



TRONDHEIM KOMMUNE

Til seminar om boligpolitisk plan 11.08.2020

Boligpolitisk plan 2020



Foto: Carl Erik Eriksson

Øyvind Karlsen, Anna Knudsen Thomas Kilnes-Kvam og John S. Schistad

Innhold

- Hva er boligpolitisk plan?
- Utvalgte tema
 - Bostedsløshet
 - Husleiemodeller
 - Statlig bostøtte
 - Bør det etableres en kommunal bostøtteordning?
 - Geografisk fordeling av demografi og levekår
 - Rimelige utleieboliger i den tredje sektor
 - Kommunale utleieboliger ikke bare til vanskeligstilte?
 - Et stabilt og forutsigbart boforhold ved lengre leieavtaler
 - Boligstiftelsen for trygdeboliger



Om boligpolitisk plan



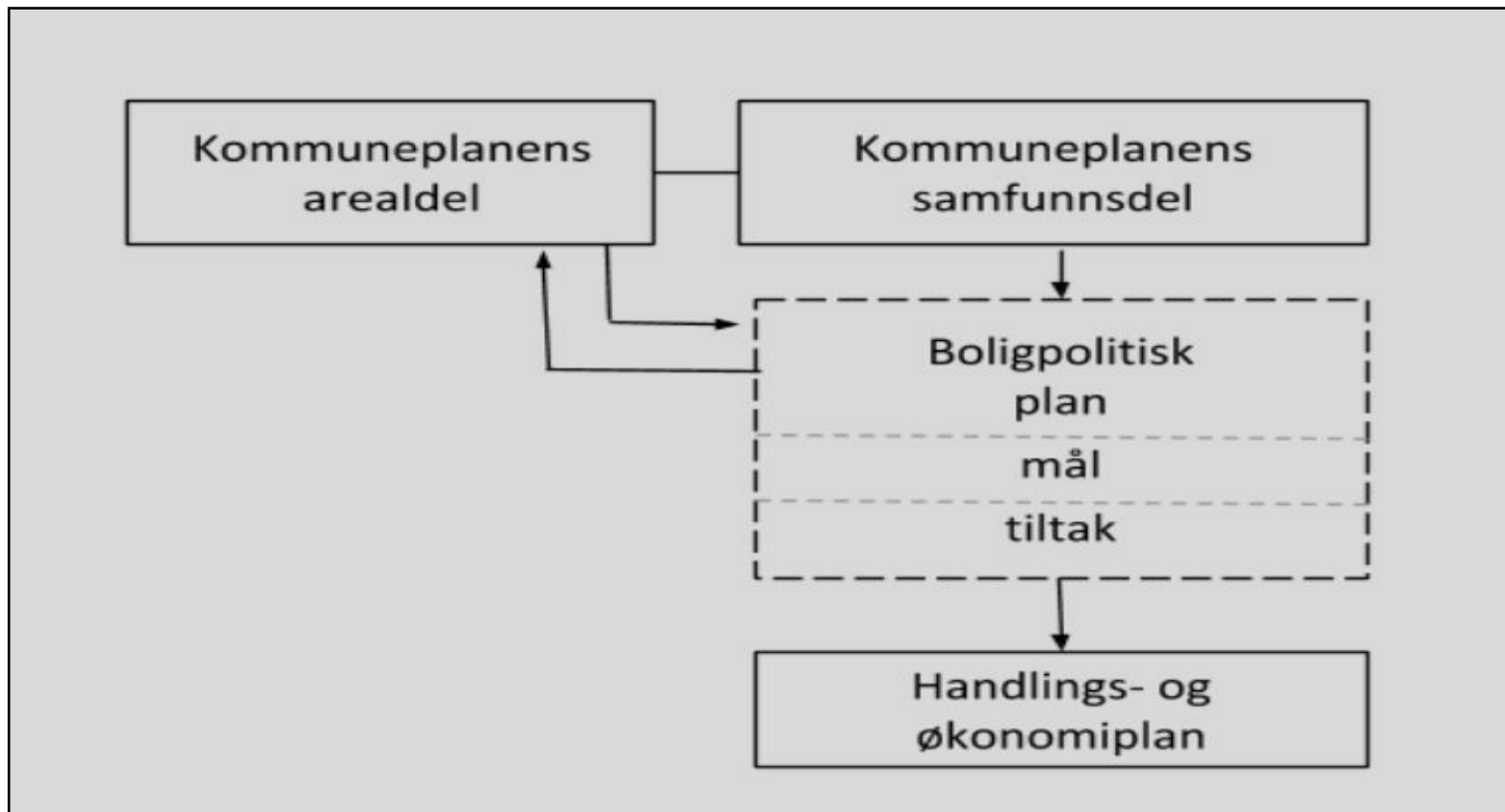
Hva er boligpolitisk plan?

- “Boligpolitisk plan” er et strategidokument for hele boligpolitikken.
- Omfatter både den generelle og den sosiale boligpolitikken.
- Langt på vei en “vegg-til-vegg-plan” - den favner vidt.
- Planen har funksjon både som:
 - Oppdragsbrev til kommunedirektøren som angir aktiviteter (tiltak og utredninger)
 - Policydokument for boligpolitikken
- Planen fremmes på nytt etter bystyrets vedtak den 29.08.2019 der det ble gitt anvisninger om nye konkrete utredningspunkter.

NB! Boligpolitisk plan er ingen arealplan.



Boligpolitisk plan i plansystemet



- målene er langsiktige og rulleres etter behov
- tiltak rulleres minimum hvert fjerde år

Utvalgte tema



Bostedsløshet

“Kommunen skal ha som mål at alle skal ha et sted å bo. Bystyret kan ikke se at boligpolitisk plan har et mål om å ikke ha bostedsløshet i Trondheim.”

(Bystyrets vedtak om boligpolitisk plan den 29.08.2019)



Det finnes ulike typer bostedsløshet

Disse er bostedsløse etter den nasjonale definisjonen:



Mangler tak over hodet for kommende natt, sover ute



Midlertidig botilbud, natthjem, hospits, hotell m.v.



Institusjon og uten bolig 2 mnd før utskriving



Fengsel og uten bolig 2 mnd før løslatelse



Midlertidig hos venner, kjente eller slektninger (ufrivillig)

Ikke bostedsløse etter den nasjonale definisjonen: ➔

Omreisende tiggere m.v.



Bostedsløshet - hva sier tallene?

Tall fra den nasjonale kartleggingen av bostedsløse:

BOSTEDSLØSE I TRONDHEIM 2016 FORDELT PÅ TYPE BOSTEDSLØSHET (ANTALL PERSONER)	
	Totalt
Situasjon 1. Mangler tak over hodet for kommende natt, sover ute	..
Situasjon 2. Midlertidig botilbud, natthjem, hospits, hotell m.v.	53
Situasjon 3. I fengsel uten bolig 2 mnd før løslatelse	..
Situasjon 4. Institusjon uten bolig 2 mnd før utskrivning	22
Situasjon 5. Midlertidig hos venner, kjente eller slektninger	49
Annet (befinner seg i situasjon 1-5 over, men uviss hvilken)	12
Totalt (Alle bostedsløse)	146

Kommuner	Bostedsløse pr 1 000 innbyggere					
	1996	2003	2005	2008	2012	2016
Oslo	5,14	2,45	2,35	2,68	2,24	1,44
Bergen	3,38	3,03	3,22	2,66	2,34	1,75
Trondheim	2,27	2,45	1,62	1,32	2,00	0,78
Stavanger	2,43	2,04	1,65	1,77	2,31	0,84
Alle	4,01	2,56	2,42	2,36	2,23	1,35



Forslag til vedtak

MÅL 4. MÅL FOR BOLIGETABLERING FOR VANSKELIGSTILTE

Antall bostedsløse skal reduseres og ingen skal mangle tak over hodet.[]

TILTAK:

4-1 Midlertidig botilbud

Midlertidig botilbud skal unntaksvis benyttes, og gjennomsnittlig botid skal maksimum være 20 dager. Alle midlertidig botilbud skal oppfylle statens kvalitetskrav.

4-2 Ventetid på kommunal utleiebolig

Gjennomsnittlig ventetid for tildeling av kommunal bolig skal være maksimum en måned fra da vedtak er fattet. Gjennomsnittlig ventetid for tildeling av bolig i bofellesskap for utviklingshemmede skal være inntil 6 måneder innen 2022.



Statlig bostøtte

“Rådmannen bes redegjøre for hvordan endringer i statlig bostøtte virker inn på økonomien i fattige familier, spesielt i kommunale leiligheter.”

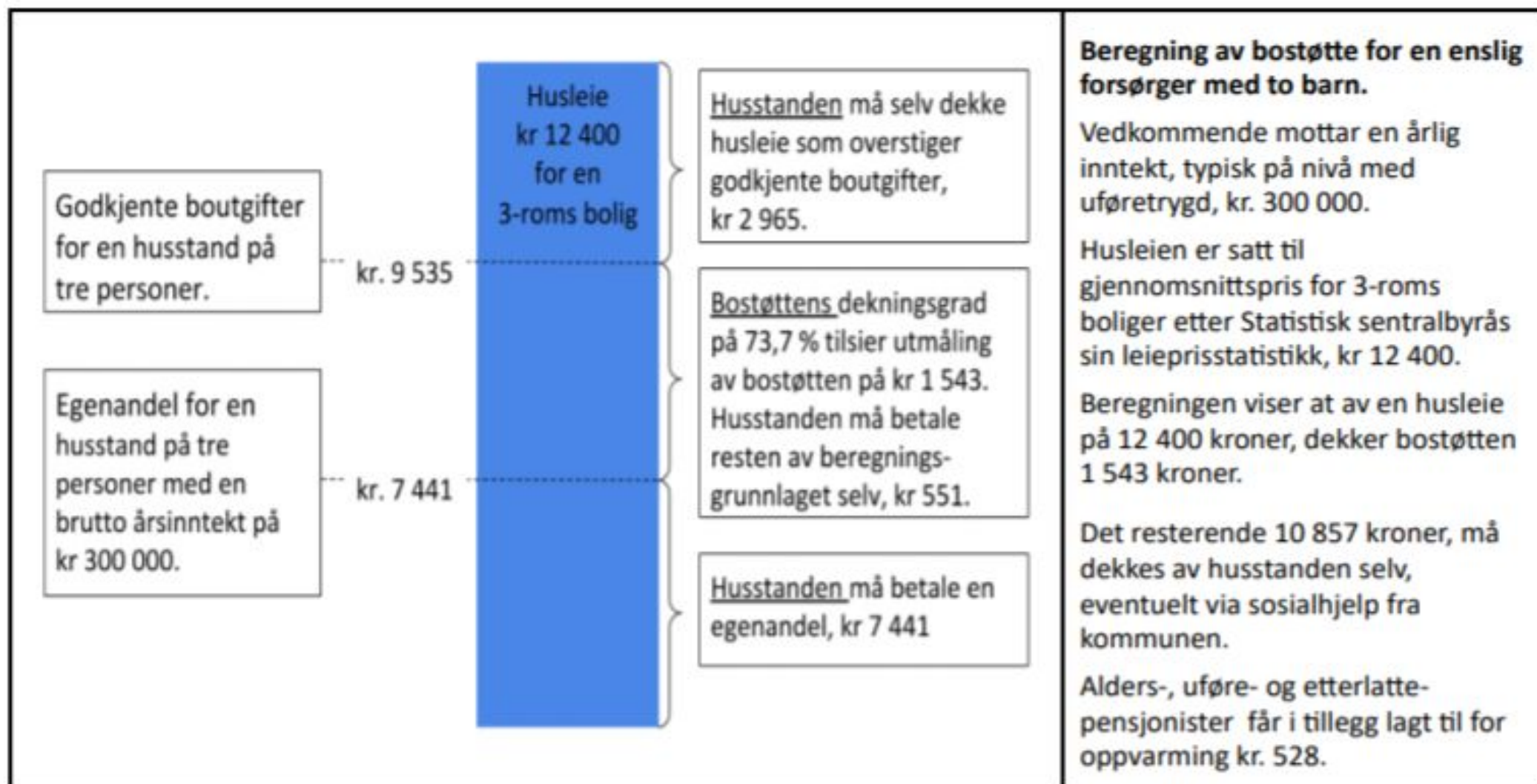
(Bystyrets behandling av fattigdomsplanen den 28.02.2019)

(Bystyret viste til dette vedtaket ifm vedtak om boligpolitisk plan den 29.08.2019)



Boutgiftstaket er sentralt

Figur 32: Beregning av Husbankens bostøtte for enslig forsørger med to barn i leid bolig



Kilde: husleie (Statistisk sentralbyrå, Leiemarkedsundersøkelsen 2019, tabelle bostøtte (Husbanken, veileder HB 9.B.6.1)



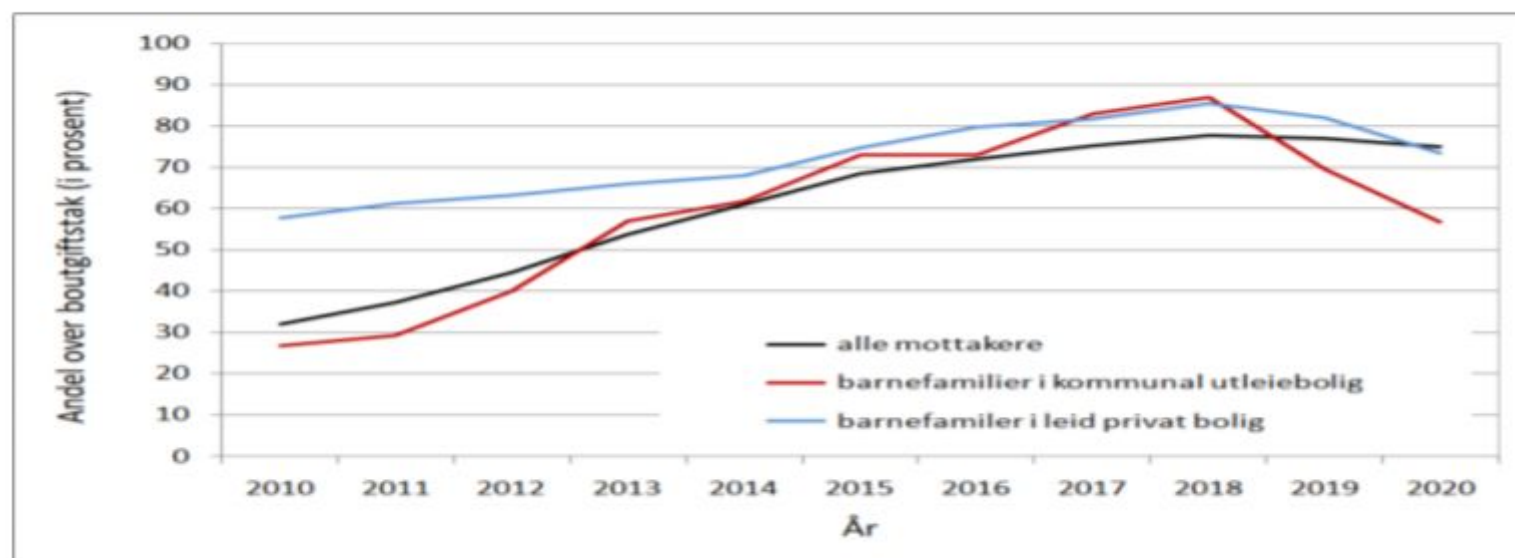
Utviklingen

Tabell 35: Utviklingen i boutgiftstaket for bostøttemottakere i Trondheim (kommunegruppe 2) og husleier i markedet 2017-2020 (2019)

	2017	2018	2019	2020
1 person (1-roms, 30 m ²)	6 588 (7 650)	6 689 (7 850)	6 809 (7 900)	6925 (..)
2 personer (2-roms, 50 m ²)	7 216 (9 750)	7 361 (10 000)	7 640 (10 050)	8 690 (..)
3 personer (3-roms, 70 m ²)	7 875 (11 800)	8 032 (12 250)	8 470 (12 400)	9 535 (..)
4 personer (4-roms, 100 m ²)	8533 (13 450)	8 704 (14 900)	9 300 (15 100)	10 995 (..)
5 personer (4-roms, 120 m ²)	9 191 (16 500)	9 375 (17 250)	10 130 (17 450)	11 244 (..)

Kilde: Husbankens veileder HB 9.B.6.1 for 2017-2019

Figur 34: Andel bostøttemottakere med boutgifter over boutgiftstaket



Kilde: Husbankens statistikkbanken

Boutgiftstaket har blitt styrket etter 2018, særlig for de største boligene, men fremdeles har 50 % av barnefamiliene i kommunal utleiebolig husleier over boutgiftstaket.

Forslag til vedtak

TILTAK:

4-7 Husbankens bostøtte

Trondheim kommune skal anmode statlige myndigheter om at boutgiftstaket for bostøtten heves slik at det aksepteres boutgifter som er bedre i samsvar med prisene i markedet.



Husleiemodeller

Bystyret ber rådmannen i delen som omhandler sosial boligpolitikk om en vurdering av å gå bort ifra prinsippet om full utgiftsdekkende husleie.

(Bystyrets vedtak om boligpolitisk plan den 29.08.2019)

Dette temaet henger nøye sammen med kommunal bostøtte.



Det er vurdert 5 ulike husleiemodeller

1. Kostnadsdekkende husleie der husleien dekker forvaltning, drift og vedlikehold. Kun renter og ikke avdrag som skal medtas. Modellen er teoretisk basert.
2. Utgiftsdekkende husleie dekker forvaltning, drift og vedlikehold og her legges til grunn rene pengestrømmer. Trondheim praktiserer i prinsippet denne modellen innenfor en “lukket økonomi”.
3. Husleie basert på betalingsevne som har til hensikt å bistå husholdningene med å oppnå et tilfredsstillende nivå på boligkonsumet.
4. Markedsbaserte leieprinsipper fastsetter husleie tilsvarende øvre grensen av det som husleieloven tillater.
5. Politisk fastsatt husleie er husleie som fastsettes av politisk organ ved sjablonger eller prinsipper som skal gjelde for alle leietakerne.



Husleie modellene er vurdert etter følgende punkter

1. Sikre tilstrekkelig inntekter til vedlikehold og utvikling.
2. Fordelingsvirkninger som gir en husleie folk har råd til å betale.
3. Optimalisering av Husbankens bostøtte slik at husleien ikke ligger langt under boutgiftstaket.
4. Innelåsningseffekter, slik at folk ikke ønsker å fortsette å bo kommunal bare fordi det er billig.
5. Administrative konsekvenser; husleier nær markedsleie forutsetter individuell takstering og formodentlig en generell kommunal bostøtteordning.

=> Det foreslås en videreføring av dagens utgiftsdekkende husleiemodell.



Bør det etableres en kommunal bostøtteordning?

“I tillegg ber bystyret om at følgende belyses bedre:[] Hvordan kommunal støtte til bostgifter kan utformes på en bedre og mer forutsigbar måte enn over sosialhjelpen, for eksempel ved å opprette kommunal bostøtte”

(Bystyrets vedtak om boligpolitisk plan den 29.08.2019)



Begrunnelser og premiss for kommunal bostøtte

- Ulike former for husleiestøtte (2019):
 - statlig bostøtte: 121 mill. kr.
 - sosialhjelp: 158 mill. kr.
 - husleie i kommunale boliger under markedsbasert leie: 65 mill. kr.
- Den statlige bostøtten gir ikke tilstrekkelig dekning (jf diskursen over om boutgiftstaket)
- Mange blir avhengig av sosialhjelp til husleie, men dette er ment som en midlertidighet ut fra normering av støttens størrelse og at det ikke er en “automatytelse” .
- Premiss: En kommunal bostøtte bør ikke ensidig innrettes mot beboere i kommunale utleieboliger:
 - økt press på kommunale utleieboliger
 - urettferdig i forhold til beboere i private leieboliger
- Netto-kostnader for kommunal bostøtte beregnes slik:

bostøttens netto-kostnad = utbetaling til leietaker + administrative kostnader ÷ reduserte sosialhjelps-kostnader



Tre modeller vurdert

A. Gjeninnføre tidligere kommunal bostøttemodell med utmåling som sosialhjelp

Sikrer gruppen varige trygdede og personer som mottar arbeidsavklaringspenger et beløp som tilsvarer økonomisk sosialhjelp. Mye administrasjon ift utbetalingene.

=> Antatt årlig kostnad: ca 3 mill. kr.

B. Kommunal utvidelse av Husbankens bostøttemodell for alle som leier privat/kommunal bolig

Fjerning av hele boutgiftstaket er dyrt (kr 50 mill. kr/år) og et “frislipp” av boutgiftstaket vil bidra til å leie dyrere boliger. I modellen er det lagt opp til å øke boutgiftstaket med kr 2 000.

=> Antatt årlig kostnad: ca 22 mill. kr.

C. Kommunal utvidelse av Husbankens bostøttemodell for barnefamilier og unge uføre som leier privat/kommunal bolig

I modellen er lagt opp til å øke boutgiftstaket med kr 2 000.

=> Antatt årlig kostnad: ca 8 mill. kr.

Kommunal bostøtte anbefales ikke, primært siden dette er et statlig ansvar.

Dersom dette allikevel skal etableres ansees det som mest aktuelt å vurdere modell C nærmere.



Forslag til vedtak

TILTAK:

4-7 Husbankens bostøtte

Trondheim kommune skal anmode statlige myndigheter om at boutgiftstaket for bostøtten heves slik at det aksepteres boutgifter som er bedre i samsvar med prisene i markedet.

(jf forslag til vedtak over om statlig bostøtte)



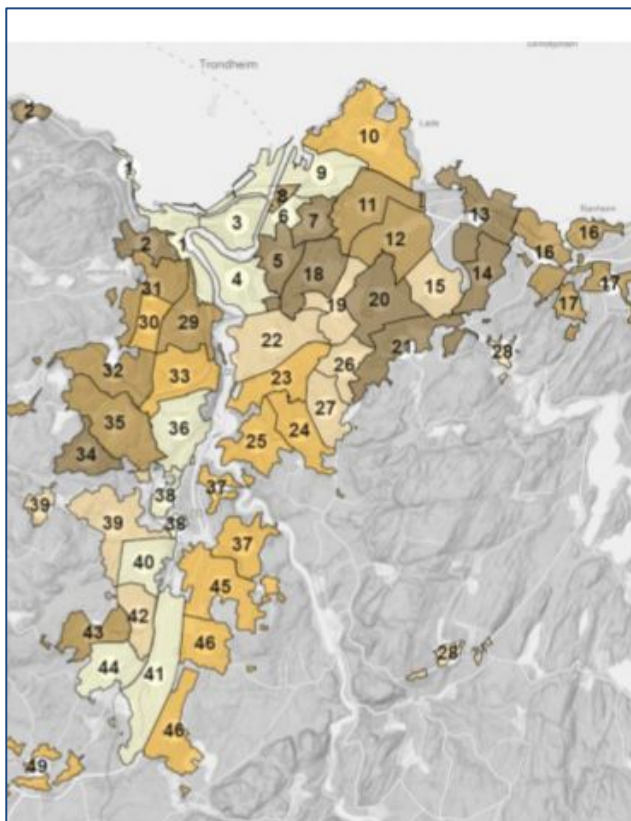
Geografisk fordeling av demografi og levekår



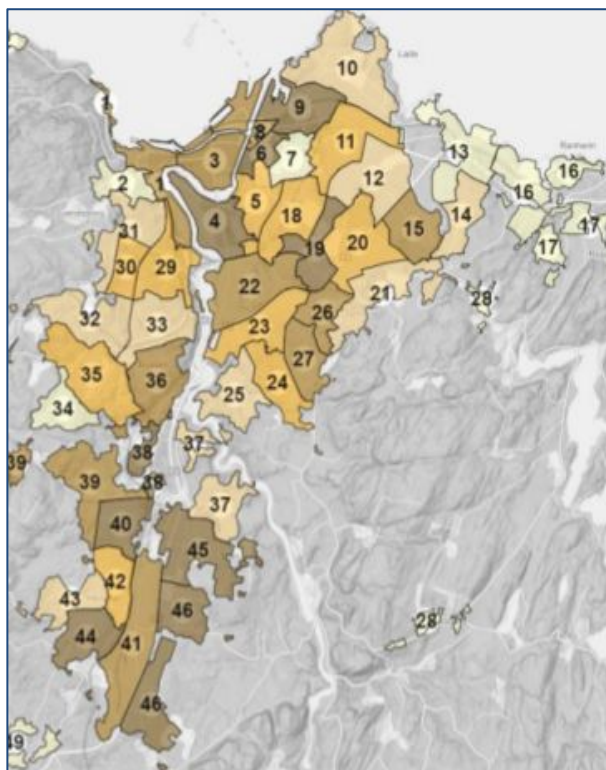
Trondheim følger noenlunde typiske segregasjonsmønstre

Dess høyere fargemetning, dess høyere verdi

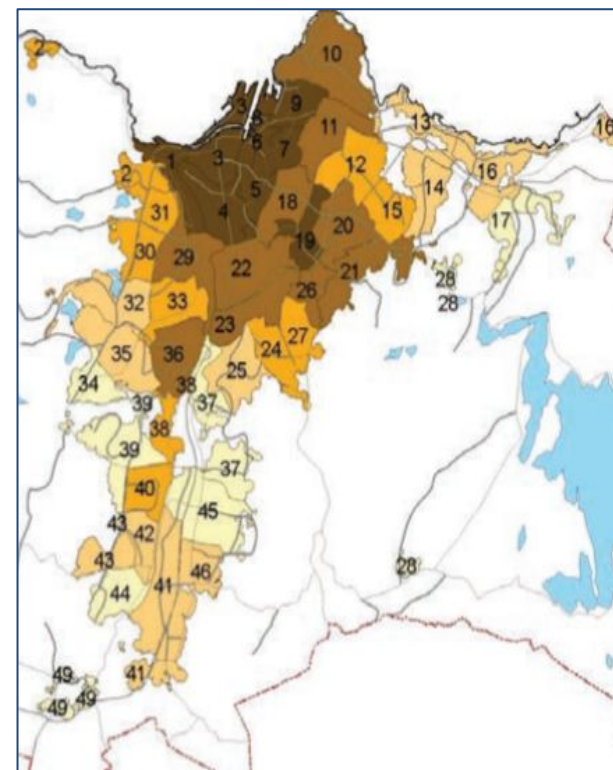
Inntekt menn 35-60 år



Innvandrere fra Afrika, Asia m.v.



Unge aleneboende



Vifteform

Clusters

Ringmønster

Argumenter for en sosial miks-politikk

- Bred politisk enighet om en sosial-miks politikk.
- Rettferdighetsargumenter – alle skal kunne påvirke valg av bosted
- Skape samkvem og forståelse mellom ulike samfunnsklasser/grupper
- Nybosatte bli eksponert for norsk kultur og normer
- Motvirke opphopning av problemer som kan skape utrygghet
- Nabolagseffekter: “Blir man fattig av å vokse opp med fattige?”

Nabolagene har betydning for individets livssjanser: kriminalitet, rus, skoleprestasjoner, utdanningsløp, yrkesvalg og inntekt



Kommunale utleieboliger

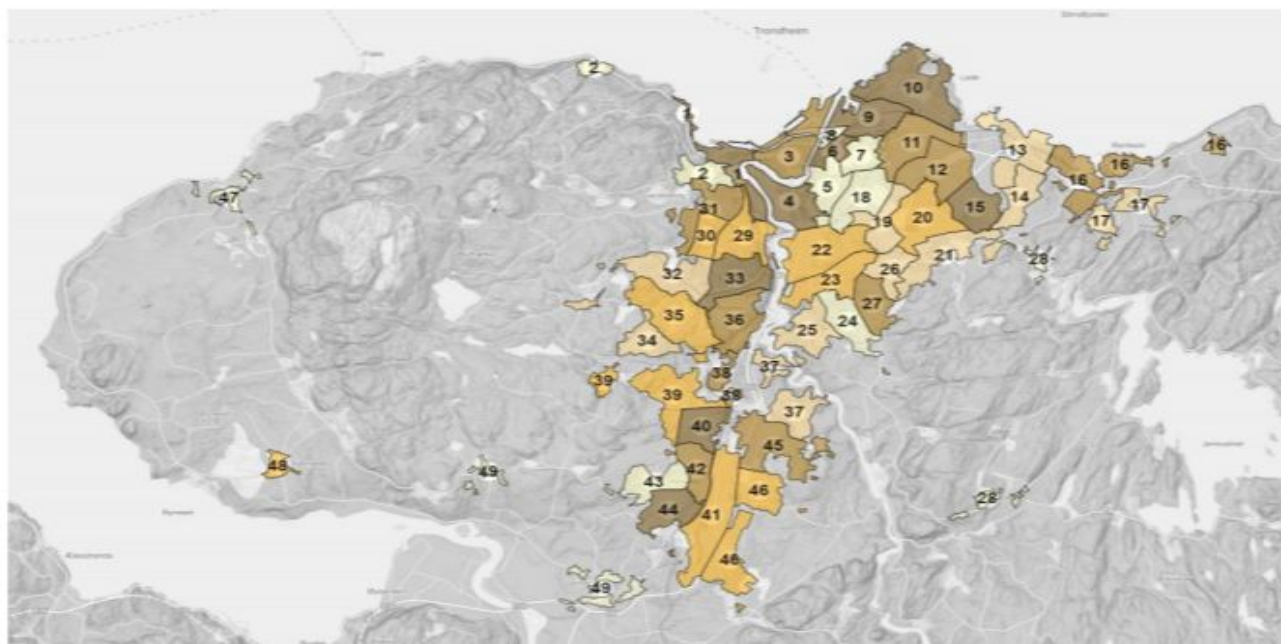
Lokalisering av kommunale utleieboliger gir en direkte påvirkning på fordeling av levekår og demografi, men effekten er begrenset siden kommunale utleieboliger bare utgjør 4 % av alle boliger.

Kommunale boliger bidrar i dag til dels å forsterke segregasjonsmønstre.

TABELL 25: KOMMUNALE Utleieboliger som andel av alle boliger 1.1 2017

LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%
8	N elvehavn	0	26	Oth br -Vestlia	1,0	39	Flatåsen	2,2	3	Midtbyen	4,2	10	Lade	6,0
28	Bra brg -Jonsv	0	25	Fossegrenda	1,1	20	Åsva -Angeltr	2,3	42	Heimdal	4,2	44	Kattem	6,3
47	Rye	0,1	37	Sjetne -Okstad	1,2	30	Nyborg	3,0	38	Romolslia	4,6	1	Ila	7,1
49	Nypvang	0,4	17	Reppe-Vikås	1,5	22	Nardo	3,1	11	Strindheim	4,6	6	Bakkl -Møllen	7,1
7	Rosenborg	0,4	14	Ø Charlottenl	1,5	41	Breidablikk	3,2	31	Sverresborg	4,6	4	Øya-Elgeseter	7,6
2	Ham brg -Trol	0,5	19	Moholt	1,6	46	Tiller sør	3,4	36	Hallset	5,1	33	Munkv -Hoem	7,9
5	Singsaker	0,6	32	Ugla	1,7	29	Havste -Stavn	3,4	16	Ranheim	5,4	15	Brundalen	9,5
43	Åshe -Lundås	0,6	21	Stokkan	1,8	23	Nidarvoll	3,5	45	Tiller nord	5,4	40	Saupstad	9,9
24	Stubban	0,8	13	N Charlottenl	1,8	48	Spongdal	3,6	12	Bromst -Lean	5,6	9	Lademoen	11,7
18	Berg-Tyholt	0,9	34	Stavset	2,1	35	Kystad	3,7	27	Risvollan	6,0			

Trondheim 4,1



I tillegg finnes det en rekke tiltak innenfor den generelle boligpolitikken som ikke nevnes her, men vises blant forslag til vedtak på neste side! =>

Forslag til vedtak 1:2

5. MÅL FOR GEOGRAFISK FORDELING AV LEVEKÅR OG INTEGRERING:

Boligpolitikken skal være et viktig redskap for å oppnå geografisk levekårsutjevning.

TILTAK 2020-2024:

5-1 Leilighetsfordelingsnorm

Ved kommende rullering av kommuneplanens arealdel skal det vurderes å etablere en leilighetsfordelingsnorm. Det skal vurderes om normen skal særlig hensynta behovet for sentrumsnære familieboliger og at en gitt andel av disse skal ligge på bakkeplan.

5-2 Sentrumsnære studentboliger

Trondheim kommune skal medvirke til at det bygges sentrumsnære studentboliger.



Forslag til vedtak 2:2

5-3 Områdemetodikk i studentområder

Trondheim kommune ønsker at studenter skal ha sosiale bånd og eierskap til egen bydel, og vil motvirke de uheldige sidene ved hyblifisering. Kommunen skal prøve ut ”områdemetodikk” som en pilot i ett område med særlig høy andel studenter.

5-4 Lokalisering av kommunale utleieboliger

Trondheim kommune sin anskaffelsesstrategi for kommunalt disponerte utleieboliger skal i sterkere grad enn før ivareta levekårshensyn og en bedre spredning av boligmassen.

5-5 Forkjøpsrett til boligsosiale formål

Ved kommende rullering av kommuneplanens arealdel skal det i områder med gode levekår vurderes å avmerke arealer til boligsosiale formål der kommunen gis en forkjøpsrett.

3-2 Grunnlån til profesjonelle utleiere

Trondheim kommune skal iverksette ordningen med å tilby grunnlån for å fremme profesjonell privat utleie slik det følger av formannskapetets vedtak (formannskapet PS 29/17, vedtatt den 7.3. 2017). Ordningen skal prioriteres i nye utbyggingsområder og inngå i program for kommunalt disponerte utleieboliger.



Rimelige utleieboliger i den tredje sektor

“Bystyret ber rådmannen utrede hvordan kommunen kan etablere eller bidra til å etablere en boligsektor for rimelige utleieboliger med nøktern standard - som kan være et alternativ til det kommersielle boligmarkedet.”

(Bystyrets verbalvedtak ifm behandling av budsjett 2019, den 31.01. 2019)

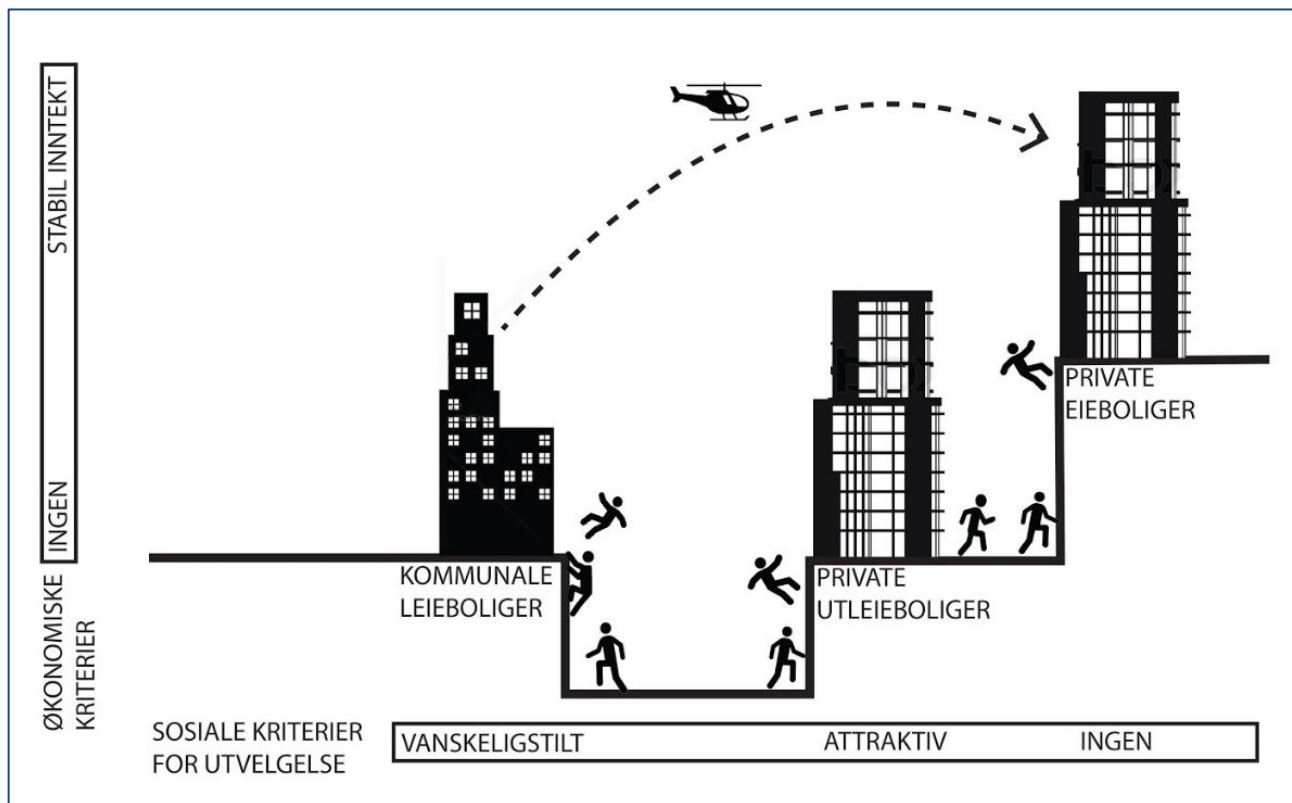
(Bystyret viste til dette vedtaket ifm vedtak om boligpolitisk plan den 29.08.2019)

Kommunedirektøren har lagt til grunn at

- boliger som ikke er for vanskeligstilte, men til et bredere lag av befolkningen
- boligene skal drives av tredje sektor



Begrunnelse for rimelige utleieboliger i tredje sektor



- Noen faller mellom stolene i boligmarkedene
- Siden tredje sektor er non-profit, kan dette ideelt sett frembringe rimeligere boliger enn markedet
- Dersom lavinntekts-hushold får tilgang til boliger i nye områder kan dette motvirke segregasjon

- I flere europeiske byer er det et tema at kjernepersonell ("key-workers") med lave til moderate inntekter ikke har råd til å bosette seg i den byen de arbeider.
- I Oslo er dette fremtredende. Sykepleier-indeksen for 2018 viser at en singel sykepleier kan kjøpe bare 2,7 % av alle omsatte boliger. Trondheim er bedre stilt med 23,9 %.

Andel som kan kjøpe bolig i Trondheim - single

Tabell 27: *Hvor stor andel av boligomsetningen 40-60 m2 en singel person innenfor ulike yrkesgrupper kunne kjøpe i 2019*

Husstand (En person husholdninger)	Inntekt (i kroner per år)	Antall år (ca) med sparing for å oppnå 15 % EK	Makspris bolig (i kroner)	Andel av boligomsetningen som husstanden kan kjøpe
Læreren	568 080	3½ år	3 106 353	86,7 %
Sykepleieren	549 960	3½ år	2 999 765	81,2 %
Førskolelæreren	485 748	4½ år	2 622 047	53 %
Bussjåføren	442 740	5 år	2 341 505	24,5 %
Kokken	405 408	6 år	2 076 621	9,1 %
Renholderen	395 772	6½ år	2 005 716	7,2 %
Servitøren	353 616	10 år	1 695 411	1,2 %
Inntekt rett over grense for kommunal utleiebolig	237 301	Sparing ikke mulig	830 073	0 %

Andel som kan kjøpe bolig i Trondheim - familier

Tabell 28: *Hvor stor andel av boligomsetningen 70-90 m² en husstand på to innenfor ulike yrkesgrupper med to hjemmeboende barn kunne kjøpe i 2019*

Husstand	Inntekt (i kroner per år)	Antall mnd. med sparing for å oppnå 15 % EK	Makspris bolig (i kroner)	Andel av boligomsetningen som husstanden kan kjøpe
Barnefamilie 1 Lærer og sykepleier m/2 barn	1 143 040	4	5 289 669	97,7 %
Barnefamilie 2 kokk og renholder m/2 barn	826 176	15	2 957 317	36,7 %
Inntekt rett over grense for kommunal utleiebolig	360 877	Sparing ikke mulig	Har ikke betjeningsevne til lån	0%

Eksempler på rimelige boliger i den tredje sektor

Norge

- stiftelser opprettet av en velgjører eller filantropisk initiativ
- prisregulert borettslags-sektor (frem til 1983)

Utlandet

- Allmennytten i Sverige; kommunale boligselskaper tildeler etter kjøprinsippet
- Wocos i Nederland; boligkooperasjoner og stiftelser som leier ut boliger
- Allmennboliger i Danmark; rimelige utleieboliger
- Affordable housing i England
- ARA-boliger i Finland; rimelige utleie boliger som tildele etter loddtrekning

Forutsetninger

- Alle kjente eksempler som har hatt en viss utbredelse har vært basert på en eller begge disse virkemidlene:
 - Offentlige subsidier
 - Hjemmel i planloven til å kreve sosial boligbygging (England og Danmark)

I Norge yter ikke staten subsidier til boliger for andre enn vanskeligstilte og plan- og bygningsloven gir ingen adgang til å kreve sosial boligbygging.



Kostnader dersom kommunen tar regningen for anskaffelser

Det er økonomisk likegyldig for kommunen om støtte gis som *pengestøtte* eller som *subsidiert tomt*, siden salg av kommunal tomt med betingelser reduserer salgsverdien.

Støttebehov ved kjøp av en ny bolig som skal leies ut rimelig.

Betjeningsevne:

- månedlig markedsleie (kr 12 400) * reduksjonsfaktor (85 %) = rimelig månedsleie (kr 10 540)
- rimelig månedsleie (kr 10 540) * 12 måneder = årlig husleieinntekt (kr 126 480)
- årlig husleieinntekt (kr 126 480) - FDV (kr 25 000) = inntekter til å betjene lån (kr 101.480)
- nettoinntekter til å betjene lån (kr 101.480), gitt lånerente på 3,5 %, annuitetslån og 30 års nedbetalingstid gir mulighet til kjøp av bolig til kr 1.850 000.

Støttebehov:

- markedspris (kr 4 000 000) - betjeningsevne (kr 1 850 000) = støttebehov (kr 2 150 000)

- Dersom 20 prosent av de ca 2 500 boligene som skal bygges på Nyhavna skal være rimelige utleieboliger, vil dette koste ca 1,1 milliarder kroner
- Dersom 20 prosent av årlig årsproduksjon på ca 1 400 boliger i Trondheim skal være rimelige utleieboliger, vil dette årlig koste kr 600 millioner kroner.



Implikasjoner

- Det er de med størst behov som bør motta offentlige subsidier.
- Offentlig støtte til tilbydersiden vil ikke nødvendigvis føre til flere boliger “crowding ut”
- De fleste subsidier er innrettet mot den som eier. (gjeldsfradrag, gevinst ved salg m.v)
Boligleie kan bli en fattigdomsfelle.
- En subsidiert boligsektor må være av en slik mengde og stedlig utbredelse at man kan flytte fra en subsidiert bolig til en annen (jf., NOU 1972:4, Boligformidling)
- Legitimiteten til prisreguleringen av den norske borettslagssektoren ble betydelig svekket da det ble avdekket “svarte markeder”. Dette er fremdeles et problem i Sverige. (jf. SOU 2017:86, *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*)
- Kan komme i strid med EUs regelverk om ulovlig statsstøtte dersom boligene innrettes mot andre en vanskeligstilte



Forslag til vedtak

TILTAK

4-3 Rimelige utleieboliger i den tredje sektor

Trondheim kommune skal anmode statlige myndigheter om å vurdere ulike tiltak for å medvirke til etablering av rimelige utleieboliger i den tredje sektor, herunder kan endringer i planlovgivningen være et alternativ.



Kommunale utleieboliger ikke bare til vanskeligstilte?

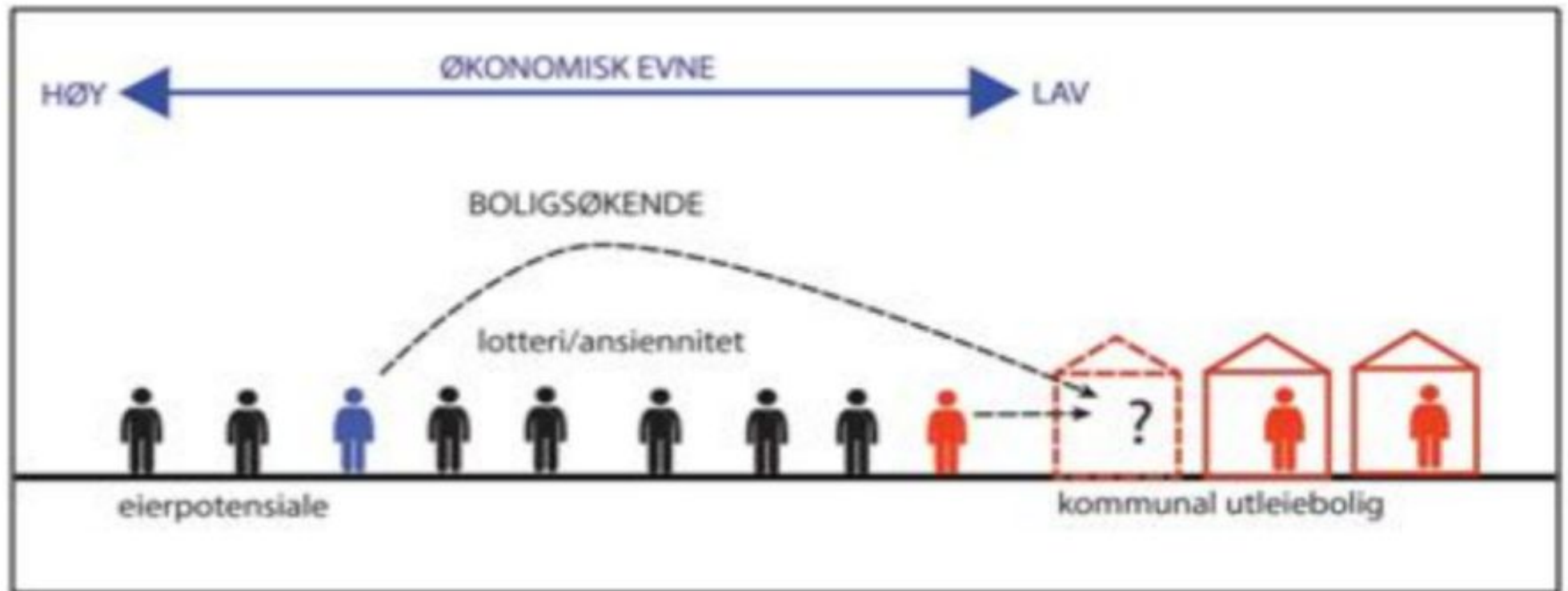
Bystyret mener kommunale utleieboliger bør være et tilbud som kan gis til alle som ikke har ønske eller mulighet til å komme seg inn på det private markedet. Tilbudet skal ikke i Trondheim kommune forbeholdes såkalte «vanskeligstilte». En kommunal boligsektor med rimelige utleieboliger vil være sosialt utjevnende, virke dempende på den galopperende prisutviklinga, gjøre det mulig for dem som ønsker det å velge et liv uten boliglån og renteforpliktelser, og gjøre det mindre stigmatiserende å bo i kommunale leiligheter

(Bystyrets verbalvedtak ifm behandling av budsjett 2019, den 31.01. 2019)

(Bystyret viste til dette vedtaket ifm vedtak om boligpolitisk plan den 29.08.2019)



Hvem bør prioriteres?



Dersom personer med kjøpsevne i dag skal tildeles bolig, kan dette gå på bekostning av personer som ikke har økonomi til å eie bolig.

Forenklet kan det inndeles i tre grupper etter prioritet

- Gruppe A: Personer som ikke kan skaffes eid eller leid bolig i det private markedet.
- Gruppe B: Personer med svak økonomi som kan skaffes privat leid bolig, men ikke eid bolig.
- Gruppe C: Personer med kjøpsevne, men som ikke vil eie.

I analysen er det lagt til grunn at gruppe B ikke kan tildeles bolig før A har dekket sitt behov, og at ikke C ikke får bolig før B har dekket sitt behov.



Hvor mange flere boliger trengs?

- Vi vet ikke hvor stor gruppe “B” er, men søknader med avslag gir en viss indikasjon. Dette er personer som har en viss forventning om å få kommunal bolig, og som ikke har økonomi til å kjøpe bolig.
- Personer som får avslag er personer som stort sett ender opp med å leie privat bolig.

Tabell 4: Antall søknader avslag og antall innflyttinger - 2012-2019:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Avslag ny + forlengelse	474	401	363	467	502	552	569	440
Innflyttinger	392	459	450	468	545	581	460	455

- Siden gruppen av de som får avslag er like stor som gruppen av de som flytter inn, kan det løselig anslås at boligmengden må fordobles dersom gruppe “B” skal få dekkes sitt behov. Først etter dette kan, kan gruppe “C” vurderes.



Hva koster det å øke boligmengden?

Når boligmengden utvides, gir dette økte utgifter innenfor boligøkonomien (pga finansiering) som kan dekkes på to måter:

- Kostnadene kan veltes over på leietakerne gjennom økte husleier
- Bykassen tar de økte kostnadene

Tabell 5: Utgifter forbundet med en økning i antall kommunale utleieboliger

Boliger (antall)	Økning (kumulativt)	Husleieøkning om leietaker tar kostnaden	Husleiens avstand til gjengs leie om leietaker tar kostnaden	Kommunale utgifter (i mill kr/år) ved husleie låst til dagens nivå
3 988	dagens antall	0 %	- 15 %	0
5 000	1 012	10 %	- 7 %	51
6 000	2 012	16 %	- 2 %	101
7 000	3 012	21 %	2 %	151
8 000	4 012	24 %	5 %	201

Forutsetninger: boligpris 2/3-roms ordinære boliger på 55 m² (ikke omsorgsbolig) kr 3,2 mill, 15 % tilskudd fra Husbanken, annuitetslån med 30 års nedbetalingstid.

- Mange av de problemstillingene anført ved tredje sektor gjør seg også gjeldende her (crowding out, fattigdomsfelle, EUs regelverk om statsstøtte)

=> Planen anbefaler ikke å utvide tilbudet av kommunale utleieboliger til nye grupper.



Inntektsgrensen for kommunal bolig bør heves

Det private leiemarkedet har et høyt innslag av ikke-profesjonelle aktører og korte kontrakter.

For mange av dagens klassiske leieboer-kategorier som skilte og studenter er det ikke nødvendigvis et problem med kort leie-horisont.

For langtidsleietakere som barnefamilier med svak tilknytning til arbeidslivet blir ikke bostabilitet tilstrekkelig ivaretatt av sokkel- og ekstraboligsegmentet.

BOLIGMARKEDENE I TRONDHEIM



KJØPSEVNE FOR 1-PERSONS-HUSSTAND, GITT BOLIG 40-60 KVM

Lærer: 570 000 - 87 % boliger

Sykepl.: 550 000 - 81% boliger

Bussjåfør: 442 000 - 24 % boliger

Kokk: 405 000 - 9 % boliger

Renholder: 400 000 - 7% boliger

Servitør: 350 000 - 1 % boliger

Inntektsgrense: 237 301 - ingen



Inntektsgrensene for kommunal bolig

Retningslinjene sier:

Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig med mindre særlig grunn foreligger.

Veilederen til retningslinjene sier:

Husbankens øvre inntektsgrense for bostøtte skal være retningsgivende for behandling av søknader.

Betydelig lavere grense i Trondheim enn i andre sammenlignbare kommuner.

Tabell 6: Inntektsgrenser som gjelder ved søknad om kommunal utleiebolig i landets

	1 person	2 personer	3-personer	4 personer
Trondheim (ufør ung alder)	237 300 (267 996)	284 916 (318 228)	321 768 (357 912)	360 876 (399 408)
Oslo	399 432	499 290 ¹		
Bergen	349 503	399 432	449 361	499 290
Stavanger	370 304	416 592	462 880	509 168
¹ Gjelder par				

=> Foreslår egen politisk sak om å heve inntektsgrensene



Forslag til vedtak

TILTAK

6-7 Heving av inntektsgrensen for kommunale utleieboliger

Kommunedirektøren skal fremme en politisk sak med forslag om en heving av inntektsgrensen for kommunal utleiebolig.



Et stabilt og forutsigbart boforhold ved lengre leieavtaler

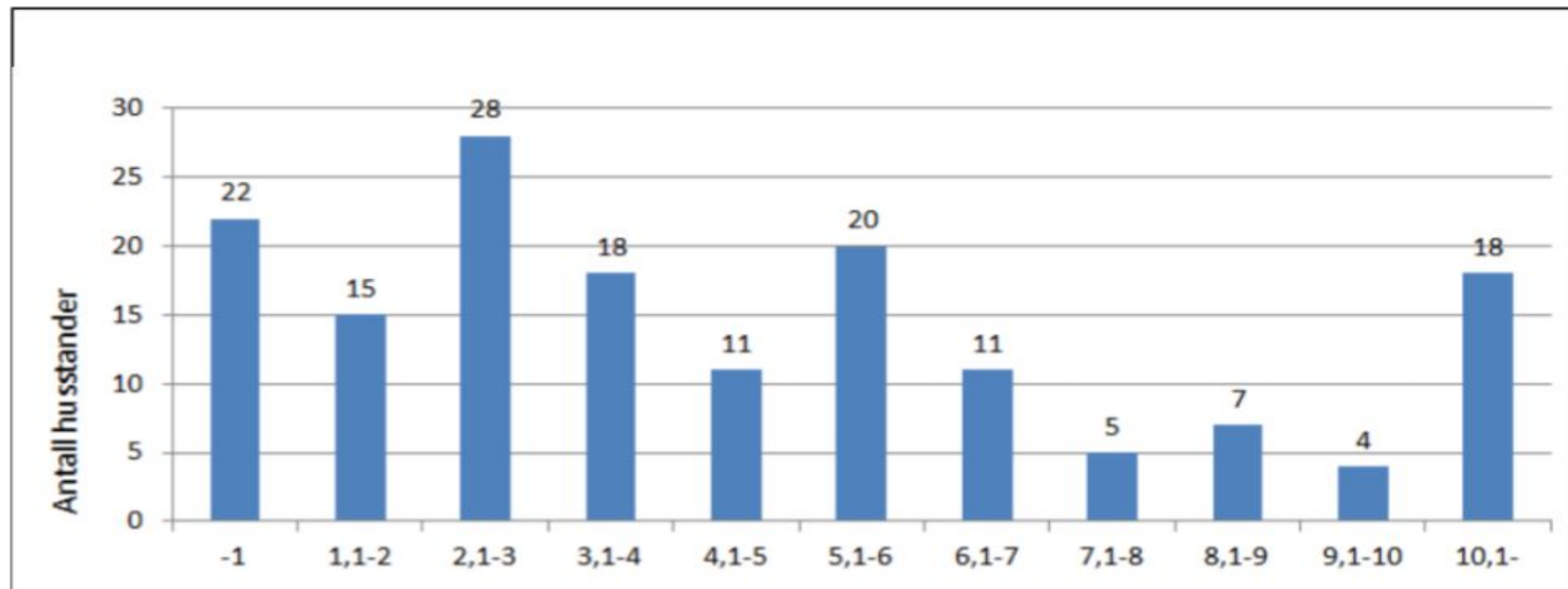
“Bystyret ber rådmannen i boligpolitisk plan redegjøre for hvordan den sosiale boligpolitikken i større grad kan ha barns beste som premiss, og sikrer god oppfølging av familiene, med kontraktslengder og vilkår tilpasset familiens behov. Det må legges særlig vekt på at barn skal bo trygt og godt og sikres stabile boforhold”

(Bystyrets verbalvedtak ifm behandling av fattigdomsplanen, den 28.02. 2019)
(Bystyret viste til dette vedtaket ifm vedtak om boligpolitisk plan den 29.08.2019)



Barnefamilier bor i gjennomsnitt ca 5 år

Figur 45: Gjennomsnittlig botid blant barnefamilier som flyttet ut i 2019



Kilde: Trondheim kommune, Boligforvaltningssystemet BOEI, 2019

Kun 3 barnefamilier fikk i 2019 lenger kontrakt enn lovens minstetid

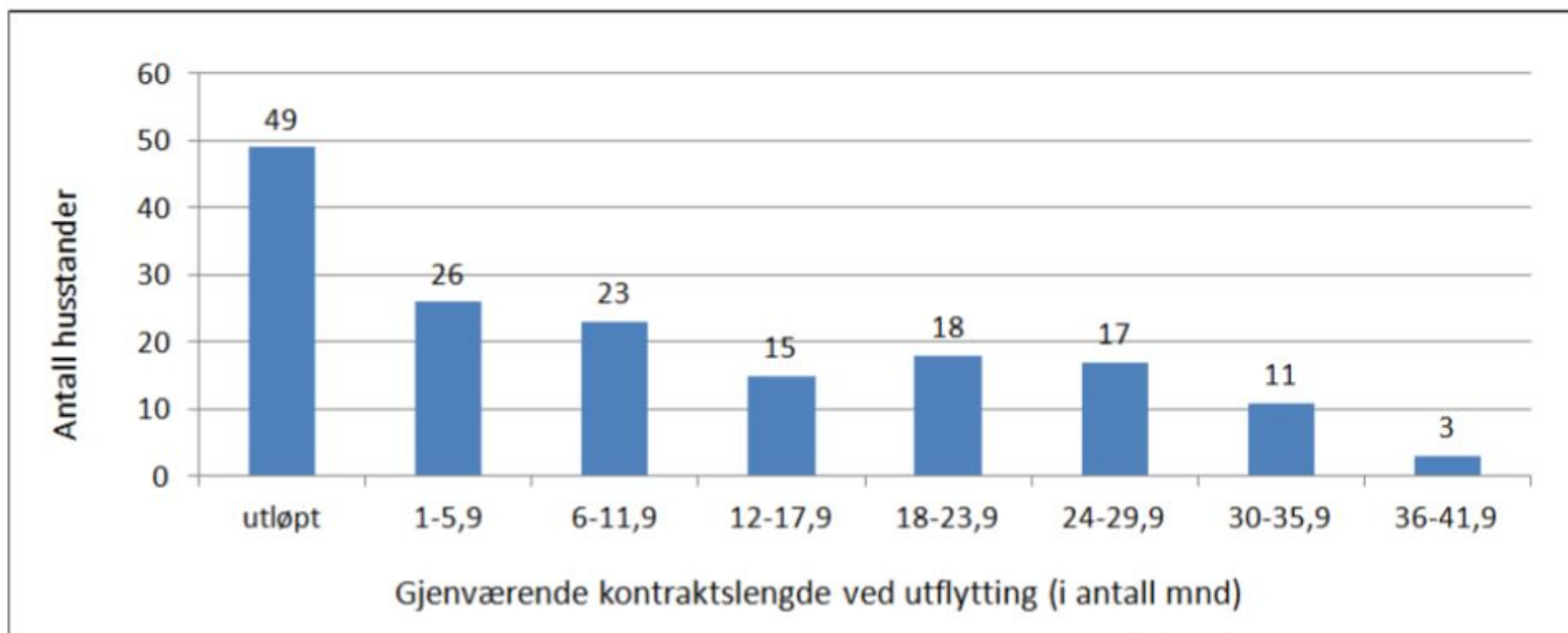
Tabell 46: Kontraktstyper for leieforhold inngått ved innflytting i kommunal bolig i 2019

	Tidsbestemt						Oppsigelig	Totalt
	under 1 år	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år		
Enslige	2	16	0	294	1	23	15	351
Par	1	1	0	9	0	2	0	13
Barnefamilier	0	0	1	87	0	3	0	91

Kilde: Trondheim kommune, Boligforvaltningssystemet BOEI, 2019

Ca halvparten av leietakerne bor ikke ut kontraktstiden

Figur 47: Gjenværende kontraktslengde blant leietakere som flyttet ut i 2019



Kilde: Trondheim kommune, Boligforvaltningssystemet BOEI, 2019

- Kan indikere at mange utflyttinger er initiert av leietaker selv.

Flere barnefamilier bør få lengre leieavtaler

Når leieavtalen utløper på tid:

- Leietaker kan flytte
- Leietaker kan søke om forlengelse.
- I 2019 søkte 130 om forlengelse. 30 familier fikk avslag og dette involverte 80 barn.
- Stadige kontraktsfornyelser kan skaper utrygghet og i verste fall dårligere bostabilitet dersom familien må flytte. Med den foreslåtte individuell boplan kommer kommunen i dialog med leietaker for å sammen utarbeide en boligkarriere.
=> Dette trekker i retning av at flere barnefamilier bør få lengre leiekontrakter.
- En passende kontraktslengde vil bero på en konkret vurdering og kommunedirektøren vil ikke tilrå en generell økt minstetid.
- En omlegging til at flere får lengre leiekontrakter kan ivaretas administrativt innenfor gjeldende retningslinjer.



Forslag til vedtak

TILTAK

6-8 Bostabilitet for barnefamilier

Flere barnefamilier skal gis leieavtaler med varighet som er lengre enn lovens hovedregel om minimum tre år.

4-10 Individuell boplan

Alle leietakere i kommunale utleieboliger skal gis tilbud om “Individuell boplan” - med mål om en trygg og god fremtidig boligsituasjon.



Boligstiftelsen for trygdeboliger i Trondheim (Ikke særskilt behandlet i planen)



Bruk av boligstiftelsens boliger

- Boligstiftelsen ble opprettet i 1972 for å få tilgang til gode lånebetingelser.
- Boligene ble skaffet med statlige lån og tilskudd og i tillegg har det vært en egen kommunal bostøtteordning for beboere i trygdeboliger.
- Vedtektene sier at boligene skal disponeres og forvaltes på samme måte som kommunens øvrige utleieboliger.
- Styret i boligstiftelsen ønsker å kunne leie ut inntil 50 % av boligene til andre enn kommunen.
- Stiftelsestilsynets i så fall godkjenne denne endringen og da skal Trondheim kommune som oppretter uttale seg.
- Formannskapet vedtok den 23.06.2020 å støtte en slik endring.



Konsekvenser dersom halvparten av boligene trekkes ut

- Boligstiftelsens boliger har en lav gjeldsgrad og bidrar til å dempe husleienivået for alle kommunale boliger.
- Dersom boligstiftelsen trekker ut 50 % av boligene og dette ikke kompenseres med overføringer fra bykassen blir det færre å fordele gjeldsutgifter på. Dette kan medføre slik husleie-økning for leietakerne:
 - kr 2 500 pr. år dersom kommunen ikke gjenanskaffer boliger
 - kr 12 000 per år dersom tilsvarende antall boligene må gjenskaffes
- Boligstiftelsen vil for disse boligene ikke ha samme tilgang til lån og tilskudd fra Husbanken som kommuner vil ha.
- Færre kommunale utleieboliger vil begrense mulighetene for å inkludere flere og gi lengre leiekontrakter.



Mulig endring i stiftelsesloven

- Det finnes 123 kommunalt opprettede boligstiftelser Norge.
- Flere kommuner og stiftelser har søkt stiftelsestilsynet om å oppheve boligstiftelser og tilbakeføre midlene til kommunene, og kommuner har spilt dette inn til staten ifm utarbeidelse av ny boligmelding.
- Stiftelsesloven stiller strenge krav for opphevelse (skal være åpenbart unyttig, uheldig eller ufornuftig.) Ikke tilstrekkelig at stiftelsen er hensiktsmessig for kommunen.
- Nærings- og fiskeridepartementet har sendt ut en høring om å lovfeste en hjemmel som åpner for at kommunestyrer kan oppheve boligstiftelser etablert av norske kommuner
- På lokalpolitisk nivå må det tas stilling til:
 1. Høringsuttalelse, frist 02.10.2020.
 2. Om en eventuell ny lovhjemmel skal benyttes for å tilbakeføre stiftelsens midler til kommunen

