <ul style="list-style-type: none"> • Boligsosialt kompetansetilskudd • Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet • Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem • Til utleieboliger 	X	-

Bostøtte

Formålet med bostøtte er å sikre husstander med lav inntekt og høye boliggifter en trygg og god bolig. Videre skal den sikre at disse husstandene kan bli boende i boligen, eller at de kan skaffe seg en bedre bolig. Aktiv bruk av bostøtte bidrar til å styrke kommuneøkonomien. Ved at flere i kommunen mottar bostøtte bedres kommuneøkonomien på flere måter:

- Flere mottakere av bostøtte i kommunen er penger spart i sosialbudsjettet.
- For kommunale utleieboliger er dekningsprosenten 80 % mot 70 % i andre boliger. Beboere med lav inntekt som bor i kommunale utleieboliger vil lettere kunne betjene sine boliggifter.

Arbeidsdelingen mellom kommunene og Husbanken innebærer at det er saksbehandlere i kommunene som skal ha den løpende kontakten med søkerne. Kommunen skal innhente opplysninger, kontrollere og registrere data i bostøtteregisteret. Kommunene må selv bekoste sine administrasjonsutgifter. Dette innebærer lønn til medarbeiderne som arbeider med bostøtte, alle kontorutgifter, porto m.m. Undersøkelser viser at mange

potensielle søkere aldri søker om bostøtte. Husbanken poengterer derfor at det er viktig at kommunen jobber med gode rutiner og målrettet informasjon om ordningen slik at dette når målgruppen¹¹.

Startlån

Startlån er et tilbud som kan få vanskeligstilte i stand til å eie egen bolig. Du kan få startlån hvis du har langvarige problemer med å finansiere eid bolig, og dette har vart over lengre tid. Personer som ikke får lån fra private banker eller som mangler egenkapital, som for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan søke om startlån. Boligen det gis lån til skal være nøktern, egnet og rimelig i forhold til antall beboere og lokalt prisnivå. Er det barn i husstanden, eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, skal kommunen også ta hensyn til dette i vurderingen. For å få lån må du kunne betjene lånet over tid, og fortsatt ha nok igjen til andre nødvendige utgifter.

Startlån sammen med modellen *Leie-til-eie* kan bidra til å friggi kommunale boliger (gjennomstrømming). *Leie-til-eie* er en modell ment for husstander som ikke har eierpotensiale i dag, men som kommunen ser har potensiale på lengre sikt. Dette er en ny måte å tenke boligsosialt arbeid på med bruk av eksisterende virkemidler som startlån og grunnlån. Modellen går ut på at kommunen kjøper inn en bolig til husstanden og lar dem leie denne i fem år finansiert av grunnlån og tilskudd. Deretter får brukerne kjøpe boligen til prisen i år null. Kontrakten innebærer at husstanden skal i løpet av de fem årene utnytte sitt sparepotensiale, slik at de i år fem har spart opp så mye egenkapital som de klarer. Konsekvensene for kommunen av dette er:

- Utgiftsdekning i leieperioden.
- Vedlikeholdsbehovet antas å bli redusert sammenlignet med andre kommunale boliger.
- Kjøp av bolig til en bestemt husstand gir mulighet for god behovstilpasning.
- Salg av bolig til husstanden frigir midler til kjøp av ny kommunal bolig.
- Uavskrevet tilskudd kan overføres til ny bolig for målgruppen.

Grunnlån

Formålet med grunnlån¹² er å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd.

Grunnlån kan søkes av forbrukere, private utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører og kan brukes til oppføring av nye boliger, utbedre eksisterende boliger eller til kjøp av utleieboliger for prioriterte grupper. Prosjekter som blir prioritert er lån til utleieboliger, blant annet til flyktninger, utbedring av boliger med boligsosialt formål, blant annet for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, studentboliger og andre boligsosiale søknader.

For å oppnå grunnlån må prosjektene ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene *universell utforming* og *miljø og energi*, være nøkterne og innenfor Husbankens arealgrenser¹³. Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpasning eller en spesiell utforming. Dette krever retningslinjer for bolig og bygning som blant annet arealbruk (det er innført en maksimalgrense), materialbruk og enkle planløsninger, samt for utearealer. Ved utbedringsarbeid krever Husbanken at tiltakene både er innenfor universell utforming og innenfor miljø/energi. Universell utforming kan fravikes for kommunalt eide, eller disponerte boliger, der det foreligger særlige grunner til fravikelse som kan begrunnes i brukergruppens særskilte behov. Nytt av april 2016 er derimot at Husbanken letter på disse kravene for at bosetting av flyktninger skal gå raskere og enklere for kommunene. Som Husbanken selv poengterer:

«Mange kommuner har boliger og bygninger som står ubrukt. Disse byggene kan oppgraderes med hjelp av Husbankens virkemidler, og brukes i bosettingen av flyktninger. Våre kvalitetskrav skal ikke hindre fremdriften i kommunenes bosettingsarbeid. Husbanken kommer derfor ikke til å stille kvalitetskrav ut over teknisk forskrift når kommunene skaffer flere utleieboliger. Det vil si at vi lempet på betingelsene om

¹¹ Les mer i Veileder i regelverk for bostøtte på <http://www.husbanken.no/bostotte/kommune/veiledere/hb-9b12-veileder-i-regelverk-for-bostotte/>

¹² Se www.husbanken.no - Veileder for Husbankens grunnlån.

¹³ Se kvalitetskrav i Veileder for Husbankens grunnlån på Husbankens nettsider.

universell utforming og miljøhensyn som vi vanligvis stiller når vi finansierer boliger». Dette gjelder også ved tilskudd til utleieboliger¹⁴.

Ved grunnlån til utleieboliger til boligsosiale formål skal det unngås at boligene får et institusjonsliknende preg, noe som skal bli hensyntatt i planlegging og utforming av boligene. Det er også et mål at flere utleieboliger blir lokalisert spredt i ordinære og gode bomiljøer. Når kommunen er låntaker, kan Husbanken finansiere inntil 100% av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner. Tilsvarende kan private utleieprosjekter til vanskeligstilte finansieres med 100% av godkjente prosjektkostnader, når det foreligger en avtale med kommunen om bruk av boligene til vanskeligstilte grupper.

Bruk av grunnlån i forbindelse med tilvisningsavtaler

I 2014 og 2015 har Husbanken mottatt svært mange søknader om tilskudd til utleieboliger. Som en respons på den enorme pågangen har Husbanken derfor i samarbeid med private aktører utviklet en modell som gjør det mulig for private aktører å bygge utleieboliger til blant annet vanskeligstilte, uten at det gis tilskudd. Ved hjelp av grunnlån fra Husbanken alene kan man øke antall utleieboliger og kommunalt disponerte boliger. Modellen representerer en ny måte å tenke samarbeid mellom offentlige og private aktører og idéen oppsto i et samarbeid mellom Oslo kommune og Husbanken¹⁵.

I prosjekt med utleieboliger som har fått tilskudd har kommunen tildelingsrett til alle boligene. I prosjekt med utleieboliger som er finansieres med grunnlån må kommunen ha tildelingsrett gjennom en *tilvisningsavtale* på større deler av boligene i prosjektet. Kommunen har tilvisningsrett til alle boligene, men kun en øvre andel på 40 % til enhver tid. De øvrige 60 % kan leies ut på det ordinære leiemarked. Andelen i det enkelte prosjekt settes med utgangspunkt i kommunens behov for boliger. En tilvisningsavtale innebærer en avtale mellom utleier og kommune/bydel hvor kommunen gis rett til å henvise sine boligsøkere til boliger omfattet av tilvisningsavtalen, men hvor selve leieavtalen inngås mellom utleier og den tilviste boligsøker. Kommunen har ingen forpliktelser til selve leieforholdet. Avtalen om tilvisningsrett gjelder i 20 år fra utbetalingen av grunnlånet, og skal være tinglyst på eiendommen.

Bruk av grunnlån i kombinasjon med tilvisningsavtaler gjør kommunen til en aktiv bestiller av utleieboliger. For kommunen betyr en tilvisningsavtale at de får tilgang til flere utleieboliger med bra standard, godt bomiljø og et samarbeid med private profesjonelle aktører. For beboerne betyr det gode og trygge boliger med godt bomiljø. Avtalen gjør at kommunen kan henvise sine boligsøkere til eiere/forvaltere av de boligene som er bundet av tilvisningsavtalen som gjelder for 20 år. Modellen er fleksibel for kommunen fordi de ikke bærer den økonomiske og juridiske risikoen. Et løpende og godt samarbeid mellom kommune og forvalter av boligen er en nødvendig forutsetning.

For den private utbyggeren er gevinsten at de kan få finansiert utleieboliger med Husbankens grunnlån med inntil 85 % av prosjektkostnadene Husbanken godkjenner. Nedbetalingstid på lånet kan være inntil 50 år, med mulighet for ett års avdragsfrihet, i tillegg til en mulighet for inntil 20 års fastrente. Dette vil normalt gi utleier de nødvendige økonomiske rammebetingelsene og forutsigbarheten som er nødvendig i et utleieprosjekt. Betingelsene vil framkomme i Husbankens tilsagnsbrev til utleier/ utbygger når lånet innvilges. Dersom kommunen ikke benytter seg av en bolig som står ledig, har utleier rett til å leie denne ut på det ordinære leiemarkedet på 3 års kontrakter.

Husbanken poengterer at denne måten å bygge utleieboliger på har flere positive ringvirkninger. For det første så bidrar modellen til at man får tilførsel av ordinære boliger i utleiemarkedet. Utleieboligene driftes av profesjonelle aktører, og man får dermed et mer stabilt leiemarked. For det andre får kommunen flere kommunalt disponerte boliger. I 20 år disponerer kommunen inntil 40 prosent av boligene som bygges i prosjektet. Den tredje er at avtalen kombinerer ordinære utleieboliger med kommunalt disponerte, hvilket er med på å sikre en miks av leietakere og på den måten oppfyller krav om normalisering og integrering.

Tilskudd til privatpersoner

Tilskudd til privatpersoner er virkemidler til mennesker som trenger ekstra støtte i forbindelse med det å kunne bo godt. Tilskuddet kan brukes til å tilpasse egen bolig, noe som gjør at mennesker kan fortsette å bo i boligen selv om de har nedsatt funksjonsevne. Det blir også gitt tilskudd til etablering av ny bolig. Slik at vanskeligstilte kan bli egnet til å eie egen bolig. Tilskudd kan også søkes for å refinansiere lånegjeld hvis noen har

¹⁴ Se <http://blogg.husbanken.no/admdir/2016/04/12/vi-letter-pa-kravene-for-a-bidra-til-rask-bosetting/>

¹⁵ Husbanken informerer om at det vil komme en ny veileder i bruk av grunnlån per april/mai 2016 som innlemmer dette.

vanskeligheter med å nedbetale gjeld. Det er kommunen som bistår i selve prosessen i dette tilfellet. Tilskudd kan og søkes hvis noen har behov for å tilpasse boligen sin, men trenger profesjonell prosjekteringshjelp¹⁶. Kommunen sin jobb i forbindelse med tilskudd til privatpersoner er å informere godt og gjøre informasjonen lett tilgjengelig for innbyggerne i egen kommune.

Tilskudd til kommunen

Tilskudd skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommuner, stiftelser og andre aktører som etablerer og utbedrer utleieboliger kan få tilskudd. Boligene som får tilskudd, skal være kommunalt disponert. Det vil si at kommunen enten skal eie, leie eller ha tildelingsrett til alle boligene i minst 20 år, som er tilskuddets avskrivningstid.

Tilskudd kan gis til kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte ved oppføring av nye boliger, kjøp av boliger, utbedring av bolig eller ved etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett. Søknader fra kommuner med de største boligsosiale utfordringene og kommuner som skal bosette flyktninger blir prioritert. Kommunen kan også søke kompetansetilskudd fra Husbanken pilot og forbildeprosjekter innenfor temaet bærekraftig bolig- og byggkvalitet.

5.1.1. Råde kommunes virkemiddelbruk

Av Tabell 10 og 11 ser vi Råde kommunes bruk av Husbankens virkemidler fra 2012-2015.

Tabell 10 - Bruk av startlån

	2012	2013	2014	2015	2016
Søkt startlån	10 000 000	10 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000
Innvilget startlån	4 000 000	10 000 000	5 750 000	7 000 000	7 000 000
Beløp til startlån videretildelt av kommunen, i kroner	6 734 000	6 887 000	8 733 000	6 015 000	-
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån	9	10	11	8	-
Gjennomsnittsbetrag for startlån videretildelt av kommunen, i kroner	748 222	688 700	793 909	751 875	-

Søkt ramme til startlån er ifølge opplysninger fra Husbanken redusert siste tre år sammenlignet med 2012 og 2013, fra 10 millioner til 7 millioner. Husbanken har i samme periode innvilget mindre i enkelte år og likt som omsøkt ramme siste to år. Ifølge opplysninger fra økonomisjefen i Råde kommune har kommunen ubrukte startlånsmidler per 31.12.2015 på 4,2 millioner kroner.

Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån har ligget jevnt i perioden på om lag 10 boliger.

¹⁶ Les mer om tilskudd til privatpersoner på <http://www.husbanken.no/tilskudd/>

Tabell 11 - Bruk av garantier, bostøtte og boligtilskudd fra Husbanken

	2012	2013	2014	2015
Garantier for depositum til leie av bolig, antall	31	23	22	24
Beløp per måned per husstand i statlig bostøtte fra Husbanken	1946	2002	1855	1481
Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere	17	15	13	17
Antall boliger godkjent av kommunen for boligtilskudd til tilpasning	3	5	2	...
Gjennomsnittsbetrag for boligtilskudd til tilpasning, i kroner	21 333	39 887	94 950	...

Det ytes garantier for depositum når private utleiende ønsker dette. I perioden har antallet ligge på mellom 22 og 31. Sammenlignet med kommuner på tilsvarende størrelse¹⁷ ser vi at bruken av garantier varierer veldig mellom kommunene, men at Råde holder seg stabilt i det midtre sjiktet.

Beløp per måned per husstand i statlig bostøtte fra Husbanken er redusert i perioden. Dette kan ha sammenheng med endrede betingelser hos Husbanken. Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere ligger på 13-17. Sammenlignet med landssnittet på 22, og Rådes kostragruppe på 18 ligger Råde kommune noe lavere i bruk.

Leie-til-eie-modellen er en forholdsvis ny metode hvor startlån og bostøtte brukes i forbindelse med det å få vanskeligstilte i stand til å eie egen bolig (se Kapittel 5.1). Råde kommune nevner at de ikke har noe videre forhold til *Leie-til-eie*-modellen og arbeidet med den.

Enkeltpersoner i kommunen kan gjennom Husbanken sine nettsider selv søke både bostøtte og startlån. Det er derimot vanskelig å finne informasjon om dette tilbudet på kommunen egne nettsider. Kommunen henviser til Husbankens nettsider, men man må som søker vite hva en skal lete etter for å finne denne linken.

¹⁷ Disse kommunene er plukket ut etter hvor like de er Råde kommune etter kriterier som: Befolkningsinntekt, innbyggere, driftsutgifter og befolkningstetthet blant flere. Sammenlignbare kommuner til Råde: Sande, Sogndal, Stokke, Svelvik og Sør-Odal kommuner (Framsikt).

6. Anbefalinger for utviklingen av boligporteføljen

Basert på de forutsetningene som er lagt til grunn ovenfor er framskrivninger for brukergruppens boligbehov anslått å representere et samlet behov på ca 39-52 boliger innen 2020, der det meste tilfaller bosetting av rus/psykiatri og flyktninger. Dette er med bakgrunn i anslåtte tall fra virksomhetsledere i kommunen for brukergruppene rus/psykiatri og psykisk utviklingshemmede. Flyktninger ble fremskrevet i likt omfang som 2016, da det tas en forutsetning om at dette inntaket vil opprettholdes de neste fire årene. Framskrivninger av boligbehovet til barnefamilier og eldre er basert på befolkningsframskrivninger for de neste fire årene, da kommunen per i dag har en boligmasse som godt dekker disse brukergruppens behov.

6.1. Hvilke muligheter og handlingsrom har kommunen?

For å anskaffe boliger har kommunen flere muligheter. Kommunen kan kjøpe/bygge boliger, kommunen kan leie eksisterende private boliger (fremleie) eller kommunen kan være med på private utbyggingsprosjekter og avsette en viss andel av de nybyggede boligene til kommunale boliger (tilvisningsrett).

Kommunen kan også gå aktivt inn for å få brukergruppene i eksisterende boliger fra *leie til eie*¹⁸. Enten ved at kommunen bistår brukeren gjennom virkemidler fra Husbanken til å kjøpe den boligen de bor i fra kommunen, etter de lover og regler som gjelder, eller at kommunen bistår brukeren til å skaffe seg bolig på det private markedet. Dette vil bidra til å øke gjennomstrømmingen i eksisterende kommunale boliger.

Kommunen kan også avskaffe deler av allerede eksisterende boligportefølje som ikke møter boligbehovet, for å bruke frigitte midler til forvaltningen av en mer egnet boligportefølje.

6.2. Anbefalinger

6.2.1. Kjøpe nytt eller bygge selv

Råde kommune bygget i 2014 24 nye omsorgsboliger, noe som de siste årene har gitt god tilgang på boliger for eldre. Kommunen har per april 2016 avsatt og skal ta opp lån for bygging av skole og kulturhus i 2017. Dette er store investeringer som vil ta mye av tilgjengelige midler og økonomisk handlegfrihet i kommunen. Råde kommune har likevel avsatt over 15 millioner i 2016 til tilrettelagte boliger innen virksomheten TFF. Denne prosessen er startet med byggingen av de 4 nye boliger tilpasset psykisk utviklingshemmede som skal stå klare i 2017¹⁹.

Av kommunens kartlegging av boligbehovet for psykisk utviklingshemmede fremkommer det at kommunen har behov for ytterligere 5 samlokaliserte boliger for denne brukergruppen. I tillegg påpeker TFF at kommunen ville vært tjent med at avlastningsboliger blir tilknyttet eventuelt nye samlokaliserte boliger for å utnytte ressurser optimal, som for eksempel at man kan nyttiggjøre seg av en nattevakt for alle boligene.

Det fremkommer fra kommunen at brukergruppen rus/psykiatri trenger omsorgsboliger med heldøgnsbemanning for de i denne brukergruppen som er mest syke, og at de heldøgnsbemannede boligene i Blå avdeling ikke er tilstrekkelig da de blir forbeholdt eldre. I tillegg har brukergruppen behov for korttidsinstitusjonsplasser i tilknytning sykehjemmet. Disse er et behov i forbindelse med øyeblikkelig hjelp, rehabilitering i forverringsperioder, eller etter lang tid med hard belastning.

Anbefaling: Noen brukergrupper har behov som krever tilpassede boligtyper som her er samlokaliserte boliger og institusjon/omsorgsboliger. Kommunen eier en betydelig andel av boligmassen sin selv, noe som

¹⁸ Modell for å hjelpe brukere til å eie egen bolig, se Kapittel 5.1 og <http://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/leie-til-eie/>.

¹⁹ Råde kommune, Økonomiplan og handlingsprogram 2016-2019.

betyr at dersom kommunen skal bygge noen nye boliger bør det vurderes å fokusere på brukergruppene med spesielle boligbehov som beskrevet over. Psykisk utviklingshemmede har et anslått behov for opp mot 5 tilrettelagte boliger med tilknyttende 2 avlastningsboliger. Byggingen i tilknytning denne brukergruppen er igangsatt, men behovet krever enda flere boliger. Disse bør kommunen bygge selv. I tillegg bør kommunen bygge ytterligere 2 boliger for å få flyttet psykisk utviklingshemmede ut fra Bo- og servicesenteret og inn i mer egnede boliger. Dette vil frigi boligplass på Bo- og servicesenteret til brukergruppene eldre og eventuelt rus/psykiatri.

Brukergruppen rus/psykiatri har et anslått behov for 10 heldøgnsbemannede omsorgsboliger, der noen av disse bør vurderes bygget (kan også utbedre eksisterende boliger). Det bør vurderes å prioritere tilrettelegging av korttidsinstitusjonsplasser i tilknytning Bo- og servicesenteret til denne brukergruppen. Noe av behovet for rus/psykiatri kan dekkes ved å revurdere alderskriteriet på Blå avdeling slik det kommer frem fra avdelingen rus- og psykiatri. Slik at Blå avdeling på bakgrunn av dette kan motta alle aldre og ikke forbeholde plassene til eldre.

6.2.2. Leie eksisterende boliger av private (fremleie)

Råde kommune eier en betydelig andel av boligmassen sin selv. Ved å gjøre dette sitter kommunen med vedlikeholdsansvaret, samt tomgangsleien dersom boligen ikke er i bruk. Samarbeid med private utbyggere og utleiere kan gi kommunen en mer fleksibel og vedlikeholdt boligmasse. Spesielt gjelder dette for den delen av boligbehovet som kan dekkes med boenheter med lite eller intet tilpasningsbehov.

Råde kommune har en total boligmasse i kommunen med over 78 % eneboliger, i tillegg er det et overtall av store boliger (integrerte og samlokaliserte) i kommunens egen boligportefølje. Behovet blant flere av brukergruppene er derimot mindre boliger. Flyktninger har gjerne behov for ettroms-boliger.

Noe av dette boligbehovet kan fremskaffes ved å samarbeide med private utleiere. Dette har kommunen allerede startet med i forbindelse med bosetting av flyktninger ved bruk av fremleie. Kommunen har hatt flere positive opplevelser med det å samarbeide med private utleiere og det å fremleie boliger. De private utleierne er samarbeidsvillige. Kommunen selv har derimot ikke innarbeidet rutiner for hvordan fremleie skal foregå, eller avklart rammer for ansvarsfordeling mellom kommunen og den private utleier. Kommunen fremhever selv at rutiner og ansvarsfordeling kan bidra til at private utleiere vil føle seg tryggere i leieforholdet, noe som kan gjøre at flere er villige til å leie ut til flyktninger privat. Fremleie og private leieforhold vil bidra positivt til integrering da disse boligene vil være spredt i kommunen.

Anbefaling: Råde kommune bør vurdere å arbeide videre med å fremleie boliger ved bosetting av flyktninger. Det bør utarbeides rutiner og en ansvarsfordelingen i forbindelse med disse avtalene. Gjennom fremleieavtaler får kommunen spredt flyktningene mer enn i sin egen boligportefølje. I tillegg kan behovet for mindre boliger dekkes av at private utleiere kan leie ut deler av boligen sin. Fremleie gir også kommunen tilgang på boliger mye raskere enn det å bygge selv, samt utarbeidelsene i forbindelse med tilvisningsavtaler (se under). Bosetting av flyktninger står for en større andel av boligbehovet frem mot 2020, noe som gjør at rask bosetting gjennom det private markedet er helt nødvendig. Fremleide avtaler kan på sikt overføres til direkte avtaler mellom flyktningen og den private huseieren. Kommunen kan vurdere å dekke opp mot halvparten av boligbehovet til flyktninger fremover på denne måten, samt ved tilrettelegging for direkte avtaler mellom flyktningen og den private utleier.

6.2.3. Ta del i større private utbyggingsprosjekter og avsette andeler til kommunale boliger (tilvisningsavtaler)

Tilvisningsrett vil kunne gi noen av de samme fordelene som fremleie. I tillegg slipper kommunen å forholde seg til selve leieforholdet. Flere tilvisningsavtaler vil gi kommunen mer fleksibilitet i sin eksisterende boligportefølje. Mer fleksibilitet er viktig med tanke på bosetting av flyktninger. Det er en usikkerhet i hvor mange som kommer, og om det kommer familier eller enslige. At den private utleier kan leie ut boligen dersom kommunen ikke har en bruker gjør og at kommunen ikke blir sittende med kostnadene ved tomgangsleie. Kommunen har per i dag tildelingsrett på de 31 boligene på Karlshusjordet, disse boligene er derimot fortettet da de er plassert i samme bygg. Med nye tilvisningsavtaler vil kommunen få spredt boligene sine ytterligere.

Tilvisningsrett vil særlig være nyttig i de utbyggingsprosjekter som foreligger i dag. Tilvisningsrett i forbindelse med grunnlån fra Husbanken gir kommunen rett på nybyggede boliger i spredte boligstrøk, mens den private utbyggeren drar nytte av et gunstig grunnlån i Husbanken i tillegg til at dette kan være en mulighet for den private utleier til å få realisert og igangsatt prosjekter (se Kapittel 5.1). For utbyggingsprosjektet i Strømnesåsen så startes det med infrastrukturarbeider i løpet av 2016, i tillegg håpes det på at de første kan flytte inn i begynnelsen av 2017²⁰. Figur 9 viser en promoteringsbrosjyre utsendt fra Råde kommune til kommunens husstander. Det er viktig at kommunen får inntog i forskjellige utbyggingsprosjekter som foregår i kommunen, spesielt i Strømnesåsen der det er planlagt å bygge hele 600 boliger.



Figur 9 - Brosjyre tilsendt husstander i Råde i april 2016.

Anbefalinger: Råde kommune bør vurdere å delta aktivt i utbyggingsprosjektene som skjer i kommunen og sikre seg at en viss andel av disse boligene blir kommunens disposisjonsrett gjennom tilvisningsavtaler (se Kapittel 5.1). Dette gjelder spesielt utbyggingsprosjektet i Strømnesåsen. Kommunen bør komme i posisjon tidlig i utbyggingsprosjektene for å sikre seg avtaler med utbyggere. Tilvisningsavtaler i utbyggingsprosjekter gir kommunen en fleksibel, spredt og ny boligportefølje. Tilgangen på slike boliger bør anskaffes hvis kommunen fremover ønsker å kvitte seg med noe av den eksisterende slitte boligmassen (se under). Kommunen kan stille krav til utbyggingen av boligene og på denne måte fremskaffe mindre boliger til eksempelvis enslige flyktninger og rus/psykiatri, som begge står for det største boligbehovet fremover. For å dekke opp mot halvparten av boligbehovet for flyktninger, samt integrerte og samlokaliserte boliger for rus/psykiatri bør kommunen vurdere å sikre seg opp mot 15 tilvisningsavtaler (dette tallet vil kunne øke dersom kommunen avskaffer deler av den eksisterende boligmassen). Flere mindre boliger vil frigi noen av kommunens større boliger som da kan brukes til barnefamilie og eventuelt familiegjenforeninger til flyktninger. Samarbeid med private utbyggere og bruken av tilvisningsavtaler blir utnyttet mer og mer. Husbanken legger selv frem flere fordeler med denne type avtaler (se Kapittel 5.1) Oslo kommune og Hamarøy kommune i Nordland har hatt god erfaring med slike avtaler, som har ført til flere informasjons- og dialogmøter om denne muligheten i flere kommuner i regi av Husbanken²¹.

²⁰ Hentet fra brosjyre utdelt til husstander i Råde kommune og NRK Østfold: <http://www.nrk.no/ostfold/haper-pa-innflytting-i-2016-1.12327439>

²¹ Ringsaker kommune (2015), <http://www.ringsaker.kommune.no/utleieboliger-med-tilvisningsavtaler.5715889-196585.html>

6.2.4. Selge eller utbedre eksisterende boliger

Råde kommunen har i sitt handlingsprogram et ønske om å selge boliger med dårlig vedlikehold. I analysen kommer det frem at det er 22 boliger i kommunens portefølje i kategorien TG3 som tilsvarer et stort behov for vedlikehold (se Tabell 2). Disse boligene har også vært utfordrende da kommunen har mottatt flere klager om støy og annen bråk. Her ser vi at det har blitt en fortetting av integrerte boliger der brukerens egentlige behov er boliger integrert i ordinære bomiljø.

Flere kommuner har tatt steget og solgt store deler av den gamle utleieboligmassen sin, samtidig som de har framskaffet nye. Dette gjelder for eksempel Drammen, Oslo og Bergen kommune. Intensjonen bak salgene var de boligpolitiske intensjoner og ønsker om integrasjon og mindre opphoping av levekårsproblemer i enkelte boområder. En viktig forutsetning for salgene var innføring av markedstilpasset husleie, kombinert med en kommunal bostøtteordning. Salgene, kombinert med innføring av markedstilpasset husleie og kommunal bostøtte, bidro til å bedre den økonomiske situasjonen for kommunens boligforvalter. Samtidig er bruken av boligene blitt mer målrettet. Inntektene fra salgene har også bidratt til at kommunen har fått økt sin økonomiske handlefrihet til å ruste opp eksisterende boligmasse og etablere andre botilbud til spesielt vanskeligstilte grupper²².

Anbefaling: Råde kommune bør vurdere salg av de 22 boligene i kategorien TG3. Da det er en større andel av boligporteføljen i denne kategorien, kan det være gunstig av kommunen å konsentrere seg om ett område i første omgang. Salgsinntektene bør avsettes til fond for kjøp eller utbedring av boliger. De solgte boligene må dekkes inn ved anskaffelse av andre egnede boliger. Her har kommunen flere alternativer. Brukergruppene som per i dag bor i dette området bør fordeles i ordinære bomiljø, noe en kan gjøre ved hjelp av tilvisningsavtaler som nevnt over. Kommunen kan også hjelpe de brukerne som er i stand til å eie til å ta over egen bolig (se neste avsnitt). Eventuelt kan noen av boligene med betydelig vedlikeholdsbehov fortsatt holdes i porteføljen, men utbedres ved hjelp av støtte fra Husbanken for å bosette flyktninger. Husbanken har lettet på boligkravene som nå bidrar til at bosettingen av flyktninger blir mer attraktivt med tanke på støtte til utbedring av eksisterende boliger (se Kapittel 5.1). Å selge denne type boliger vil løse utfordringene kommunen har hatt med tanke på bråk grunnet et fortettet område av kommunale boliger. Kommunen kan utnytte ledig kapasitet i den Gamle ungdomskolen i en overgangsperiode der 14 boliger per april 2016 ikke utnyttes av kommunen.

6.2.5. Få økt gjennomstrømning i eksisterende boliger

Råde kommune har innført 3-års leiekontrakter, men likevel blir en betydelig andel av kontraktene fornyet flere ganger. Kommunen har heller ikke noe forhold til *Leie-til-eie*-modellen (se Kapittel 5.1) som er relativt nytt, og aktivt jobbet med i flere kommuner, blant andre, Drammen, Skien og Holmestrand. De har så vidt vi har forstått ikke noen klare rutiner for å øke gjennomstrømningen i eksisterende boligportefølje ved å få brukere i stand til å eie egen bolig.

Anbefalinger: Råde kommune bør vurdere å innføre klarere rutiner for vurdering av boligbehovet når kontraktene går mot terminering og forlenging. Dette gjelder spesifikt for barnefamilier og flyktninger som har bodd i kommunen i mer enn 5 år. Videre kan kommunen utnytte *leie-til-eie*-modellen. Dette er et anbefalt prosjektområde for Råde kommune. Først bør det gjøres en kartlegging av eksisterende brukere i kommunens boligportefølje og behovene deres for å fortsatt ha krav på den kommunale boligen. Deretter bør det igangsettes et prosjekt med opprettelsen av et team som jobber aktivt med *leie-til-eie*-modellen og en bedre utnyttelse av Husbankens virkemidler som startlån, bostøtte osv. (se Kapittel 5.1). I tillegg bør kommunen jobbe aktivt for å tydeliggjøre Husbankens virkemidler på hjemmesidene sine, slik at innbyggerne enklest mulig kan få tilgang til denne informasjonen. Økt gjennomstrømning frigir ytterligere boliger for å imøtekomme det økende boligbehovet for brukergruppene rus/psykiatri og flyktninger.

²² Regjeringen (2005), *Hvordan utvikle en god kommunal boligmasse?* hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/hvordan-utvikle-en-god-kommunal-boligmas/id88210/>

6.2.6. Veien videre

Frem mot 2020 er boligbehovet størst blant rus/psykiatri og flyktninger. Dette betyr at kommunen bør vurdere å jobbe med frigjøring av boliger i egen boligmasse, samt å få i gang et samarbeid med private utleier og utbyggere. I tillegg bør det bygges boliger for å møte behovet til psykisk utviklingshemmede. Kommunen bør i tillegg vurdere å avskaffe de delene av boligmassen der behovet for vedlikehold er veldig stort og erstatte noen av disse gjennom tilvisningsavtaler.

Våre anbefalinger er i tråd med hva andre kommuner, som har jobbet med å bedre sin forvaltning av boligmassen, har gjort. På Husbanken sine sider blir punktene under lagt frem. Denne utviklingsplanen belyser og gir anbefalinger til de to første punktene. Anbefalingen som går på *leie-til-eie* forutsetter punkt 3, 4 og 5 der det trengs en kartlegging over behovet for bolig til brukerne i eksisterende boligmasse, samt rutiner for å følge opp husleiekontraktenes avgrensning.

1. Vurder den kommunale boligmassen. Kartlegg tilstanden i alle kommunale boliger når det gjelder boligtype, beliggenhet, samt historikk over og behov for vedlikehold.
2. Avklar hvilke boliger som skal bygges, kjøpes, leies, beholdes og oppgraderes, og hvilke som ikke lenger dekker kommunens behov og kan selges. Inntekter fra salg kan dekke oppgradering av andre boliger.
3. Kartlegg beboernes behov for et fortsatt kommunalt boligtilbud. Vurder hvem som kan fortsette å bo som de gjør, og hvem som har behov for et bedre egnet boligtilbud.
4. Vurder hvilke beboere som er i stand til å skaffe seg egen bolig, enten i det private markedet, eller kan tilbys å kjøpe den kommunale boligen. De fleste er tjent med å bo i egen bolig, så fremt det er mulig.
5. Tidsavgrens husleiekontraktene. Det sikrer gjennomstrømming i de kommunale boligene, og gir anledning til husleieregulering og vedlikehold.
6. Samle forvaltningen av boligmassen under én felles enhet. Det sikrer bedre kontroll og enklere drift.
7. Vurder husleienivået. For lav husleie gir lite midler til vedlikehold og bidrar ikke til å få private utleiere på banen.

7. Forbehold

Denne rapporten er utarbeidet for Råde kommunes interne bruk i samsvar med engasjementsbrevet datert 21.03.2016 og avtaler underveis i prosjektet.

Våre vurderinger bygger på faktainformasjon som har fremkommet i intervjuer/epost med Råde kommunes ansatte og i dokumentasjon som Råde kommune har gjort tilgjengelig for oss. PricewaterhouseCoopers (PwC) har ikke foretatt noen selvstendig verifisering av informasjonen som har fremkommet, og vi innestår ikke for at den er fullstendig, korrekt og presis. PwC har ikke utført noen form for revisjon eller kontrollhandlinger av Råde kommunes virksomhet. Rapporten inneholder materiale som er konfidensiell for Råde kommune og PwC.

Råde kommune har rett til å benytte informasjonen i denne rapporten i sin virksomhet, i samsvar med forretningsvilkårene som er vedlagt vårt engasjementsbrev. Rapporten og/eller informasjon fra rapporten skal ikke benyttes for andre formål eller distribueres til andre uten skriftlig samtykke fra PwC. PwC påtar seg ikke noe ansvar for tap som er lidt av Råde kommune eller andre som følge av at vår rapport eller utkast til rapport er distribuert, gjengitt eller på annen måte benyttet i strid med disse bestemmelsene eller engasjementsbrevet.

Enhver handling som gjennomføres på bakgrunn av vår rapport foretas på eget ansvar.

Vedlegg – Fullstendig oversikt over boligporteføljen

Navn	Lokasjon	Byggeår	Bruttoareal (BTA)	Leiepris (kr.)	Type bolig
Fasanveien 11	Karlshus	1981	132	7463	Integrert
Fasanveien 12	Karlshus	1981	65	6582	Integrert
Fasanveien 16	Karlshus	1981	65	6582	Integrert
Fasanveien 17	Karlshus	1981	132	7586	Integrert
Fasanveien 22	Karlshus	1981	113	7028	Integrert
Fasanveien 28	Karlshus	1981	113	7028	Integrert
Fasanveien 31	Karlshus	1981	128	6885	Integrert
Fasanveien 34	Karlshus	1981	113	6885	Integrert
Fasanveien 5	Karlshus	1981	128	7725	Integrert
Gneisveien 1	Missingmyr	2003	121	9188	Integrert
Gneisveien 11 A	Missingmyr	2003	76	7625	Integrert
Gneisveien 11 B	Missingmyr	2003	74	7691	Integrert
Gneisveien 13 A	Missingmyr	2003	76	7493	Integrert
Gneisveien 13 B	Missingmyr	2003	74	7625	Integrert
Gneisveien 3	Missingmyr	2003	121	9188	Integrert
Gneisveien 5	Missingmyr	2003	121	9188	Integrert
Gneisveien 7	Missingmyr	2003	121	9188	Integrert
Gneisveien 9 A	Missingmyr	2003	76	7493	Integrert
Gneisveien 9 B	Missingmyr	2003	74	7625	Integrert
Grendehusveien 12 B	Saltnes	1988	75	7372	Integrert
Grendehusveien 8 A	Saltnes	1988	75	7698	Integrert
Grendehusveien 8 B	Saltnes	1988	75	7698	Integrert
Grendehusveien 8 C	Saltnes	1988	75	7698	Integrert
Karlshusjordet 4 A	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 B	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 C	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 D	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 E	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig

Karlshusjordet 4 F	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 G	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 H	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 I	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 J	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 K	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 L	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 M	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 4 N	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 A	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 B	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 C	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 D	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 E	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 F	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 G	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 H	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 I	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Karlshusjordet 6 J	Karlshus	2014	58	10500	Institusjon/Omsorgsbolig
Norveien 11	Karlshus	2012	50	8333	Samlokalisert
Norveien 13	Karlshus	2012	50	8333	Samlokalisert
Norveien 15	Karlshus	2012	50	8333	Samlokalisert
Norveien 17	Karlshus	2012	50	8333	Samlokalisert
Norveien 19	Karlshus	2012	50	8333	Samlokalisert
Norveien 20	Karlshus	1920	70	8333	Samlokalisert
Norveien 22	Karlshus	2012	70	8333	Samlokalisert
Norveien 23	Karlshus	2005	70	8333	Samlokalisert
Norveien 7	Karlshus	2012	50	8333	Samlokalisert
Norveien 9	Karlshus	2012	50	8333	Samlokalisert
Parkveien 1 A	Karlshus	1976	56	5040	Integrert
Parkveien 1 B	Karlshus	1976	56	5421	Integrert
Parkveien 2 A	Karlshus	1976	56	5040	Integrert
Parkveien 2 B	Karlshus	1976	56	5040	Integrert

Parkveien 3 A	Karlshus	1976	56	5040	Integrert
Parkveien 3 B	Karlshus	1976	56	5158	Integrert
Parkveien 4 A	Karlshus	1976	56	5387	Integrert
Parkveien 4 B	Karlshus	1976	56	5040	Integrert
Parkveien 5 A	Karlshus	1976	56	5387	Integrert
Parkveien 5 B	Karlshus	1976	56	5138	Integrert
Parkveien 6 A	Karlshus	1976	56	5040	Integrert
Parkveien 6 B	Karlshus	1976	56	5040	Integrert
Rabben 3	Missingmyr		140	5638	Integrert
Sarpsborgveien 2 nr 7	Karlshus	1998	85	6885	Integrert
Sarpsborgveien 2 nr 8	Karlshus	1998	71	5750	Integrert
Sarpsborgveien 2 nr 9	Karlshus	1998	160	8640	Integrert
Øvre langbråten 1	Karlshus	1978	60	6075	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 10	Karlshus	1978	60	6075	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 11	Karlshus	2012	82	7833	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 12	Karlshus	1978	60	6184	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 13	Karlshus	2012	82	7833	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 14	Karlshus	1978	60	6075	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 15	Karlshus	2012	82	7833	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 16	Karlshus	1978	60	6075	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 17	Karlshus	2012	82	7833	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 2 A	Karlshus	2012	49	7833	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 2 B	Karlshus	2012	49	7833	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 3	Karlshus	1978	60	6075	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 4 A	Karlshus	2012	46	7988	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 4 B	Karlshus	2012	45	7833	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 5	Karlshus	1978	60	6184	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 6 A	Karlshus	2012	47	7833	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 6 B	Karlshus	2012	48	7988	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 7	Karlshus	1978	60	6075	Samlokalisert bolig
Øvre langbråten 9	Karlshus	1978	60	5032	Samlokalisert bolig

Navn	Adresse	Tildeling/fremleie	Lokasjon	Byggeår	Bruttoareal (BTA)	Type bolig
Gammel Ungdomskole 1	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	70,5	Integrert
Gammel Ungdomskole 2	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	81,5	Integrert
Gammel Ungdomskole 3	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	52,1	Integrert
Gammel Ungdomskole 4	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	78,4	Integrert
Gammel Ungdomskole 5	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	75,9	Integrert
Gammel Ungdomskole 6	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	76,1	Integrert
Gammel Ungdomskole 7	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	76,0	Integrert
Gammel Ungdomskole 8	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	110,7	Integrert
Gammel Ungdomskole 9	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	111,4	Integrert
Gammel Ungdomskole 10	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	70,5	Integrert
Gammel Ungdomskole 11	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	83,7	Integrert
Gammel Ungdomskole 12	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	55,0	Integrert
Gammel Ungdomskole 13	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	78,4	Integrert
Gammel Ungdomskole 14	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	75,9	Integrert
Gammel Ungdomskole 15	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	76,3	Integrert
Gammel Ungdomskole 16	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	76,0	Integrert
Gammel Ungdomskole 17	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	41,5	Integrert
Gammel Ungdomskole 18	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	78,5	Integrert
Gammel Ungdomskole 19	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	64,3	Integrert
Gammel Ungdomskole 20	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	43,4	Integrert
Gammel Ungdomskole 21	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	70,5	Integrert
Gammel Ungdomskole 22	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	83,7	Integrert
Gammel Ungdomskole 23	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	55,0	Integrert
Gammel Ungdomskole 24	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	78,4	Integrert
Gammel Ungdomskole 25	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	75,9	Integrert
Gammel Ungdomskole 26	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	76,0	Integrert
Gammel Ungdomskole 27	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	76,0	Integrert
Gammel Ungdomskole 28	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	41,5	Integrert
Gammel Ungdomskole 29	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	78,5	Integrert
Gammel Ungdomskole 30	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	64,0	Integrert
Gammel Ungdomskole 31	Karlshusjordet	Tildeling	Karlshus	2000	43,4	Integrert

Sarpsborgveien 107	Sarpsborgveien 107	Fremleie	Nær Missingmyr	-	-	
Gillingsrødveien 16	Gillingsrødveien 16	Fremleie	Nær Missingmyr	-	-	