



TRONDHEIM KOMMUNE

Boligprogram 2011-2014

Sluttbehandlet i bystyret 29. september 2011



FORORD

Foreliggende boligprogram (2011-2014) er sluttbehandlet av bystyret den 29.9.2011 og erstatter forrige boligprogram (2005-2008).

Som temaplan behandler boligprogrammet deler av *bygningspolitikken* og den *sosiale boligpolitikken* som ikke er behandlet i andre planer. Bygningspolitikken dreier seg om hvor og hvordan folk flest skal bo mens den sosiale boligpolitikken retter seg mot utsatte grupper som trenger hjelp av det offentlige for å skaffe eller beholde bolig. Trondheim kommune sin tradisjon for å utarbeide boligprogram som omhandler *både* bygningspolitikken og den sosiale boligpolitikken, skiller seg ut fra kommuner flest, der boligsosiale planer ikke gis et bygningspolitisk innhold.

Kapittel 1 fremstiller overordnede målsettinger for boligpolitikken innenfor et statlig, regionalt og kommunalt nivå. Kommuneplanens samfunnsdel som ble sluttbehandlet den 24.8.2010 har vært en viktig rettesnor for arbeidet med boligprogrammet. Kapittel 2 oppsummerer måloppnåelsen av det forrige boligprogrammet. Hensikten med en slik evaluering er å gi en samlet rapportering til politisk nivå og i tillegg danne grunnlag for nytt boligprogram. Kapittel 3 drøfter aktuelle boligpolitiske utfordringer og danner grunnlag for de vedtatte boligpolitiske mål og strategier innenfor områdene boligforsyning, (sosial) boligfordeling, kvalitet og miljø. Kapittel 1-3 er basert på rådmannens opprinnelige drøftingsgrunnlag til bystyrets sluttbehandling av boligprogrammet. Som en følge av at bystyret foretar endringer av rådmannsforslaget i sin sluttbehandling, er bystyrets anførsler gjengitt i selve tekstdelen i kapittel 3. Videre er det gjort nødvendige endringer i selve strategiene som fremkommer i kapittel 3, i tråd med bystyrets vedtak.

Tidligere boligprogram hadde en egen *boligfeltdel* som viste antatt lokalisering og omfang av fremtidig boligbygging. Boligfeltdelen var basert på estimer, blant annet på grunnlag av innhentede boligbyggeplaner fra store utbyggere. Formelt sett ga den ingen formell avklaring for hvert enkelt prosjekt. Likefullt var det en utbredt oppfatning blant utbyggerne om at boligfeltdelen hadde virkninger som vedtatt plan. Dette var egnet til å skape forvirring. I foreliggende boligprogram er det derfor valgt å ikke utarbeide en egen boligfeltdel.

Foreliggende boligprogram viderefører forrige boligprograms målsettinger om å skape et godt boligtilbud som ivaretar innbyggernes behov, og som gir samfunnsmessige gode løsninger. Levekårsperspektivet vektlegges ytterligere. Det er et relativt nøkternt boligprogram tilpasset kommunens stramme økonomi. Videre er det tatt hensyn til endringer i markedet og erfaringene fra forrige boligprogram. Dette innebærer at forslag til boligprogram skisserer noen vesentlige endringer i valg av boligpolitiske strategier og virkemidler. Innenfor den sosiale boligpolitikken legges det opp til at vanskeligstilte i større grad skal bli selvhjulpne i det ordinære boligmarkedet fremfor å bo i kommunal utleiebolig, samtidig som det erkjennes et behov for økt satsing på utleieboliger. Innenfor den generelle boligpolitikken skal styringsmuligheten som ligger i kommunens planmyndighet utnyttes bedre. Blant annet skal økte krav i reguleringsplaner medvirke til et velfungerende boligmarked med en variert boligstruktur, som imøtekommer befolkningens boligbehov på en effektiv, sosial og rettferdig måte. Kommunens ambisjoner om en aktiv tomtopolitikk opprettholdes.

Trondheim 20.12.2011



Einar Aassved Hansen

kommunaldirektør
byutvikling

INNHold:

SAMMENDRAG – VEDTATTE POLITISKE STRATEGIER.....	4
VISJONER, MÅL OG STRATEGIER VEDTATT AV BYSTYRET.....	5
1 OVERORDNEDE MÅLSETTINGER FOR BOLIGPOLITIKKEN	11
1.1 OPPGAVER OG ANSVAR I BOLIGPOLITIKKEN	11
1.2 STATLIGE STYRINGSSIGNALER	11
1.2.1 STATSBUDDSJETTET	12
1.3 REGIONALE STYRINGSSIGNALER	13
1.3.1 FELLES FYLKESPLAN	13
1.3.2 INTERKOMMUNAL AREALPLAN (IKAP)	13
1.4 KOMMUNALE STYRINGSSIGNALER	14
1.4.1 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL (KPS)	15
1.4.2 KOMMUNEPLANENS AREALDEL (KPA)	16
2 FORRIGE BOLIGPROGRAM (2005-2008)	17
2.1 HOVEDGREP I FORRIGE BOLIGPROGRAM	17
2.2 BLE STRATEGIENE GJENNOMFØRT?	17
2.3 NYTTIGE ERFARINGER FRA FORRIGE BOLIGPROGRAM	19
3 DRØFTINGER OM BOLIGPOLITISKE MÅL, UTFORDRINGER OG STRATEGIER	21
3.1 TILTAK FOR GOD BOLIGFORSYNING OG ET GODT FUNGERENDE BOLIGMARKED	24
3.1.1 TILSTREKKELIG AREAL- OG BOLIGFORSYNING	25
3.1.2 STYRING AV BOLIGMARKEDET GJENNOM PLANVERKTØY OG TOMTEPOLITIKK	26
3.1.3 BOLIGSTØRRELSER I SAMSVAR MED BEHOV OG GOD INTEGRERING	28
3.1.4 VELFUNGERENDE LEIEMARKED	30
3.2 TILTAK FOR SOSIAL BOLIGFORDELING OG BOSETTING AV VANSKELIGSTILTE	34
3.2.1 BOLIGSOSIALE VIRKEMIDLER MED MÅL OM EN NORMALISERT BOSITUASJON	34
3.2.2 BOLIGRÅDGIVNING FOR VANSKELIGSTILTE	35
3.2.3 BRUK AV KOMMUNALT DISPONERTE UTLEIEBOLIGER	36
3.2.4 FREMSKAFFELSE AV KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER – OMFANG OG KOSTNADER	41
3.2.5 ØKONOMISK HJELP TIL BOUTGIFTER OG DEPOSITUM	44
3.2.6 BEBOERKJØP AV KOMMUNAL UTLEIEBOLIG	45
3.2.7 SELVEIE FOR FUNKSJONSHEMMEDE MED BEHOV FOR TJENESTER	47
3.2.8 SELVBYGGERTJENESTE	49
3.2.9 PRISREGULERTE LAVINNSKUDDSBOLIGER	49
3.2.10 STARTLÅN OG BOLIGTILSKUDD	51
3.2.11 HUSBANKENS BOSTØTTE	54
3.2.12 STUDENTBOLIGER	55
3.3 TILTAK FOR GOD KVALITET, TRYGGE BOLIGER OG BOMILJØ OG TILGJENGELIGE BOLIGER	59
3.3.1 TILGJENGELIGE BOLIGER	59
3.3.2 PROSJEKTERINGSTILSKUDD FOR FYSISK TILRETTELEGGING AV EKSISTERENDE BOLIG	61
3.3.3 KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER I ET LEVEKÅRS- OG INTEGRERINGSPEPERSPEKTIV	62
3.3.4 BOMILJØARBEID OG SOSIALFAGLIGE OPPFØLGINGSTJENESTER	67
3.3.5 KOMMUNAL FORKJØPSRETT TIL LEIEGÅRDER OG KOMMUNENS SALG AV LEIEGÅRDER	69
3.4 TILTAK FOR MILJØ OG RESSURSVENNLIGE BOLIGER	72
3.4.1 KOMMUNEN SOM PÅDRIVER OG VEIVISER I BOLIGMILJØARBEIDET	73
3.4.2 MILJØVENNLIGE KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER	73
3.4.3 BOLIGER HENSIKTMESSIG LOKALISERT I FORHOLD TIL INFRASTRUKTUR	75

4	BYSTYRETS BEHANDLING	78
4.1	RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING	78
4.2	SAKSPROTOKOLL FRA BYSTYRETS BEHANDLING	84
5	VEDLEGG	89
5.1	TABELLVEDLEGG TIL KAPITTEL 3	89
5.2	NOTER TIL KAPITTEL 3	96

KARTLVEDLEGG

KART SOM VISER BELIGGENHETEN TIL KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER

Sammendrag – vedtatte boligpolitiske strategier

Boligprogrammet 2011-2014 viderefører forrige boligprograms målsettinger om å skape et godt boligtilbud som ivaretar innbyggernes behov, og som gir samfunnsmessige gode løsninger. På basis av erfaringer fra forrige programperioden og innenfor rammen av dagens markedssituasjon tar boligprogrammet noen nye grep - både kvalitativt og kvantitativt sett. Innenfor den generelle boligpolitikken legges det opp til en økt boligforsyning, samtidig som det iverksettes korrigerende tiltak for å medvirke til en jevn fordeling av boligstørrelser og at nybygde boliger oppnår tilgjengelighetskvaliteter. Innenfor den sosiale boligpolitikken vektlegges levekårsperspektivet ytterligere med et sterkt fokus på å hjelpe vanskeligstilte til å bli selvhjulpne i det ordinære boligmarkedet fremfor å bo i kommunal utleiebolig. Like fullt erkjennes et behov for kommunale boliger, og her legges det opp til økt satsing. Videre skal kommunen fortsette med å selge tomter til under markedspris for å oppnå boligpolitiske formål.

Visjonen for Trondheim kommune sin boligpolitikk er: *Alle skal kunne bo trygt og godt.* For å oppnå dette gir boligprogrammet fire hovedmål med følgende strategier:

Hovedmål 1: God boligdekning og et godt fungerende boligmarked:

- god boligdekning skal fremmes ved å sette måltall for en årlig boligproduksjon til 1 750 boliger
- jevn fordeling av boligstørrelser skal sikres gjennom bestemmelser i arealplanen for hvilke boligstørrelser som tillates bygd innenfor de forskjellige områdene av kommunen
- flere private leieboliger skal etableres gjennom kampanjer og praktisk bistand til utleiery, samtidig som utleietilskudd og forenkling av regelverket for utleieboliger utredes
- non-profit utleieboliger skal søkes oppnådd gjennom samarbeid med ideelle aktører
- leietakernes rettsikkerhet skal forbedres gjennom å bistå opprettelsen av en lokal leieboerforening

Hovedmål 2: Sosial boligfordeling og bosetting av vanskeligstilte

- bedre målretting av kommunale boliger skal oppnås ved nye retningslinjer med strengere krav, flere tidsbestemte kontrakter, oppsigelse av leietakere uten kvalifisert behov og veiledning
- flere skal settes i stand til å eie/leie bolig i det private boligmarkedet ved god bruk av virkemidler, herunder skal kommunen gå i dialog med Husbanken om en leie-til-eie ordning
- køen for psykisk utviklingshemmede skal avvikles i løpet av neste bystyreperiode
- det skal oppnås en nettovekst på 260 kommunale utleieboliger i programperioden
- flere studentboliger skal bygges ved å stille tomter til under markedspris til disposisjon for Studentsamskipnaden
- problemer knyttet til hyblifisering skal begrenses ved økt fokus på ulovlighetsoppfølging

Hovedmål 3: God kvalitet, trygge boliger og bomiljø og tilgjengelige (universelt utformede) boliger

- flere tilgjengelige boliger enn hva som følger av statens minimumskrav skal oppnås gjennom reguleringsbestemmelser
- for at flere skal kunne bli boende i egen bolig når funksjonsnedsettelse oppstår, utredes effekten av ordningen med "prosjekteringstilskudd", for en eventuell sterkere kommunisering av tilbudet
- for å unngå at det blir for mange kommunale boliger innenfor enkelte områder, innføres konkrete føringer for hvor kommunale boliger ikke skal kjøpes

Hovedmål 4: Miljø og ressursvennlige boliger

- miljøvennlige kommunale utleieboliger skal oppnås ved anskaffelse av nøkterne og arealeffektive boliger, eventuelt med en høyere miljøstandard enn hva som følger av statens minimumskrav
- energisparing og miljømessig god bruk av kommunale utleieboliger skal oppnås gjennom kunnskaps- og holdningskampanjer

Visjon, mål og strategier vedtatt av bystyret

Bystyret vedtok den 29.9. 2011 følgende visjon, mål og strategier som retningsgivende for den generelle og sosiale boligpolitikken for perioden 2011-2014.

VISJON FOR TRONDHEIM KOMMUNE SIN BOLIGPOLITIKK:

Alle skal kunne bo trygt og godt

HOVEDMÅL 1:

***Trondheim sin boligpolitikk skal medvirke til
- god boligforsyning og godt fungerende boligmarked***

Delmål 3.1.1:

Boligproduksjonen skal være tilstrekkelig til å imøtekomme den forventede veksten i befolkningen og samtidig ivareta miljøhensyn.

Strategi: Målet for boligproduksjon settes til 1 750 boliger årlig i boligprogramperioden.

Delmål 3.1.2:

Areal- og tomtepolitikken skal innfri innbyggernes behov og offentlige formål

Strategi: Mulighetene for styring av boligmarkedet gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsbestemmelser skal utnyttes så langt det er mulig for å oppnå en ønsket boligbygging og tilrettelegging for offentlige behov. Programmering av offentlige boligbehov forbedres og gjøres mer langsiktig for å kunne sikres i arealplansammenheng.

Eksisterende, kommunalt tomteareal som er egnet til offentlige boligformål beholdes til den tid at kommunen kan realisere prioriterte boliginvesterings- og driftstiltak. Rammen for grunnerverv opprettholdes på kr 20 mill.

Delmål 3.1.3:

Sammensettingen av boligstørrelser skal dekke innbyggernes behov, gi valgfrihet til å velge bosted og motvirke sosial og demografisk segregasjon

Strategi: Områdebaserte krav til boligstørrelser innføres for å medvirke til en mer variert sammensetting av boligstørrelser innenfor de forskjellige områdene av byen. Det vurderes særlig å ikke tillate flere småleiligheter i sentrumsområdet. Det skal legges til grunn at kommunens boligproduksjon skal samsvare med føringene i IKAP. Kravene til boligstørrelser tas inn i kommuneplanens arealdel.

Ungdomsboligplanen, vedtatt i 2001, som gir føringer på bygging av små boliger, avvikles med umiddelbar virkning.

Delmål 3.1.4:

Leiemarkedet skal være velfungerende med godt og variert tilbud av boliger med rimelige husleier

Strategi: Trondheim kommune skal stimulere til at flere private boliger leies ut. Ikke-profesjonelle utleierye skal mobiliseres gjennom kampanjer og rettledes gjennom veiledningsmateriell. Det vurderes å opprette et eget tilskudd for etablering av utleieboliger. Opplegget for en slik kampanje og fastsettelse av et eventuelt tilskudd og vilkår for

tildeling, vedtas i egen sak som fremlegges i løpet av 2011. Ordningen finansieres eventuelt i budsjett 2012 og i økonomiplan.

FLERTALLSMERKNAD – KrF, Ap, H, FrP, SV, Sp, MDG, DEM, PP, V:

Bystyret ber rådmannen opprettholde tidsplanen for sak om utleietilskudd og -kampanjer nevnt i delmål 3.1.4 slik at bystyret kan ta stilling til finansieringen av dette allerede i budsjettet for 2012. I saken bes rådmannen vurdere muligheten for å gi utleietilskudd kun i de tilfeller hvor huseier selv bor i samme bolig.

Bystyret vil etablere en gruppe som i samarbeide med Studieby1 ved hjelp av oppsøkende virksomhet og praktisk bistand skal øke antall utleieboliger i eksisterende boligmasse.

Trondheim kommune skal innenfor rammen av tilgjengelige ressurser bistå Leieboerforeningen med opprettelse av et eget lokallag i Trondheim. Dersom en slik etablering betinger at det bevilges kommunale ressurser, skal rådmannen komme tilbake til dette i en egen sak.

For å stimulere til økt bygging av utleieboliger for personer med et kortvarig behov, spesielt studenter og utsatte målgrupper, kan det etter en konkret vurdering dispenseres fra gjeldende norm for utomhusområde og parkeringsdekning. Det må i så fall være visshet om at boligene forblir benyttet til slikt formål.

Trondheim kommune søker å etablere samarbeid med ideelle aktører i den hensikt å starte opp prosjekter for å bygge non-profit utleieboliger. Rådmannen må se forslaget i sammenheng med kommende arealplan når den skal behandles, slik at egne tomter for dette kan sikres.

Formannskapet har allerede vedtatt at rådmannen skal legge frem en sak til politisk behandling med formål om å forenkle regelverket mht utleieboliger i eksisterende boligmasse. Bystyret ber derfor om at saken kommer til snarlig behandling.

HOVEDMÅL 2:

Trondheim sin boligpolitikk skal medvirke til - sosial boligfordeling og bosetting av vanskeligstilte

Delmål 3.2.2:

Flere vanskeligstilte skal bli selvhjulpne og bosatt i det ordinære boligmarkedet

Strategi: Kommunens boligrådgivning styrkes innenfor rammene av dagens organisering, med målsetting om økt bosetting av vanskeligstilte boligsøkere i det private markedet. En økt satsing på boligrådgivning betinger økte ressurser, og dette innarbeides eventuelt i kommunens budsjett for 2012 og i økonomiplanen.

Delmål 3.2.3:

Kommunale utleieboliger skal forbeholdes de mest vanskeligstilte på boligmarkedet

Strategi: Kommunale utleieboliger skal i enda større grad tildeles prioriterte målgrupper, og dette skal oppnås gjennom følgende tiltak:

- a) Rådmannen legger frem en egen sak med revidering av retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig i 2011, der det legges opp til å heve terskelen for tildeling av kommunal utleiebolig for å spisse tilbudet mot de mest vanskeligstilte. Tidsbestemte kontrakter skal benyttes i større grad. Retningslinjene skal angi kriterier for når henholdsvis tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter skal benyttes.
- b) For boligsøkere på ventelisten for kommunal bolig iverksettes veiledning med mål om å oppnå eller beholde privat eid/leid bolig.
- c) Det etableres et eget prosjekt med målsetting om å få kommunale leietakere med tidsubestemte leiekontrakter over i andre boforhold.
- d) Det åpnes for å si opp leietakere med tidsubestemt leiekontrakt i tilfeller der behovet for kommunal bolig har opphørt og der lovgrunnlaget vurderes å være til stede.

-
- e) I løpet av 2011 skal det fremmes en sak om valg og strategier for bolig- og tjenestetilbud til personer med omfattende rusproblemer.
 - f) Ungbotiltaket og bruk av ungdomsboligene i Innherredsveien 51 evalueres.

Delmål 3.2.4:

Det skal være et tilstrekkelig antall kommunale utleieboliger for prioriterte målgrupper

Strategi: Trondheim kommune skal oppnå en nettotilvekst på 260 kommunale utleieboliger innenfor programperioden. Behovet for økte investeringsrammer tas opp ved de årlige budsjettbehandlingene. En eventuell reduksjon i tilskuddsutmålingen fra staten skal reflekteres i en tilsvarende økning i kommunens låneopptak, slik at investeringsrammens størrelse ligger fast.

I tillegg opprettholdes et eget budsjett for anskaffelse av bokollektiver for enslige mindreårige flyktninger (institusjon) med kr 8 mill for 2012.

Trondheim kommune ber staten om at tilskuddet for omsorgsboliger (investeringstilskudd) gis en større utmåling. Dette bør gjøres gjennom å øke satsen for aksepterte anleggskostnader til et nivå som gjenspeiler de faktiske byggekostnadene.

Delmål 3.2.6:

Flere leietakere i kommunalt eide borettslagsboliger og eierseksjoner skal gis mulighet til å kjøpe sin bolig

Strategi: Leietakere i kommunalt eide andeler i borettslag og kommunalt eide eierseksjoner skal gjennom en ny ordning få mulighet til å kjøpe den boligen de leier til takstpris minus kr 50 000. Det stilles krav om at husstandens inntekt er innenfor de inntektsgrenser som til enhver tid gjelder for startlånsordningen. Den årlige rammen fastsettes til kr 2,5 mill per år, tilsvarende 50 boliger. Leietakerkjøp forutsetter at kommunen finner det hensiktsmessig å selge boligen. Prisreduksjonen på kr 50 000 gis ikke når leietaker bor i eiendom som kommunen seksjonerer og der leietaker får tilbud om å kjøpe sin bolig til en redusert pris (jf. vedtak 3.3.5)

Delmål 3.2.7:

Personer med omfattende behov for tjenester skal sikres gode kommunale bolig- og tjenestetilbud

Strategi: Det skal prioriteres å skaffe egnede boliger i kommunalt eierskap for personer med behov for bolig og omfattende tjenester. Tredje sektor skal etter en konkret vurdering kunne anbefales for statlig tilskudd fra Husbanken.

Bystyret holder fast på at køen for boliger til psykisk utviklingshemmede skal være avviklet i løpet av neste bystyreperiode. Målet for bygging av slike boliger må justeres slik at dette kan innfris.

Bystyret mener psykisk utviklingshemmede og andre personer med omfattende hjelpebehov ikke skal ha tidsbestemte leiekontrakter.

Delmål 3.2.10:

Flere unge og vanskeligstilte skal settes i stand til å finansiere kjøp av bolig

Strategi: Trondheim kommune skal fortsatt ha en aktiv bruk av startlån for å bidra til at både førstegangsetablerere og varig vanskeligstilte skal kunne kjøpe og bli boende i egen eid bolig. Retningslinjene for startlån revideres i 2011 med sikte på å innlemme flere i ordningen.

Retningslinjer for startlån revideres i 2011 med sikte på å gjøre ordningen bedre kjent og innlemme flere i ordningen.

Trondheim kommune utarbeider dokumentasjon og fremmer overfor staten et behov for økte rammer for boligtilskudd, og dette settes i sammenheng med den foreslåtte strategien der kommunale leietakere bør kjøpe sin egen bolig.

Trondheim kommune fremmer forslag overfor Kommunal- og regionaldepartementet om at nedskrivningen av

boligtilskuddet for enkeltpersoner avvikles i sin helhet, slik at de samme tilskuddsmidlene kan benyttes flere ganger og at flere vanskeligstilte får hjelp.

Trondheim kommune skal gå i dialog med Husbanken om å opprette en leie-før-eie-ordning som finansieres ved en kombinasjon av dagens låne- og tilskuddsordninger. Regjeringa har gått inn for en modell som innebærer at kommunen kjøper boligen i år en ved hjelp av grunnlån og boligtilskudd til utleieboliger. Når leietaker etter noen år skal kjøpe boligen, får husholdningen startlån og boligtilskudd til etablering. Boligtilskudd og lån skal måles ut fra husholdningens økonomiske situasjon. Et eventuelt kommunalt bidrag til denne ordningen avklares gjennom budsjett og økonomiplan.

Delmål 3.2.11:

Bidra til en styrket statlig bostøtteordning som likebehandler bostøttemottakere som leier privat bolig med bostøttemottakere som leier kommunal bolig

Strategi: Trondheim kommune anmoder overfor Husbanken at boutgiftsgrensene økes. Videre anmodes det om at dekningsprosenten for de som leier privat bolig økes til 80 prosent, slik at privat bosatte oppnår lik utmåling av bostøtte som personer som bor i kommunal bolig.

Delmål 3.2.12:

Bidra til økt andel studentboliger og utvikling av studentboligområder som studentene opplever som attraktive og som understøtter en god byutvikling.

Strategi: Trondheim kommune støtter prinsipielt Studentsamskipnaden (SiT) sin ambisjon om 20 % studentboligdekning. Kommunen mener at finansiering av studentboliger er et statlig ansvar og vil medvirke til at SiT oppnår statlig finansiering gjennom å dokumentere og formidle et behov for tilskudd overfor statlige myndigheter.

Trondheim kommune vil medvirke til at egnede områder i Trondheim som blant annet Gløshaugen/Grensen og Sorgenfri/Tempe kan utbygges med studentboliger. Bystyret ber om at det også blir utredet studentbyer lengre vekk fra sentrum.

Såkalt hyblifisering av enkelte bydeler er uheldig fordi det kan virke negativt inn både på bo- og bymiljø, blant annet gjennom mindre attraktivitet for barnefamilier, økt forsøpling og dårligere vedlikehold av bygningsmasse. Bystyret ønsker en aktiv bruk av Veilederen, som var ment som et verktøy for å begrense disse problemene. Det er viktig at det utøves et godt skjønn i hvert foreliggende tilfelle av hyblifisering som blir innrapportert til kommunen, og det er også viktig at saker av prinsipiell karakter kan bli overprøvet av Bygningsrådet. Bystyret ønsker økt fokus på ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Bystyret vil legge til rette for bygging av flere studentboliger ved å stille tomter til disposisjon for Studentsamskipnaden til under markedspris, men med klausul om tilbakekjøp hvis det skjer bruksendring.

Bystyret vil be rådmannen utrede hvordan kommunen kan etablere et partnerskap med private utbyggere, Studentsamskipnaden og andre med henblikk på å utløse byggeprosjekter som kan gi langt flere studentboliger i Trondheim.

HOVEDMÅL 3:

**Trondheim sin boligpolitikk skal medvirke til
- god kvalitet, trygge boliger og bomiljø og tilgjengelige boliger**

Delmål 3.3.1:

Øke antall tilgjengelige boenheter i ny småhusbebyggelse

Strategi: Gjennom aktiv bruk av reguleringsbestemmelsene skal det legges opp til at flere boliger blir tilgjengelig, enn hva som følger av lovens minimumskrav. Det innføres krav om at reguleringsbestemmelsene for boligområder skal angi at minst 30 prosent av nye småhus - herunder eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus - skal ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett) på inngangsplanet og dermed bli tilgjengelige boenheter i samsvar med TEK10. Planforslaget skal i kart og beskrivelse angi hvilke boliger som skal være tilgjengelige. Det kan gjøres unntak fra kravet om tilgjengelige boenheter i småhus der topografien gjør det vanskelig.

Delmål 3.3.2:

Sette flere i stand til å forbli boende i eget hjem gjennom fysisk tilpassing av boligen når funksjonsnedsettelse oppstår

Strategi: Trondheim kommune inviterer Husbanken til samarbeid om å utrede effekten av Husbankens prosjekteringstilskudd i Trondheim. Dette som et grunnlag for en eventuell sterkere kommunisering og bruk av ordningen.

Delmål 3.3.3:

Kommunale utleieboliger skal tilbys i alle deler av byen. Bydelsvis opphopninger av kommunale utleieboliger skal unngås. Kommunens strategi for boliganskaffelser og tildelingspraksis skal fremme trygghet for kommunale leietakere og for omgivelsene. Vanskeligstilte husstander skal så langt det er mulig tilbys en ordinær bolig.

Strategi: I følgende skolekretser skal andelen kommunale boliger ut fra et levekårsperspektiv ikke økes: Kolstad, Kattem og Saupstad.

I følgende områder er det begrensede servicefunksjoner/infrastruktur, og kjøp skal bare skje i særlige tilfeller: Nypvang, Spongdal, Rye og Solbakken.

Borettslagsboliger skal fortsatt være en vesentlig del av kommunens boligtilbud for å fremme integrering. Andelen borettslagsboliger blant kommunale boliger skal imidlertid ikke økes vesentlig ut over dagens nivå. Dette innebærer at kommunen om nødvendig bygger ordinære utleieboliger i egen regi, selv om dette medfører en større investeringskostnad.

Borettslagsboliger og ordinære kommunale leiegårder skal i all hovedsak fortsatt benyttes til personer uten kjente adferdsmessige problemer som klart vil være til en belastning for omgivelsene.

Personer med kjente adferdsmessige problem bosettes primært i heleide kommunale bygg med en bygningsstruktur, lokalisering og et tjenestetilbud som er tilpasset målgruppen. Personer med ulik problematikk skal imidlertid fremdeles kunne bosettes i borettslagsbolig eller ordinær kommunal leiegård når slikt tilbud ansees som tilrådelig, og det gis tilstrekkelig individuell oppfølging (jf. vedtak 3.3.4).

Kommunale utleieboliger skal tilbys i alle deler av byen. For å sikre trygghet og trivsel for leietakerne, bør rådmannen se på muligheten for å opprette en visevertstilling/tilsyn som raskt kan rapportere om uregelmessigheter i bofellesskapet. Dette praktiseres allerede i en del hybelhus i byen, med et godt resultat.

Delmål 3.3.4:

Kommunale leietakere skal i størst mulig grad bli selvhjulpne. Leietakere skal ved behov få bistand til å mestre boforholdet.

Strategi: Ved revidering av retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig tilrår rådmannen, der søkeren vurderes å ha behov for oppfølging, at bolig tildeles hvis søker inngår et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet. Kravet til oppfølging innskjerpes.

Booppfølgingen styrkes særlig med henblikk på å utvikle kommunale leietakeres boferdigheter.

Metodeutvikling med fokus på hverdagsmestring i hjemmet innarbeides i oppfølgingstjenestene.

Økt bruk av oppfølgingstjenester og bomiljøtiltak vil betinge økte ressurser, og dette innarbeides eventuelt i kommunens budsjett for 2012 og økonomiplanen.

Det skal arbeides for å reetablere ordningen med trygdetrekk slik at de leietakere som ønsker det, skal kunne be om at kommunen trekker husleien for kommunale utleieboliger direkte fra trygden.

Delmål 3.3.5:

Flere leietakere som bor i kommunal leiegård skal gis mulighet til å kjøpe sin bolig når eiendommen selges

Strategi: Det innføres en ny ordning der kommunen ved leiegårdssalg kan foreta seksjonering og tilby seksjonene for kjøp til eiendommens leietakere, slik at leietakerne i tråd med eierseksjonsloven får kjøpe sin bolig til 80 % av boligens verdi. Når leiegårder seksjoneres for salg, innrømmes kjøpsrett også til de leietakere i eiendommen som ikke oppnår kjøpsrett etter eierseksjonsloven. Eiendommens samlede verdi skal legges til grunn for om politisk vedtak skal kreves i henhold til kommunens investeringsreglement.

Som en følge av at eventuelt salg til leietakere i kommunal leiegård skal skje gjennom seksjonering, strykes punkt 6 i de gjeldende retningslinjene for behandling av forkjøpssaker som gir leietakere i fellesskap mulighet til forkjøp av hel leiegård når kommunal leiegård skal selges.

Retningslinjenes punkt 6 har følgende ordlyd:

”Kommunale leietakere i leiegårder som selges av kommunen, kan gis forkjøpsrett.

Retningslinjene og lovens regler for forkjøpsrett brukes tilsvarende så langt de passer, og slik at 4-månedersfristen begynner å løpe fra det tidspunkt kjøper av leiegården undertegner leiekontrakt”

HOVEDMÅL 4:

Trondheim sin boligpolitikk skal medvirke til

- miljø og ressursvennlige boliger

Delmål 3.4.2:

Kommunale utleieboliger skal være miljøvennlige, og nye kommunale boliger skal fortrinnsvis ha en høyere miljøstandard enn det som følger av statens minimumskrav

Strategi:

- I nybygging av kommunale utleieboliger skal det fortsatt vurderes om boligene skal bygges med strengere energikrav enn forskriftskravet.
- Kommunale utleieboliger skal fremdeles være nøkterne og arealeffektive som grunnlag for lav energibruk, men dette hensynet skal avveies mot behovet for rimelige boliger og for areal ut over nøkternt nivå for å møte særlige brukskrav.
- Eksisterende kommunale boliger skal gjennomgås med henblikk på energiøkonomisering for å gi grunnlag for valg av strategier og tiltak til energireduserende tiltak.
- Ved kjøp av brukte boliger skal forskriftskrav for energi på byggetidspunktet legges til grunn.
- Trondheim kommune iverksetter en kunnskaps- og holdningskampanje rettet mot kommunale leietakere om energisparing og miljømessig god bruk av boliger. Arbeidet gjøres i sammenheng med kommunens bomiljøarbeid fra Trondheim eiendom, en tjeneste som generelt foreslås styrket (jf. pkt. 3.3.4)

1 Overordnede målsettinger for boligpolitikken

1.1 Oppgaver og ansvar i boligpolitikken

ikke lovbasert

I motsetning til mange andre samfunnsområder er rollefordelingen i boligpolitikken ikke lovbasert. Dette med unntak av forhold som reguleres etter lov om sosiale tjenester og plan- og bygningsloven. Statens styringsverktøy er basert på lovgivning, økonomiske virkemidler og informasjon. Kommunens oppgaver og ansvar er utelukkende beskrevet i Stortingsmeldinger og rundskriv m.v.

utøves av stat, kommune og private aktører

Eksisterende oppgavefordeling mellom stat, kommune og private aktører beskrives vanligvis slik:

- Statlige myndigheter har som hovedoppgave å utforme sentrale mål, fastsette lover og andre rammebetingelser, tilby gunstige finansierings- og støtteordninger og stimulere til forsknings- og utredningsvirksomhet.
- Kommunene har ansvaret for å skaffe boliger til husstander med svak økonomi, regulere tilstrekkelig byggeklare arealer, og for å planlegge og legge til rette for boligbygging.
- Private aktører ivaretar prosjektering og oppføring av boliger, samt forvaltning og utbedring av mesteparten av boligmassen.

mer ansvar til kommunene

Ansvarsforholdene er utydelige innenfor deler av boligpolitikken. Det har skjedd endringer basert på tre årsaker: Deregulering av markedene, mer ansvar til kommunene og større vektlegging av å hjelpe vanskeligstilte fremfor å stimulere den generelle boligproduksjonen.

1.2 Statlige styringssignaler

nasjonal målsetting

Regjeringen har som nasjonal visjon for boligpolitikken:

- Alle skal kunne bo godt og trygt

Begrepet ”godt og trygt” betyr at alle skal ha en sunn bolig med god fysisk utforming. En *god* bolig er en bolig som fyller de nødvendige forutsetningene for rekreasjon og deltakelse i samfunnet. En *trygg* bosituasjon innebærer at husstanden slipper å flytte ufrivillig fra sin bolig på grunn av økonomiske forhold som ikke kan forutses, eller på grunn av utilfredsstillende kontraktsforhold. Det er også sentralt for en trygg bosituasjon at beboerne opplever trygghet i bomiljøet.

mål og strategier

Visjonen om at alle skal bo trygt og godt skal oppnås gjennom følgende fire mål og strategier:

- Et velfungerende boligmarked
- Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet
- Byggeprosessen skal være god og effektiv
- Flere miljøvennlige og universelt utformede bygg på attraktive steder

1.2.1 STATSBUDDSJETTET

alle skal bo trygt og godt

I forslag til statsbudsjett for 2011 opprettholder regjeringen som visjon for boligpolitikken at *alle skal bo trygt og godt*. Regjeringen viderefører også sine fire hovedmålsettinger for boligpolitikken, med følgende prioriteringsområder:

- et velfungerende boligmarked

For raskere å kunne fange opp relevante endringer i boligpriser og boligbygging er det etablert et boligbarometerprosjekt, og et heisprosjekt skal gi kunnskap om tilgjengelighet i boligmassen. Statistisk sentralbyrå sin statistikk som viser gjennomsnittlige husleiepriser skal imidlertid ikke utvides¹. Regjeringen har konkludert med ikke å innføre prisregulering på leieboliger, men det vurderes å gjøre tidsubestemte leiekontrakter til en hovedregel². Husleietvistutvalget³ i Trondheim og Bergen vil etter åpningen i 2010 få sitt første år med helårsdrift i 2011. Husbankens grunnlån skal innrettes mot å sikre miljøkvaliteter, tilgjengelighet i boliger og for å sikre boligbygging i distriktene.

- økt bosetting av vanskeligstilte

Flest mulig av dem som ønsker det skal kunne etablere seg i egen eid bolig. Unge bostedsløse og bostedsløse barnefamilier er fremhevet som særlige innsatsområder. Videre vektlegges kommunenes bosetting av flyktninger, særlig enslige mindreårige. Regjeringens tilskudd til utleieboliger styrkes, men det stilles krav om at kommunen kan vise til store boligsosiale utfordringer og en nettotilvekst av egnede boliger. Det oppfordres til å benytte startlån aktivt mot leietakere i kommunale boliger for å frigjøre boliger til mer vanskeligstilte søkere. Det foreslås økninger i bostøtten for å bedre situasjonen for personer med høye boutgifter og en særlig styrking av utmålingen for barnefamilier. Bostøtten kan gi dekning for høyere boutgifter i Oslo enn ellers i landet, og det særskilte tillegget for Oslo foreslås ytterligere økt.

- byggeprosessen skal være god og effektiv

Hovedprioritet i 2011 er å bidra til implementering av nytt bygningsregelverk, herunder økt bruk av elektronisk plan- og byggesaksbehandling. Obligatorisk sentral godkjenning av uavhengige kontrolltiltak iverksettes i 2011. På bakgrunn av få gjennomførte tilsyn er kommunens tilsynsrolle tydeliggjort i ny plan- og bygningslov. For 2011 og 2012 skal tilsyn med avfall og miljøsanering inngå i kommunens satsingsområde, mens i neste toårsperiode (2013-2014) skal energibruk og universell utforming prioriteres.

- flere miljøvennlige og universelt utformede boliger på attraktive steder

I 2011 skal informasjon og kompetanse om kravene til universell utforming og tilgjengelighet i ny plan- og bygningslov spres til kommuner, byggenæringen og byggeiere. Grunnlånet og

kompetansetilskuddet skal bidra til økt tilgjengelighet i boliger. Det skal utvikles indikatorer for registrering og måling av universell utforming i bygninger for bruk i matrikkelen. Regjeringen ønsker å bidra til attraktive steder med gode levekår gjennom stedsutvikling, områdeløft og god byggeskikk. Oslo kommune har gjennom en planlagt periode fra 2007-2010 fått årlig bevilget kr 43 mill for satsing i Groruddalen, og nå er perioden utvidet til å omfatte 2011. For 2011 er også Bergen kommune omfattet av en slik ordning, med kr 3 mill for levekårsarbeid i Årstad bydel.

1.3

Regionale styringssignaler

1.3.1 FELLES FYLKESPLAN

Felles fylkesplan ble vedtatt av fylkestingene for Nord- og Sør-Trøndelag og Trondheim kommune i 2009. Fylkesplanen tar opp dilemmaet mellom sikring av naturressurser og produksjonsgrunnlag og å ivareta et konkurransedyktig, balansert og bærekraftig utbyggingsmønster. Det pekes på "føre-var"-prinsippet og at Trøndelag må ta ansvar for å nytte sine forutsetninger for matproduksjon best mulig. Videre poengteres det at fremtidens Trøndelag er avhengig av livskraftige byområder, også for å sikre livskraftige bygder.

Ett mål i planen er at Trøndelag skal bli en nasjonal rollemodell for et konkurransedyktig, balansert og bærekraftig utbyggings- og bosettingsmønster. Det pekes spesielt på sterkt press på arealressursene i Trondheimsregionen og at miljø- og klimahensyn tilsier at utviklingen skal kreve minst mulig arealbeslag, energi og transport. Utfordringen dette gir i forhold til jordvern krever samarbeid ut over kommunegrensene. Det fremheves at Trondheimsregionen har en særlig utfordring i å kunne tilby attraktive næringsområder.

1.3.2 INTERKOMMUNAL AREALPLAN (IKAP)

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) har som utgangspunkt å gjøre regionen attraktiv gjennom å gi konkurransedyktige tilbud i forhold til næringsareal og fremtidig bosetting. IKAP-kommunene er: Stjørdal, Malvik, Trondheim, Klæbu, Melhus, Midtre Gauldal, Skaun og Orkdal. Rissa og Leksvik tiltrådet IKAP i 2009, men disse kommunene er ikke innarbeidet i det foreliggende plandokumentet til IKAP.

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) er et samarbeid mellom de ti kommunene i Trondheimsregionen. Planen har som utgangspunkt å gjøre regionen attraktiv gjennom å gi konkurransedyktige tilbud i forhold til næringsetableringer og fremtidig bosetting. Fylkesplanens mål om at regionen skal være en nasjonal rollemodell i forhold til konkurransedyktig, balansert og bærekraftig utbyggingsmønster videreføres gjennom å følge opp miljø-, klima- og landbruksutfordringene i planprogram og melding om strategiske valg.

IKAP vektlegger at boligutviklingen skal fokusere på boliger som tilbyr beboerne korte avstander til service og kollektivtrafikk, slik at en blir mindre avhengig av bilbruk og får et best mulig servicetilbud, samtidig som andre bokvaliteter ivaretas. Fremtidens innbyggere skal

kunne velge mer miljøvennlige livsformer, og det må tilrettelegges aktivt for å tilfredsstille dette. Videre vektlegges at boligtypetilbudet skal bli så variert at det er tilpasset morgendagens boligbehov med hensyn til preferanser fra de ulike aldersgruppene.

Det er fastsatt av kommunene at IKAP skal gi forpliktende retningslinjer for kommunenes videre planlegging. Etter høring i alle kommunene har Trondheimsregionen vedtatt strategier for prioritering av boligbygging som er gjengitt i kulepunktene nedenfor (parenteser refererer til IKAP sine strateginummer).

utgangspunkt for strategier om bosetting

Regionen skal ha attraktive boligtilbud i samsvar med innbyggernes preferanser. Det skal oppnås samfunnsmessig gevinst gjennom at det tas miljøhensyn og at ulike samfunnsfunksjoner ses i sammenheng.

senterstruktur:

- Maksimalt 30 prosent av ny utbygging i kollektivbuen⁴ og 40 prosent av ny utbygging i sentrumskjerner i øvrige kommunesentra avsettes til boliger (1b).
- Grende-/lokalsenter videreutvikles slik at bosettingsmønster, lokalsamfunn og infrastruktur ivaretas, basert på senterets naturlige omland (1c).
- Det skal ikke etableres nye sentra – dagens struktur gir tilfredsstillende servicedekning (1d).

boligbygging:

- Prognose moderat høy legges til grunn for dimensjonering og innebærer vekst noe over gjennomsnittet siste 10-år (3a).
- Siste 10-årsperiode legges til grunn for fremtidig fordeling av boligbygging mellom kommunene.
- Kommunene skal prioritere de boligarealene i et 12-årsperspektiv som er gunstigst ut fra spesielt:
 - å redusere transport/klimagassutslipp.
 - minst mulig konflikt med landbruk/miljøverdier.
 - utnytting av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur.
- Det skal tilrettelegges for høy tetthet i utbyggingsområdene.
- Vektlegge bygging av familieboliger i Trondheim og boliger for 50+, eldre og unge for alle kommunene.
- Boligbygging i bygde-/lokalsenter utenfor byområdet i Trondheim skal ha et omfang som er tilpasset senterets offentlige og private service, og skal som hovedregel ikke legges til grunn som del av boligforsyningen i kommunen.

1.4

Kommunale styringssignaler

I følge plan- og bygningsloven er kommunene pålagt å ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Kommuneplanen er overordnet boligprogrammet, og det

vises i boligprogrammet både til samfunnsdelen (KPS) og arealdelen (KPA). Riktig nok finnes det en rekke temaplaner med betydning for boligpolitikken med utgangspunkt i helse, sosiale forhold og miljø, men disse er ikke gjengitt her.

1.4.1 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL (KPS)

I kommuneplanens samfunnsdel (KPS) for perioden 2010-2020, som ble endelig vedtatt den 26. 8.2010, er det skissert en del strategier med direkte betydning for boligpolitikken. Disse er:

- En av kommunens hovedoppgaver i årene fremover vil være å legge forholdene til rette slik at flest mulig av innbyggerne har mulighet til å mestre livets utfordringer og klare seg selv (hovedgrep 1).
- Legge til rette for mestring og læringslyst og bidra til at voksne tilegner seg tilstrekkelig kompetanse for å mestre arbeidslivet og livet generelt (1.2-1).
- Arbeide for bedre ankomstsERVICE, flere studentboliger og mer norskopplæring for utenlandske studenter og forskere (1.3-1).
- Gjennomføre en offensiv forvaltningspraksis der passivhus og miljøvennlig materialbruk blir standard ved nybygging og rehabilitering (2.2-1).
- Bidra til at bruk av fossile energikilder til oppvarming og kjøling av bygninger, anlegg og industri i Trondheim blir faset ut (2.2-2).
- Fortette, redusere transportbehov, og lokalisere arbeidsintensiv virksomhet i sentrum og langs viktige kollektivårer (2.3-1).
- Fortette slik at bomiljø sikres ren luft, gode solforhold, lave støynivåer, trygge og trivelige byrom og møteplasser, og lett adkomst til parker og friområder (2.3-2).
- Bidra til minsket transportbehov i regionen ved rett lokalisering både av boliger, arealkrevende virksomheter og arbeids- og besøksintensive virksomheter (2.6-2).
- Tilrettelegge nye boområder for mennesker i ulike aldersgrupper, inntektsgrupper, med ulikt funksjonsnivå og med ulik kulturbakgrunn og motvirke ensidige bomiljø (3.5-1).
- Gi et godt helse- og omsorgstilbud til eldre som har behov for tjenester (3.2-1).
- Legge til rette for et mangfoldig botilbud (3.5-2).
- Motivere og hjelpe barnefamilier i kommunale utleieboliger til å få bolig i det ordinære boligmarkedet (3.5-3).
- Gi utsatte grupper bedre mulighet for å ta vare på egen helse gjennom informasjon, veiledning og støtte (3.6-2).
- Integrere studentene i utviklingen av bysamfunnet (3.7-5).
- Bidra aktivt på nasjonale arenaer for å påvirke politikk og rammebetingelser for kommunens innsats som tjenesteprodusent, forvalter og samfunnsutvikler (4.1-2).

1.4.2 KOMMUNEPLANENS AREALDEL (KPA)

Kommuneplanens arealdel ble rullert og lagt frem for bystyret i 2007. Bystyret fattet endelig vedtak den 30.4.2009 etter avklaring av innsigelser. I rulleringen ble det utarbeidet egen delrapport om utbyggingsareal for bolig.

1100 boliger per år

Arealdelen har lagt til grunn et langsiktig boligbyggebehov på 1100 boliger per år, basert på gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på ca 1700 personer og at husholdningsstørrelsen går ned fra cirka 2,15 til cirka 2,05 personer.

fortetting

Det meste av boligbyggebehovet forutsettes å bli dekket gjennom fortetting/utbygging innenfor eksisterende byområder. Det ble avsatt areal for cirka 3 000 nye boliger i større boligfelt, i hovedsak som tilsluttende utbygging i randsonen av byen. Det er konkludert med at gitt et utbyggingsmønster med fortsatt vekt på fortetting og byomforming, vil forslaget til nye utbyggingsområder i randsonen dekke behovet ut over planperioden.

Til Fylkesmannens innsigelsesbehandling for områdene Utleir og Granås uttrykte Trondheim kommune følgende:

kollektivdekning viktig

Det er viktig for Trondheim og regionen at Trondheim kommune klarer å etablere områder med god kollektivdekning som er attraktive for barnefamiliene. Alternativet som mange eventuelt vil prioritere er pendling fra eneboliger i nabokommune, noe som skaper større arealforbruk i regionen, lite rasjonell teknisk- og sosial infrastruktur og ikke minst unødvendig og mer forurensende transport.

Utfallet av innsigelsesbehandlingen var at Granås ble åpnet for utbygging mens Utleir ble opprettholdt som landbruksareal.

Den gjeldende Kommuneplanens arealdel er nå under rullering og KPA 2012-2024 skal sluttbehandles juni 2012.

Det forutsettes at ny arealdel ivaretar behovet for kommunale boligtiltak.

2 Forrige boligprogram (2005-2008)

2.1 Hovedgrep i forrige boligprogram

<i>ny kurs i boligpolitikken</i>	Boligprogrammet 2005-2008 hadde ambisiøse boligpolitiske målsettinger og signaliserte en klar kursendring i forhold til kommunens tidligere boligpolitikk.
<i>viktige instrumenter</i>	Boligprogrammet hadde mål om å øke innflytelsen og styringen i boligmarkedet og videreføre en sosial boligpolitikk. Konkret skulle målsettingene oppnås gjennom offentlig forvaltningsmyndighet, samarbeid med private aktører, kunnskapsutvikling, kommunale midler og i kraft av kommunens aktivitet på tomtemarkedet. Ved behandlingen av boligprogrammet ble det vedtatt 29 strategipunkter som retningsgivende for planlegging og tilrettelegging av boligbygging, samt ivaretagelse av kommunens boligsosiale oppgaver. Disse beskrev dels konkrete handlinger som skulle gjennomføres, og dels spørsmål som skulle utredes nærmere.

2.2 Ble strategiene gjennomført?

	I vedtaksdelen til boligprogrammet ble konkrete strategier for boligpolitikken vedtatt. Nedenfor gis en kortfattet omtale av gjennomføring av hver enkelt strategi. Så langt det har vært mulig, er graden av måloppnåelse illustrert gjennom tallfesting. Det presiseres at resultatene som gjengis er avgrenset til planperioden 2005-2008.
<i>blandet måloppnåelse</i>	Generelt gir vedtaksoppfølgingen et blandet bilde på om kommunen har lyktes i å gjennomføre strategiene i henhold til vedtakene. Vedtaksoppfølgingen er inndelt i tre grupper – etter graden av innfrielse. Det er inndelt etter om strategiene i <i>sin helhet</i> er realisert, <i>delvis</i> realisert eller <i>ikke</i> realisert. Referanse til vedtakspunktet er oppgitt i parentes. En slik rubrisering er i en del tilfeller skjønnsmessig basert.
<i>realisert</i>	Følgende strategier ansees i sin <u>helhet</u> som realisert: • Målsettingen om en betydelig økt boligbygging med 1 400 boliger per år har blitt mer enn oppfylt gjennom en gjennomsnittlig årlig bygging av drøye 1 500 boliger (boligfelddelen). • Fortettingsstrategien har blitt forsterket gjennom miljøpakken som fastsetter at 80 prosent av all ny boligbygging skal skje innenfor eksisterende tettstedsstruktur (3.2.2). • Nødvendig teknisk infrastruktur har blitt oppnådd ved aktiv bruk av rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler (3.1.5).

-
- Det er oppnådd en bedre kunnskap om studenters bosituasjon, slik at kommunen er satt i bedre stand til å støtte Studentsamskipnaden i deres søknader om tildeling av tilskudd for studentboliger (3.4.5).
 - Bestemmelser vedrørende grønne verdier og utearealer er fastsatt i kommuneplanen, og det er utarbeidet en egen plan for fritidsaktiviteter (3.2.2).
 - En lokal vedtekt som gir hjemmel for å avslå ombygging til hybler er vedtatt (3.4.5).
 - Det er gjort lempninger i vilkårene for startlån slik at flere har blitt innlemmet i ordningen. Som en prøveordning har startlån blitt benyttet for å finansiere en depositumsordning, men denne er blitt avvirket på grunn av lovmessige hensyn (3.6.1).
 - Målsettingen om en variert sammensetting i alle boligprosjekt for å unngå for ensidig preg av én boligstørrelse ansees som innfridd (3.4.1, b og c).
 - Kommunale utleieboliger er i tilfredsstillende grad integrert og spredt innenfor kommunen, og boliganskaffelser har i liten grad skjedd i de rimeligste delene av byen (3.6.3).
 - Ved kvalifiserte brudd på husordensreglene i kommunale utleieboliger bringes leieforholdene til opphør (3.6.7).
 - Veiledere og sjekklister er utarbeidet for å sikre miljøhensyn i boligplanleggingen og i reguleringsplaner (3.4.6, a).
 - Det er informert om søppelsug både ved planlegging av nye boligprosjekt og i eldre borettslag, og dette har gitt etablering av søppelsug til 1 138 husstander (3.4.6, b).

Følgende strategier ansees som delvis realisert:

delvis realisert

- Målsettingen om 50 prosent universelt utformede boliger er innfridd med god margin i de større prosjekter, men det er usikkert om dette gjelder samlet for alle boliger (3.4.3).
- Målsettingen om å anskaffe 240 utleieboliger i programperioden har delvis blitt oppnådd, i det anskaffelse utgjør 202 boliger, mens nettovæksten utgjør kun 52 boliger dersom salg/sammenslåing trekkes fra (3.6.3).
- Bokollektiv eller leilighet som flere deler, for å bosette flyktninger, har i liten grad blitt benyttet (3.6.3).
- Den nasjonale strategien om å forebygge bostedsløshet er fulgt opp og gitt resultater i form av et redusert antall gjennomførte utkastelser og begjæringer om utkastelser, men målsettingen om å avskaffe bostedsløshet er ikke innfridd (3.6.6).

Følgende strategier ansees som ikke realisert:

ikke realisert

- Salgsavtaler har kun blitt benyttet ved ett tilfelle for å øke innflytelse og styring i boligmarkedet (3.1.2).
- Kommunens handlekraft i eiendomsmarkedet har ikke blitt styrket (3.1.3).
- Økt boligvariasjon mellom bydelene har ikke blitt oppnådd (3.2.2).

- Kommunen har ikke klart å medvirke til et økt omfang av profesjonell utleievirksomhet (3.3.1).
- Modeller for rimelige boliger/lavinnskuddsboliger har ikke blitt utviklet (3.3.2).
- Ressurser til tjenester har ikke blitt prioritert i driftsbudsjettet i en slik grad at de som har hatt behov for bolig med tjenester har fått det – i alle fall ikke innen rimelig tid (3.6.2).
- Selvbygging har blitt belyst i en egen sak, men det har ikke resultert i opprettelse av en selvbyggertjeneste (3.3.3), og det har heller ikke blitt lagt opp til stor egeninnsats i områdene Spongdal, Rye eller Klett (3.2.4).
- Innsatsen for bomiljøarbeid i kommunale boliger har ikke økt. For å imøtekomme forutsetningen om å samlokalisere personer med kjente atferdsmessige problemer, er det kun bygget 5 boliger for målgruppen (3.6.7).

2.3

Nyttige erfaringer fra forrige boligprogram

gap mellom ambisjoner og utøvd politikk – revurdering

Målevariabelen for boligpolitikken er primært innbyggernes boforhold. Med dette som utgangspunkt påpekte forrige boligprogram problemområder knyttet til bolig og boligetablering og skisserte en rekke virkemidler. Rådmannen mener at de aller fleste problemområdene som ble påpekt i forrige boligprogram fremdeles fremstår som sentrale. Det må imidlertid erkjennes at en del av ambisjonene i forrige boligprogram ikke har blitt realisert. Rådmannen ser derfor et behov for å revurdere noen av ambisjonene og innrettingen av virkemidler i nytt boligprogram.

sosial boligpolitikk som forutsatt

Ved en samlet vurdering av vedtakene avtegner det seg et mønster av hvor sterkt gjennomslag boligprogrammet har hatt på forskjellige områder, og samtidig gis en mulighet til å utlede kritiske suksessfaktorer. Generelt har kommunen lyktes i tilfeller der strategiene har vært forankret i kommunens plan- og bygningsmyndighet. Det har blitt produsert boliger i et tilstrekkelig omfang, og drivkraften har her vært høye priser på omsatte boliger. Boligene har stort sett fått ønskede kvaliteter og beliggenhet. Imidlertid har det vært en tiltakende segregering av boligstørrelser innenfor visse områder - i områder med mange små boliger har andelen små boliger økt.

Generelt har også kommunens sosiale boligpolitikk stort sett blitt gjennomført i henhold til strategiene i boligprogrammet. Noen viktige unntak finnes. Kommunen har ikke opprettet en egen selvbyggertjeneste som forutsatt, personer med behov for bolig med heldøgns omsorg har ventet lenge på å bli tildelt bolig, kommunen har fremdeles utfordringer knyttet til bostedsløshet, og kommunen har i liten grad maktet å få på plass samlokaliserte bolig- og tjenestetilbud for personer med kjente atferdsmessige problemer.

liten markedsinnflytelse

Delmålet om å forme markedet er imidlertid det området som leder til det største avviket mellom boligprogrammets vedtatte strategier og faktisk utøvd politikk. Kommunen har verken klart å styre mot bygging av flere utleieboliger eller lavinnskuddsboliger. Det er på det rene at dette ikke kan oppnås uten bruk av salgsavtaler, og skal en slik satsing få nevneverdig effekt, vil dette medføre betydelige utgifter for kommunen.

3 Drøftinger om boligpolitiske mål, utfordringer og strategier

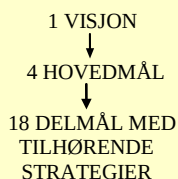
Endelig bystyrevedtak fremkommer i slike brune bokser.

Noter og tabeller

Teksten viser til utdypende forklaringer til slutt i boligprogrammet, og disse er angitt med vanlige notetegn, slik¹
Teksten viser også til tabeller og figurer i eget tabellvedlegg og disse er angitt slik (tabellvedlegg, 1)

lokal råderett i boligpolitikken

Målhierarkiet som brukes i dette boligprogrammet:



Kommunen står fritt til å definere egne mål for sin boligpolitikk, og det er ikke gitt at kommunen har et ansvar for å gjennomføre boligpolitikken i samsvar med statlige målsettinger. *Formelt sett* har kommunene frihet til å utforme boligpolitiske tiltak så fremt myndigheten ikke er tillagt annet forvaltningsnivå, og så langt handlingen ikke er i strid med gjeldende lover. *Reelt sett* begrenses imidlertid kommunens handlingsrom av økonomiske forhold, og gjerne i kombinasjon med sentralt fastsatte krav til de kommunale ytelsene.

I punkt 1.2 er regjeringens visjon og målsettinger for boligpolitikken gjengitt. Rådmannen mener at regjeringens visjon er dekkende både for dagens utfordringer og for de utfordringer kommunen vil møte i den nære fremtid. Regjeringens visjon for boligpolitikken også lagt til grunn for Trondheims kommunes boligprogram.

VISJON FOR TRONDHEIM KOMMUNE SIN BOLIGPOLITIKK

Alle skal kunne bo trygt og godt

kommunens boligpolitikk

I dette boligprogrammet er det lagt til grunn fire boligpolitiske hovedmål som skal gjelde for Trondheim kommune. Målene baserer seg i hovedsak på de nasjonale målsettingene, men er gitt en lokal tilpassing og dreid i retning av de områdene hvor kommunen har virkemidler og dermed en mulighet til å utvikle og utøve en politikk. Regjeringens hovedmål er:

- Et velfungerende boligmarked.
- Økt bosetting av vanskeligstilte.
- Byggeprosessen skal være god og effektiv.
- Flere miljøvennlige og universelt utformede bygg på attraktive steder.

velfungerende boligmarked

Regjeringens mål om *et velfungerende boligmarked* utvides til også å vektlegge *boligforsyningen* ettersom kommunen her forventes å bidra gjennom arealpolitikken.

<i>økt bosetting av vanskeligstilte</i>	Regjeringens mål om <i>økt bosetting av vanskeligstilte</i> gis et noe bredere fokus og uttrykkes som et mer generelt fordelingsmål for å rette oppmerksomheten også mot alle som møter utfordringer på boligmarkedet, eksempelvis byens studenter.
<i>god og effektiv byggeprosess</i>	Regjeringens mål om <i>at byggeprosessen skal være god og effektiv</i> er en viktig forutsetning for å nå målet om et velfungerende boligmarked. Hensynet til en god og effektiv byggeprosess ivaretas i hovedsak av lovgiver som vedtar plan- og bygningslovgivningen med tilhørende forskrifter. Trondheim kommune overholder i det vesentlige lovpålagte frister for saksbehandling (tabellvedlegg, 1), og har et høyt nivå på tilsynsvirksomheten, målt opp mot sammenlignbare kommuner (tabellvedlegg, 2). Rådmannen mener derfor at det ikke er behov for tiltak når det gjelder kommunens medvirkning i byggeprosessen, og vil i stedet dreie fokus mot bokvaliteter generelt, samt bomiljø.
<i>..dreies mot boligkvalitet og bomiljø</i>	
<i>(grønt) miljø</i>	Regjeringens mål om <i>flere miljøvennlige og universelt utformede bygg på attraktive steder</i> foreslår rådmannen å videreføre som et rent (grønt) miljømål, i det universell utforming (tilgjengelighet) har fått sin naturlige plassering i målet om kvalitet.

Stikkordsmessig kan kommunens egne mål oppsummeres som *forsyning, fordeling, kvalitet og miljø*.

HOVEDMÅL FOR TRONDHEIM KOMMUNES BOLIGPOLITIKK

- Trondheim kommunes boligpolitikk skal medvirke til:
1. God boligforsyning og godt fungerende boligmarked
 2. Sosial boligfordeling og bosetting av vanskeligstilte
 3. God kvalitet, trygge boliger og bomiljø og tilgjengelige boliger
 4. Miljø- og ressursvennlige boliger

Disse fire hovedmålene utdypes i flere delmål som er grunnlag for tilhørende strategier. Rådmannen presiserer at delmålene ikke utgjør et fullstendig målhierarki for hele boligpolitikken. Delmålene gjelder for kritiske områder innenfor boligpolitikken der rådmannen har virkemidler og ser behov og muligheter for forbedring. Det er følgelig ikke formulert mål innenfor de felter der boligpolitikken fungerer. Ei heller er det gjengitt mål som allerede er etablert innenfor annet planverk, men enkelte steder er det vist til andre mål. Både kommuneplanens arealdel (KPA) og kommuneplanens samfunnsdel (KPS) har stor betydning for boligpolitikken og danner utgangspunkt for målene i boligprogrammet. Videre er kommunens miljøplan også av vesentlig betydning.

Forklaring til tabellene under

I tabellene under er hovedmål og delmål skissert med tilhørende virkemiddel og hjemmel i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel (KPA/KPS). Delmålene er gitt en nummerering som svarer til den temavise inndelingen av teksten videre. Merk at behandlingen av punktene 3.2.1 / 3.2.5/3. 2.8 / 3.2.9 / 3.4.1 ikke leder til egne delmål, og dette danner "huller" i nummereringen av delmålene. Under hvert delmål finnes det tilhørende strategier, men disse er av plasshensyn ikke gjengitt i de fire tabellene under. En enkeltvis sammenstilling av delmål med tilhørende strategier er vist i lysebrune bokser i de videre drøftingene.

HOVEDMÅL 1: GOD BOLIGFORSYNING OG GODT FUNGERENDE BOLIGMARKED			
DELMÅL:		VIRKEMIDDEL	KOMMUNE PLAN
3.1.1	Boligproduksjonen skal være tilstrekkelig til å imøtekomme den forventede veksten i befolkningen og samtidig ivareta miljøhensyn.	Planmyndighet	KPA 2.4.7 (IKAP 4.1)
3.1.2	Areal- og tomtepolitikken skal innfri innbyggernes behov og offentlige formål	Planmyndighet Tomtepolitikk (grunnerverv)	KPA 2.4.7
3.1.3	Sammensettingen av boligstørrelser skal dekke innbyggernes behov, gi valgfrihet til å velge bosted og motvirke sosial og demografisk segregasjon	Planmyndighet	KPS 3.5-1 KPA 2.5.2/ 2.5.4
3.1.4	Leiemarkedet skal være velfungerende med godt og variert tilbud av boliger med rimelige husleier	Veiledning/informasjon Kommunalt tilskudd	KPS 3.5-3

HOVEDMÅL 2: SOSIAL BOLIGFORDELING OG BOSETTING AV VANSKELIGSTILTE			
DELMÅL:		VIRKEMIDDEL	KOMMUNE PLAN
3.2.2	Flere vanskeligstilte skal bli selvhjulpne og bosatt i det ordinære boligmarkedet	Råd, veiledning og informasjon	KPS hovedgrep nr 1 / 1.2-1 / 3.5-3 /
3.2.3	Kommunale utleieboliger skal forbeholdes de mest vanskeligstilte på boligmarkedet	Kommunale utleieboliger Råd, veiledning og informasjon	KPS hovedgrep nr 1 / 3.3-1/ 3.5-3
3.2.4	Det skal være et tilstrekkelig antall kommunale utleieboliger for prioritere målgrupper	Kommunale utleieboliger	-
3.2.6	Flere leietakere i kommunalt eide borettslagsboliger og eierseksjoner skal gis mulighet til å kjøpe sin bolig	Kommunal tilskuddsordning	KPS hovedgrep nr 1
3.2.7	Personer med omfattende behov for tjenester skal sikres gode kommunale bolig- og tjenestetilbud	Kommunale utleieboliger Tjenestetilbud	-
3.2.10	Flere unge og vanskeligstilte skal settes i stand til å finansiere kjøp av bolig	Startlån Boligtilskudd	KPS strategi 1
3.2.11	Bidra til en styrket statlig bostøtteordning som likebehandler bostøttemottakere som leier privat bolig med bostøttemottakere som leier kommunal bolig	Husbankens bostøtte	KPS 4.1-2
3.2.12	Bidra til økt andel studentboliger og utvikling av studentboligområder som studentene opplever som attraktive og som understøtter en god byutvikling.	Påvirkning av statlige myndigheter Planmyndighet	KPS 1.3-1 / 3.7-5

HOVEDMÅL 3: GOD KVALITET, TRYGGE BOLIGER OG BOMILJØ OG TILGJENGELIGE BOLIGER			
DELMÅL:		VIRKEMIDDEL	KOMMUNE PLAN
3.3.1	Øke antall tilgjengelig utformede boenheter i ny småhusbebyggelse	Planmyndighet Bygningsmyndighet	KPS 3.5-1 KPA 2.4.19
3.3.2	Sette flere i stand til å forbli boende i eget hjem gjennom fysisk tilpassing av boligen når funksjonsnedsettelse oppstår	Husbankens prosjekteringstilskudd Rådgivning	KPS hovedgrep nr 1
3.3.3	Kommunale utleieboliger skal tilbys i alle deler av byen. Bydelsvise opphopninger av kommunale utleieboliger skal unngås. Kommunens strategi for boliganskaffelser og tildelingspraksis skal fremme trygghet for kommunale leietakere og for omgivelsene. Vanskeligstilte husstander skal så langt det er mulig tilbys en ordinær bolig.	Kommunale utleieboliger	KPS 3.5-1
3.3.4	Kommunale leietakere skal i størst mulig grad bli selvhjulpne. Leietakere skal ved behov få bistand til å mestre boforholdet.	Oppfølgingstjenester Bomiljøtjenester	KPS hovedgrep nr 1 / 1.2-1 / 3.6-1 /
3.3.5	Flere leietakere som bor i kommunal leiegård skal gis mulighet til å kjøpe sin bolig når eiendommen selges.	Seksjonering av kommunale leiegårder som skal selges	KPS hovedgrep nr 1 / 1.3-1 / 3.5-3 /

MÅL 4: MILJØ- OG RESSURSVENNLIGE BOLIGER			
DELMÅL:		VIRKEMIDDEL	KOMMUNE PLAN
3.4.2	Kommunale utleieboliger skal være miljøvennlige, og nye kommunale boliger skal fortrinnsvis ha en høyere miljøstandard enn det som følger av statens minimumskrav.	Kommunale utleieboliger Informasjonskampanjer	KPS 2.2-1 / 2.2-2

I den følgende drøftingen danner de fire hovedmålene grunnlaget for tematisk inndeling tilsvarende punktene: forsyning (3.1) fordeling (3.2), kvalitet (3.3) og miljø (3.4).

3.1 Tiltak for god boligforsyning og et godt fungerende boligmarked

balanse tilbud/etterspørsel

God boligdekning og godt fungerende boligmarked forutsetter at det legges til rette for en tilstrekkelig nybygging og en god utnyttelse av den eksisterende boligmassen. Et godt fungerende boligmarked har en rimelig balanse mellom tilbud og etterspørsel av boliger innenfor de forskjellige delene av boligmarkedet. Dette innebærer et tilstrekkelig antall egnede boliger, med riktig beliggenhet og til en riktig pris innenfor så vel eie- som leiemarkedet.

grunnlag for å bo

Begrunnelsen for et godt fungerende boligmarked er opplagt siden boligen gir den fysiske rammen for bosituasjonen. Dess bedre boligmarkedet fungerer, dess enklere vil husstandenes behov for bolig imøtekommes på en økonomisk effektiv, sosial og rettferdig måte. Færre vil falle gjennom i et godt fungerende boligmarked, og dette reduserer innbyggernes behov for hjelp av det offentlige for å skaffe eller beholde bolig.

arealtilgangen påvirker boligprisene

SSB definerer **tettsted** som en hussamling der det bor minst 200 personer. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter. Det er tillatt med et skjønnsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges. Dette kan f.eks. være parker, idrettsanlegg, industriområder eller naturlige hindringer som elver eller dyrkbare områder. Husklynger som naturlig hører med til tettstedet tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.

potensial innenfor eksisterende tettsteder

3.1.1 TILSTREKKELIG AREAL- OG BOLIGFORSYNING

Arealtilgangen har stor betydning for prisdannelsen i boligmarkedet. En arealpolitikk som sikrer en nødvendig boligproduksjon bidrar til å holde en balanse mellom tilbud og etterspørsel og motvirker derved prisvekst. Gjennom å vedta arealplaner bestemmer kommunen hvor store arealer som tillates brukt til forskjellige formål, og hvor stor utnyttelsesgrad boligtomter skal ha.

Trondheim har hatt en prisutvikling omtrent på linje med landsgjennomsnittet (tabellvedlegg, 3). For å dempe en fremtidig prisvekst er det viktig at kommunen legger til rette for en boligproduksjon i samsvar med forventede behov.

I retningslinje 2.4.7 i KPA 2007-2018 er det tatt utgangspunkt i en årlig utbyggingstakt på 1100 boliger per år fra 2008. Tallene bygger på befolkningsprognoser fra 2006. De påfølgende prognosene som ble gjennomført i forbindelse med IKAP i 2009 viste imidlertid en betydelig høyere vekst enn tidligere antatt. Retningslinjer foreslått i IKAP 4.1 forutsetter at kommunene skal legge til grunn i sine kommuneplaner å dimensjonere og tilrettelegge for boligbygging som beregnet og angitt i IKAP sitt høringsforslag. For Trondheim vil dette si et årlig gjennomsnittlig boligantall på 1 350 for hele perioden 2010-2019. Prognosene viser at befolkningsøkningen er størst i de nærmeste årene, men er gradvis avtakende ut over prognoseperioden. Med utgangspunkt i befolkningsprognoser som rådmannen deretter utarbeidet høsten 2010, antar rådmannen et årlig boligbyggebehov på 1 450 boliger innenfor boligprogramperioden 2011-2014. Måltallet er imidlertid økt ytterligere til 1 750 boliger i året, i henhold til bystyrets behandling.

Miljøpakkens krav om at 80 prosent av nye boliger skal bygges innenfor eksisterende tettstedsavgrensning reduserer behovet for å tilrettelegge nye feltområder for boligbygging. Dagens befolknings- og boligprognoser viser at boligfeltene som allerede ligger inne i gjeldende arealdel, sammen med en andel boliger i omformingsområdene Tempe og Nyhavna, til sammen cirka 19 500 boliger, dekker behovet frem til cirka 2024. I tillegg vurderes nye boligområder ved rullering av kommuneplanens arealdel. Prognosen legger til grunn at knappe 80 prosent av boligbyggingen i perioden frem til 2024 vil skje innenfor SSB sine definerte tettstedsområder. Dersom det i tillegg legges inn cirka 5 000 boliger utpekt for langsiktig byvekst (kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern 2005), vil cirka 64 prosent skje innenfor Statistisk sentralbyrå

(SSB) sine definerte tettstedsområder. En slik utvikling vil ikke være i tråd med intensjonene i Miljøpakken.

Delmål: Boligproduksjonen skal være tilstrekkelig til å imøtekomme den forventede veksten i befolkningen og samtidig ivareta miljøhensyn.

Strategi: Målet for boligproduksjon settes til 1 750 boliger årlig i boligprogramperioden.

3.1.2 STYRING AV BOLIGMARKEDET GJENNOM PLANVERKTØY OG TOMTEPOLITIKK

Kommunen har i dag to hovedalternativer for å styre boligpolitikken:

- Grunneierrollen gir kommunen den styringsmuligheten som strekker seg lengst og kan benyttes til å oppnå boligsosiale mål som eksempelvis prisregulering eller at boligene skal forbeholdes spesielle grupper.
- Myndighetsutøvelse i medhold av plan- og bygningsloven og andre relaterte lover gir mindre styringskraft og begrenses til tekniske forhold. Boligsosiale formål kan i noen grad oppnås indirekte, eksempelvis ved å innregulere boliger som gjennom nøktern størrelse blir rimelige.

styring gjennom grunneierrollen (aktiv tomtepolitikk)

-oppkjøp av store arealer for helhetlig styring

-salgsavtaler for særlige politiske målsettinger

Med **reduisert pris** menes her salg til en lavere pris enn hva som normalt kan oppnås i markedet.

Forrige boligprogram hadde en målsetting om at oppkjøp av store sammenhengende arealer skulle ivareta en helhetlig arealplanlegging og generelle boligpolitiske mål som regulering av boligstørrelser og en tilstrekkelig boligforsyning. Rådmannen har imidlertid vurdert at kommunal konkurranse om kjøp av tomtearealer ville understøttet et allerede høyt prisnivå i tomtemarkedet og eksponert kommunen for en betydelig økonomisk risiko⁵. Oppkjøp av boligareal har derfor blitt gjort i begrenset grad. Rådmannen vil ut fra en risikobetraktning ikke tilrå at kommunen gjør massive investeringer i tomtemarkedet i kommende programperiode.

Videre la forrige boligprogram opp til at salgsavtaler skulle benyttes for å oppnå boligpolitiske målsettinger. Påheftede salgsvilkår skulle medvirke til å nå målsettingen i arealplanen av 2007 om at minimum 20 prosent av nybygde boliger skulle være små utleieboliger eller rimelige lavinnskuddsboliger. Slike salgsvilkår innebærer at kommunen må selge til lavere pris enn markedspris. Dersom en slik strategi skal ha nevneverdig betydning, betinger det formidable overføringer fra bykassen. Rådmannen har i perioden ikke funnet økonomisk rom for å etablere salgsavtaler som en boligpolitisk strategi. Rådmannen mener dessuten at salg av tomter til redusert pris ikke gir boligpolitiske gevinster som står i samsvar med kostnaden⁶. Rådmannen foreslår derfor som hovedregel at kommunal subsidiering av tomter ikke skal benyttes for å oppnå boligpolitiske mål.

Det har i de siste årene vært et økende antall henvendelser til kommunen med ønske om å overta kommunalt eid tomteareal til en redusert pris for å realisere boliger til eldre, studenter og personer med ulik form for funksjonsnedsettelse. I noen grad har slik bistand blitt

gitt (jf. pkt. 3.2.7 og 3.2.12). I mangel av etablerte prinsipper for om tomtestøtte skal gis, og hvilke grupper dette skal innrettes mot, ser rådmannen et behov for avklaring for hvordan forespørsler om slik støtte skal imøtekommes. Rådmannen oppfatter at salg av kommunalt eide tomter til redusert pris kan virke som en tilsynelatende rimelig måte for å medvirke til bosetting av personer med særlige etableringsproblemer fordi det ikke innebærer en kontantoverføring i overdragelsesøyeblikket. Tomtesalg til redusert pris representerer like fullt en kostnad på lik linje med pengestøtte. I det lange løp forringes tomtekapitalen dersom kommunen kjøper tomter i markedet og selger disse med en prisreduksjon. Tomtesalg på slike vilkår betinger at virksomhetsområdet for grunnnerverv må tilføres midler fra bykassen. Dersom kommunen skal gi utvalgte grupper tomter til redusert pris, tilsier hensynet til likebehandling at alle som kvalifiserer til en slik ordning må kunne motta tomt fra kommunen. Rådmannen kan ikke se hvordan dette skal kunne løses innenfor kommunens tilgjengelige tomteportefølje, særlig i den tid kommunen også har egne arealbehov.

I den grad utsatte grupper skal bistås på boligmarkedet, oppfatter rådmannen pengeytelser som et mer målrettet, effektivt og rettferdig virkemiddel. Penger kan dessuten i større grad utmåles i henhold til mottakerens behov. Rådmannen har derfor ikke tilrådd salg av tomter til redusert pris i forslag til boligprogram. I formannskapsak 43/08 – ”Kommunal bistand til privat anskaffelse av boliger til funksjonshemmede som bygger på kommunal tomt” – ble det fastslått at kommunen i stedet for å selge tomt til funksjonshemmede med store omsorgsbehov, skulle bortfeste tomten. Den økonomiske realiteten for kommunen blir den samme som ved salg av tomter til redusert pris. Rådmannen har følgelig foreslått som strategi at *”Salg eller bortfeste av tomt til redusert pris skal ikke benyttes”*. Bystyret vil imidlertid at kommunen skal ha tilgjengelige tomter for videresalg til redusert pris. Bystyret har derfor vedtatt å stryke rådmannens forslag.

-sosiale boligbehov

Kommunen har selv et behov for tomter for bygging av sykehjem, helse- og velferdssenter, omsorgsboliger, bofellesskap for ulike grupper av personer med funksjonsnedsettelse og spesialboliger for bostedsløse med ulik problematikk. Arealmessig må disse behovene medtas innenfor arealplanleggingen som omtales i neste avsnitt. Investeringsmessig er behovene delvis ivarettatt for sykehjem/helse- og velferdssenter inklusive omsorgsboliger gjennom investeringsrammer for helse- og velferdsformål og kommunale utleieboliger. Nye behov betinger ytterligere investeringsrammer som må konkretiseres i rullerende økonomiplaner og årsbudsjett eller investeringsramme for grunnnerverv⁷. Rådmannen tilrår at eksisterende, kommunale boligtomter som er egnet til å realisere kommunale boligformål, forblir i kommunens eie inntil det er økonomisk mulig å investere i boliger og drive tilknyttede tjenestetilbud.

styring gjennom planmyndighet

Som plan – og bygningsmyndighet har kommunen styring med boligmarkedet gjennom plan – og bygningsloven og andre lover. Styringsmuligheten er først og fremst basert på overordnede planvedtak i kommuneplan, langsiktig kommunal boligprogrammering og gode reguleringsplaner.

- definiering i arealdelen

Befolkningsprognoser og prognoser for boligavgang bestemmer det fremtidige boligbyggebehovet, og arealbehovet styres gjennom kommuneplanens arealdel for 12-årsperioder. Plan – og bygningsloven av 2009 gir økte muligheter til å definere arealplanens hovedformål i tilhørende underformål, og disse mulighetene må benyttes aktivt ved neste rullering av kommuneplanens arealdel (i 2012). Eksempelvis kan hovedformål *bebyggelse og anlegg* inndeles i underformål som boligbebyggelse/bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer. Kommunen har ansvar for å tilrettelegge boligtilbud ut fra velferdshensyn for å ivareta særskilte grupper av befolkningen som det generelle boligmarkedet ikke erkjenner ansvaret for. Fremskaffelse av slike boliger forutsetter langsiktig planlegging og strategisk sikring av egnet areal gjennom både arealplanlegging og grunnerverv. Gjennom bedre programmering enn i dag kan kommunen allerede på arealplannivå sikre nødvendige arealer for offentlige formål. Det vil samtidig bidra til større forutsigbarhet for markedet og trolig bidra til å dempe prisnivået på tomtegrunnen. Både plankart og bestemmelser til arealdelen er juridisk bindende og gir kommunen god mulighet for overordnet styring av boligutbygging.

Bevisst bruk av reguleringsbestemmelser til en utbyggingsplan er et effektivt virkemiddel for kommunen til å påvirke den generelle boligsammensetningen i typer og størrelser, og rådmannen foreslår derfor å innføre områdebasert styring av boligstørrelser, jf. pkt. 3.1.3. Gjennom variasjon i boligstørrelser kan kommunen ha indirekte påvirkning på boligpris og samlet sett bidra til en utjevning av levekår mellom bydeler. I reguleringsarbeidet blir det derfor et hovedpoeng at kommunen har klare politiske mål for utbygging av de ulike områdene, og at reguleringsbestemmelsene blir tydelige og etterprøvbare, slik at ny boligutbygging bidrar til å supplere og bygge opp under en ønsket utvikling om mangfold og en integrert by.

Delmål: Areal- og tomtepolitikken skal innfri innbyggernes behov og offentlige formål

Strategi: Mulighetene for styring av boligmarkedet gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsbestemmelser skal utnyttes så langt det er mulig for å oppnå en ønsket boligbygging og tilrettelegging for offentlige behov. Programmering av offentlige boligbehov forbedres og gjøres mer langsiktig for å kunne sikres i arealplansammenheng.

Eksisterende, kommunalt tomteareal som er egnet til offentlige boligformål beholdes til den tid at kommunen kan realisere prioriterte boliginvesterings- og driftstiltak. Rammen for grunnerverv opprettholdes på kr 20 mill.

3.1.3 BOLIGSTØRRELSE I SAMSVAR MED BEHOV OG GOD INTEGRERING

imøtekomme folks behov

En variert boligsammensetting som dekker hele befolkningens behov gir innbyggere og tilreisende, som studenter, valgfrihet til å bestemme hvor de skal bo og danner grunnlaget for gode bomiljøer. I følge KPS 3.5-1, skal ensidige bomiljø motvirkes. En variert boligsammensetting kan hindre *demografisk* segregasjon (alder og husholdnings-

sosioøkonomisk og demografisk segregasjon

sammensetting) ettersom alle kan finne egnet boligtype. Videre kan en variert boligsammensetting også indirekte motvirke en sosioøkonomisk segregasjon (inntekt, utdanning, yrke) ettersom varierte boligtyper legger opp til et variert prisnivå. Temaet har i den siste tiden blitt viet politisk oppmerksomhet, og i anledning en interpellasjon i formannskapet i 2009 ble det vedtatt at ”*mangfold og alderssammensetning i de ulike bydelene omtales særskilt i revidering av kommuneplanens arealdel*” (sak 246/09).

I arbeidet med interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) er det foretatt beregninger av fremtidig boligbyggebehov etter boligtype der det mest sannsynlige utfallet for Trondheim viser at behovet for eneboliger utgjør rundt 15 prosent av de nye boligene, mens henholdsvis 40 og 45 prosent av behovet kan dekkes av småhus og blokkleiligheter.

reguleringsplanene kan bestemme boligstørrelser

I forrige boligprogram var det en målsetting å øke boligvariasjonen i eksisterende boområder gjennom å fastsette bestemmelser i reguleringsplanene om boligstørrelser. Erfaringen viser imidlertid en tiltagende segregering av boligstørrelser innenfor enkelte soner av byen. Der det er mange småboliger fra før, bygges det ennå flere småboliger, mens der store boliger dominerer, bygges ennå flere store boliger (jf. vedtaksoppfølgingens pkt. 3.2.2).

I planprosessen stiller kommunen krav til boligstørrelser med utgangspunkt i føringene om en variert boligstruktur. Behovsanalyser etterspørres fra utbyggerne, og dette motvirker til en viss grad ensidig boligproduksjon. Når kommunen ikke har oppnådd en utjevning av boligstørrelser mellom bydelene, har dette tre hovedårsaker:

- Utbyggerne krever å få bygge boliger i tråd med eget inntjeningsbehov
- Kommunen har ikke formulert konkrete mål for hvilke boligtyper/-størrelser som skal bygges hvor, ut over kommuneplanens runde formuleringer⁸
- Den gjeldende ungdomsboligplanen⁹ legger opp til bygging av småboliger i sentrale strøk der det allerede er overvekt av småboliger

...og styring er mulig

Dersom kommunen ønsker å motvirke de senere års utvikling mot større bydelsvise skjevheter i boligsammensetningen, vil det være nødvendig med en strengere regulering av boligstørrelser. Rådmannen mener at en forutsetning for en slik regulering vil være å etablere en tallfesting av hvor store boliger det skal bygges i de forskjellige delene av byen. En slik normering vil være et helt nødvendig verktøy for å håndheve kravet om variert boligstruktur og samtidig gi en forutsigbarhet for aktørene i byggebransjen. En tilsvarende normering ble vedtatt av Oslo bystyre i 2007.

Krav til boligstørrelser i Oslo kommune i enkelte deler av indre by:

- ingen boliger under 40 m²
- maksimum 20 % mellom 40-50 m²
- minimum 30 % mellom 50-75 m²
- minimum 50 % over 80 m²

En inndeling av byen i 13 soner basert på barneskolekretser avdekker store geografiske forskjeller i boligstørrelser (i antall rom) mellom de forskjellige områdene og kan danne eksempel for hvilke geografiske nivå det kan være naturlig å regulerer boligtypene innenfor (tabellvedlegg, 4). Det er sonene Midtbyen, Sentrum u/Midtbyen og Indre Sør Øst som har den største konsentrasjonen av småboliger (1-2-

roms). Motsatt er det sonene Byneset og Bratsberg som har høyest andel større boliger (5-roms +)(tabellvedlegg, 5).

Det er småboligproblematikken i sentrumsområdene som er mest påtrengende, særlig ut fra hensynet til bomiljø og med hensyn til etableringsmuligheter for familier. Dette aktualiserer å fastsette en øvre grense for hvor små boliger som kan bygges innenfor og rundt bykjernen.

*innvendinger mot område-
baserte størrelseskrav*

Områdebasert styring av boligstørrelser er ikke uproblematisk, og rådmannen vil peke på tre momenter:

- Krav om bygging av flere store boliger kan redusere utbyggernes lønnsomhet slik at færre boliger blir produsert.
- Krav om bygging av store boliger i sentrum kan medføre for høye kostnader for familier. Store sentrumsboliger kan derfor bli bebodd av veletablerte, små husholdninger.
- Krav om bygging av småboliger i periferien kan skyve lavinntektshusstander, ofte uten bil, bort fra byområdets servicefunksjoner.

*innarbeides i kommune-
planens arealdel*

Områdebasert styring av boligstørrelser er et komplekst tema som forutsetter en inngående behandling som faller utenfor boligprogrammets rammer. Spørsmålet er dessuten ideologisk betont siden det handler om å øke kommunen sitt omgrep med markedet. Det er derfor ønskelig med politisk tilslutning til dette prinsippet i boligprogrammet før saken utredes nærmere. Rådmannen mener at bestemmelser om boligstørrelser passer naturlig inn i kommuneplanens arealdel. Styring av boligstørrelser må også korrespondere med føringene i IKAP.

Delmål: Sammensettingen av boligstørrelser skal dekke innbyggernes behov, gi valgfrihet til å velge bosted og motvirke sosial og demografisk segregasjon

Strategi: Områdebaserte krav til boligstørrelser innføres for å medvirke til en mer variert sammensetting av boligstørrelser innenfor de forskjellige områdene av byen. Det vurderes særlig å ikke tillate flere småleiligheter i sentrumsområdet. Det skal legges til grunn at kommunens boligproduksjon skal samsvare med føringene i IKAP. Kravene til boligstørrelser tas inn i kommuneplanens arealdel.

Ungdomsboligplanen, vedtatt i 2001, som gir føringer på bygging av små boliger, avvikles med umiddelbar virkning.

3.1.4 VELFUNDERENDE LEIEMARKED

liten leiesektor

Selv om det er et mål at flest mulig skal eie sin egen bolig, vil noen likevel ha et behov for leid bolig for et kortere eller lengre periode. I følge folke- og bolig tellingen 2001 bodde ca 26 prosent av befolkningen i Trondheim i leid bolig der privatpersoner utgjør den største gruppen av utleiery¹⁰. For studenter, jobbflyttere og personer i en endret livssituasjon utgjør leid bolig gjerne en midlertidig løsning, mens leid bolig ofte blir en mer permanent løsning for personer med varig svak økonomi.

Et velfungerende privat leiemarked med et variert tilbud av boliger til en rimelig pris vil medvirke til at flere i leiemarkedet vil kunne klare seg selv uten kommunal bolig eller økonomisk bistand og kan generelt settes i sammenheng med KPS sitt hovedgrep om å legge forholdene til rette, slik at flest mulig av innbyggerne får mulighet til å mestre livets utfordringer og klare seg selv. KPS 3.5-3 legger konkret opp til å hjelpe barnefamilier ut av kommunal bolig, og da vil et velfungerende leiemarked være en av flere forutsetninger. Formannskapet vedtok dessuten i "eventuellsak" den 10.8. 2010 at rådmannen skal legge frem forslag som stimulerer til flere utleieboliger på det private leiemarkedet.

De siste årene har det vært en betydelig realøkning i husleieprisene (tabellvedlegg, 6). Den forventede økningen i studentantallet (jf. pkt. 3.2.12) vil ytterligere kunne bidra til økte husleier. Et større utbud av leieboliger vil kunne virke prisdempende.

Utformingen av et lite leiemarked bestående av et mylder av små enkeltaktører skyldes lovmessige og skattemessige forhold¹¹. Et slikt leiemarked har imidlertid tre ulemper i forhold til et profesjonelt leiemarked:

- begrenset forutsigbarhet om hvor lenge leietakeren kan leie boligen
- større grad av diskriminering på etnisk eller annet grunnlag fordi utleiere som selv skal bo i samme hus som leietaker, ofte velger leietakere som er mest mulig "lik seg selv"
- mindre kunnskap om de rettigheter og plikter som gjelder

profesjonelle aktører ideelt sett ønskelig

Ideelt sett vil en større profesjonell utleiesektor ha stor betydning særlig for de gruppene der leid bolig utgjør en varig løsning. En forutsigbar, inkluderende og ryddig, profesjonell leiesektor vil dessuten medvirke til å redusere behovet for kommunale utleieboliger. I forrige boligprogram ble det med henvisning til daværende arealplan lagt opp til at 20 prosent av boligbyggingen skulle være utleieboliger eller lavinnskuddsboliger, og boligprogrammet talte for en utleie i profesjonell regi. Dette skulle oppnås gjennom aktiv dialog med aktuelle aktører. Trondheim kommune har en god dialog med Studentsamskipnaden og vil videreføre dette samarbeidet.

... men virkemidlene mangler

Utfordringen med å påvirke til utleieboligbygging er at kommunen mangler lovmessige virkemidler og har økonomiske begrensninger. Plan- og bygningsloven gir ikke rom for å pålegge at boligområder skal reguleres til en bestemt eieform. Videre har staten ingen ordning for å understøtte generell utleieboligbygging. Som nevnt i punkt 3.1.2, medfører kommunalt kjøp av tomtegrunn for videresalg med vilkår om utleieboligbygging en uforholdsmessig stor kostnad og anbefales ikke.

muligheter innenfor det ikke-profesjonelle markedet

Til tross for ulemper knyttet til en ikke-profesjonell utleiesektor vil rådmannen like fullt tilrå stimuleringsiltak rettet mot småskalauleiere, siden det her foreligger et potensial for vekst. Slike boforhold kan være godt egnet for studenter eller andre som ønsker kortidsleie som private leieforhold ofte legger opp til. Rådmannen

antar at det er bygd vesentlig flere boliger med utleiemulighet enn det som faktisk leies ut i dag. Videre er det et potensial for å etablere nye utleieenheter innenfor bebygd og ubebygd areal. En vekst i det ikke-profesjonelle utleiemarkedet vil virke prisdempende for leiemarkedet som helhet. En prisreduserende faktor innenfor det ikke-profesjonelle markedet er at leieinntekten innenfor visse rammer er skattefri.

Ikke alle huseiere ser selv muligheten for utleie, og kommunen bør derfor mobilisere gjennom kampanjer for utleie. Opprettelse av alle typer selvstendig boenheter må tilfredsstillе alle myndighetskrav (lydkrav, brannkrav, miljøkrav, krav til parkeringsplasser mv), og ikke alle eiendommer er tilrettelagt for å etablere utleieforhold. Folk flest har ikke kunnskap til å gjøre disse vurderingene selv. Kommunen kan derfor utarbeide veiledningsmateriell vedrørende temaet. Dessuten foreslår rådmannen å utrede et eget tilskudd som skal benyttes for å kjøpe kvalifisert bistand for å gjøre en kort mulighetsstudie som grunnlag for en forhåndskonferanse med kommunen. Nærmere betingelser rundt et slikt tilskudd og fastsettelse av tilskuddets størrelse vil bli tematisert i en egen politisk sak som fremmes i løpet av 2011. Innenfor rammene av et slikt prosjekt må det også være et mål å få huseiere til å se fordelene ved å ha en lovlig godkjent bolig fremfor et ulovlig utleieforhold, og at flere huseiere søker om å få godkjent boenheter som allerede er ulovlig etablert. Ved bystyrets behandling vedtas det at rådmannen skal vurdere muligheten for å gi slikt utleietilskudd kun i de tilfeller hvor huseier bor i samme bolig. Videre vil bystyret at det skal etableres en gruppe som i samarbeid med Studieby1, ved hjelp av oppsøkende virksomhet og praktisk bistand, skal øke antall utleieboliger i eksisterende boligmasse.

kvalitetskrav og regelverk

De tekniske kravene til selvstendige boliger for varig opphold er gitt av staten gjennom teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Det er de samme kravene som gjelder for små som store boliger, og det skilles ikke på om boligen er bygget for selveie eller utleie. Det er i svært liten grad mulig å avvike fra disse kravene, og rådmannen mener at dette heller ikke er ønskelig. Når det gjelder krav til utomhusområder og parkeringsdekning, har kommunen et større spillerom for å utvikle en egen politikk. Kommunen kan etter konkrete vurderinger utvise et skjønn i forhold til slike krav der det er åpenbart at bygget forblir benyttet for studenter eller andre med kortvarig boligbehov. Bystyret viser til i sin behandling av boligprogrammet at formannskapet allerede har vedtatt at rådmannen skal legge frem en sak for politisk behandling med formål å forenkle regelverket med hensyn til utleieboliger i eksisterende boligmasse, og ber om at denne saken kommer til snarlig behandling.

leieboerforening

Det finnes leieboerforeninger i Oslo og Bergen. Det var i mange år også en leieboerforening i Trondheim, men denne ble nedlagt tidlig på 2000-tallet. I Trondheim er det to organisasjoner som skal i vareta huseiernes interesse. Det er Trondheim gårdeierforening og i tillegg et lokallag av Huseiernes landsforbund. Rådmannen anser det som ønskelig at det opprettes en organisasjon i Trondheim for å ivareta de juridiske rettighetene til leietakere, som tross alt er den presumptivt svake parten i et leieforhold. Rådmannen vil derfor innenfor rammen av tilgjengelige ressurser bistå Leieboerforeningen med opprettelse av et eget lokallag i Trondheim. Dersom drift av en slik forening betinger

at kommunen bevilger ressurser, slik Oslo kommune gjør for sin lokale leieboerforening¹², vil rådmannen komme tilbake til dette i en egen sak.

kunnskap om husleiepriser

Kunnskap om husleiepriser har stor betydning for aktørene på leiemarkedet, er en forutsetning for å kunne fastsette en husleie som ikke overstiger lovens rammer¹³ og har betydning for kommunens boligsosiale arbeid¹⁴. Statistisk sentralbyrå sin leiemarkedsundersøkelse (LMU) viser gjennomsnittspriser for boliger innenfor forskjellige størrelser. LMU er basert på et begrenset utvalg, og leiepriser for Trondheim er oppgitt som et gjennomsnittsmål sammen med Bergen, Stavanger og Tromsø, noe som gir et svært begrenset anvendelsesområde. I forslag til statsbudsjett for 2011 er det varslet at regjeringen ikke vil utvide leieprisstatistikken nå. I perioden 2001-2006 produserte kommunen egen leieprisstatistikk for Trondheim, og rådmannen vurderer om kommunen skal gjenoppta dette arbeidet.

non-profitt utleieboliger

I behandlingen av boligprogrammet tematiserer bystyret non-pofitt utleieboliger. Bystyret vedtar at Trondheim kommunen skal søke å etablere samarbeid med ideelle aktører i den hensikt å starte opp prosjekter for å bygge non-profitt utleieboliger. Bystyret legger til at rådmannen må se forslaget i sammenheng med kommende arealplan, slik at egne tomter for dette kan sikres.

Delmål: Leiemarkedet skal være velfungerende med godt og variert tilbud av boliger med rimelige husleier

Strategi: Trondheim kommune skal stimulere til at flere private boliger leies ut. Ikke-profesjonelle utleiende skal mobiliseres gjennom kampanjer og rettleides gjennom veiledningsmateriell. Det vurderes å opprette et eget tilskudd for etablering av utleieboliger. Opplegget for en slik kampanje og fastsettelse av et eventuelt tilskudd og vilkår for tildeling, vedtas i egen sak som fremlegges i løpet av 2011. Ordningen finansieres eventuelt i budsjett 2012 og i økonomiplan.

FLERTALLSMERKNAD – KrF, Ap, H, FrP, SV, Sp, MDG, DEM, PP, V:

Bystyret ber rådmannen opprettholde tidsplanen for sak om utleietilskudd og -kampanjer nevnt i delmål 3.1.4 slik at bystyret kan ta stilling til finansieringen av dette allerede i budsjettet for 2012. I saken bes rådmannen vurdere muligheten for å gi utleietilskudd kun i de tilfeller hvor huseier selv bor i samme bolig.

Bystyret vil etablere en gruppe som i samarbeid med Studieby1 ved hjelp av oppsøkende virksomhet og praktisk bistand skal øke antall utleieboliger i eksisterende boligmasse.

Trondheim kommune skal innenfor rammen av tilgjengelige ressurser bistå Leieboerforeningen med opprettelse av et eget lokallag i Trondheim. Dersom en slik etablering betinger at det bevilges kommunale ressurser, skal rådmannen komme tilbake til dette i en egen sak.

For å stimulere til økt bygging av utleieboliger for personer med et kortvarig behov, spesielt studenter og utsatte målgrupper, kan det etter en konkret vurdering dispenseres fra gjeldende norm for utomhusområde og parkeringsdekning. Det må i så fall være visshet om at boligene forblir benyttet til slikt formål.

Trondheim kommune søker å etablere samarbeid med ideelle aktører i den hensikt å starte opp prosjekter for å bygge non-profitt utleieboliger. Rådmannen må se forslaget i sammenheng med kommende arealplan når den skal behandles, slik at egne tomter for dette kan sikres.

Formannskapet har allerede vedtatt at rådmannen skal legge frem en sak til politisk behandling med formål om å forenkle regelverket mht utleieboliger i eksisterende boligmasse. Bystyret ber derfor om at saken kommer til snarlig behandling.

3.2

Tiltak for sosial boligfordeling og bosetting av vanskeligstilte

alle skal bo

Selv om boligsituasjonen er god for de aller fleste, er det noen grupper som har problemer med å skaffe og beholde egen bolig. En *god boligfordeling* er en forutsetning for at *hele* befolkningen skal kunne bo trygt og godt, uavhengig av sosiale, helsemessige eller økonomiske forutsetninger.

sosial- og velferdspolitik

En boligpolitikk med sikte på å oppnå en annen boligfordeling enn det som inntekts- og formuesforhold skulle tilsi, har velferdspolitiske begrunnelser og går over til ren sosialpolitikk i kampen mot bostedsløshet og fattigdom.

3.2.1 BOLIGSOSIALE VIRKEMIDLER MED MÅL OM EN NORMALISERT BOSITUASJON

normalisering og integrering

Det rådende normaliserings- og integreringsprinsippet bygger på at flest mulig skal kunne bo i ordinære boliger og være en del av det vanlige bomiljøet. Innenfor bygningspolitikken har universelt utformede boliger fått stadig større innpass i de siste årene. Likeverd er en viktig faktor her.

ikke absolutt

Målet om normalisering må ikke oppfattes som absolutt mål, men som et regulerende mål – noe å styre mot. Kommunens økonomiske evne vil ofte begrense det reelle handlingsrommet. I tillegg kan individets behov, ønsker og evne, sammen med omgivelsenes interesser, bidra til å modifisere målet.

selveie står sterkt både ideologisk og i utbredelse

Normaliserings- og integreringstankegangen følger også ideologien om *selveie* ettersom dette er den vanligste boformen blant folk flest. I statsbudsjettet for 2011 er det formulert at "Flest mulig av dem som ønsker det skal kunne etablere seg i egen eid bolig". Trygghet, ansvar, medvirkning og hensynet til et godt bygningsvedlikehold er vanlige argumenter for selveie.

Det er naturlig å se for seg ulike posisjoner på boligmarkedet:

1. Selveid bolig
2. Privat leid bolig
3. Kommunal utleiebolig
4. Krise/nattplass og korttidsplasser
5. Bostedsløse

boligsosiale virkemidler som heis mellom boligmarkedene

Boligvirkemidlenes rolle blir å være "heisen" som kan hjelpe boligsøkere i ønsket boligkarriere. Dette forutsetter en virkemiddelbruk som er målrettet, helhetlig og effektiv.

3.2.2 BOLIGRÅDGIVNING FOR VANSKELIGSTILTE

Med **boligrådgivning** menes i denne sammenheng kunnskapsformidling som gir grunnlag for disposisjoner, enten ved egne midler eller gjennom offentlige boligvirkemidler for å sette personen i stand til å skaffe eller beholde egen bolig,

Et av de strategiske hovedgrepene i KPS er ”å legge forholdene til rette for at flest mulig av innbyggerne har mulighet til å mestre livets utfordringer og klare seg selv”. Rådmannen mener at en god boligrådgivning som bidrar til å gjøre innbyggerne mest mulig selvhjulpne innenfor det ordinære boligmarkedet er et viktig virkemiddel. Dette forutsetter at rådgivningen legger opp til en virkemiddelbruk som er:

- målrettet - de som trenger bistand får det
- helhetlig - forskjellige tiltak sees i sammenheng med hverandre
- effektiv - mest mulig boligvelferd per krone

hvem er vanskeligstilt på boligmarkedet?

Boligrådgivningen må rettes mot vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette omfatter personer som er bostedsløse, bor utilfredsstillende, står i fare for å miste boligen, eller som skal hjelpes til å bli mest mulig selvhjulpnet i det ordinære boligmarkedet. Boligrådgivningen skal spesielt gis til kommunale leietakere som bistand til videre boligkarriere. Det presiseres at den foreslåtte satsingen er ment som et tilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet og ikke for ”folk flest”

flere instanser involvert

Boligrådgivning gis i kommunens fire Offentlige servicekontor ved Helse og velferdskontor og NAV.

for stor vekt på kommunal bolig

Rådmannen mener at flere boligsøkende må hjelpes slik at de ikke flytter inn i eller blir boende i kommunal bolig¹⁵. I følge KPS 3.5-3 skal barnefamilier i kommunale leieboliger motiveres og hjelpes til å få bolig i det ordinære boligmarkedet, og rådmannen mener at dette også er aktuelt for andre grupper av kommunale leietakere. Rådmannen ser et betydelig potensial i å yte boligrådgivning til husstander som allerede bor i kommunale boliger, og dette følges opp i arbeidet med retningslinjene for kommunal bolig (jf. pkt. 3.2.3) og i egen sak om kommunens boligrådgivning som nevnes nedenfor.

økt vekt på markedsbaserte løsninger

Rådmannen ser et behov for å øke kommunens rådgivningskompetanse, og særlig i forhold til å kunne bidra til en bedre utnyttelse av ressursene som finnes i det private boligmarkedet, i samspill med offentlige finansierings- og støtteordninger. Mange boligsøkende har behov for bistand til praktiske oppgaver som å søke etter boliger på nettet og i aviser, kontakte utleiere, delta på visning, og kontraktsinngåelse. Denne type hjelp gis i dag innenfor kommunens boligrådgivning, men utøves i en for liten grad. Det bør også etableres et systematisk opplegg for *formidling* til private utleiere av nye boligsøkere og kommunale leietakere som søker om forlengelse av leiekontrakt. I dette inngår dialog og intensjonsavtaler med profesjonelle og private utleiere, etablering av kontakt mellom utleier og leietaker, kontraktsmessig bistand, depositum, opplegg for husleiebetaling og restanser, samt opprettelse av en fast kontaktperson mot utleiere i tilfelle problemer oppstår i boforholdet. En egen formidlingsordning vil kunne innpasses blant eksisterende boligsosiale tiltak, men i tillegg må det påregnes bruk av ekstra ressurser.

egen sak

I forbindelse med bystyrebehandling av ny husleiemodell for kommunale leieboliger den 17.12.2009, ble det vedtatt at det skal fremmes en egen sak vedrørende boligrådgivningen i Trondheim

kommune”. Rådmannen fremmet en orienteringssak for formannskapet i den 9.11.2010, der det ble uttrykt et behov for å øke kommunens boligrådgivning (saksnr 0319/10).

Delmål: Flere vanskeligstilte skal bli selvhjulpne og bosatt i det ordinære boligmarkedet

Strategi: Kommunens boligrådgivning styrkes innenfor rammene av dagens organisering, med målsetting om økt bosetting av vanskeligstilte boligsøkere i det private markedet. En økt satsing på boligrådgivning betinger økte ressurser, og dette innarbeides eventuelt i kommunens budsjett for 2012 og i økonomiplanen.

3.2.3 BRUK AV KOMMUNALT DISPONERTE UMLEIEBOLIGER

<i>søkere til kommunal bolig</i>	I 2010 var det 1 134 søkere til kommunal bolig, hvorav 531 søknader ble innvilget. Samme år ble 475 kommunale boliger ledigstilt gjennom utflytting. Når antallet innvilgede søknader overstiger det antall boliger som frigjøres gjennom utflytting, oppstår det en venteliste dersom antall boliger ikke øker. Per 15.3.2011 stod det 419 husstander på venteliste, og disse hadde i gjennomsnitt ventet på bolig i 16 måneder regnet fra vedtaksdato. Lang ventetid uthuler rollen til kommunal bolig som et tiltak som skal iverksettes når behovet oppstår. Kommunale utleieboliger er et knapphetsgode. Det er derfor et kontinuerlig behov for å vurdere hvilke grupper av søkerne som har størst behov. Det er dessuten en selvstendig målsetting at færrest mulig bor i kommunal bolig, noe som kan settes i sammenheng med KPS sin strategi om at flest mulig av innbyggerne skal klare seg selv.
<i>lang ventetid uthuler tiltaket</i>	
<i>innsats på fire fronter</i>	Rådmannen mener at misforholdet mellom antall <i>innvilgede boligsøknader</i> og antall disponible boliger kan motvirkes med innsats på fire fronter: • heve terskelen for tildeling av kommunal • redusere botiden for kommunale beboere • økt antall kommunalt disponerte utleieboliger • ulike stimulerings tiltak (eksempelvis kjøp av kommunal bolig og boligrådgivning)
<i>kvalifiserer for kommunal kommunal bolig</i>	Rådmannen mener at kommunal bolig skal være forbeholdt husstander som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Dette kan skyldes: • Utestengning fra leiemarkedet på grunn av etnisk eller sosial tilhørighet. • Behov for bolig med fysisk tilpassing som ikke finnes i det ordinære boligmarkedet. • Behov for tjenester i et omfang som ikke kan ytes individuelt i privat bolig.
<i>revidere retningslinjene</i>	Rådmannen vil i løpet av 2011 legge frem en egen sak med reviderte retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig. Nye retningslinjer legger opp til at det stilles krav om at andre relevante boligvirkemidler skal være vurdert før kommunal bolig

innvilges. Det primære siktemålet er at kommunale boliger skal tildeles de mest vanskeligstilte.

Tabellen under viser antall husstander på ventelisten til kommunal bolig per 15.03.2011 og antall innvilgede søknader for hele 2010. Innvilgede søknader, fordelt på kjennetegn ved husstandene, illustrerer hvilke grupper som i dag prioriteres for kommunal bolig, og ventelisten viser hvilke grupper som hoper seg opp og hvor lenge disse må vente før bolig tildeles.

KOMMUNALE BOLIGER - INNVILGEDE SØKNADER, INNFLYTTINGER, VENTELISTE				
Kjennetegn	Innvilgede søknader 2010	Innflyttinger 2010	Venteliste per 15.03. 2011 (innvilget, men ikke innflyttet)	
			Antall	Ventetid (mnd)
Fysisk funksjonshemmet	21	17	29	24
Psykisk utviklingshemmet	17	14	60	27
Andre funksjonshemninger	20	20	19	18
Psykisk syke	41	34	70	16
Rusmiddelmissbruker	57	33	61	11
Psykiatri og rusmiddelmissbr.	22	12	23	16
Økonomisk vanskeligstilt	28	20	28	14
Flyktning	162	164	27	*
Sosialt vanskeligstilt	60	35	51	11
Ungbo	50	33	35	5
Uoppgitt /ingen kj.tegn passer	53	54	16	16
	531	436	419	16

*Ventetid ikke relevant fordi søknad registreres tidvis før flyktninger ankommer landet.

målgrupper og botilbud

Med **bofellesskap** menes i denne sammenheng samlokaliserte fullverdige boliger, med kjøkken, bad/wc, soverom og stue. Boligen er beboers privatareal som om boligen ligger i et vanlig bolighus. I tillegg er det fellesarealer som beboerne kan benytte som møteplass og til sosiale aktiviteter og fellesskap.

Flyktninger bosettes etter vedtak i kommunen, og i rådmannens budsjettforslag er det foreslått å motta 240 flyktninger i 2011. Dette er lavere enn i 2010, og på samme nivå som perioden 2007-2009 (tabellvedlegg, 7). KPS 3.3-1 forutsetter at innvandrere og flyktninger sikres selvstendighet gjennom samfunnsdeltakelse. Bosetting av nyankomne flyktninger forutsetter som oftest kommunale boliger. Rådmannen antar at flyktningbosettingen årlig vil betinge ca 150-170 boliger – det vil si rundt en tredjedel av alle boliger som ledigstilles gjennom utflytting. Per 31.12.2010 var 563 av de kommunale boliger bebodd av flyktninger som det mottas integreringstilskudd for, og dette utgjør en økning på 113 husstander i forhold til året før. Mange flyktninger fortsetter imidlertid å bo i kommunal bolig etter at tilskuddsperioden har utløpt. Per 15.3.2011 bodde det cirka 1 230 husstander med minoritetsbakgrunn i kommunale utleieboliger, og det utgjør 42 prosent av husstandene i ordinære kommunale utleieboliger. Ved vurdering av antall flyktninger som kommunen forplikter seg til å ta imot, må flyktningenes boligbehov ses i sammenheng med den boligmassen kommunen har til rådighet. Hvis kommunen ser det nødvendig å begrense antall enslige flyktninger og heller motta familier, skal kommunen be Integrerings og mangfoldighetsdirektoratet (IMDI) om dette. Om nødvendig kan kommunen vurdere å redusere antall mottatte flyktninger.

Psykisk utviklingshemmede med omfattende tjenestebehov, som ikke kan dra nytte av bolig med nærhet til tjenestebase, bosettes i

bofellesskap sammen med andre med tilsvarende hjelpebehov. Omtrent halvparten av alle voksne psykisk utviklingshemmede bor i et kommunalt bofellesskap. De fleste bofellesskapene er sammensatt med få boenheter, og enkelte er uhensiktsmessig utformet. Ventelisten viser en gjennomsnittlig ventetid på drøye to år. Rådmannen vurderer at større bofellesskap er mer kostnadseffektive, gir større muligheter for å etablere relasjoner mellom brukerne, og legger til rette for økt fagkompetanse. Små og uhensiktsmessige bofellesskap vil derfor bli avviklet. Det vil i løpet av 2010 – 2013 bli bygd ca 50 nye leiligheter. Disse leilighetene vil bli tildelt personer på venteliste (hjemmeboende) og til beboere i de bofellesskapene som avvikles. Dette forutsetter tilstrekkelige ressurser både til investering og drift. For å gi målrettet brukarmedvirkning på planlegging og bygging av boliger for unge mennesker med utviklingshemming og andre som har behov for omfattende tjenester i sitt daglige liv, vedtok formannskapet den 5.4.2011 å opprette et ”Rådmannens brukerråd for boligsaker”.

Fysisk funksjonshemmede er ikke nødvendigvis vanskeligstilt på boligmarkedet. Kommunal bolig kan være nødvendig der funksjonstapet og omsorgsbehovet er så stort at det betinger spesielt tilrettelagte boliger eller omfattende tjenester. På slutten av 1980-tallet ble det etablert flere bofellesskap for *ynge fysisk funksjonshemmede* med omfattende tjenestebehov. Dette med bakgrunn i at flere i denne målgruppen bodde i sykehjem. Rådmannen ser behovet for å få samlokalisert disse bofellesskapene med bakgrunn i at større bofellesskap er mer kostnadseffektive. Dessuten gir slike løsninger muligheter for å etablere relasjoner mellom flere brukere og en økt fagkompetanse.

Personer med omfattende rusproblemer har behov for hjelp for å kunne skaffe og beholde egen bolig. En trygg bosituasjon er viktig for stabilisering og rehabilitering. Kommunen har et variert botilbud for personer med rusproblemer. For de som i tillegg har adferdsproblemer, har såkalte ”småhus” med skjermet beliggenhet vist seg å være et godt alternativ. Kommunen ser fortsatt behov for ”småhus”, men det er en utfordring å finne egnede tomter. I tillegg er det en utfordring at kommunen ikke har et godt nok tilbud for personer med langvarige rusproblemer og med store pleie – og omsorgsbehov på grunn av omfattende helseproblem. Her må det etableres tiltak, og rådmannen vil i løpet av 2011 fremme en sak som beskriver valg og strategier innenfor tilbudet til målgruppen.

Rusmisbrukere med store psykiske problemer i tillegg til sitt rusproblem har i dag ikke et godt nok tilbud. Enkelte brukere fungerer ikke i eksisterende botiltak eller i kommunal bolig. Det er behov for spesielle boligløsninger og tjenester som ivaretar denne gruppen.

Personer med psykiske lidelser er nødvendigvis ikke avhengig av kommunens hjelp til å skaffe seg bolig. Her vil graden av tjenestebehov være avgjørende. Gjennom opptrappingsplanen for psykisk helse er det i perioden 2002 – 2009 etablert 126 kommunale tilrettelagte boliger for personer som har vært i behandling og som er avhengig av kommunens hjelp. Per februar 2011 var det registrert 17 utskrivningsklare pasienter fra psykiatriske institusjoner som venter på

et kommunalt botilbud, hvorav 7 personer er tildelt konkret bolig, men er ikke innflyttet.

Økonomisk og sosialt vanskeligstilte gis på lik linje med andre boligsøkere boligrådgivning for å stimulere til andre løsninger enn kommunal utleiebolig. Boligsøkende som ikke har problemer ut over dårlig økonomi kan ha et godt utgangspunkt for etablering i det private boligmarkedet. Der dårlig økonomi er knyttet til helse, rusmisbruk eller andre forhold, kan det imidlertid være behov for kommunal boligløsning.

Ungdom defineres generelt ikke som vanskeligstilt gruppe, men mange har etableringsproblemer. Helse- og velferdstjenestene opplever at en del unge har særlige problemer på boligmarkedet. Gruppen består av etnisk norske og ungdom med minoritetsbakgrunn. Når ungdom med problemer mangler bolig, er det vanskelig å følge opp behandling, skole, jobb, kvalifiseringsprogram og lignende. Kommunen har også et spesielt ansvar for å ivareta boligbehovet for ungdom som er eller har vært under barnevernets omsorg.

Ungbo er et kommunalt boligtiltak for de yngste boligsøkerne. Tiltaket bygger på en modell der vanskeligstilt ungdom integreres i bokollektiv og egne ungbohus sammen med ungdom uten særskilte hjelpebehov. Ungbo disponerer i dag 64 kollektivenheter og 48 leiligheter. Blant de 57 husstandene som i 2009 fikk tildelt bolig i Ungbo, fikk syv husstander tildelt bolig på grunnlag av særskilte behov, vurdert av bydelene etter de ordinære tildelingskriteriene for kommunal bolig, mens resten ble tildelt bolig etter søknad direkte til Ungbo. I tillegg administrerer Ungbo utleie av 23 små ungdomsboliger i Innherredsveien 51. Som en del av den generelle strategien om å målrette de kommunale boligene mot de mest vanskeligstilte gruppene, ønsker rådmannen å foreta en evaluering av ungbotiltaket. Videre ønsker rådmannen å evaluere bruk av ungdomsboligene i Innherredsveien 51, som er et ikke-behovsprøvd tiltak. En evaluering vil gi svar på om boligene bør innlemmes i boligmassen for behovsprøvd tildeling eller fortsette å være et åpent tilbud der beboere settes sammen etter en integreringsmodell.

redusere botiden

Gjennomsnittlig botid i kommunal utleiebolig er relativt lang: cirka 7 år for ordinære boliger og cirka 12 år for omsorgsboliger. Rådmannen foreslår tiltak for å redusere botiden blant beboere i kommunale utleieboliger.

I en **tidsbestemt** avtale er det allerede fra starten av i et leieforhold avtalt og klart når et leieforhold skal avsluttes, mens i en **tidsubestemt** avtale er det ikke avtalt når leieperioden tar slutt, og avtalen løper helt til den blir sagt opp. Utleiers oppsigelse kan settes til side av en domstol dersom den mangler en lovlig oppsigelsesgrunn eller dersom den får urimelig konsekvenser for leietaker.

Noen husstander som i dag bor i kommunale utleieboliger, har ikke lenger et reelt behov for et slikt tiltak. Dette kan enten skyldes endring i husstandens behov, størrelse eller forandringer i markedssituasjonen. Husleiekontraktens lengde skal ideelt sett speile varigheten av boligbehovet. Hovedregelen er *tidsbestemte* leiekontrakter i ordinære utleieboliger siden disse skal tjene som gjennomgangsboliger, men 25 prosent har allikevel *tidsubestemte* kontrakter, ofte inngått i tidligere tider. I omsorgsboligene er *tidsubestemte* hovedregelen og utgjør 75 prosent.

Leietaker med *tidsubestemt* leiekontrakt blir per i dag ikke vurdert etter innflytting. Rådmannen foreslår et eget prosjekt som skal arbeide

med å få kommunale leietakere med tidsubestemte leiekontrakter over i andre boforhold. Det er et mål at utflytting fra kommunal utleiebolig blir en positivt beveget handling fra leietakers side. Kommunen kan imidlertid avvikle leieforholdet gjennom en oppsigelse. Når det gjelder kommunens rettslige adgang til selv å si opp denne type leieforhold, må dette vurderes individuelt for hvert enkelt leieforhold. Generelt skal bemerkes at leietakere har et sterkt oppsigelsesvern. Rådmannen foreslår at det åpnes for at leietakere med tidsubestemt leiekontrakt kan si opp etter en nærmere vurdering i tilfeller der behovet for kommunal utleiebolig har opphørt, forutsatt at lovgrunnlaget vurderes å være til stede.

Leietakere med *tidsbestemt* leiekontrakt må søke om forlengelse av leieforholdet før kontrakten løper ut på tid og da blir beboeren vurdert etter behov på linje med førstegangssøkere. I 2010 søkte 602 husstander om forlengelse, og innvilgelsesandelen var 95 prosent. Rådmannen vil se nærmere på innvilgelsesandelen i sammenheng med revidering av retningslinjene for kommunale utleieboliger.

økt bruk av tidsbestemte leiekontrakter

Rådmannen vil foreslå en økt bruk av tidsbestemte kontrakter. Tidsbestemte kontrakter gir en bedre mulighet for kommunen til å kreve utflytting fra kommunal utleiebolig dersom behovet for bolighjelp opphører. Kriterier for når tidsbestemt kontrakt skal gis innarbeides i rådmannens forslag til nye retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig.

stimuleringstiltak

Husstander som ikke greier å etablere seg innenfor de rådende markedsbetingelsene, må hjelpes gjennom ulike individrettede stimuleringstiltak¹⁶ som leder til andre løsninger enn kommunal utleiebolig.

Delmål: Kommunale utleieboliger skal forbeholdes de mest vanskeligstilte på boligmarkedet

Strategi: Kommunale utleieboliger skal i enda større grad tildeles prioriterte målgrupper, og dette skal oppnås gjennom følgende tiltak:

- a) Rådmannen legger frem en egen sak med revidering av retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig i 2011, der det legges opp til å heve terskelen for tildeling av kommunal utleiebolig for å spisse tilbudet mot de mest vanskeligstilte. Tidsbestemte kontrakter skal benyttes i større grad. Retningslinjene skal angi kriterier for når henholdsvis tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter skal benyttes.
- b) For boligsøkere på ventelisten for kommunal bolig iverksettes veiledning med mål om å oppnå eller beholde privat eid/leid bolig.
- c) Det etableres et eget prosjekt med målsetting om å få kommunale leietakere med tidsubestemte leiekontrakter over i andre boforhold.
- d) Det åpnes for å si opp leietakere med tidsubestemt leiekontrakt i tilfeller der behovet for kommunal bolig har opphørt, forutsatt at lovgrunnlaget vurderes å være til stede.
- e) I løpet av 2011 skal det fremmes en sak om valg og strategier for bolig- og tjenestetilbud til personer med omfattende rusproblemer.
- f) Ungbotiltaket og bruk av ungdomsboligene i Innherredsveien 51 evalueres.

3.2.4 FREMSKAFFELSE AV KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER – OMFANG OG KOSTNADER

3 951 kommunale boliger

Trondheim kommune disponerer 3 951 utleieboliger hvorav 2 943 er ordinære boliger og 1 008 er boliger som er tilrettelagt for helsetjenester. Av de 3 951 boligene eier Trondheim kommune 2 872, Boligstiftelsen for trygdeboliger 976 boliger, mens boliger eid av private stiftelser utgjør 103 boliger.

KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER PER 31.12.2010			
	Ordinær- / trygdebolig	Tilrettelagt helsetjenester	Sum
Trondheim kommune	2 356	516	2 872
Boligstiftelsen for trygdeboliger	587	389	976
Privat stiftelse	0	103	103
Sum	2 943	1 008	3 951

kostbare boliger

Kommunen har i de senere årene intensivert investering i utleieboliger i bofellesskap til personer innen gruppen av psykisk utviklingshemmede og personer med psykiske lidelser som ikke kan dra omsorg for seg selv. Slike boliger finnes ikke å få kjøpt i markedet, og de er de dyreste boligene kommunen anskaffer. Realisering av bofellesskap betinger at kommunen opprettholder økonomiplanens investeringsnivå for utleieboliger. Pågående boligprosjekt under bygging og planlegging utnytter akkumulerte rammer for utleieboliger og økonomiplanens nåværende investeringsrammer inn i 2014. I forbindelse med budsjettet for 2011 ble det gjort vesentlige forbedringer i den statlige tilskuddsordningen for omsorgsboliger (investeringstilskudd). Allikevel gir tilskuddsordningen for omsorgsboliger fremdeles en noe lavere andelsmessig utmåling av tilskudd, målt i forhold til totalkostnad, sammenlignet med boligtilskuddsordningen for ordinære kommunale utleieboliger¹⁷.

..og lave statlige tilskudd

stor pågang og akkumulert behov (venteliste)

Det er usikkert hvor mange kommunale utleieboliger det er behov for i fremtiden. Dette avhenger av hvordan det generelle boligmarkedet fungerer og i hvilken grad de øvrige boligvirkemidlene fanger opp boligsøkere med hjelpebehov, slik at de kan oppnå andre løsninger enn kommunal utleiebolig.

behov ved å opprettholde dagens praksis

Fremtidig boligbehov kan utledes ved å legge til grunn dagens sammenheng mellom antall fraflyttinger fra kommunal utleiebolig og vedtak om tildeling kommunal bolig. Erfaringstall fra året 2010 viser at 475 boliger ble ledigstilt gjennom fraflytting, mens 531 husstander fikk vedtak om å få tildelt kommunal utleiebolig. Ubalansen med flere vedtak om boliger enn utflyttinger forutsetter en økning på 56 boliger årlig. Det vil si 244 boliger for programperioden. I tillegg går kommunen inn i programperioden med en forpliktelse om å skaffe bolig til 419 husholdninger som allerede står på venteliste. Riktignok er det rimelig å anta at en del av disse allerede har skaffet bolig på egen hånd. Hvis dagens forhold mellom innflyttinger og utflyttinger skal opprettholdes (244) og dersom ventelisten (419) skal avvikles i løpet av programperioden, krever dette en nettotilvekst på 643 utleieboliger for programperioden.

Utrekning av anskaffelsesbehov:
 boligavgang
 ÷ utflyttinger
 + innvilgede boligsøknader
 + akkumulert behov (venteliste)
 = anskaffelsesbehov

behov for å opprettholde andelen utleieboliger

En annen innfallsvinkel for å vurdere behovet for kommunale utleieboliger, er å legge til grunn at utleieboligenes relative andel skal opprettholdes som i dag på 4,5 prosent. En slik tilnærming baserer seg på prognoser om befolknings- og boligtilvekst. Med en økning i befolkningen vil også antallet husstander med behov for boligbistand øke. Basert på befolkningsprognoser og føringer i IKAP foreslår rådmannen 1 450 boliger som et måltall for årlig boligproduksjon (endret til 1 750 boliger etter bystyrets behandling). Dersom andelen kommunale utleieboliger skal opprettholdes på dagens nivå, betinger dette en *nettoøkning* på 65 boliger i året – det vil si 260 boliger for hele perioden. I sammenheng med å oppnå en nettoøkning må det tas hensyn til at kommunen selger boliger, og dette virke reduserende på boligantallet siden de boligene som gjenanskaffes er dyrere enn de som selges. I 2010 var det nesten ingen nettotilvekst i antall kommunale utleieboliger.

foreslår nettotilvekst på 260 kommunale boliger

I tråd med boligprogrammets vektlegging av alternative tiltak som leder inn mot andre boligløsninger enn kommunale boliger (jf. pkt. 3.2.3), vil rådmannen ikke anbefale en nettotilvekst som er så høy at både dagens praksis kan opprettholdes og ventelisten avskaffes (643 boliger). Samtidig mener rådmannen at tiden heller ikke er moden for å redusere det kommunale boligtilbudet. Det gjenstår ennå å se effekten av de alternative tiltakene som skal lede inn mot andre boligløsninger enn kommunale utleieboliger. Som en konklusjon foreslår rådmannen at andelen kommunale utleieboliger inntil videre opprettholdes på dagens nivå tilsvarende 4,5 prosent. Dette betinger at det anskaffes boliger i omfang som gir en nettovekst på cirka 260 boliger. Med økningen i boligantallet og en skjerpet praksis for å målrette boligene mot de med størst behov, skal det være mulig med en betydelig reduksjon av ventelisten. Andelen kommunale utleieboliger i Trondheim på 4,5 er riktignok relativt høyt sammenliknet med andre storkommuner (tabellvedlegg 8), men samtidig har dette vært et bevisst valg for blant annet å redusere bruken av hospitsliknende løsninger.

investeringsbudsjettet

Ved inngangen av siste boligprogramperiode (2005-2008) var de årlige rammene for investering i kommunale utleieboliger kr 70 mill. Ut fra datidens boligpriser tilsvarte dette 60 ordinære boliger på 50 kvm kjøpt til markedspris. I løpet av programperioden ble investeringsrammen redusert til gjeldende kr 56 mill. Samtidig ble formålet utvidet til også å gjelde kommunale utleieboliger til personer med omfattende tjenestetilbud, med unntak av eldre. Slike typer boliger har en lengre planleggingsperiode, og det er derfor akkumulert kr 109 mill i investeringsmidler som er bundet opp til konkrete boligprosjekt. Når de kr 109 mill spres over programperioden 2011-2014, utgjør dette kr 27,25 mill årlig. Allerede budsjettet og akkumulerte midler utgjør kr 83,25 mill som årlig ramme. Med dagens priser utgjør dette 52 stk boliger på 50 kvm kjøpt til markedspris¹⁸. Dersom det skal oppnås en nettoøkning på 260 stk boliger i programperioden, dvs. 65 stk boliger i året, vil dette betinge økninger i investeringsrammen. Rådmannen foreslår at man kommer tilbake til dette ved de årlige budsjettbehandlingene.

INVESTERINGSBUDSJETT FOR KOMMUNALE BOLIGER						
	Investeringsramme (mill kr)					Sum
	Akkumulert	Økonomiplan				2010-2014
		2011 (budsjett)	2012	2013	2014	
Investeringsmidler	109	56	56	56	56	333

økte investeringer gir økte husleier for leietakerne

Trondheim kommune har en utgiftsdekkende husleiemodell. Når nye kommunale utleieboliger anskaffes, vil økningen i kapitalutgiftene være større enn økning i husleieinntekter. Denne utgiftsøkningen vil følgelig bli veltet over på leietakerne i de kommunale utleieboligene. Husleienivået i de kommunale utleieboligene ligger per i dag noe lavere enn hva som etter loven kan kreves. Det er ikke mye merinntekt som kan hentes inn ved ytterligere husleieøkninger.

egne budsjett for institusjoner

I de senere årene har antallet mindreårige flyktninger økt, og dette betinger en egen satsing på bokollektiver med stasjonære tjenester. Slike botilbud faller inn under oppvekstsektorens ansvar og regnes som institusjoner med egne investeringsbudsjett, utenfor boligbudsjettet. Omfanget av mindreårige flyktninger er usikkert, men i forslag til økonomiplan er det for 2011 og 2012 budsjettet med kr 8 mill per år, noe som tilsvarer 7-8 plasser i året.

Budsjettforutsetningene har i mange år vært 20 prosent boligtilskudd fra staten, og dette har totalt sett blitt innfridd gjennom de faktiske tilskuddsutbetalingene. Husbankens tilskuddsordning for omsorgsboliger har maksimalsatser for hvor store anleggskostnader det kan ytes tilskudd til, fastsatt til kr 2 222 000 mill per bolig. Den andelen som overstiger maksimalsatsen må kommunen i sin helhet selv finansiere. I forhold til faktiske byggekostnader er Husbankens maksimalsats for lav, og per tiden utgjør tilskuddsdekningen fordelt på alle boliger ca 15 prosent. Når det gjelder tildeling av boligtilskudd til utleieboliger, er det varslet i statsbudsjettet for 2011 at Husbanken skal prioritere tilskudd til kommuner som kan vise til netto tilvekst av *egnede* boliger (jf. pkt. 1.2.1). Vilkåret om nettotilvekst kan slå uheldig ut for Trondheim som fortløpende selger utdatert bygningsmasse, og som innenfor budsjettet for gjenanskaffelser kjøper dyrere og derved færre boliger. Gjenanskaffede boliger vurderes imidlertid å være bedre egnet for brukerguppen.

innleie er vurdert

I tråd med vedtak 3.6.3 i forrige boligprogram har rådmannen vurdert mulighetene for å leie inn boliger fra det private leiemarkedet. Hensikten med innleie er å øke antallet kommunalt disponerte utleieboliger uten bruk av kommunale investeringsmidler. Rådmannen har ikke benyttet innleie i forrige boligprogramperiode og vil heller ikke nå foreslå innleie som strategi for anskaffelse av utleieboliger. Årsaken er økonomiske og administrative forhold. Kommunens egen erfaring, og erfaring fra innleie i Oslo kommune, er at private utleiere har forventning om høyere leieinntekt når kommunen er involvert. For leietaker vil boligene bli dyre ettersom utleier skal ha en egen fortjeneste, samt at kommunen vil måtte ha et påslag for sine administrasjonsutgifter. For kommunen gir innleie økt administrasjon med to sett kontraktsforhold - mot utleier og mot leietakerne – og med økte drifts- og vedlikeholdskostnader avhengig av leiekontrakten med utleier.

Delmål: Det skal være et tilstrekkelig antall kommunale utleieboliger for prioriterte målgrupper

Strategi: Trondheim kommune skal oppnå en nettotilvekst på 260 kommunale utleieboliger innenfor programperioden. Behovet for økte investeringsrammer tas opp ved de årlige budsjettbehandlingene. En eventuell reduksjon i tilskuddsutmålingen fra staten skal reflekteres i en tilsvarende økning i kommunens låneopptak, slik at investeringsrammens størrelse ligger fast.

I tillegg opprettholdes et eget budsjett for anskaffelse av bokollektiver for enslige mindreårige flyktninger (institusjon) med kr 8 mill for 2012.

Trondheim kommune ber staten om at tilskuddet for omsorgsboliger (investeringstilskudd) gis en større utmåling. Dette bør gjøres gjennom å øke satsen for aksepterte anleggskostnader til et nivå som gjenspeiler de faktiske byggekostnadene.

3.2.5 ØKONOMISK HJELP TIL BOUTGIFTER OG DEPOSITUM

<i>sosialhjelp - omfattende ytelse</i>	Tildeling av sosialhjelp til dekning av husleie skjer med hjemmel i Lov om sosiale tjenester etter en behovsprøving. I 2010 utbetalte Trondheim kommune sosialhjelp til boutgifter for kr 76 mill, mot kr 94 mill i 2009. Årsaken til reduksjonen på kr 18 mill er at færre mottar økonomisk sosialhjelp til dekning av livsopphold og boutgifter. Nedgangen skyldes at kommunen har satset på kvalifiseringsprogrammet, særlig for utsatte grupper, som for eksempel mottakere av økonomisk sosialhjelp. Staten på sin side utbetalte i 2010 kr 140 millioner kroner i bostøtte fra Husbanken, til beboere i Trondheim kommune.
<i>satser for akseptert husleie</i>	Bystyret vedtar øvre grenser for boutgifter som det kan innvilges sosialhjelp til. Satsene varierer etter husstandsstørrelse. Det gis som hovedregel ikke sosialhjelp i leieforhold der husleien overstiger den angitte satsen. I særlige tilfeller kan husleie ut over maksimumsbeløpet dekkes ut fra helse og sosiale forhold.
<i>satsene må fortløpende vurderes</i>	De siste årene har husleieprisene økt mer enn prisene i samfunnet for øvrig. I rådmannens arbeid med budsjett for 2011 ble det lagt til grunn at dagjeldende satser for akseptable boutgifter, som sist var justert i 2008, kunne gjøre det vanskelig å finne egnet bolig med tilstrekkelig lav leie, og at dette bidro til stor pågang på kommunale utleieboliger. I budsjettet for 2011 vedtok Bystyret å heve satsene for sosialhjelp til boutgifter. Disse er nå hevet med 10 prosent. Rådmannen antar at satsene for akseptable boutgifter fremdeles ligger under gjennomsnittet av hva som kreves ved ny utleie i annonsemarkedet, men samtidig at satsene ligger over gjennomsnittlige husleier for alle løpende (nylige og tidligere inngåtte) leieforhold (tabellvedlegg, 9). Rådmannen forventer at den vedtatte økningen i satsene vil medvirke til at flere klarer å skaffe og beholde egen bolig, men vil samtidig følge utviklingen i markedet og forslå eventuelle ytterligere økninger.
<i>husleier i kommunale utleieboliger</i>	I desember 2009 vedtok bystyret ny beregningsmodell for husleien i de kommunale utleieboligene (sak 0151/09). Til tross for økningen i sosialhjelpssatsene vil fremdeles en del av beboerne i kommunal utleiebolig kunne få en husleie som overstiger sosialhjelpssatser for

akseptert husleie. Sosialhjelpsatsene for boutgifter er også retningsgivende for leietakere i kommunale utleieboliger. Det er stor pågang til de kommunale utleieboligene i forhold til antall disponible utleieboliger. Mange husstander har spesielle behov og lav inntekt. Det kan derfor være en utfordring å finne egnet kommunal utleiebolig blant boliger som ledigstilles. Dagens praksis er derfor at kommunal utleiebolig kan tildeles selv om den ligger over grensen for akseptert boutgift. Dette er i tråd med retningslinjene for sosialhjelp som åpner for at det i særlige tilfeller kan innvilges dekning av boutgifter ut fra helse og sosiale forhold.

startlån til depositum

Startlån er i utgangspunktet et lånetilbud for *kjøp* av bolig, der kommunen låner ut penger som er lånt inn fra Husbanken. Som et forsøksprosjekt har kommunen i perioden 2007-2009 bevilget startlån til leietakere som trenger depositumslån for leie av privat bolig. Startlån til depositum ble avvirket fra Husbankens side fordi ordningen var i strid med gjeldende forskrifter for låneordningen. I noen tilfeller har det vist seg lettere å få innpass i leiemarkedet med startlån til depositum, enn med en tradisjonell garanti fra kommunen. Med bortfall av depositumslånet mistet kommunen et virkemiddel for å hjelpe husstander uten kapital til depositum, men som samtidig ikke er tilstrekkelig vanskeligstilt til å få kommunal garanti. Rådmannen oppfatter derfor utviklingen av startlån til depositum som beklagelig og har formidlet til Husbanken et ønske om at forskriften for startlån endres, slik at lånet kan benyttes til depositum til leie av bolig for personer som ikke kvalifiserer for sosialhjelp.

garanti for depositum

I 2010 stilte kommunen garantier for depositum til 271 stk husstander, mot 12 stk i 2009. Denne økningen er en direkte konsekvens av at husstander med behov for kommunens bistand til depositum nå blir henvist til garantiordningen.

Garanti gis med varighet lik husleiekontraktens lengde, men maksimalt inntil tre år ad gangen. Deretter kan det søkes om forlengelse. Der utleier kun benytter tidsubestemte leiekontrakter og ønsker garanti i hele leieperioden, kan dagens ordning være til hinder for at boligsøkende med garanti fra kommunen oppnår privat leiebolig. Rådmannen oppfatter dette som en svakhet og skal følge bruken av garantiordningen nøye, og ved behov fremme sak med forslag til forbedringer i ordningen.

3.2.6 BEBOERKJØP AV KOMMUNAL Utleiebolig

gunstig både for leietakerne og kommunen

Beboerkjøp av kommunal utleiebolig er gunstig for så vel leietakerne som kommunen. Leietakerne oppnår å bli eiere av egen bolig i tråd med KPS sitt hovedgrep om å legge til rette slik at flest mulig kan klare seg selv. Det er ikke hensiktsmessig å selge deler av heleide kommunale bygg dersom kommunen har planer om langsiktig eierskap siden dette vil begrense råderetten. De aller fleste av kommunens 1 000 borettslagsboliger er imidlertid godt egnet for beboerkjøp. I 2010 ble det solgt 21 utleieboliger i borettslag til kommunale leietakere. Disse boligene ble solgt til takstverdi. Rådmannen mener at det er mulig å øke antallet beboerkjøp og vil

videreføre prosjektet ”fra kommunal til privat bolig” gjennom en innsats på tre fronter:

- direkte henvendelser til kommunale leietakere med oppfordring til kjøp, og informasjon om låne- og støtteordninger
- en streng praksis ved søknad om kontraktsforlengelse
- gjennom økonomisk støtte

Utgangspunktet er at leietakerne selv skal reise finansiering til kjøp av bolig. Det er sannsynlig at kommunen må innvilge startlån som full- eller delfinansiering for å kunne realisere beboerkjøp (jf. omtale av finansieringsordningene i pkt. 3.2.10). For leietakere som kvalifiserer til boligtilskudd må det påregnes fullfinansiering gjennom startlån og boligtilskudd, noe som betinger at kommunen får tilstrekkelige tilskuddsrammer fra staten.

kommunalt tilskudd

Som en ekstra stimulans for kommunale leietakere til å kjøpe egen bolig foreslås det å opprette en ordning som innebærer salg av kommunale boliger med en prisreduksjon på kr 50 000 i forhold til takstpris, forutsatt at kommunen ikke ser et behov for å beholde den angjeldende boligen. Ved en slik ordning blir vanskeligstilte leietakere hjulpet til en rimeligere boligetablering med minimale administrative og finansielle kostnader.

Den årlige rammen for prisavslag foreslås fastsatt til kr 2,5 mill per år, tilsvarende 50 boliger. Rammen legger opp til en ambisjon om 200 beboerkjøp for hele programperioden. Ordningen finansieres gjennom den verdien som ligger i kommunens boligkapital, på bekostning av budsjettet for reinvesteringer fra salgsinntektene (erstatningsboligbudsjettet). Rådmannen mener at en slik støtte til enkeltpersoner ikke er i strid med EØS-direktivet. Dette fordi strategien er en del av en uttalt sosialpolitikk og en kommunal tjenesteoppgave. Kjøp av bolig forutsetter at husstanden har oppnådd en viss minimumsinntekt, slik at lån kan betjenes. For å målrette ordningen mot husstander som har et økonomisk hjelpebehov, foreslås en øvre inntektsgrense som tilsvarer startlånsordningen (p.t. kr 450 000 for enslige og kr 800 000 for flerpersonshusholdninger). Rådmannen vil presisere at husstander over inntektsgrensen ikke skal være diskvalifisert for å kunne kjøpe den kommunale utleieboligen de bor i. Kjøp må i så fall skje uten et slikt tilskudd.

I boligprogrammets punkt 3.3.5 er det foreslått at kommunen ved salg av heleiede leiegårder kan omdanne gården til eierseksjoner for å tilrettelegge for beboerkjøp. Innenfor den ordningen som foreslås i punkt 3.3.6. oppnår beboerne som allerede bor i leiegården mens seksjonering pågår, en prisreduksjon på 20 prosent. For at leietakere ikke skal få dobbelt opp med ytelser, foreslår rådmannen derfor at det foreslåtte tilskuddet på kr 50 000 ikke kommer til anvendelse i de tilfeller beboerne oppnår prisreduksjon på seksjoneringstidspunktet.

Delmål: Flere leietakere i kommunalt eide borettslagsboliger og eierseksjoner skal gis mulighet til å kjøpe sin bolig

Strategi: Leietakere i kommunalt eide andeler i borettslag og kommunalt eide eierseksjoner skal gjennom en ny ordning få mulighet til å kjøpe den boligen de leier til takstpris minus kr 50 000. Det stilles krav om at husstandens inntekt er innenfor de inntektsgrensene som til enhver tid gjelder for startlansordningen. Den årlige rammen fastsettes til kr 2,5 mill per år, tilsvarende 50 boliger. Leietakerkjøp forutsetter at kommunen finner det hensiktsmessig å selge boligen. Prisreduksjonen på kr 50 000 gis ikke når leietaker bor i eiendom som kommunen seksjonerer og der leietaker får tilbud om å kjøpe sin bolig til en redusert pris (jf. vedtak 3.3.5)

Med **bofellesskap** menes i denne sammenhengen fullverdige samlokaliserte boliger med fellesareal og tjenestebase. Det gis ordinær leiekontrakt hjemlet i husleieloven.

300 kommunale og 5 private bofellesskap

3.2.7 SELVEIE FOR FUNKSJONSHEMMEDE MED BEHOV FOR TJENESTER

Personer med nedsatt funksjonsevne og med omfattende behov for tjenester bosettes normalt i kommunale bofellesskap. Kommunen disponerer i overkant av 300 boliger i bofellesskap.

Siden 1994 er det bygget 5 private bofellesskap, med til sammen 25 boliger, for personer med psykisk utviklingshemming. Boligene har blitt bygget etter initiativ av beboernes pårørende og med varierende bruk av kommunale og statlige midler. I behandlingen av boligprogrammet tematiserer bystyret tilgangen på boliger til psykisk utviklingshemmede og holder fast på at køen for boliger til psykisk utviklingshemmede skal være avviklet i løpet neste bystyreperiode og legger til at målet for bygging av slike boliger må justeres slik at dette kan innfris.

For å oppnå en ensartet praksis i kommunens bistand til bygging av bofellesskap bygget i privat regi på kommunal tomt og med kommunal tjenesteyting, fastsatte formannskapet i 2008 (sak 07/2004) retningslinjer som beskriver vilkår for kommunens bistand. I saken ble det dessuten vedtatt:

”Omfang og innretning av ordninger for kommunal bistand til funksjonshemmede som bygger bolig i privat regi på kommunal eller privat tomt, tas opp til drøfting i kommende budsjett og økonomiplan, samt ved rullering av boligprogrammet.”

Selvbygging for funksjonshemmede reiser en rekke problemstillinger der hensynet til beboernes interesser må sees i sammenheng med kravet til en effektiv forvaltning av offentlige ressurser og en rettferdig fordeling av midler.

selveie – ideologisk forankret

Målsettingen om selveie har bred ideologisk forankring i befolkningen, og Norge er i en særstilling ved at ca 75 prosent av husstandene bor i selveid bolig. Blant psykisk utviklingshemmede utgjør andelen selveiere ca 15 prosent på landsbasis. Hensynet til likhet og en normaliseringstankegang taler i retning av at funksjonshemmede generelt skal kunne bli selveiere på linje med folk flest. Rådmannen er imidlertid av den oppfatning at kommunalt eide

	bofellesskap i størst grad sikrer en faglig god og kostnadseffektiv tjenesteproduksjon.
<i>offentlige tilskudd nødvendig</i>	De aller fleste funksjonshemmede klarer ikke å realisere private bofellesskap uten omfattende offentlig økonomisk støtte. Med ordinær trygdeinntekt og statlig bostøtte klarer de å betjene ca kr 1 mill i startlån og er i tillegg avhengig av individuelt boligtilskudd på cirka kr 1 mill. Kommunen er avhengig av tilstrekkelige tilskuddsrammer fra staten, og boligtilskudd er allerede i dag et stort knapphetsgode. Det er vanskelig for kommunen å være forutsigbar på fremtidig tilskuddsfinansiering i den størrelsesorden som er nødvendig for å realisere private bofellesskap for funksjonshemmede. For drøfting av egnet tomteareal og tomtekostnader for bofellesskap vises det til pkt. 3.1.2 – styring av boligmarkedet gjennom planstyring og tomtepolitikk.
<i>knappe offentlige ressurser må fordeles etter behov</i>	Når det kommer til fordeling av knappe offentlige ressurser, er det kommunen som har et totalt bilde av innbyggernes behov og som er ansvarlig for en riktig, helhetlig prioritering blant dem som kvalifiserer til tjenester. Når personer med omfattende tjenestebehov bygger boligene selv, må kommunen stille nødvendige tjenester til disposisjon. Det vil fremstå som urettferdig dersom ressurser eller initiativ hos brukerne /pårørende, og ikke tilmålt behov, skal være avgjørende for når man kan flytte inn i et bofellesskap og motta offentlige tjenester.
<i>selvbygging når tjenestebehovet er stort</i>	Rådmannen vil på bakgrunn av ovennevnte moment ikke anbefale privat bygging av bofellesskap til personer med omfattende tjenester. Rådmannen vil heller tilrå at ressursene benyttes til å fremskaffe kommunale boligløsninger for funksjonshemmede med størst mulig forutsigbarhet for de berørte brukerne og deres pårørende. Følgelig foreslår rådmannen som strategi at tilskudd eller bistand med tomt til redusert pris ikke gis til enkeltpersoner eller grupper av enkeltpersoner for etablering av privat bofellesskap med omfattende tjenesteyting. Bystyret har etter sine vurderinger besluttet å stryke forslaget.
<i>tredje sektor</i>	Samtidig som rådmannen tilrår å ikke bidra til private bofellesskap, er det viktig å legge til rette for tredje sektor med de ideelle organisasjonene som tilbyr opplegg med både bolig og tjenester. Rådmannen anbefaler at tredje sektor etter en konkret vurdering skal kunne anbefales for statlig tilskudd.
<i>selvbygging aktuelt ved mindre tjenestebehov</i>	Videre sees det på som positivt at funksjonshemmede som kan greie seg med punktvis/ambulerende hjemmebaserte tjenester etablerer private boliger gjennom selvfinansiering. Kommunen vil i slike tilfeller vurdere delfinansiering med statlig boligtilskudd etter ordinær økonomisk behovsprøving.
<i>tidsbestemte leiekontrakter</i>	Under punkt 5.2.3 argumenterer rådmannen for økt bruk av tidsbestemte leiekontrakter slik at større gjennomstrømning i kommunale boliger kan oppnås, og i tilhørende strategi er det lagt opp til at tidsbestemte kontrakter skal benyttes i større grad. Bystyret slår imidlertid fast at personer med omfattende hjelpebehov ikke skal ha tidsbestemte leiekontrakter.

Delmål: Personer med omfattende behov for tjenester skal sikres gode kommunale bolig- og tjenestetilbud

Strategi: Det skal prioriteres å skaffe egnede boliger i kommunalt eierskap for personer med behov for bolig og omfattende tjenester. Tredje sektor skal etter en konkret vurdering kunne anbefales for statlig tilskudd fra Husbanken.

Bystyret holder fast på at køen for boliger til psykisk utviklingshemmede skal være avviklet i løpet av neste bystyreperiode. Målet for bygging av slike boliger må justeres slik at dette kan innfris.

Bystyret mener at psykisk utviklingshemmede og andre personer med omfattende hjelpebehov ikke skal ha tidsbestemte leiekontrakter.

3.2.8 SELVBYGGERTJENESTE

Selvbyggertjenesten fungerte i en 15-årsperiode fra slutten av 1970-tallet med 3-4 årsverk, finansiert ved tomtosalget. Om lag 100 boliger ble bygget per år. Tjenesten bisto med teknisk bistand, økonomisk rådgivning og juridisk bistand. Tomtene var små enebolig-tomter med utnyttingsgrad som rekkehusbygging.

I forrige boligprogram ble det vedtatt å fremlegge en egen sak som skulle belyse selvbygging, hvorpå bystyret vedtok å opprette en egen selvbyggertjeneste innenfor kommunens administrasjon. I budsjettet for 2009 ble det vedtatt å kutte i de avsatte midlene. Dette innebærer at det nå bare er rom for å opprette selvbyggertjenesten så fremt finansiering kan skaffes gjennom tomtosalg. Et slikt arbeid er ikke påstartet, og rådmannen vil ikke tilrå at en selvbyggertjeneste etableres. Med bakgrunn i de tidligere vedtak er det imidlertid naturlig at temaet drøftes i dette boligprogrammet. Det er tre hovedinnvendinger mot en kommunalt initiert selvbygging som rådmannen vil anføre.

innvendinger

- ikke økonomisk rom

-uaktuelle bygningstyper

- ikke sosiale eller forsyningsmessige begrunnelser

tilrådes ikke

Brøset

For det første forutsetter en selvbyggertjeneste kostnader. Rådmannen mener at kommunen har andre behov som er mer prekære. Selv om det er realistisk at en slik ordning kan bli selvfinansierende på sikt, vil det være behov for kommunal finansiering inntil prosjektet er i stabil drift. For det andre vil det bli en utfordring å finne nok tomter over tid egnet for selvbygging. Dette henger sammen med at selvbygging er mest aktuelt for småhusbebyggelse, siden det er her vanlige huskjøpere kan gjøre mest egeninnsats og derved oppnå størst økonomisk gevinst. I følge kommuneplanens arealdel skal hele 80 prosent av boligbyggingen skje innenfor fortetningsområdene, og her skal det bygges i større bygningsvolum der muligheten for egeninnsats er begrenset. For det tredje kan rådmannen verken se gode sosiale eller forsyningsmessige begrunnelser for en selvbyggertjeneste i dagens situasjon¹⁹. Rådmannen vil på denne bakgrunnen ikke tilrå at kommunen initierer en egen selvbyggertjeneste.

Selvbygging kan imidlertid være aktuelt som forsøksprosjekt på Brøset. Dette vil rådmannen eventuelt komme tilbake til i en egen sak.

3.2.9 PRISREGULERTE LAVINNSKUDDSBOLIGER

I forrige boligprogram ble det i strategi 3.3.2 vedtatt å videreutvikle modeller for rimelige boliger/lavinnskuddsboliger forbeholdt spesielle grupper, og det var et mål å komme i gang med minst ett større eller flere mindre prosjekt i perioden. Realiseringen ble betinget av

	offentlige tilskudd eller salg av tomer til en redusert pris. Modellen ble eksemplifisert ved kommunens gjennomførte ungdomsboligprosjekt på Tiller.
<i>tidligere målsetting om 20 % leie-/lavinnskuddsboliger</i>	Strategien var en oppfølging av den daværende arealdelen i kommuneplanen som la opp til at det skulle bygges minimum 20 prosent små utleieboliger eller lavinnskuddsboliger. Trondheim kommune har ikke lyktes med å etablere lavinnskuddsboliger, og rådmannen vil heller ikke tilrå en slik satsing. Men med bakgrunn i tidligere vedtak om en slik satsing og en manglende gjennomføring, drøftes temaet også i dette boligprogrammet.
<i>lang tradisjon med lavinnskuddsboliger</i> <i>erfaringer fra prisregulering</i>	Norge har etter krigen hatt et stort omfang lavinnskuddsboliger gjennom borettslagssektoren frem til slutten av 1980-tallet da boligmarkedet ble deregulert. Det er ulike syn på motivene bak og og berettigelsen for dereguleringen. En erfaring fra reguleringstiden er imidlertid utfordringene med å opprettholde et regulert og et uregulert marked side om side, særlig etter hvert som markedet for eierseksjoner og eneboliger vokste. Et fremtredende problem var at beboere i prisregulerte boliger ikke tok del i boligmarkedets prisvekst og derved ble avskåret fra en videre boligkarriere ettersom boligbehovet endret seg. Lavinnskuddsboliger kan i dag ha sin begrunnelse som en mellomting mellom vanlige utleieboliger og beboereide boliger. Fordelen er at lavinnskuddsboliger gir husstander med liten egenkapital en lettere tilgang til eiermarkedet, og at de dermed får muligheten til å benytte fordelene til rentefradrag som skattesystemet gir samt en viss mulighet til å opparbeide egenkapital.
<i>tilrådes ikke</i> <i>kostnadskrevende, lite målrettet og hindrer mobilitet</i>	Rådmannen tilrår imidlertid ikke at kommunen medvirker til å etablere lavinnskuddsboliger. For det første finnes det ikke statlige midler til formålet. Dette innebærer at kommunen i så fall selv må gi pengestøtte eller selge tomter til redusert pris. For det andre er det ingen garanti for at støtten tilfaller kjøperen og ikke boligprodusenten. For det tredje vil lavinnskuddsboliger også bli bosatt av husstander som på et senere tidspunkt ønsker å flytte i takt med endrede behov og inntektssituasjon, men som blir "låst" inne i de prisregulerte boligene fordi andre alternativer fremstår som relativt dyrere. Dette vil kunne motvirke en fleksibel og god bruk av boligmassen.
<i>ikke tilpasset dagens rammebetingelser</i>	Boligprogrammet som nå fremmes er basert på at flest mulig skal bli selvhjulpne, bosatt primært innenfor selveiermarkedet og kunne bevege seg fritt innenfor boligmarkedet. Videre legges det opp til en nøktern og målrettet bruk av kommunale boligvirkemidler. Tidligere tiders prisregulering var etablert på bakgrunn av boligknapphet og understøttet av statlig finansiering og lovgivning. Dagens utfordringer og rammebetingelser i boligmarkedet er totalt endret. Rådmannen mener derfor at lavinnskuddsboliger initiert av kommunen fremstår som uaktuelt.

3.2.10 STARTLÅN OG BOLIGTILSKUDD

Startlån fra kommunen er et boligøkonomisk virkemiddel som skal bidra til at vanskeligstilte skal kunne kjøpe og bli boende i en egen eid bolig. Renten er ikke subsidiert. Ordningen handler derfor ikke om å gi billigere lån, men å gi flere en posisjon i eiermarkedet og understøtter med dette KPS sitt hovedgrep om å legge forholdene til rette slik at flest mulig klarer seg selv. Kommunen finansierer låneordningen gjennom årlige låneopptak fra Husbanken. Kommunen tildelte i 2010 kr 205 mill startlån fordelt på 292 husstander. I tilfeller der husstanden er varig økonomisk vanskeligstilt og ikke har tilstrekkelig betjeningsevne for et lån, kan kommunen videretilde statlig boligtilskudd. For 2010 hadde kommunen til rådighet en tilskuddsramme fra Husbanken på kr 20 mill, og hele summen ble utbetalt.

førstegangsetablerere og varige vanskeligstilte

Mottakerne av startlån kan deles i to omtrent like store grupper:

- *Førstegangsetablerere* som til tross for gode og stabile inntekter ikke får hele lånet i privat bank fordi de mangler egenkapital. Her ytes startlån som topplån.
- *Varig vanskeligstilte* er gjerne trygdemottakere. Gruppen kan selv med startlån som toppfinansiering ha problemer med å oppnå grunnlån i privat bank, og ikke sjelden gis startlånet som fullfinansiering, eventuelt i kombinasjon med boligtilskudd. Tilskuddet er strengt økonomisk behovsprøvd.

inntektsgrenser og krav til betjeningsevne

Startlånet er behovsprøvd ut fra husstandens bruttoinntekt. Kommunen har satt en veiledende øvre inntektsgrense på kr 450 000 for enslige og kr 800 000 for par. Nedre inntektsgrense er ikke fastsatt, men kommer til uttrykk gjennom krav til nødvendig betjeningsevne (tabellvedlegg, 10). Blant de enslige finnes noen husstander med inntekt over inntektsgrensen, men ingen blant par (tabellvedlegg, 10,11). Når husstander mottar startlån til tross for svært lave inntekter, er dette mulig fordi boligtilskudd tildeles eller fordi lånesøkeren har opparbeidet egenkapital.

førstegangsetablerere med høye inntekter

I det øvre inntektssjiktet finner vi i hovedsak førstegangs-etablerere. De fleste er unge, ofte med studielån og uten egenkapital, som blir avskåret fra fullfinansiering gjennom bankenes utlånspraksis. Startlån som toppfinansiering åpner for lån i bank uavhengig av sikkerhet i form av kausjon eller realpant fra foreldre/pårørende, noe som ellers ofte er nødvendig. Ikke alle kan påregne slik bistand fra sine nærmeste. Startlån som toppfinansiering bidrar derfor til å utjevne sosiale skiller i boligmarkedet. Rådmannen anbefaler å opprettholde praksisen med toppfinansiering til personer med normalt gode inntekter.

varige vanskeligstilte med lave inntekter

For husstander innenfor det nedre inntektssjiktet finner vi de varig økonomisk vanskeligstilte, og for denne gruppen er utfordringen å kunne betjene et lån. Eksempelvis forutsetter et låneopptak for enslige en minimumsinntekt på kr 260 000. Inntektskravet utelukker mange husstander med pensjoner fra folketrygden og faktisk en hel del arbeidstakere i lavtlønnsyrker. Her ytes bistand i to varianter avhengig av husstandens økonomiske evne. De bedre stilte av de vanskeligstilte

gis primært hjelp i form av fullfinansiering med startlån, mens for de varig vanskeligstilte gis boligtilskudd i tillegg til lån. Boligtilskuddet tildeles av Husbanken til kommunene for viderefordeling.

dristigere bruk av startlån

For å gi flere muligheter for kjøp av egen bolig vil rådmannen gjennomgå retningslinjene for startlån. Personer for eks på kvalifiseringsstønaden har hittil ikke fått innvilget startlån med begrunnelse at stønaden ikke er en varig ytelse. Med bakgrunn i målsettingen med kvalifiseringsprogrammet²⁰, som enten er overgang til varig trygdeytelse eller ordinær arbeid, vil rådmannen se om startlån kan innvilges til denne målgruppen som ledd i helhetlig bistand. Bystyret ber i tillegg om at revideringen skal ha som siktemål å gjøre ordningen bedre kjent og innlemme flere i ordningen.

tilskuddsrammen er alt for lav

Boligtilskudd fordeles mellom kommunene etter:

- andel av befolkningen
- andel unge, 18 -35 år
- andel eldre, over 60 år
- tildelt bostøtte pr innbygger
- boligpriser
- antall på venteliste til kommunal bolig av personer med rus og psykiske problemer
- dokumentasjon av behov gjennom boligprogram

I 2010 var Trondheim kommune tildelt kr 20 mill i boligtilskudd, for etablering og tilpassing. Rammen for 2011 er ennå ikke kjent, men nivået for 2010 var langt fra tilstrekkelig i forhold til faktiske behov. Foruten å dekke det løpende behovet til nye husstander som henvender seg til tjenesteapparatet, har kommunen en utfordring med de mange husstander som blir boende i kommunal bolig på grunn av økonomiske årsaker. Dette boligprogrammet skisserer i punkt 3.2.3 strategier for å medvike til at kommunale leietakere skal flytte til en privat bolig, gjerne i egen eid bolig. I hovedsak er det husstander uten behov for store helse- og oppfølgingstjenester som er aktuelle for en slik satsing, siden disse kan finne boligløsning i det private boligmarkedet. Når det gjelder tildeling av boligtilskudd, er varig trygdete uten økonomi til selv å finansiere kjøp av bolig den naturlige målgruppen. Det er et betydelig potensial i å bosette kommunale leietakere i egen eid bolig²¹.

Rammen for boligtilskuddet vedtas i statsbudsjettet og fordeles av Husbanken til kommunene i henhold til en fordelingsnøkkel. Tildelingen til i Trondheim for 2010 var omtrent på nivå med de øvrige ASSS-kommunene²², unntatt Oslo og Bærum der utbetalingen er på omtrent det dobbelte, regnet per innbygger. Med henvisning til boligprogrammets foreslåtte satsing på at leietakere i kommunale boliger skal få eie egen bolig, mener rådmannen at kommunen bør utarbeide en inngående dokumentasjon av kommunens tilskudsbehov som grunnlag for senere søknader om boligtilskudd. I bunn og grunn er dette ikke bare et spørsmål om hvordan midlene skal fordeles mellom kommunene, men også hvor mye staten totalt sett vil satse for at flest mulig skal kunne eie sitt eget hjem. Det er derfor viktig å kommunisere et reelt behov.

nedskrivning av boligtilskuddet

Boligtilskuddet nedskrives i løpet av en periode på 20 år. Rådmannen mener at systemet med nedskrivning av boligtilskuddet innebærer en lite målrettet forvaltning av knappe offentlige ressurser. Når boligbehovet opphører og boligen selges, er dette gjerne i forbindelse med mottakerens død eller ved flytting til sykehjem. I førstnevnte tilfelle tilfaller den delen av boligtilskuddet som er avskrevet arvingene, og i det andre tilfellet tilskuddsmottakeren som ikke lenger har et behov for boligkapital. Det nedskrevne tilskuddet blir da å betrakte som en formuesoverføring som ligger utenfor det opprinnelige formålet med ordningen. Kostnadene ved nedskrivningen kan beregnes og viser at avviking av nedskrivningen

etter en 20-årsperiode vil gi kommunen til rådighet om lag det dobbelte av hva som følger av den årlige bevilgningen²³. Effekten av akkumulasjon av tilskuddet vil øke over tid. Dersom nedskrivningen avvikles, vil ordningen mer fortone seg som et rente- og avdragsfritt lån. Innenfor en slik ramme er det trolig enklere å få aksept for at ordningen blir gitt en større utbredelse, siden tilskuddet da ikke vil innebære en direkte formuesoverveltning til mottakeren.

Vilkåret om nedskrivning av tilskuddet følger av statens forskrifter for boligtilskuddet. Kommunen har tidligere anmodet Husbanken om at nedskrivningen av boligtilskuddet avvikles, og rådmannen mener kommunen på nytt må begrunne overfor staten at nedskrivningen av boligtilskuddet for enkeltpersoner bør avvikles i sin helhet.

Det foreslåtte initiativet opp mot statlige myndigheter vedrørende boligtilskuddets størrelse og nedskrivning ligger innenfor KPS 4.1-2 som generelt legger opp til at kommunen skal bidra aktivt på nasjonal plan for å påvirke forhold som danner rammer for kommunens innsats som tjenesteproducent, forvalter og samfunnsutvikler.

Under behandlingen av boligprogrammet tematiserer bystyret i tillegg leie-til-eie-ordningen som regjeringen tar til orde for. Bystyret ber om at kommunen går i dialog med Husbanken for å opprette en slik ordning gjennom finansiering av dagens låne- og tilskuddsordninger. Et eventuelt kommunalt bidrag til denne ordningen skal avklares gjennom budsjett og økonomiplan.

Delmål: Flere unge og vanskeligstilte skal settes i stand til å finansiere kjøp av bolig

Strategi: Trondheim kommune skal fortsatt ha en aktiv bruk av startlån for å bidra til at både førstegangsetablerere og varig vanskeligstilte skal kunne kjøpe og bli boende i egen eid bolig. Retningslinjene for startlån revideres i 2011 med sikte på å innlemme flere i ordningen.

Retningslinjer for startlån revideres i 2011 med sikte på å gjøre ordningen bedre kjent og innlemme flere i ordningen.

Trondheim kommune utarbeider dokumentasjon og fremmer overfor staten et behov for økte rammer for boligtilskudd, og dette settes i sammenheng med den foreslåtte strategien der kommunale leietakere bør kjøpe sin egen bolig.

Trondheim kommune fremmer forslag overfor Kommunal- og regionaldepartementet om at nedskrivningen av boligtilskuddet for enkeltpersoner avvikles i sin helhet, slik at de samme tilskuddsmidlene kan benyttes flere ganger og at flere vanskeligstilte får hjelp.

Trondheim kommune skal gå i dialog med Husbanken om å opprette en leie-før-eie-ordning som finansieres ved en kombinasjon av dagens låne- og tilskuddsordninger. Regjeringa har gått inn for en modell som innebærer at kommunen kjøper boligen i år en ved hjelp av grunnlån og boligtilskudd til utleieboliger. Når leietaker etter noen år skal kjøpe boligen, får husholdningen startlån og boligtilskudd til etablering. Boligtilskudd og lån skal måles ut fra husholdningens økonomiske situasjon. Et eventuelt kommunalt bidrag til denne ordningen avklares gjennom budsjett og økonomiplan.

3.2.11 HUSBANKENS BOSTØTTE

Utrekning av Husbankens bostøtte:

Godkjente boutgifter
÷ Egenandel
= Sum × 70 %* = bostøtte

*Dekningsprosenten er 80 %
for beboere i kommunale
boliger

Husbankens bostøtte er en statlig ordning som administreres av Husbanken og kommunene. Tidligere var ordningen rettet mot trygdede og barnefamilier, men etter en regelendring 1.7.2009, ble ordningen utvidet til å inkludere alle typer husstander med unntak av studenter og vernepliktige og dette har medvirket til økt utbetaling av statlig bostøtte. I 2010 ble det utbetalt kr 140 mill i bostøtte til innbyggere i Trondheim, mot kr 122 mill i 2009.

Det er forholdet mellom husstandens inntekter og boutgifter som avgjør om det blir innvilget statlig bostøtte. Bostøtten beregnes til en andel (dekningsgrad) av differansen mellom de faktiske boutgiftene som tillates lagt til grunn i beregningen av bostøtte, og den delen av boutgiften som må dekkes i sin helhet av husstanden etter Husbankens satser.

boutgiftsgrensen er for lav

Rådmannen mener at grensen for hvor store boutgifter som kan legges til grunn er for lave, og dette henger blant annet sammen med at satsene ikke har blitt justert i henhold til de faktiske økningene i husholdningenes bokostnader. Eksempelvis aksepteres det boutgifter opp til kr 6 583 per måned for en 2-personshusholdning som leier vanlig bolig. Til sammenlikning gis det for en tilsvarende husholdning dekning på inntil kr 6 600 gjennom kommunens sosialhjelp, og denne støtten er ment som en kortidsytelse. Målt opp mot hva mange faktisk betaler for å bo, og tatt i betraktning at Husbankens bostøtte er ment som en langtidssytelse, synes grensene for aksepterte boutgifter for lave. Rådmannen mener at Trondheim kommune må anmode overfor Husbanken at boutgiftsgrensen økes.

favoriserer kommunale leietakere

Dekningsprosenten er ulik for kommunale leietakere og de som bor i privat eid/leid bolig. Dersom mottakeren bor i kommunal utleiebolig, gis det en dekningsprosent på 80 prosent, mot 70 prosent for andre boforhold. Rådmannen kan ikke se gode argumenter for at leietakere i kommunalt leide boliger generelt skal tilkjennes en gunstigere bostøtteordning enn de som leier privat bolig. Muligens er det naturlig å opprettholde en lavere dekningsgrad for mottakere som eier egen bolig, siden støtten bidrar til en formuesoppbygging på mottakers hånd. Favoriseringen av kommunale leietakere medvirker til økt press på de kommunale boligene. Rådmannen mener at Trondheim kommune må anmode overfor Husbanken at dekningsprosenten for de som bor i privat boligløsning økes til 80 prosent, slik at utmålingen sidestilles med de som leier kommunal bolig.

Et initiativ for å styrke den statlige bostøtten kan sees i sammenheng med KPS punkt 4.1-2 som legger opp til at kommunen skal påvirke rammebetingelsene for sin innsats som tjenesteprodusent.

krav om godkjent bolig

Forskrift om statlig bostøtte stiller vilkår om at bostøttemottakeren bor i bolig som er godkjent etter plan- og bygningsloven for at bostøtte skal kunne gis. Trondheim kommune opplever månedlig at cirka 30 husstander får avslag på søknad om bostøtte fordi boligen ikke er godkjent. I forbindelse med den foreslåtte kampanjen for å stimulere til utleie, vil fordelene ved å leie ut godkjente boenheter kommuniseres (jf. pkt 3.1.4).

Delmål: Bidra til en styrket statlig bostøtteordning som likebehandler bostøttemottakere som leier privat bolig med bostøttemottakere som leier kommunal bolig

Strategi: Trondheim kommune anmoder overfor Husbanken at boutgiftsgrensene økes. Videre anmodes det om at dekningsprosenten for de som leier privat bolig økes til 80 prosent, slik at privat bosatte oppnår lik utmåling av bostøtte som personer som bor i kommunal bolig.

3.2.12 STUDENTBOLIGER

Med **studenter** menes elever som er registrert som ved et universitet eller en høyskole.

*statlig ansvar –
kommunalt initiativ*

Trondheim er vertskommune for NTNU, HiST, DMMH og BI med cirka 30 000 studenter. Det er beregnet at nettoeffekten av studentene utgjør et tillegg til det offisielle folketallet på ca 15 000 personer. Trondheim har en høy andel av tilflyttede studenter, blant annet fordi byen har et nasjonalt ansvar for studier innen teknologi.

Formelt sett har staten det overordnede ansvaret for studentbosettingen. Statens virkemiddel er tilskudd til studentboliger som administreres av Husbanken. Når kommunen allikevel gjør en innsats i studentboligpolitikken, har det to hovedbegrunnelser. For det første er byens studenter en verdifull ressurs for kommunen, både som nåværende og fremtidige innbyggere. For det andre har studenters boligetterspørsel stor betydning for andre i boligmarkedet. Dess flere studentboliger som bygges, dess lettere blir det for andre grupper å skaffe seg bolig. Det er derfor i kommunens interesse at det legges til rette for gode og rimelige boliger for studentene, og i KPS 1.3-1 er det anvist at kommunen skal arbeide for flere studentboliger.

Med **studietilbøyelighet** menes andelen av den totale befolkningen som er registrert ved et universitet eller en høyskole.

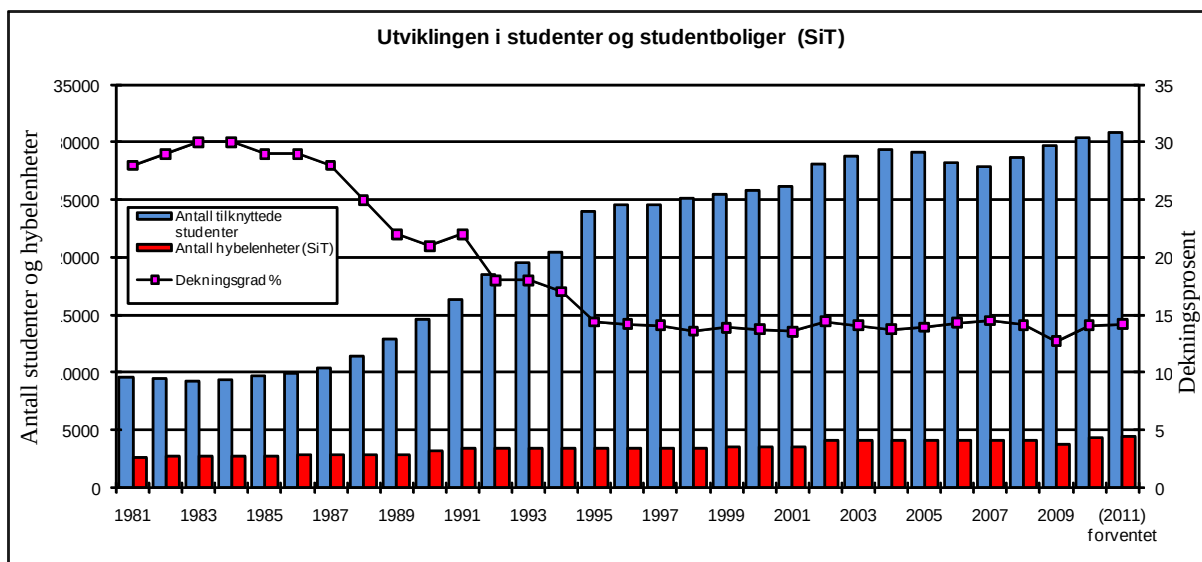
Statistisk sentralbyrå (SSB) har utarbeidet en modell for fremskrivning av antall studenter i Norge. Modellen legger til grunn konstant studietilbøyelighet etter alder, kjønn og utdanningsnivå. Forutsatt at Trondheim opprettholder dagens andel av det samlede studenttallet i Norge, viser denne fremskrivningen en økning på cirka 2 000 studenter innen utgangen av programperioden i 2014 og en økning på cirka 4 000 studenter innen 2030 (tabellvedlegg, 12).

redusert studentboligdekning:

*ca 2 000 flere studenter i
planperioden (2014)*

*ca 4 000 flere studenter
innen 2030*

I et 30-årsperspektiv har det vært en betydelig økning i antall studenter, men dette har blitt fulgt opp av en beskjedne satsing på tilskudd til studentboliger. Dette har ført til en relativt liten bygging av studentboliger i regi av Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT). I 1980 var det cirka 9 000 studenter fordelt på ca 2 600 studentboliger i regi av SiT, noe som tilsvarer en studentboligdekning på ca 30 prosent. Med en rask vekst i studentantallet fra 1987 til 1995, sank studentboligdekningen til 14 prosent og har siden holdt seg noenlunde stabil på cirka 13-14 prosent. Når det gjelder bygging av studentboliger i den siste halvdel av perioden, gjør tre store prosjekter seg gjeldende: byggingen av Nedre Singsakerslette i 2002, riving og bygging av Nye Berg studentby i 2009-2010 og bygging av My Space på Elgeseter i 2011.



Det knytter seg noe usikkerhet til datakvaliteten.

Med utgangspunkt i fremskrivningene av antall studenter frem mot 2030 kan det estimeres hvor stor andel av studentbefolkningen som vil bli bosatt henholdsvis hos SiT og i det private markedet. Det er lagt til grunn en dekningsgrad på 14 prosent som tilsvarer tall for 2010, etter ferdigstillelse av Nye Berg studentby. En slik fremskrivning av boligløsninger viser at dersom antall studenter øker som forventet frem til 2030, med cirka 4 000 studenter, vil SiT ta cirka 600 av økningen i antall studenter, mens det private markedet vil ta 3 400 av økningen (tabellvedlegg, 13). De aller fleste av de privat bosatte vil bli leietakere, og ikke selveiere.

SiT ønsker 20 % dekning

Med **internasjonale studenter** menes studenter som ikke har fast opphold i Norge.

SiT har en ambisjon om å øke sin dekningsgrad til minimum 20 prosent. Rådmannen støtter prinsipielt sett denne ambisjonen. Godt organiserte og hensiktsmessig lokaliserte studentboliger fremmer studentvelferden. Et særlig hensyn er knyttet til de internasjonale studentene som er en gruppe som har vanskeligheter med å skaffe seg privat leiebolig. Blant SiT sine leietakere utgjør internasjonale studenter om lag 30 prosent, og det er grunn til å tro at flere internasjonale studenter vil komme til Trondheim i årene fremover. Flere studentboliger vil dempe presset i leiemarkedet generelt. Studenter oppfattes av mange som lukrative leietakere og utkonkurrerer ofte ressursvake grupper i leiemarkedet.

Rådmannen mener at innsatsen for å imøtekomme en sannsynlig vekst i studentantallet må gjøres på tre fronter:

- bidra til at SiT oppnår flere studentboliger
- medvirke til å mobilisere ressursene i det private leiemarkedet
- sørge for at byplanleggingen tar hensyn til studentenes boligpreferanser

flere SiT-boliger

Trondheim kommune kan bidra til at SiT oppnår flere studentboliger gjennom å fortsatt dokumentere og formidle et behov for tilskudd overfor statlige myndigheter. Rådmannen har videre vurdert forskjellige former for støtte til SiT for å medvirke til studentboligbygging. Trondheim kommune har erfaring med salg av en tomt til redusert pris på Elgeseter (My Space) med en prisreduksjon

<i>tomtestøtte opprettholdes</i>	på cirka kr 12 mill (jf. punkt 3.1.2). Rådmannen mener imidlertid at det ikke er en kommunal oppgave å fremskaffe tomtearealer for studentboligbygging. Rådmannen fraråder på et generelt grunnlag å realisere boligpolitiske mål gjennom kommunal tomtefinansiering. Et slikt syn er imidlertid et brudd med vedtak i bystyret i 2008 om at kommunen også i fremtiden skal stille seg positiv til å stille rimelige tomter til disposisjon for SiT slik at antall studentboliger kan økes (sak 139/08). Ved sluttbehandling av boligprogrammet opprettholder bystyret ordningen med tomtestøtte til studentboliger. Bystyret vedtar å legge til rette for bygging av flere studentboliger ved å stille tomter til disposisjon for Studentsamskipnaden til under markedspris, men med klausul om tilbakekjøp hvis det skjer bruksendring.
<i>lempninger i krav til visse typer boliger</i>	I punkt 3.1.4 tilrådes det at kommunen etter konkrete vurderinger skal kunne utvise et skjønn i forhold til krav til utearealer og parkeringsdekning der det er åpenbart at bygget forblir benyttet for studenter eller andre med kortvarig boligbehov. Dette vil kunne gjøre det enklere for aktører som bygger studentboliger.
<i>flere private leieboliger</i>	I punkt 3.1.4 er det også foreslått noen tiltak for å bidra til at flere leieboliger i privat regi etableres eller utnyttes, herunder å vurdere et kommunalt tilskudd for etablering av utleieboliger.
<i>lokalisering av studentboliger</i>	Rådmannen mener at kommunen bør medvirke til at studentboliger lokaliseres i områder som studentene opplever som attraktive, og i henhold til KPS 3.6-5 skal studenter integreres i utviklingen av bysamfunnet. I følge en studentundersøkelse som ble gjennomført av NTNU på vegne av Trondheim kommune i 2006, ble Singsaker, Kalvskinnet, Bispehaugen, Eberg og Berg regnet som de mest aktuelle stedene å flytte til. Dette er områder der det allerede bor mange studenter (tabellvedlegg, 14), og dette indikerer at mange får oppfylt sitt bostedsønske.
<i>integrering må veies opp mot studentenes egne ønsker</i>	I et bomiljøperspektiv ansees det som uheldig dersom en bestemt gruppe får prege et bområde i for stor grad gjennom sitt antall. Dette gjelder også ved studentbosetting. Ut fra et slikt hensyn bør studentene ideelt sett bo noenlunde jevnt fordelt over hele byen. Dette er ikke tilfellet i dag (tabellvedlegg, 14). Rådmannen vil imidlertid vektlegge at studentene er en verdiressurs for byen og mener at kommunen bør strekke seg langt for å realisere studentenes egne bostedspreferanser. Transportøkonomiske hensyn tilsier dessuten at studentene bør bo i rimelig nærhet til sine læresteder og bysentrumets servicetilbud som gruppen er en flittig bruker av.
<i>to områder peker seg ut</i> <i>-Grensen</i> <i>-Tempe/Sluppen</i>	Rådmannen mener at to steder kan peke seg ut som fremtidige studentboligområder. Et aktuelt område kan være Grensen/Vollan, et steinkast fra NTNU og med svært høy attraktivitet blant studentene. Med plassering i Singsaker skolekrets har området riktig nok en stor andel studentboliger allerede, men de aktuelle områdene ligger avsondret i forhold til omkringliggende boligbebyggelse, slik at studentboliger her vil få en marginal betydning for andre bomiljøer. Videre vil en slik lokalisering bidra til å forsterke en ønsket utvikling av aksene Studentersamfundet – Hovedbygget på Gløshaugen som en akse preget av studentaktiviteter. Et annet aktuelt område for

..men også lenger vekk fra sentrum	studentboligbygging kan være byomformingsområdet Tempe/Sluppen, beliggende i Nardo skolekrets som har en andel studentboliger noe over gjennomsnittet. Her kan det bli en utfordring å bringe studentperspektivet inn i planleggingen siden området i dag ikke oppfattes som særlig attraktivt blant studenter. For å realisere bygging av studentboliger i nevnte områder bør kommunen gå i aktiv dialog med oppsitterne av områdene. Grensen/Vollan eies av NTNU, Trondheim kommune samt en privat grunneier, mens byomformingsområdet Tempe/Sluppen har flere grunneiere. Ved sluttbehandling av boligprogrammet legger bystyret dessuten til at det også må bli utredet områder lenger vekk fra sentrum. Studentboliger er ikke et eget reguleringsformål, men det kan reguleres boliger i egnet størrelse for studenter fremfor annen virksomhet.
partnerskapsmodellen	Bystyret tematiserer partnerskapsmodellen og ber rådmannen utrede hvordan kommunen kan etablere partnerskap med aktuelle aktører for å oppnå langt flere studentboliger i Trondheim.
hyblifisering	Ved sluttbehandling av boligprogrammet tematiserer bystyret også hyblifisering og viser til at dette kan virke negativt inn på bo- og bymiljø. Bystyret ønsker økt fokus på ulovlighetsoppfølging gjennom en aktiv bruk av veilederen <i>Bruksendring og oppdeling av leiligheter til hybler</i> . Det vises til at det er viktig at det utvises et godt skjønn i slike saker.

Delmål: Bidra til økt andel studentboliger og utvikling av studentboligområder som studentene opplever som attraktive og som understøtter en god byutvikling.

Bidra til økt andel studentboliger og utvikling av studentboligområder som studentene opplever som attraktive og som understøtter en god byutvikling.

Strategi: Trondheim kommune støtter prinsipielt Studentsamskipnaden (SiT) sin ambisjon om 20 % studentboligdekning. Kommunen mener at finansiering av studentboliger er et statlig ansvar og vil medvirke til at SiT oppnår statlig finansiering gjennom å dokumentere og formidle et behov for tilskudd overfor statlige myndigheter.

Trondheim kommune vil medvirke til at egnede områder i Trondheim som blant annet Gløshaugen/Grensen og Sorgenfri/Tempe kan utbygges med studentboliger. Bystyret ber om at det også blir utredet studentbyer lenger vekk fra sentrum.

Såkalt hyblifisering av enkelte bydeler er uheldig fordi det kan virke negativt inn både på bo- og bymiljø, blant annet gjennom mindre attraktivitet for barnefamilier, økt forsøpling og dårligere vedlikehold av bygningsmasse. Bystyret ønsker en aktiv bruk av Veilederen, som var ment som et verktøy for å begrense disse problemene. Det er viktig at det utøves et godt skjønn i hvert foreliggende tilfelle av hyblifisering som blir innrapportert til kommunen, og det er også viktig at saker av prinsipiell karakter kan bli overprøvet av Bygningsrådet. Bystyret ønsker økt fokus på ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Bystyret vil legge til rette for bygging av flere studentboliger ved å stille tomter til disposisjon for Studentsamskipnaden til under markedspris, men med klausul om tilbakekjøp hvis det skjer bruksendring.

Bystyret vil be rådmannen utrede hvordan kommunen kan etablere et partnerskap med private utbyggere, Studentsamskipnaden og andre med henblikk på å utløse byggeprosjekter som kan gi langt flere studentboliger i Trondheim.

3.3

Tiltak for god kvalitet, trygge boliger og bomiljø og tilgjengelige boliger

sunn, god, trygg og varig

En god bolig er en sikker og sunn bolig med god fysisk utforming som er tilpasset beboerens funksjonsnivå, og som legger til rette for sosial utfoldelse, trygghet og rekreasjon. Med blick for fremtidens behov og med bruk av varige materialer kan det legges til rette for at det bygges boliger og uterom som oppfattes som gode, ikke bare i dag, men også over tid. Sentralt for et godt bomiljø er en variert befolknings-sammensetting samtidig som beboere ikke opplever seg utsatt for vold, innbrudd eller andre kriminelle handlinger. I trygghetsaspektet inngår også at beboerne med visshet kan vite at de ikke risikerer å miste sin bolig på grunn av økonomiske forhold som ikke kan forutses eller på grunn av juridiske forhold.

økonomiske, sosiale, og helsemessige begrunnelser

En boligpolitikk som legger til rette for å stimulere til bygging av en mer variert boligmasse med bedre kvaliteter enn hva markedet ellers ville ha realisert, har økonomiske, sosiale, helsemessige og miljømessige begrunnelser. Kjøp av bolig er den største investeringen de fleste husstander foretar, og boliger utgjør en vesentlig andel av den samlede realkapitalen i samfunnet. En fremtidsrettet boligproduksjon med vekt på varige kvaliteter demper forringelsen av boligkapitalen, men er også gunstig for miljøet. Boligkvalitet er viktig for befolkningens velferd og har betydning for så vel fysisk som mental helse. Befolkningens helse er derfor et hovedhensyn i all areal- og boligplanlegging. Det forventes at kommunens pågående levekårsprosjekt²⁴ vil danne grunnlag for levekårsutjevne, boligpolitiske tiltak og danne argumenter for statlige økonomiske bidrag slik som Oslo og Bergen har oppnådd i statsbudsjettet for 2011.

3.3.1 TILGJENGELIGE BOLIGER

få tilgjengelige boliger

Folke- og boligtellingsen i 2001 (FOB 2001) viste at cirka 8 prosent av boligmassen i Trondheim, knapt 4 800 boliger, hadde full tilgjengelighet mens cirka 75 prosent av boligmassen var helt uten tilgjengelighet for rullestolsbruker. Trondheim kommune har i siste boligprogramperiode hatt en målsetting om at minst 50 prosent av nybygde boliger skal tilfredsstillere kravet om universell utforming. En opptelling²⁵ innenfor større boligprosjektet (50 boliger eller flere) viser at drøye halvparten av samtlige boliger som er regulert i boligprogramperioden skal ha "universell utforming".

.. men bedring av antallet

endret begrepsbruk

Plandelen til plan- og bygningsloven ble revidert fra 1.7. 2009 og reviderte forskrifter trådte i kraft fra 1. juli 2010, TEK10. De nye reglene skiller mellom boliger der det kan defineres krav om *tilgjengelighet for rullestol* og arbeidsbygg, anlegg og uteområder som er rettet mot allmennheten der det kan stilles krav om *universell utforming*, som strekker seg lengre enn tilgjengelighetskravene²⁶.

..og økte krav til tilgjengelighet

TEK10 anviser at følgende nye boenheter skal utformes som "tilgjengelig boenhet":

I bygningslovgivningen defineres "småhus" som eneboliger, og to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus.

- Boenheter i bygninger med krav om heis, altså bygninger med tre etasjer eller flere. Unntak er boliger i 3-etasjes bygninger med inngangsplan i 2.etasje.
- Boenheter på bygningers inngangsplan og med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

..sikrer tilgjengelighet i ca 2/3 av boligene

I praksis sikrer de nye byggereglene dermed at de aller fleste flerleilighetsbygg (boligblokker) får krav om tilgjengelighet, mens de aller færreste småhus får krav om tilgjengelighet siden disse unntaksvis har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Fordeling av bygningstyper i fremtidig nybygging vil være avgjørende for hvor mange boliger som får tilgjengelighet som direkte følge av TEK10. Det antas at cirka 2/3 av alle nye boliger som bygges fremover vil bli flerleilighetsbygg med heis og tilgjengelige boenheter i henhold til TEK10. Dette vil innebære en større andel enn 50 prosent tilgjengelige boenheter i nybyggingen totalt sett.

lokale tilleggskrav er juridisk mulig

Rådmannen er imidlertid av den oppfatning at man på lokalpolitisk nivå bør ta stilling til om det skal sikres tilgjengelige boenheter også i småhus. Plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-7 åpner for at kommunen kan gi reguleringsbestemmelser om blant annet "nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig ut fra spesielle behov". Dersom kommunen ser behov for å sikre at også en andel av ny småhusbebyggelse får tilgjengelige boliger, gir Pbl § 12-7 hjemmel for å vedta reguleringsbestemmelser om at småhus skal ha alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan. Med en slik reguleringsbestemmelse vil tilgjengelighetskrav til boliger i TEK10 komme til anvendelse.

innvendinger mot lokalt krav for småhus

Rådmannen ser en del innvendinger mot å innføre lokalt tilgjengelighetskrav for småhus. Hovedfunksjoner som stue, kjøkken, bad, toalett og soverom er arealkrevende. Dersom disse rommene skal få plass innenfor inngangsplanet, kan de øvrige etasjene i boligen få et uforholdsmessig stort areal. Dette vil i så fall medføre negative miljøkonsekvenser og økte bygge- og driftskostnader. Denne effekten kan imidlertid reduseres noe gjennom valg av bygningstype. Dersom krav om alle hovedfunksjoner på inngangsplanet kompenseres med større grunnflate, kan det komme i strid med fortettingsstrategien. Til tross for slike innvendinger konkluderer rådmannen med å anbefale lokale tilgjengelighetskrav for småhus. Slike krav kan stilles der utbyggingen betinger regulering. I enkelte tilfeller vil ulendte omgivelser være til hinder for fremføring av "tilgjengelige atkomstveger" og utforming av "tilgjengelige utomhusanlegg". Rådmannen anbefaler derfor å moderere ambisjonen om tilgjengelighet og foreslår en målsettingen om regulering til tilgjengelige boenheter til å gjelde 30 prosent av nybygde småhus.

samfunnsøkonomisk begrunnelse

Rådmannen vil poengtere at formålet om *tilgjengelighet* i boliger har et formål ut over å ivareta behovet til rullestolsbrukere. Mennesker med ulik grad av funksjonsnedsettelse kan ha behov for en tilgjengelig bolig. Vi står ved starten av en eldrebølge²⁷, og dette gir utfordringer på mange samfunnsområder. Behovet for omsorgstjenester oppstår i dag typisk rundt fylte 80 år. Rådmannen tilrår at det allerede nå tas et boligpolitisk grep for å sikre størst mulig grad av tilgjengelighet i nye

boliger. En boligmasse som er tilgjengelig vil generelt sett være god for alle. Den gir samtidig fysiske rammer som bidrar til at så mange som mulig kan bli selvhjulpne i tråd med KPS sitt hovedgrep.

*inkludering, likeverd og
levekårsutjevning*

Viktig er det også at tilgjengelige boliger spres geografisk og finnes i ulike bygningstyper. Dette er en forutsetning for at personer med behov for, eller ønske om, en tilgjengelig bolig oppnår en reell valgfrihet for hvor de skal bo og hva slags type hus de skal bo i. Forutsetningen om at nye boområder skal tilrettelegges for mennesker med ulikt funksjonsnivå følger dessuten av KPS 3.5-1. Utbredelsen av tilgjengelige boliger får betydning når funksjonshemmede skal etablere seg, men problemstillingen er også aktuell for barnefamilier og for eldre som ønsker å bo i sitt hjem ved funksjonsnedsettelse eller høy alder.

Delmål: Øke antall tilgjengelige boenheter i ny småhusbebyggelse

Strategi: Gjennom aktiv bruk av reguleringsbestemmelsene skal det legges opp til at flere boliger blir tilgjengelig, enn hva som følger av lovens minimumskrav. Det innføres krav om at reguleringsbestemmelsene for boligområder skal angi at minst 30 prosent av nye småhus - herunder eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus - skal ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett) på inngangsplanet og dermed bli tilgjengelige boenheter i samsvar med TEK10. Planforslaget skal i kart og beskrivelse angi hvilke boliger som skal være tilgjengelige. Det kan gjøres unntak fra kravet om tilgjengelige boenheter i småhus der topografien gjør det vanskelig.

3.3.2 PROSJEKTERINGSTILSKUDD FOR FYSISK TILRETTELEGGING AV EKSISTERENDE BOLIG

Med alder eller ved sykdom eller skader opplever mange at boligen ikke lenger er tilstrekkelig funksjonell. Staten har i mange år gitt et incitament-tilskudd til private husstander av eldre og funksjonshemmede. Tilskuddet skal brukes til prosjektering av hensiktsmessige tilpasningstiltak i nåværende privat bolig eller i bolig under kjøp eller oppføring.

kr 12 000 i tilskudd

Trondheim kommune har siden 1987 tilbudt ergonomifaglig og arkitektfaglig rådgivning overfor husstander som har behov for å tilpasse egen, privat bolig på grunn av funksjonsnedsettelse. Kommunens anbefaling er nødvendig for å utløse Husbankens prosjekteringstilskudd til privatpersoner som foretar privat tilrettelegging av boligen. Det statlige tilskuddet dekker utgifter til faglig bistand med inntil kr 12 000 per sak og formål. Tilskuddet kan dobles dersom det er behov for en utredning i forkant av prosjekteringen.

livskvalitet

Tiltakene bidrar til å bedre livskvaliteten for dem det gjelder, det bidrar til lavere etterspørsel etter kommunale tjenester og til å dempe etterspørselen etter kommunale boligløsninger. Tiltaket understøtter KPS sitt hovedgrep om at flest mulig skal få mulighet til å mestre livets utfordringer og klare seg selv og målsettingen om at Trondheim skal bli en god by å bli gammel i. Rådmannen oppfatter det som

samfunnsøkonomi

samfunnsøkonomisk fornuftig at stat og kommune bidrar til boligtilpasning av private boliger. Verken Husbanken eller kommunen har imidlertid undersøkt hvor store private investeringer som utløses ved slik offentlig innsats, eller i hvor stor grad de avlaster det offentlige bolig- og tjenesteapparatet. Ordningen er for så vidt lite brukt i dag (tabellvedlegg, 15). Rådmannen mener derfor at det er et potensial for at flere utnytter ordningen. Parallelt med at Trondheim kommune fortsetter rådgivningstilbudet bør kommunen, sammen med Husbanken, undersøke omfanget av og kvaliteten på de private tilpasningstiltakene som utløses av prosjekteringstilskuddet som et grunnlag for eventuell intensivering av ordningen.

potensial for at flere benytter ordningen

Delmål:

Sette flere i stand til å forbli boende i eget hjem gjennom fysisk tilpassing av boligen når funksjonsnedsettelse oppstår

Strategi:

Trondheim kommune inviterer Husbanken til samarbeid om å utrede effekten av Husbankens prosjekteringstilskudd i Trondheim. Dette som et grunnlag for en eventuell sterkere kommunisering og bruk av ordningen.

3.3.3 KOMMUNALE UTEIEBOLIGER I ET LEVEKÅRS- OG INTEGRERINGS-PERSPEKTIV

kommunale utleieboliger påvirker levekårene

Med **levetår** menes hvordan folk har det og er viktig for velferden til den enkelte. Vanligste måter å måle levetår på er gjennom objektive indikatorer som økonomi, helse, utdanning, boforhold, familie, rekreasjon, og trygghet.

Kommunen kan påvirke levetårssammensetningen i forskjellige deler av byen gjennom en rekke tiltak. Innenfor den sosiale boligpolitikken er lokaliseringen av kommunale utleieboliger den mest direkte måten for å styre hvilke husholdninger som skal bosettes i de forskjellige områdene av byen. Husholdninger som får tildelt bolig av kommunen har generelt lav inntekt, og de fleste har også problemer ut over svak økonomi. Kommunale leietakere er en svært sammensatt gruppe. De aller fleste er gode naboer, men i kommunale utleieboliger finnes det også noen beboere som skaper bomiljøproblemer. Sammenhengen mellom kommunale utleieboliger og levetår må imidlertid ikke overvurderes siden de kommunale utleieboligene utgjør en ganske beskjeden andel både totalt og innenfor de forskjellige områdene i byen.

kommunale utleieboliger

KPS forutsetter at kommunen har en politikk som utjevner sosiale forskjeller, og i KPS punkt 3.5-1 er det blant annet slått fast at nye boområder skal tilrettelegges for mennesker i ulike aldersgrupper, inntektsgrupper, funksjonsnivå og kulturbakgrunn. I et levetårsperspektiv er det naturlig å vurdere lokalisering av kommunale utleieboliger i sammenheng med øvrige levetår.

og øvrige levetår

Ut fra målet om en geografisk levetårutjevning, legger rådmannen til grunn at områder med generelt gode levetår er godt egnet for etablering av kommunale utleieboliger.

mangler oppdaterte data for levetår

Det foreligger per i dag ingen fullstendig beskrivelse som viser fordelingen av levetår innen Trondheim. I en levetårundersøkelse i 2000 kom Saupstad og Lademoen dårligst ut. I forbindelse med Storbymeldingen (2003-2004) kom også Saupstad dårlig ut, mens sentrum av Trondheim ble tatt av listen for områder med

problemkonsentrasjon fordi sentrum har tiltrukket seg personer med høyere utdanning. I ettertid har fokus for levekår i stor grad blitt rettet mot drabantbysonene og tematisert i en rapport fra Norges byggforskningsinstitutt (NBI) i 2005.

*inntektsdata og boligpriser
kan gi en viss pekepinn*

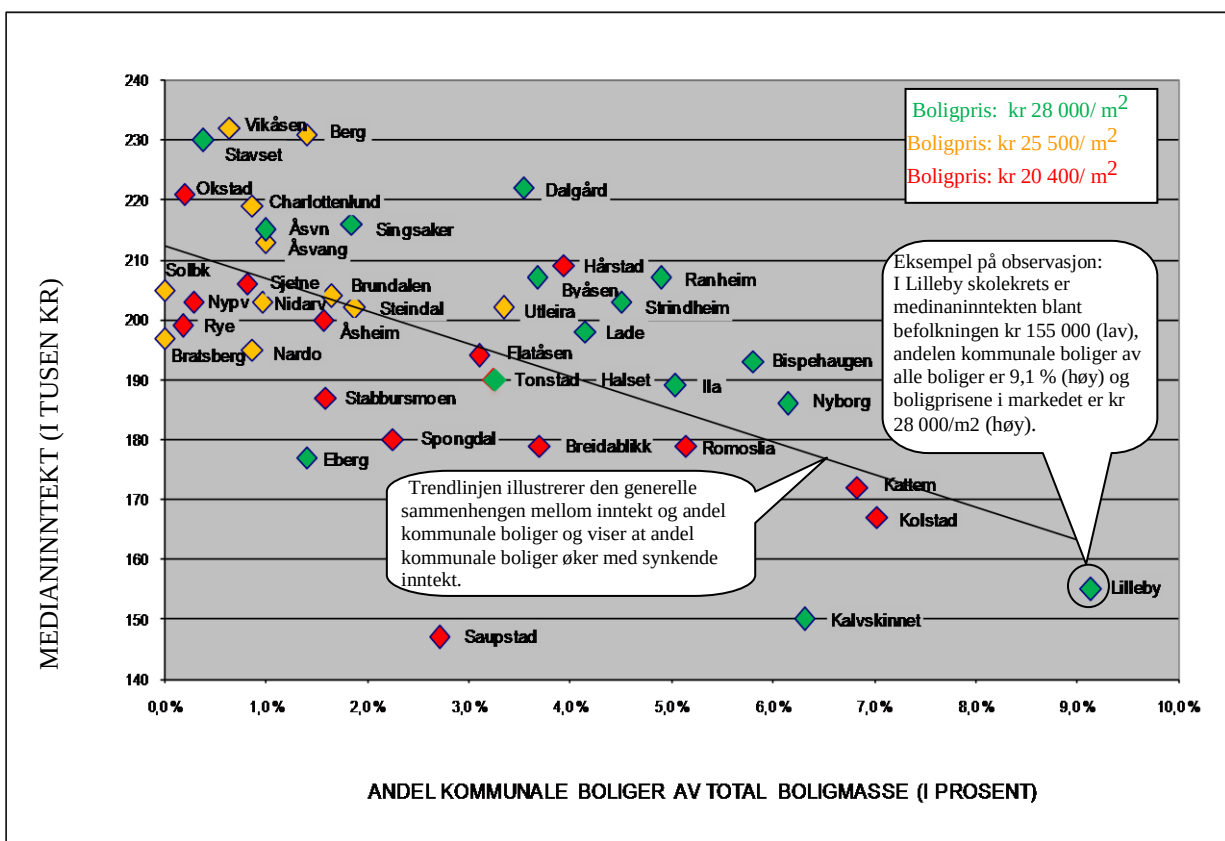
I mangel av oppdaterte data om levekår i de forskjellige delene av Trondheim, har rådmannen benyttet inntektsdata som et delmål på levekår. Det er benyttet medianverdi for personinntekt før skatt som inntektsmål. Selv om inntekt er viktig for folks levekår, gir bruk av inntektsdata alene et ufullstendig bilde av levekårene totalt sett²⁸. Videre er gjennomsnittlig kvadratmeterpris for omsatte boliger benyttet som et mål på områdenes attraktivitet. Den geografiske inndelingen er basert på skolekretser.

I plottdiagrammet under er det vist en sammenstilling mellom medianinntekt hos befolkningen og andelen ordinære kommunale utleieboliger innenfor hver enkel skolekrets. Videre er plottene fargesatt i henhold til gjennomsnittspris for omsatte boliger.

*lave inntekter og mange
kommunale boliger*

Plottdiagrammet viser en tydelig trend i retning av at dess lavere medianinntekten er innenfor en skolekrets, dess høyere er andelen kommunale boliger. Dette er en motsatt sammenheng av hva som er ønskelig i et levekårsperspektiv. Når det gjelder sammenhengen med boligpriser, er bildet noe blandet. Kattem, Kolstad, Kalvskinnet og Lilleby er fire områder som skiller seg ut med lave inntekter og høy andel kommunale boliger. Blant disse har sentrumsområdene Kalvskinnet og Lilleby høye boligpriser, mens drabantbyområdene Kattem og Kolstad har lave boligpriser.

MEDIANINNTÉKT OG ANDEL ORDINÆRE KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER - SKOLEKRETSFORDELT



Kilde for boligpriser er FINN, ECON Pöry. Boligprisene er oppgitt i gjennomsnittlig kvadratmeterpris (p-rom) for omsatte boliger i 2009. Alle boligstørrelser er medregnet. Kvadratmeterprisen synker med økende boligstørrelse. Dette innebærer at kvadratmeterprisen i områder med store boliger reduseres gjennom boligstørrelsen. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris kan derfor ikke utelukkende sees på som et bilde på områdenes attraktivitet. Prisene er basert på registreringer innenfor tre store soner (Sentrum/Byåsen, Strindheim/Nardo og Saupstad/Heimdal.) Innenfor disse tre områdene vil det følgelig være skolekretser med et prisnivå som avviker betydelig fra gjennomsnittet innenfor sin sone.

normalisering

..betyr ikke lik andel
kommunale utleieboliger
over alt

mange sentrumsboliger er
relativt uproblematisk

Målet om normalisering og integrering tilsier at kommunale leietakere ideelt sett bør bo jevnt fordelt innenfor alle deler av byen. Når det gjelder steder for anskaffelser av kommunale utleieboliger, utgjør kommunens økonomi og hva som tilbys i markedet en begrensning. Et annet hensyn er at de aller fleste leietakerne ikke har egen bil. Det vil derfor bryte med gruppens faktiske behov og egne ønsker å tilby utleieboliger uten nærhet til servicefunksjoner og god offentlig kommunikasjon. I et levekårsperspektiv vil det dessuten ideelt sett være ønskelig å anskaffe kommunale utleieboliger der levekårene fra før er gode. Rådmannen mener derfor at det verken kan eller bør være et mål at de kommunale utleieboligene skal fordeles slik at andelen kommunale utleieboliger er helt lik innenfor alle deler av byen.

Sentrumsområdene Kalvskinnet og Lilleby peker seg ut som områder med lav inntekt og samtidig høyest andel kommunale utleieboliger. Lave inntekter på Kalvskinnet og i Lilleby henger til dels sammen det store antall studenter som finner det attraktivt å bo sentrumsnært. Høye boligpriser ved Kalvskinnet og Lilleby indikerer at disse områdene oppleves som attraktive. Av tidligere levekårsundersøkelser fremkommer det dessuten at levekårene i sentrumsområdene generelt viser oppturstendenser. Når det gjelder Lilleby, må det fremheves at

	Østbyen generelt har opplevd en positiv byutvikling i de siste årene, og det forventes en ytterligere forbedring av de fysiske omgivelsene gjennom planlagte endringer av trafikkmønsteret. Rådmannen har ingen store betenkelighet med den relativt høye andelen av kommunale utleieboliger her.
<i>begrensninger i enkelte drabantbyområder</i>	Drabantbyområdene Kattum og Kolstad skiller seg også ut ved lave inntekter og en høy andel kommunale utleieboliger. Det er få studenter i disse områdene, slik at dette i hovedsak gjelder personer som har varig lav inntekt. Saupstad er også et område som peker seg ut ved lav inntekt. Andelen kommunale utleieboliger er relativt lav, men skolekretsen grenser til Kolstad som har en høy andel kommunale boliger. Saupstad er et område som tradisjonelt sett har kommet dårlig ut på levekårsundersøkelser, slik at området kan oppfattes som sårbart. Rådmannen vil tilrå at kommunen viderefører nåværende lave boligandel på Saupstad. Videre foreslås at andelen kommunale utleieboliger ikke økes på Kattum eller Kolstad. Dette innebærer at kjøp bare kan skje innenfor disse områdene dersom kommunen selger boliger innenfor samme området, eksempelvis gjennom salg til leietaker.
<i>manglende servicefunksjoner og kollektivdekning</i>	En del områder har en svært lav andel kommunale utleieboliger. Noen av disse områdene mangler nærhet til nødvendige servicefunksjoner og har et begrenset kollektivtilbud. Nypvang, Spongdal, Rye og Solbakken er eksempler på slike områder. De aller fleste kommunale leietakere har ikke egen bil, og rådmannen anser det som uhensiktsmessig å anskaffe kommunale utleieboliger i områder der man er avhengig av bil for daglige gjøremål. Rådmannen tilrår derfor at kjøp innenfor disse områdene bare bør skje i spesielle tilfeller.
<i>kan lovlig kjøpe betydelig flere boliger i borettslag</i>	Av kommunens ca 3 000 ordinære utleieboliger er 28 prosent borettslagsboliger. Andelen borettslagsboliger har i et lengre perspektiv økt betydelig, men i de siste fem årene har økningen vært marginal. Innenfor rammen av borettslagsloven kan kommunen nærmere fordoble sitt antall borettslagsboliger²⁹. Borettslagsboliger er ofte rimelige i innkjøp, men de billigste er lokalisert i de sydlige bydeler der rådmannen ikke anbefaler å øke sitt oppkjøp.
<i>borettslag - verdifull ressurs</i>	Borettslagsboliger gir gode forutsetninger for en vellykket integrering av kommunale leietakere og følger en normaliseringstankegang. De fleste kommunale leietakere er gode naboer til tross for ulik bakgrunn og problematikk og innpasser seg fint i alle bomiljø. Det vil imidlertid alltid være noen som skaper bomiljøproblem av ulik art, og det kan være vanskelig å forutse hvem. Kommunen opplever at toleransen for avvikende oppførsel fra kommunale leietakere generelt sett er lavere i borettslag enn i kommunale leiegårder. Dette skyldes at det private boligmarkedet ikke aksepterer problematikk fra personer som oppfattes å være det offentliges ansvar. Borettslag har dessuten en effektiv organisasjon for å ta imot og videreformidle klager. I verste fall kan bomiljøklager på kommunale leietakere medføre oppsigelse av kommunen som juridisk andelseier i borettslag. Denne sårbarheten ved bruken av borettslagsboliger medfører en tildelingspraksis der det differensieres mellom borettslagsboliger og heleide kommunale bygg på den måten at det stilles høyere krav til leietakere i borettslag.
<i>..men sårbart</i>	

Foreliggende boligprogram legger opp til å spisse bruken av kommunale boliger mot personer med det største hjelpebehovet og de største utfordringene med å tilpasse seg et vanlig bomiljø. Rådmannen vil på den bakgrunn tilrå at andelen borettslagsboliger ikke økes vesentlig ut over dagens nivå. Samtidig foreslås at prinsippet fra forrige boligprogram videreføres om at personer med kjente adferdsmessige problem primært ikke skal bosettes i borettslagsboliger eller ordinære kommunale leilighetskomplekser, men i egne kommunale bygg tilpasset formålet. En samlokalisert bosetting av målgruppen forutsetter en egnet utforming av bygningene. Videre må det tas hensyn til lokalisering og at det gis tilstrekkelige oppfølgingstjenester. I motsatt fall kan samlokalisering bli en belastning for brukerne og for omgivelsene. Innenfor de heleide kommunale byggene er det også viktig å ta hensyn til beboersammensettingen for å ivareta trygghet for alle.

Det er rimeligst å kjøpe brukte borettslagsboliger i Trondheim syd. Anskaffelse av boliger i ønskede bydeler og i bomiljøoptimalt antall innebærer en merkostnad både på grunn av beliggenhetsfaktor og manglende stordriftsfordeler. I boligmarkedet finnes det for tiden få egnede flerleilighetsbygg å få kjøpt. Det innebærer at kommunen i noen grad må bygge ordinære, kommunale utleieboliger i egen regi. For leietakere med ulik problematikk er det av bomiljøhensyn viktig at det ikke blir for mange beboere samlet i ett bygg. Over 80 prosent av kommunale husstander er enslige. Erfaringsmessig bør det maksimalt være 10-12 personer i ett og samme bygg, fortrinnsvis med flere innganger og med små, selvstendige boliger for én person.

Kommunen disponerer allerede enkelte tomter der det er mulig med fortetting. Rådmannen anbefaler at slike tomter utnyttes på anbefalt måte der levekårshensyn tilsier at lokaliseringen er gunstig – selv om slike boliger vil falle dyrere i anskaffelse enn kjøp av brukte borettslagsboliger/eierseksjoner. Ut fra erfaringstall regner rådmannen med at bygging av boliger i egen regi er ca 15- 30 prosent dyrere enn kjøp av brukte borettslagsboliger. Rådmannen mener at denne prisdifferansen er akseptabel ut fra hensynet om ikke å øke andelen borettslagsboliger ut over dagens nivå. Bygging i egen regi gir dessuten muligheter til å legge ønskede kvaliteter i byggeprosjektene. I tillegg krever nye boliger lavere vedlikeholdskostnader, noe som kan kompensere for økte investeringskostnader.

Ved sluttbehandlingen av boligprogrammet tematiserer bystyret trygghet og trivsel for leietakere, og bystyret ber rådmannen se på muligheten for å opprette en visevertstilling/tilsyn som raskt kan rapportere om uregelmessigheter i bomiljøet.

Delmål: Kommunale utleieboliger skal tilbys i alle deler av byen. Bydelsvise opphopninger av kommunale utleieboliger skal unngås. Kommunens strategi for boliganskaffelser og tildelingspraksis skal fremme trygghet for kommunale leietakere og for omgivelsene. Vanskeligstilte husstander skal så langt det er mulig tilbys en ordinær bolig.

Strategi: I følgende skolekretser skal andelen kommunale boliger ut fra et levekårsperspektiv ikke økes: Kolstad, Kattem og Saupstad.

I følgende områder er det begrensede servicefunksjoner/infrastruktur, og kjøp skal bare skje i særlige tilfeller: Nypvang, Spondal, Rye og Solbakken.

Borettslagsboliger skal fortsatt være en vesentlig del av kommunens boligtilbud for å fremme integrering. Andelen borettslagsboliger blant kommunale boliger skal imidlertid ikke økes vesentlig ut over dagens nivå. Dette innebærer at kommunen om nødvendig bygger ordinære utleieboliger i egen regi, selv om dette medfører en større investeringskostnad.

Borettslagsboliger og ordinære kommunale leiegårder skal i all hovedsak fortsatt benyttes til personer uten kjente adferdsmessige problemer som klart vil være til en belastning for omgivelsene.

Personer med kjente adferdsmessige problem bosettes primært i heleide i kommunale bygg med en bygningsstruktur, lokalisering og et tjenestetilbud som er tilpasset målgruppen. Personer med ulik problematikk skal imidlertid fremdeles kunne bosettes i borettslagsbolig eller ordinær kommunal leiegård når slikt tilbud ansees som tilrådelig, og det gis tilstrekkelig individuell oppfølging (jf. vedtak 3.3.4).

Kommunale utleieboliger skal tilbys i alle deler av byen. For å sikre trygghet og trivsel for leietakerne, bør rådmannen se på muligheten for å opprette en visevertstilling/tilsyn som raskt kan rapportere om uregelmessigheter i bofellesskapet. Dette praktiseres allerede i en del hybelhus i byen, med et godt resultat.

3.3.4 BOMILJØARBEID OG SOSIALFAGLIGE OPPFØLGINGSTJENESTER

Med **bomiljøarbeid** menes i denne sammenheng innsats rettet mot de sosiale sidene ved bomiljøet og omfatter relasjonene og samværet mellom menneskene og sosiale tilbud i bomiljøet.

bomiljøarbeid er en huseieroppgave

Enkelte kommunale leietakere har behov for oppfølging i boligen. I forrige boligprogram ble det vedtatt å øke ressursene til bomiljøarbeid, men dette ble ikke gjennomført av økonomiske årsaker. Oppfølging av kommunale leietakere kan sees i sammenheng med KPS sitt hovedgrep om at flest mulig skal få mulighet til å mestre livets utfordringer og klare seg selv, nærmere konkretisert i KPS 1.2-1 der kommunen blant annet skal bidra til at voksne tilegner seg kompetanse til å mestre livet generelt og KPS 3.6-1 som også vektlegger informasjon, veiledning og støtte for å ta vare på egen helse.

Et godt bomiljø i og rundt kommunale utleieboliger er en selvfølgelig målsetting, og det er naturlig å se på dette som en del av kommunens huseieroppgave. For å nå målet om et godt bomiljø har kommunen en egen bomiljøtjeneste lokalisert ved Trondheim eiendom, som arbeider innenfor følgende hovedområder:

- Initierer beboerorganisering for å medvirke til at leietakerne tar ansvar for å påvirke sitt bomiljø.

- Samarbeider med borettslag- og sameiestyrer i borettslag og sameier der kommunen har boliger med mål om å integrere kommunale leietakere og bistår dersom det er problemer knyttet til kommunale leietakere.
- Behandler naboklager og løser konflikter ved hjemmebesøk, råd og veiledning.

generell booppfølging og boligrådgivning

Det er ingen regelmessig kontakt mellom kommunale leietakere og bomiljøtjenesten. Imidlertid får flyktninger ett hjemmebesøk én måned etter innflytting av kommunens flyktningboligtjeneste, mens beboere i ungbo har jevnlig kontakt med boligkonsulentene innenfor ungbotiltaket.

- boferdigheter

Vedlikehold av kommunens boliger viser at i tillegg til hærverk og hard bruk skyldes et stort omfang av skadene mangelfull kunnskap blant beboerne om hvordan en bolig skal ivaretas. Eksempler på dette er tette sluk, mangelfull lufting og bruk av store vannmengder ved vask av gulv. En styrking av leietakernes boferdigheter vil redusere skader på boliger og samtidig gi beboerne en økt bokvalitet og bedre forutsetninger for senere bosetting i privat leid eller eid bolig.

booppfølging er hjemlet i sosialtjenesteloven

Med **individuell booppfølging** menes i denne sammenheng bistand til beboere for å ta ansvar for og mestre sitt eget boforhold. Arbeid rettet mot enkeltpersoner som mangler grunnleggende ferdigheter til å klare seg i egen bolig. Booppfølgingen baseres på vedtak.

Etter Lov om sosiale tjenester skal kommunen yte bistand og opplæring til personer som har et særlig hjelpebehov på grunn av sykdom, funksjonshemming, alder eller av andre årsaker. For mange vil kommunal utleiebolig være ett av en rekke tiltak som må være på plass for at den enkelte kan mestre livssituasjonen. Slike tiltak kan være praktisk bistand i boligen, økonomisk veiledning og sosial trening. For personer som har behov for bistand til å mestre boforholdet er det viktig å se tildeling av bolig og boveiledning i sammenheng. Av gjeldende retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig følger det at:

”søkere som vurderes å ha oppfølgingsbehov i forhold til å fungere i boligen, tildeles bolig forutsatt at søkeren går inn i et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet”

Rådmannen mener at vilkåret om oppfølging praktiseres i for liten grad. Mange beboere har kommet i en situasjon at de har mistet sin bolig, boligen er ødelagt og naborelasjonene er oppbrukt. Noen av tilfellene kunne vært unngått gjennom oppfølging. Rådmannen vil i sitt forslag til reviderte retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig opprettholde vilkåret om at søkere med oppfølgingsbehov skal inngå et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet for at bolig skal kunne tildeles. Det foreslås en innskjerpet praktisering av kravet om booppfølging. Dette innebærer en større satsing på oppfølgingsarbeid av beboere i kommunale utleieboliger som en del av et helhetlig rehabiliteringsopplegg.

koordinering

Det er naturlig å se på individuell oppfølging i sammenheng med bomiljøarbeid. Bomiljøet blir bedre ved at de som trenger individuell oppfølging, får det, og en svakt fungerende person vil fungere bedre i et godt bomiljø. I dag ytes bomiljøarbeid og oppfølgingstjenester av forskjellige instanser i kommunen. I forbindelse med en økt vekt på bomiljø, oppfølgings- og rådgivningstjenester er det avgjørende med god koordinering mellom tjenestene. En styrking av kommunens

bomiljøarbeid og oppfølgingstjenester vil betinge økte ressurser og dette må innarbeides i kommunens budsjett for 2012 og økonomiplan.

trekk av husleie i trygd

Frem til 2009 praktiserte Trondheim kommune en ordning som innebar trekk i trygd. Ordningen gjaldt for alle trygdete leietakere i kommunale utleieboliger som samtykket til slikt trekk. Av kommunens samlede leieinntekter ble cirka 40 prosent innfordret via trygdetrekk, og følgelig var det tilnærmet ingen risiko for restanse for denne andelen. I forbindelse med omlegging av NAV sine datasystemer ble ordningen avvirket. Med denne endringen ble leietakerne som tidligere hadde trukket sin leie av trygden selv ansvarlig for husleiebetalingen. Det har vist seg at en del av disse har utfordringer med å få betalt sin husleie. Avviklingen av ordningen har ført til økte tapsavskrivninger³⁰ for kommunen og formodentlig medvirket til utkastelse av leietakere. Rådmannen foreslår derfor at det arbeides med å få til en ordning med at leietakere som ønsker det, skal kunne be om at kommunen trekker husleien for kommunale utleieboliger direkte fra trygden. Samtidig kan andre betalingsordninger vurderes.

Delmål: Kommunale leietakere skal i størst mulig grad bli selvhjulpne. Leietakere skal ved behov få bistand til å mestre boforholdet.

Strategi: Ved revidering av retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig tilrår rådmannen, der søkeren vurderes å ha behov for oppfølging, at bolig tildeles hvis søker inngår et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet. Kravet til oppfølging innskjerpes.

Booppfølgingen styrkes særlig med henblikk på å utvikle kommunale leietakers boferdigheter. Metodeutvikling med fokus på hverdagsmestring i hjemmet innarbeides i oppfølgingstjenestene.

Økt bruk av oppfølgingstjenester og bomiljøtiltak vil betinge økte ressurser, og dette innarbeides eventuelt i kommunens budsjett for 2012 og økonomiplanen.

Det skal arbeides for å reetablere ordningen med trygdetrekk slik at de leietakere som ønsker det, skal kunne be om at kommunen trekker husleien for kommunale utleieboliger direkte fra trygden.

3.3.5 KOMMUNAL FORKJØPSRETT TIL LEIEGÅRDER OG KOMMUNENS SALG AV LEIEGÅRDER

gjelder leiegård med 5 eller flere boliger

for beboerne, kommunen eller studentsamskipnad

Kommunal forkjøpsrett er en rettighet som utløses ved salg av en leiegård med fem eller flere boliger og der selger har inngått en bindende avtale med kjøper om salg av eiendommen. Overdragelse til den som forkjøpsretten blir gjort til fordel for, skjer under de samme vilkår som gjelder i kjøpekontrakten. Det er kommunen som avgjør om forkjøpsrett skal benyttes. Forkjøpsretten kan benyttes enten på kommunens vegne, på beboernes vegne eller på vegne av en studentsamskipnad. Loven må primært sees på bakgrunn av målsettingen om at folk skal kunne eie den boligen de bor i. Loven er også et virkemiddel for å skaffe flere kommunale utleieboliger og studentboliger. I tilfelle kommunale leietakere kjøper sin bolig av kommunen, kan dette sees på som en oppfyllelse av KPS sitt hovedgrep om at flest mulig skal kunne klare seg selv, og kan settes i direkte sammenheng med KPS punkt 3.5-3 om at barnefamilier i

	kommunale utleieboliger skal hjelpes til å få bolig i det ordinære boligmarkedet.
<i>lite brukt i de siste årene</i>	Forkjøpsretten er svært lite brukt i Trondheim som i resten av landet. Den ble sist gang benyttet i 2007 til fordel for Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT). Forkjøpsretten har ikke vært benyttet til fordel for kommunen siden 2003 og til fordel for beboerne siden 2002 (tabellvedlegg, 16).
<i>årsaker til liten bruk</i>	Årsaken til at forkjøpsretten blir benyttet i så liten grad for å skaffe kommunale utleieboliger er at de eiendommer som selges ikke har ønsket beliggenhet, standard eller utforming. Kommunen har utviklet en profesjonalisert innkjøpskompetanse og følger markedet kontinuerlig på leting etter kjøpsobjekter som innfrir nødvendige behov. Når det gjelder manglende interesse fra beboernes side, henger dette sammen med at "leierboergenerasjonen" som leier livet ut, er i ferd med å dø ut, og at studenter har rykket inn i leiegårdene. Studenter har som oftest en kort horisont i leid bolig og kjøper sjelden egen bolig.
<i>griper inn i kontraktsfriheten</i>	Bruk av forkjøpsrett innebærer et betydelig inngrep i den private kontraktsfriheten fordi kjøper blir avskåret fra et avtalt kjøp. Siden kommunen har valgt å praktisere prøving for forkjøpsrett, blir enhver leiegård som omfattes av loven og som skal selges, underlagt rådighetsbegrensning. Verken kjøper eller selger kan foreta rettslige disposisjoner som å inngå nye leiekontrakter eller påhefte servitutter i de inntil fire månedene det tar før kommunen har fattet vedtak. Rådmannen mener derfor at kommunens valg om å praktisere forkjøpsrett må være basert på vektige grunner og har foretatt noen vurderinger rundt dette. Rådmannen har kommet til at selveiermålsettingen er en så sentral målsetting for boligpolitikken at muligheten fortsatt må holdes åpen for at beboerne skal kunne få kjøpe hjemmet sitt ved et leiegårdssalg. I den grad prøving for forkjøpsrett skal praktiseres, ser rådmannen ingen grunn til å ikke holde muligheten åpen for at forkjøp også kan skje til fordel for Studentsamskipnaden og kommunen. I KPS 1.3-1 er det slått fast at kommunen skal arbeide for flere studentboliger, og her kan forkjøpsretten være et virkemiddel.
<i>når kommunen selger eiendom</i>	Kommunalt eide boligeiendommer selges tidvis fordi: • eiendommen er i dårlig tilstand og må rehabiliteres • boligens utforming er ikke tilpasset brukergruppen • eiendommen er lokalisert i et område med mange kommunale utleieboliger og bidrar til sosial segregasjon
<i>..bør beboerkjøp vurderes</i>	Når kommunen selger hele leiegårder, tilsier boligpolitiske hensyn at leietakerne bør få mulighet til å kjøpe sitt eget hjem. Her må det foretas en vurdering om eiendommen er egnet for beboersalg.
<i>..når eiendommen er god</i>	Rehabiliteringsmodne leiegårder er ikke en egnet inngang til boligmarkedet for folk flest, men må regnes som utviklingsprosjekt for profesjonelle aktører. Rådmannen mener derfor at beboersalg bare bør skje når eiendommen er av en tilfredsstillende standard.
<i>mulighet for kommunale</i>	For at kommunens leietakere skal få mulighet til å kjøpe sitt eget

<i>beboere via forkjøpsinstituttet</i>	hjem, er det i kommunens egne retningslinjer for behandling av forkjøps saker, punkt 6 anvist at: <i>”Det kan i mange tilfeller være rimelig at kommunale leietakere får samme mulighet som private leietakere ved salg. Trondheim kommune <u>kan</u> da ta med en klausul om at de kommunale leietakerne har forkjøpsrett til gården, og at leiegårdlovens bestemmelser blir brukt så langt det passer.”</i>
<i>... benyttes ikke</i>	Kommunen har aldri benyttet denne muligheten ved salg av sine leiegårder. Forkjøpsinstituttet synes å være en uhensiktsmessig måte for initiering av beboerkjøp. Kommunale leietakere flest har svak økonomi, og det er vanskelig å finne kommunale leiegårder der flertallet er i stand til å ta over hele eiendommen for å oppnå beboereide boliger.
<i>foreslår i stedet salg via seksjonering</i>	For at flest mulig kommunale leietakere skal få mulighet til å kjøpe sin egen bolig når kommunal boligeiendom selges, mener rådmannen at kommunen i tilfeller der det er hensiktsmessig, i stedet bør seksjonere eiendommen før salg, slik at boligene kan tilbys for kjøp individuelt til hver enkelt leietaker. På den måten blir det mulighet for å selge boligene stykkevis til et mindretall av leietakere, samtidig som de øvrige beboerne kan fortsette å bo i hjemmene sine. Etter hvert som de usolgte boligene blir ledige som en følge av utflytting, kan disse boligene tilbys på det åpne markedet. Dersom det blir et behov for å påskynde salg av enkeltleiligheter, har kommunen en mulighet til å bistå de resterende leietakerne over i andre boforhold slik kommunen gjør når de selger leiegårder en bloc.
<i>konsekvenser for leietaker</i> Eksempel på mulig merinntekt ved seksjonering: Boligstiftelsen for trygdeboliger solgte sen vinteren 2010 en eiendom med 12 boliger for kr 15,2 mill til privat eiendoms aktør. Samme eiendom ble deretter lagt ut for salg som enkeltleiligheter med en samlet prisforlangende på kr 21 mill, uten å ha gjennomgått rehabilitering.	Når en leiegård seksjoneres, har leietaker under gitte vilkår med hjemmel i lov om eierseksjoner rett til å kjøpe sin bolig og da til en kjøpesum tilsvarende 80 prosent av boligens verdi. Unntak for slik kjøpsrett er gitt for beboere som har leiekontrakt med varighet kortere enn to år. Leietakere i boliger som er klausulerte i henhold til husleielovens spesialbestemmelse § 11-1 har heller ikke kjøpsrett etter loven. En gjennomgang av kontraktsmassen viser at knappe 20 prosent av kommunale leietakere er unntatt kjøpsrett dersom eiendommen de bor i, seksjoneres. Beboere med kortvarige leiekontrakter eller som bor i klausulerte boliger er like vanskeligstilte som kommunale leietakere for øvrig. For å likebehandle alle beboerne, foreslår rådmannen å akseptere kjøpsrett og redusert pris også til leietakere som ikke oppnår dette etter loven. Rådmannen vurderer at en kjøpsrett som strekker seg ut over lovens vilkår, med en dertil økonomisk støtte til enkeltpersoner, ikke er i strid med EØS-direktivet. Dette fordi en slik strategi er en del av en uttalt sosialpolitikk og en kommunal tjenesteoppgave. Dersom kommunen seksjonerer ved leiegårdsalg og gir samtlige beboere kjøpsrett, vil dette definitivt gi flere kommunale beboere mulighet til å kjøpe sitt eget hjem.
<i>konsekvenser for kommunen</i>	Salg av boliger enkeltvis gir normalt sett høyere pris enn når boligene selges samlet som en hel leiegård. Riktig nok vil kommunens administrative utgifter øke noe dersom kommunen seksjonerer og selger boligene stykkevis. Rådmannen har ingen forutsetninger for å fullt ut overskue de økonomiske konsekvensene ved en slik strategi, men det er trolig at merinntekten ved stykkevis salg, vil delvis eller

fullt ut kompensere for mindreinntekten som følger av beboernes prisreduksjonen på 20 prosent.

Når kommunen beslutter salg, er dette gjerne med begrunnelser som tilsier snarlig gjennomføring. Med seksjonering og stykkevis salg blir det en ulempe for kommunen at overdragelsen vil strekke seg ut i tid.

Investeringsreglementet legger til grunn at salg av bebygd areal for mellom kr 10-15 mill skal vedtas av formannskapet, mens salg over kr 15 mill skal vedtas av bystyret. Stykkevis leilighetssalg vil ha som endelig mål å avhende hele eiendommen. Rådmannen mener derfor at det er naturlig at innkjøpsreglementets prisgrenser skal anvendes opp mot eiendommens totale verdi og ikke avgrenses til verdien av den andel av boliger som skal selges samlet.

Delmål: Flere leietakere som bor i kommunal leiegård skal gis mulighet til å kjøpe sin bolig når eiendommen selges

Strategi: Det innføres en ny ordning der kommunen ved leiegårdssalg kan foreta seksjonering og tilby seksjonene for kjøp til eiendommens leietakere, slik at leietakerne i tråd med eierseksjonsloven får kjøpe sin bolig til 80 % av boligens verdi. Når leiegårder seksjoneres for salg, innrømmes kjøpsrett også til de leietakere i eiendommen som ikke oppnår kjøpsrett etter eierseksjonsloven. Eiendommens samlede verdi skal legges til grunn for om politisk vedtak skal kreves i henhold til kommunens investeringsreglement.

Som en følge av at eventuelt salg til leietakere i kommunal leiegård skal skje gjennom seksjonering, strykes punkt 6 i de gjeldende retningslinjene for behandling av forkjøpssaker som gir leietakere i fellesskap mulighet til forkjøp av hel leiegård når kommunal leiegård skal selges. Retningslinjenes punkt 6 har følgende ordlyd:

”Kommunale leietakere i leiegårder som selges av kommunen, kan gis forkjøpsrett.

Retningslinjene og lovens regler for forkjøpsrett brukes tilsvarende så langt de passer, og slik at 4-månedersfristen begynner å løpe fra det tidspunkt kjøper av leiegården undertegner leiekontrakt”

3.4

Tiltak for miljø og ressursvennlige boliger

energi i boligen og transport

Energibruk knyttet til boligsektoren utgjør en stor utfordring. Energi brukes både i boligen og til transport mellom bolig, arbeidsplass, servicefunksjoner og andre steder. Areal- og energieffektive boliger bidrar til å redusere energiforbruket i boligen, mens god lokalisering av boligen i forhold ferdssårer og andre funksjoner bidrar til å redusere energiforbruket knyttet til transport. I boligproduksjonen er materialbruk og deponi av byggeavfall to sider av samme sak. Bruk av varige materialer medvirker til å øke boligens livslengde og derved redusere materialbruk og deponi på sikt.

bolig- og byggesektoren viktig for miljøpolitikken

På nasjonalt nivå står bolig- og byggsektoren for nærmere 40 prosent av energibruken og 40 prosent av materialbruken, mens byggeavfall

utgjør om lag 40 prosent av avfall til deponi. Boligpolitikken blir derved en sentral del innenfor miljøpolitikken. En bærekraftig boligproduksjon vil derfor i betydelig grad medvirke til å redusere miljøbelastningen og bedre livskvaliteten også for kommende generasjoner. En ytterligere begrunnelse for en miljøvennlig boligsektor er at Norge har stiftet internasjonale miljøforpliktelser gjennom Kyotoavtalen som forutsetter en dempet vekst i energiforbruket i bolig- og byggesektoren.

3.4.1 KOMMUNEN SOM PÅDRIVER OG VEIVISER I BOLIGMILØARBEIDET

tilnærmet utslippsfri kommune

Energi- og klimahandlingsplan for Trondheim kommune ble vedtatt av bystyret i april 2010. Planen trekker opp mål og tiltak for perioden 2010 – 2020 innenfor områdene energi- og klima, areal- og transportplanlegging, stasjonær energibruk, avfall og forbruk og klimatilpassing. Perspektiver på lavest mulig klimagassutslipp og godt bymiljø er etablert i nettverket ”Fremtidens byer”, som Trondheim kommune deltar i. Disse hensynene er inkorporert i kommunens energi- og klimahandlingsplan. Arbeidet innebærer offensive tiltak innenfor direkte kommunale ansvarsområder, samt stimulering av byggebransjen til å strekke seg minst like langt som kommunen. Kommunen ønsker gjennom egen energieffektivitet å danne mønster for aktørene innenfor byggebransjen.

tiltak i boligsektoren

For boligprogrammet er energi – og klimahandlingsplanen relevant gjennom at byutviklingspolitikken med vekt på fortetting fortsetter, slik at 80 prosent av tilveksten av nye boliger skal skje innenfor eksisterende tettstedsavgrensning. Strategien vil medføre mindre boligstørrelser og større andel blokkbebyggelse eller rekkehus som gir lavere energibruk enn eneboliger og mer frittstående boliger. Videre skal det legges til rette for fjernvarmetilkobling i hele Trondheim, og det er et mål at 60 prosent av oppvarmingsbehovet i 2020 dekkes med miljøvennlig fjernvarme eller andre fornybare energikilder.

Kommunen tar mål av seg til å gjennomføre en offensiv forvaltningspraksis overfor bysamfunnet med lavenergi- og passivhusstandard og miljøvennlig materialbruk ved egen nybygging og rehabilitering, og på den måten søke å være forbilde for øvrige aktører på boligsektoren.

3.4.2 MILJØVENNLIGE KOMMUNALE UTEIEBOLIGER

krav til nye kommunale utleieboliger

Satsingen på passivhus, miljøvennlig materialbruk og utfasing av fossile energikilder er nedfelt i KPS 2.2-1 og 2.2-2. Trondheim eiendom har allerede i noen tid praktisert et selvpålagt krav om å utrede tekniske og kostnadmessige konsekvenser av å bygge med 20 prosent lavere energibehov enn hva som følger av de byggetekniske forskriftene. Dette gjøres for å ha grunnlag for å anbefale overfor politisk nivå hvorvidt kommunale bygg og boliger skal bygges med strengere energikrav enn forskriftskravet.

Kommunens energi- og klimahandlingsplan skal være førende for andre planer og tiltak i kommunen. Energi- og klimahandlingsplanen går *generelt sett* lengre enn byggeforskriftene (TEK) og legger til grunn at lavenergistandard skal utredes og normalt legges til grunn for all nybygging, at det skal søkes alternativer for miljøvennlig energiforsyning til bygg (varmepumper, bioenergi, solenergi og fjernvarme), samt at det skal tilstrebes en passivhusstandard.

Skjerpede nasjonale krav ved nybygging og totalrehabilitering samt lokale ambisjoner om energi- og klimatilpassede boliger gjør det dyrere å bygge kommunale utleieboliger. Det er beregnet 5–10 prosent fordyrelse ved bygging med lavenergistandard, noe mer for boliger med passivhusstandard. Kommunale utleieboliger må være nøkterne for å være et økonomisk gunstig tilbud til personer med lav betalingsevne. Mål om rimelige boliger og boliger med ekstra energi- og klimakvaliteter er motstridende. Kommunale utleieboliger kan ikke bygges rimeligere enn tilsvarende boliger i markedet, og det kan være fristende å holde energi- og miljøstandarden i kommunale utleieboliger på statens minstekrav. Kvaliteter som går lenger enn nasjonale krav, gir dyrere boliger og kan føre til at færre utleieboliger blir realisert på grunn av behov for høyere låneopptak og mer husleiestøtte. Det er et viktig moment her at det faktisk er leietakerne som betaler for økte byggekostnader gjennom økte husleier. Dette skyldes at kommunen har vedtatt en utgiftsdekkende husleiemodell. På den andre siden vil beboerne få lavere energikostnader i energivennlige boliger. Det er vanskelig for kommunen å renonsere på energi- og klimakvaliteter som samtidig søkes oppnådd i det private markedet. Trondheim kommune vil likevel for egne boliger fortsette å utrede konsekvensene av selvpålagte tekniske krav der miljøhensynene avveies mot behovet for rimelige boliger.

*nøkternt boligkonsum
og lavt energiforbruk*

Dersom kommunale utleieboliger skal bli rimeligere enn boliger som ellers finnes i markedet, beror det på muligheten for gunstig delfinansiering gjennom tilskudd fra Husbanken, eller på et lavere boligkonsum enn ordinært. Kommunale utleieboliger bør være så arealeffektive som overhodet mulig av hensyn til kostnader til husleie og energi for leietaker samt kostnader til vedlikehold for boligforvalter. Dette tilsier at det totale arealet ikke bør være større enn at boligens ulike funksjoner rasjonelt oppfylles. Ved kjøp av brukte boliger i markedet kan det være vanskelig å finne optimale løsninger. Ved nybygging i kommunal regi kan dessuten funksjonelle krav til tilgjengelighet medføre litt større boliger enn om dette kravet ikke skulle hensyntas. Fordi kommunale utleieboliger over årene huser mange mennesker med forskjellige behov, må boligene i så stor utstrekning som mulig oppfylle ulike krav som kan medføre større areal enn hva som er optimalt ut fra energi- og klimahensyn alene.

*energitiltak i eksisterende
kommunale utleieboliger*

Energi – og klimahandlingsplanen bestemmer at det skal utarbeides strategier for å redusere energibruken i eksisterende kommunale utleieboliger. I de fleste kommunale utleieboligene dekker leietaker selv energiforbruket, og energibesparende løsninger har ikke direkte innvirkning på kommunale budsjett. Nasjonale og lokale overordnede målsetninger tilsier likevel at kommunen gjør tiltak også på dette feltet, og kartlegging av energistatus startes i 2010. Ikke alle eksisterende boliger lar seg energimessig oppgradere. Fysiske tiltak

kan vanskelig fastsettes før en har klarlagt status. Dårlig energi – og miljømessig status kan lede til at kommunale utleieboliger selges for å gjenanskaffe boliger av bedre standard.

energikrav og energimerking

Det følger av energi- og klimahandlingsplanen at det skal fastsettes energikrav, inklusive energiforsyning, til nye kommunale utleieboliger og til boliger som totalrehabiliteres. Tilknytning til fjernvarmeanlegg for nye boliger blir da vurdert i forhold til regler for tilknytningsplikt.

Ved kjøp av brukte boliger for kommunale utleieformål vil kommunen måtte forholde seg til markedet og kan ikke legge til grunn bedre energimål enn forskriftskravet som gjaldt på byggetidspunktet. Energiforhold vil da bli ett av flere forhold som vurderes ved anskaffelse av egnede kommunale utleieboliger.

holdningskampanje

Trondheim kommune har meget god erfaring med brukerdeltakelse for å redusere energibruken blant elever og ansatte i grunnskolen og i barnehager. Etter denne malen kan man tenke seg en informasjons- eller holdningsskapende kampanje overfor kommunale leietakere med henblikk på energiøkonomisering generelt og miljømessig god bruk av kommunale utleieboliger. Sistnevnte er allerede et problem blant mange kommunale leietakere, og uriktig bruk av boligene fører til usunt bomiljø og økte vedlikeholdskostnader (jf. pkt. 3.3.4). Dess mer teknisk avansert boligene blir, dess større blir behovet for bomiljøarbeid også innen det boligtekniske området.

Delmål: Kommunale utleieboliger skal være miljøvennlige, og nye kommunale boliger skal fortrinnsvis ha en høyere miljøstandard enn det som følger av statens minimumskrav

Strategi:

- a) I nybygging av kommunale utleieboliger skal det fortsatt vurderes om boligene skal bygges med strengere energikrav enn forskriftskravet.
- b) Kommunale utleieboliger skal fremdeles være nøkterne og arealeffektive som grunnlag for lav energibruk, men dette hensynet skal avveies mot behovet for rimelige boliger og for areal ut over nøkternt nivå for å møte særlige brukskrav.
- c) Eksisterende kommunale boliger skal gjennomgå med henblikk på energiøkonomisering for å gi grunnlag for valg av strategier og tiltak til energireduserende tiltak.
- d) Ved kjøp av brukte boliger skal forskriftskrav for energi på byggetidspunktet legges til grunn.
- e) Trondheim kommune iverksetter en kunnskaps- og holdningskampanje rettet mot kommunale leietakere om energisparing og miljømessig god bruk av boliger. Arbeidet gjøres i sammenheng med kommunens bomiljøarbeid fra Trondheim eiendom, en tjeneste som generelt foreslås styrket (jf. pkt. 3.3.4)

3.4.3 BOLIGER HENSIKTSMESSIG LOKALISERT I FORHOLD TIL INFRASTRUKTUR

forsterket miljøhensyn

Miljøhensynet i fortetningspolitikken har utvilsomt blitt forsterket gjennom klimautfordringene og matkrisen. Målene i miljøpakken for transport er et klart politisk signal om 80 prosent boliger i eksisterende tettstedsstruktur og 60 prosent av nye arbeidsplassintensive

	arbeidsplasser innenfor kollektivbuen. Det er vesentlig å redusere transport, og det mest treffsikre og langsiktige virkemiddelet er å tilrettelegge arealbruk som reduserer transportbehov.
<i>fortetting som løsning</i>	Kommunens fortetningspolitikk følger av KPA 1.1.2. som legger opp til å fortette byen i eksisterende bebygde arealer. Kommunens fortetningspolitikk følger også av KPS 2.3-1 og 2.3-2. Det er mange miljømessig gode grunner til at Trondheim i de siste årene har hatt som overordnet utbyggingsprinsipp å fortette byen. Ved å ”bygge byen innover” unngås å bygge ned dyrket mark og friluftsarealer, redusert transport og dermed mindre klimagassutslipp, og det skaper attraktive møteplasser og en mer pulserende by. I tillegg oppnås en god utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
<i>siste 10 år: 80 % fortetting</i>	De siste årene har folketallet for Trondheim kommune økt med cirka 3.000 innbyggere per år. Cirka 80 prosent av all boligbygging har blitt gjennomført som fortetting. Fortetningsandelen er høyere enn for andre storbyområder i landet. Fortettingen bidrar vesentlig til å redusere biltransport, noe som nå blir enda viktigere med økt fokus på klimagassutslipp. Det unngås biltrafikk både ved å lokalisere arbeidsplasser og boliger sentralt og ved at nye boligprosjekt styrker grunnlaget for kollektivtrafikk og annen service i områder som tidligere var mer ”spredtbygde”.
<i>utfordringer ved fortetting</i>	Selv om fortetting er det viktigste virkemidlet for en bærekraftig byvekst, er det ikke helt ukontroversielt. Fortettingssaker berører ofte naboer og medfører en del konflikter.
<i>-naboer</i>	
<i>-lokal trafikk</i>	På transportsiden kan lokale problemer med økt biltrafikk i sentrale bygater/boliggater forsterkes, med derav følgende utslipp, støy- og kapasitetsproblemer. Dette krever satsing på infrastruktur for alle transportformer kombinert med restriksjoner på personbiltrafikk. Videre utføres støysonekartlegging og tiltaksutredning for luft, hvor renhold og salting er viktige tiltak.
<i>-grønne boområder</i>	Fortetningspolitikken utfordrer de grønne områdene, både som visuelle grønne deler av byen, i forhold til biologisk mangfold, og ikke minst i forhold til arealenes bruk til rekreasjon og lek. Derfor har kommuneplanens arealdel klare kjøreregler for de viktigste grønne områdene i byen, angitt som ”fremtidig grønnstruktur”. For disse områdene kreves det at det før eventuell utbygging skal utarbeides ny reguleringsplan, og at denne skal ha hovedfokus på at de grønne verdiene skal ivaretas. Fortetningsprosjekt øker bruken av de gjenværende grønne områdene, derfor er det et viktig prinsipp at slike prosjekt bidrar til å foredle og istandsette/forsterke de gjenværende grøntarealene for mer intensiv bruk.
<i>- bygge og boligpriser</i>	Fortetningspolitikken medfører ofte bygging av mange boliger innenfor ett bygningensvolum. Dette krever massive bygningskonstruksjoner, og det stilles krav til heis og spesielle branntekniske løsninger. Boligbygging innenfor en eksisterende tettstedsstruktur stiller dessuten særlige krav til arkitektonisk utforming. Isolert gir dette høyere byggekostnader enn ved

feltbygging av småhus. I motsatt retning trekker rimeligere infrastrukturkostnader og reduserte transportkostnader for beboerne.

4 Bystyrets behandling

4.1 Rådmannens forslag til innstilling

Rådmannens forslag til boligprogram 2011-2014 forelå den 27.4.2011 og fremkommer slik:

VISJON FOR TRONDHEIM KOMMUNE SIN BOLIGPOLITIKK:

Alle skal kunne bo trygt og godt

HOVEDMÅL 1:

*Trondheim sin boligpolitikk skal medvirke til
- god boligforsyning og godt fungerende boligmarked*

Delmål 3.1.1:

Boligproduksjonen skal være tilstrekkelig til å imøtekomme den forventede veksten i befolkningen og samtidig ivareta miljøhensyn.

Strategi: Målet for boligproduksjon settes til 1 450 boliger årlig i boligprogramperioden.

Delmål 3.1.2:

Areal- og tomtepolitikken skal innfri innbyggernes behov og offentlige formål

Strategi: Ambisjonen om å styre boligmarkedet gjennom grunnnerverv nedtones. Salg eller bortfeste av tomt til redusert pris skal ikke benyttes, verken for å oppnå generelle boligpolitiske formål eller som direkte støtte til utvalgte grupper.

Mulighetene for styring av boligmarkedet gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsbestemmelser skal utnyttes så langt det er mulig for å oppnå en ønsket boligbygging og tilrettelegging for offentlige behov. Programmering av offentlige boligbehov forbedres og gjøres mer langsiktig for å kunne sikres i arealplansammenheng.

Eksisterende, kommunalt tomteareal som er egnet til offentlige boligformål beholdes til den tid at kommunen kan realisere prioriterte boliginvesterings- og driftstiltak. Rammen for grunnnerverv opprettholdes på kr 20 mill.

Delmål 3.1.3:

Sammensettingen av boligstørrelser skal dekke innbyggernes behov, gi valgfrihet til å velge bosted og motvirke sosial og demografisk segregasjon

Strategi: Områdebaserte krav til boligstørrelser innføres for å medvirke til en mer variert sammensetting av boligstørrelser innenfor de forskjellige områdene av byen. Det vurderes særlig å ikke tillate flere småleiligheter i sentrumsområdet. Det skal legges til grunn at kommunens boligproduksjon skal samsvare med føringene i IKAP. Kravene til boligstørrelser tas inn i kommuneplanens arealdel.

Ungdomsboligplanen, vedtatt i 2001, som gir føringer på bygging av små boliger, avvikles med umiddelbar virkning.

Delmål 3.1.4:**Leiemarkedet skal være velfungerende med godt og variert tilbud av boliger med rimelige husleier**

Strategi: Trondheim kommune skal stimulere til at flere private boliger leies ut. Ikke-profesjonelle utleiende skal mobiliseres gjennom kampanjer og rettledes gjennom veiledningsmateriell. Det vurderes å opprette et eget tilskudd for etablering av utleieboliger. Opplegget for en slik kampanje og fastsettelse av et eventuelt tilskudd og vilkår for tildeling, vedtas i egen sak som fremlegges i løpet av 2011. Ordningen finansieres eventuelt i budsjett 2012 og i økonomiplan.

Trondheim kommune skal innenfor rammen av tilgjengelige ressurser bistå Leieboerforeningen med opprettelse av et eget lokallag i Trondheim. Dersom en slik etablering betinger at det bevilges kommunale ressurser, skal rådmannen komme tilbake til dette i en egen sak.

For å stimulere til økt bygging av utleieboliger for personer med et kortvarig behov, spesielt studenter og utsatte målgrupper, kan det etter en konkret vurdering dispenseres fra gjeldende norm for utomhusområde og parkeringsdekning. Det må i så fall være visshet om at boligene forblir benyttet til slikt formål.

HOVEDMÅL 2:**Trondheim sin boligpolitikk skal medvirke til
- sosial boligfordeling og bosetting av vanskeligstilte****Delmål 3.2.2:****Flere vanskeligstilte skal bli selvhjulpne og bosatt i det ordinære boligmarkedet**

Strategi: Kommunens boligrådgivning styrkes innenfor rammene av dagens organisering, med målsetting om økt bosetting av vanskeligstilte boligsøkere i det private markedet. En økt satsing på boligrådgivning betinger økte ressurser, og dette innarbeides eventuelt i kommunens budsjett for 2012 og i økonomiplanen.

Delmål 3.2.3:**Kommunale utleieboliger skal forbeholdes de mest vanskeligstilte på boligmarkedet**

Strategi: Kommunale utleieboliger skal i enda større grad tildeles prioriterte målgrupper, og dette skal oppnås gjennom følgende tiltak:

- g) Rådmannen legger frem en egen sak med revidering av retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig i 2011, der det legges opp til å heve terskelen for tildeling av kommunal utleiebolig for å spisse tilbudet mot de mest vanskeligstilte. Tidsbestemte kontrakter skal benyttes i større grad. Retningslinjene skal angi kriterier for når henholdsvis tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter skal benyttes.
- h) For boligsøkere på ventelisten for kommunal bolig iverksettes veiledning med mål om å oppnå eller beholde privat eid/leid bolig.
- i) Det etableres et eget prosjekt med målsetting om å få kommunale leietakere med tidsubestemte leiekontrakter over i andre boforhold.
- j) Det åpnes for å si opp leietakere med tidsubestemt leiekontrakt i tilfeller der behovet for kommunal bolig har opphørt og der lovgrunnlaget vurderes å være til stede.
- k) I løpet av 2011 skal det fremmes en sak om valg og strategier for bolig- og tjenestetilbud til personer med omfattende rusproblemer.
- l) Ungbotiltaket og bruk av ungdomsboligene i Innherredsveien 51 evalueres.

Delmål 3.2.4:**Det skal være et tilstrekkelig antall kommunale utleieboliger for prioritere målgrupper**

Strategi: Trondheim kommune skal oppnå en nettotilvekst på 260 kommunale utleieboliger innenfor programperioden. Behovet for økte investeringsrammer tas opp ved de årlige budsjettbehandlingene. En eventuell reduksjon i tilskuddsutmålingen fra staten skal reflekteres i en tilsvarende økning i kommunens låneopptak, slik at investeringsrammens størrelse ligger fast.

I tillegg opprettholdes et eget budsjett for anskaffelse av bokollektiver for enslige mindreårige flyktinger (institusjon) med kr 8 mill for 2012.

Trondheim kommune ber staten om at tilskuddet for omsorgsboliger (investeringstilskudd) gis en større utmåling. Dette bør gjøres gjennom å øke satsen for aksepterte anleggskostnader til et nivå som gjenspeiler de faktiske byggekostnadene.

Delmål 3.2.6:**Flere leietakere i kommunalt eide borettslagsboliger og eierseksjoner skal gis mulighet til å kjøpe sin bolig**

Strategi: Leietakere i kommunalt eide andeler i borettslag og kommunalt eide eierseksjoner skal gjennom en ny ordning få mulighet til å kjøpe den boligen de leier til takstpris minus kr 50 000. Det stilles krav om at husstandens inntekt er innenfor de inntektsgrenser som til enhver tid gjelder for startlansordningen. Den årlige rammen fastsettes til kr 2,5 mill per år, tilsvarende 50 boliger.

Leietakerkjøp forutsetter at kommunen finner det hensiktsmessig å selge boligen. Prisreduksjonen på kr 50 000 gis ikke når leietaker bor i eiendom som kommunen seksjonerer og der leietaker får tilbud om å kjøpe sin bolig til en redusert pris (jf. vedtak 3.3.5)

Delmål 3.2.7:**Personer med omfattende behov for tjenester skal sikres gode kommunale bolig- og tjenestetilbud**

Strategi: Det skal prioriteres å skaffe egnede boliger i kommunalt eierskap for personer med behov for bolig og omfattende tjenester. Tredje sektor skal etter en konkret vurdering kunne anbefales for statlig tilskudd fra Husbanken.

Tilskudd eller bistand med tomt til redusert pris gis ikke til enkeltpersoner eller grupper av enkeltpersoner for etablering av privat bofellesskap med omfattende tjenesteyting.

Delmål 3.2.10:**Flere unge og vanskeligstilte skal settes i stand til å finansiere kjøp av bolig**

Strategi: Trondheim kommune skal fortsatt ha en aktiv bruk av startlån for å bidra til at både førstegangsetablerere og varig vanskeligstilte skal kunne kjøpe og bli boende i egen eid bolig. Retningslinjene for startlån revideres i 2011 med sikte på å innlemme flere i ordningen.

Trondheim kommune utarbeider dokumentasjon og fremmer overfor staten et behov for økte rammer for boligtilskudd, og dette settes i sammenheng med den foreslåtte strategien der kommunale leietakere bør kjøpe sin egen bolig.

Trondheim kommune fremmer forslag overfor Kommunal- og regionaldepartementet om at nedskrivningen av boligtilskuddet for enkeltpersoner avvikles i sin helhet, slik at de samme tilskuddsmidlene kan benyttes flere ganger og at flere vanskeligstilte får hjelp.

Delmål 3.2.11:

Bidra til en styrket statlig bostøtteordning som likebehandler bostøttemottakere som leier privat bolig med bostøttemottakere som leier kommunal bolig

Strategi: Trondheim kommune anmoder overfor Husbanken at bostøttingsgrensene økes. Videre anmodes det om at dekningsprosenten for de som leier privat bolig økes til 80 prosent, slik at privat bosatte oppnår lik utmåling av bostøtte som personer som bor i kommunal bolig.

Delmål 3.2.12:

Bidra til økt andel studentboliger og utvikling av studentboligområder som studentene opplever som attraktive og som understøtter en god byutvikling.

Strategi: Trondheim kommune støtter prinsipielt Studentsamskipnaden (SiT) sin ambisjon om 20 % studentboligdekning. Kommunen mener at finansiering av studentboliger er et statlig ansvar og vil medvirke til at SiT oppnår statlig finansiering gjennom å dokumentere og formidle et behov for tilskudd overfor statlige myndigheter.

Trondheim kommune vil medvirke til at egnede områder i Trondheim som blant annet Gløshaugen/Grensen og Sorgenfri/Tempe kan utbygges med studentboliger.

HOVEDMÅL 3:

Trondheim sin boligpolitikk skal medvirke til

- god kvalitet, trygge boliger og bomiljø og tilgjengelige boliger

Delmål 3.3.1:

Øke antall tilgjengelige boenheter i ny småhusbebyggelse

Strategi: Gjennom aktiv bruk av reguleringsbestemmelsene skal det legges opp til at flere boliger blir tilgjengelig, enn hva som følger av lovens minimumskrav. Det innføres krav om at reguleringsbestemmelsene for boligområder skal angi at minst 30 prosent av nye småhus - herunder eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus - skal ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett) på inngangsplanet og dermed bli tilgjengelige boenheter i samsvar med TEK10. Planforslaget skal i kart og beskrivelse angi hvilke boliger som skal være tilgjengelige. Det kan gjøres unntak fra kravet om tilgjengelige boenheter i småhus der topografien gjør det vanskelig.

Delmål 3.3.2:

Sette flere i stand til å forbli boende i eget hjem gjennom fysisk tilpassing av boligen når funksjonsnedsettelse oppstår

Strategi: Trondheim kommune inviterer Husbanken til samarbeid om å utrede effekten av Husbankens prosjekteringsstilskudd i Trondheim. Dette som et grunnlag for en eventuell sterkere kommunisering og bruk av ordningen.

Delmål 3.3.3:

Kommunale utleieboliger skal tilbys i alle deler av byen. Bydelsvise opphopninger av kommunale utleieboliger skal unngås. Kommunens strategi for boliganskaffelser og tildelingspraksis skal fremme trygghet for kommunale leietakere og for omgivelsene. Vanskeligstilte husstander skal så langt det er mulig tilbys en ordinær bolig.

Strategi: I følgende skolekretser skal andelen kommunale boliger ut fra et levekårsperspektiv ikke

økes: Kolstad, Kattem og Saupstad.

I følgende områder er det begrensede servicefunksjoner/infrastruktur, og kjøp skal bare skje i særlige tilfeller: Nypvang, Spongdal, Rye og Solbakken.

Borettslagsboliger skal fortsatt være en vesentlig del av kommunens boligtilbud for å fremme integrering. Andelen borettslagsboliger blant kommunale boliger skal imidlertid ikke økes vesentlig ut over dagens nivå. Dette innebærer at kommunen om nødvendig bygger ordinære utleieboliger i egen regi, selv om dette medfører en større investeringskostnad.

Borettslagsboliger og ordinære kommunale leiegårder skal i all hovedsak fortsatt benyttes til personer uten kjente adferdsmessige problemer som klart vil være til en belastning for omgivelsene.

Personer med kjente adferdsmessige problem bosettes primært i heleide i kommunale bygg med en bygningsstruktur, lokalisering og et tjenestetilbud som er tilpasset målgruppen. Personer med ulik problematikk skal imidlertid fremdeles kunne bosettes i borettslagsbolig eller ordinær kommunal leiegård når slikt tilbud ansees som tilrådelig, og det gis tilstrekkelig individuell oppfølging (jf. vedtak 3.3.4).

Delmål 3.3.4:

Kommunale leietakere skal i størst mulig grad bli selvhjulpne. Leietakere skal ved behov få bistand til å mestre boforholdet.

Strategi: Ved revidering av retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig tilrådmannen, der søkeren vurderes å ha behov for oppfølging, at bolig tildeles hvis søker inngår et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet. Kravet til oppfølging innskjerpes.

Booppfølgingen styrkes særlig med henblikk på å utvikle kommunale leietakeres boferdigheter.

Metodeutvikling med fokus på hverdagsmestring i hjemmet innarbeides i oppfølgingstjenestene.

Økt bruk av oppfølgingstjenester og bomiljøtiltak vil betinge økte ressurser, og dette innarbeides eventuelt i kommunens budsjett for 2012 og økonomiplanen.

Det skal arbeides for å reetablere ordningen med trygdetrekk slik at de leietakere som ønsker det, skal kunne be om at kommunen trekker husleien for kommunale utleieboliger direkte fra trygden.

Delmål 3.3.5:

Flere leietakere som bor i kommunal leiegård skal gis mulighet til å kjøpe sin bolig når eiendommen selges

Strategi: Det innføres en ny ordning der kommunen ved leiegårdssalg kan foreta seksjonering og tilby seksjonene for kjøp til eiendommens leietakere, slik at leietakerne i tråd med eierseksjonsloven får kjøpe sin bolig til 80 % av boligens verdi. Når leiegårder seksjoneres for salg, innrømmes kjøpsrett også til de leietakere i eiendommen som ikke oppnår kjøpsrett etter eierseksjonsloven. Eiendommens samlede verdi skal legges til grunn for om politisk vedtak skal kreves i henhold til kommunens investeringsreglement.

Som en følge av at eventuelt salg til leietakere i kommunal leiegård skal skje gjennom seksjonering, strykes punkt 6 i de gjeldende retningslinjene for behandling av forkjøps saker som gir leietakere i fellesskap mulighet til forkjøp av hel leiegård når kommunal leiegård skal selges.

Retningslinjenes punkt 6 har følgende ordlyd:

”Kommunale leietakere i leiegårder som selges av kommunen, kan gis forkjøpsrett.

Retningslinjene og lovens regler for forkjøpsrett brukes tilsvarende så langt de passer, og slik at 4-månedersfristen begynner å løpe fra det tidspunkt kjøper av leiegården undertegner leiekontrakt”

HOVEDMÅL 4:

Trondheim sin boligpolitikk skal medvirke til

- miljø og ressursvennlige boliger

Delmål 3.4.2:

Kommunale utleieboliger skal være miljøvennlige, og nye kommunale boliger skal fortrinnsvis ha en høyere miljøstandard enn det som følger av statens minimumskrav

Strategi:

- f) I nybygging av kommunale utleieboliger skal det fortsatt vurderes om boligene skal bygges med strengere energikrav enn forskriftskravet.*
- g) Kommunale utleieboliger skal fremdeles være nøkterne og arealeffektive som grunnlag for lav energibruk, men dette hensynet skal avveies mot behovet for rimelige boliger og for areal ut over nøkternt nivå for å møte særlige brukskrav.*
- h) Eksisterende kommunale boliger skal gjennomgå med henblikk på energiøkonomisering for å gi grunnlag for valg av strategier og tiltak til energireducerende tiltak.*
- i) Ved kjøp av brukte boliger skal forskriftskrav for energi på byggetidspunktet legges til grunn.*
- j) Trondheim kommune iverksetter en kunnskaps- og holdningskampanje rettet mot kommunale leietakere om energisparing og miljømessig god bruk av boliger. Arbeidet gjøres i sammenheng med kommunens bomiljøarbeid fra Trondheim eiendom, en tjeneste som generelt foreslås styrket (jf. pkt. 3.3.4)*

Bystyrets sluttbehandlet boligprogram 2011-2014 den 29.9.2011 og saksprotokoll fremkommer slik:

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 29.09.2011
Sak: 97/11

Tittel: **Saksprotokoll: BOLIGPROGRAM 2011 - 2014. RÅDMANNENS FORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 10/43162

Behandling:

Kjetil Utne (H) foreslo:

1. Bystyret vil legge til rette for bygging av flere studentboliger ved å stille tomter til disposisjon for Studentsamskipnaden til under markedspris, men med klausul om tilbakekjøp hvis det skjer bruksendring.
2. Bystyret vil stille "UFFA-tomta" til disposisjon for Studentsamskipnaden, slik at de delene av tomta som ikke benyttes til gjenoppbygging av fasiliteter for UFFA, kan benyttes til studentboliger.
3. Bystyret vil etablere en gruppe som i samarbeide med Studieby1 ved hjelp av oppsøkende virksomhet og praktisk bistand skal øke antall utleieboliger i eksisterende boligmasse.
4. Bystyret vil be rådmannen utrede hvordan kommunen kan etablere et partnerskap med private utbyggere, Studentsamskipnaden og andre med henblikk på å utløse byggeprosjekter som kan gi langt flere studentboliger i Trondheim.
5. Bystyret vil avvikle eiendomsskatt for studentboliger.

Kjetil Utne (H) fremmet følgende merknad pva H:

1. Gjennom statlig finansiering kan Studentsamskipnaden i Trondheim bygge ca 100 nye studentboliger pr år. Selv med en dobling av dette tallet vil Trondheim være langt unna en tilfredsstillende dekning av studentboliger. Det trengs et stort løft og et partnerskap mellom Trondheim kommune, Studentsamskipnaden i Trondheim, private utbyggere og andre interesserte aktører for å bedre dekningen av studentboliger i Trondheim.
2. Mens ca 14 % av studentene ved høyere utdanningsinstitusjoner studerer i Trondheim har Trondheim fått en langt lavere andel av statlige bevilgninger til bygging av studentboliger. Trondheim kommune må styrke arbeidet for å øke byens andel av de studentboliger som bygges.

Torleif Hugdahl (SV) fremmet følgende tilbakesendelsesforslag:

Bystyret er uenig i flere av de strategier som velges i forslag til Boligprogram. Det forventes i dette at det ordinære boligmarkedet i seg selv og gjennom enkelte regulerende og støttende tiltak skal gi tilstrekkelig antall og type boliger. Bystyret er uenig i dette. Bystyret ber om at kommunen fremdeles skal være en aktiv aktør i forbindelse med tomtekjøp og gjennom egenbygging, videresalg og samarbeid med andre kunne støtte ønsket boligbygging. Bystyret ber Rådmannen utarbeide en strategi for at en større del av boligbyggingen skjer som utleieboliger og som borettslag gjennom seriøse utbyggere. En ber om at det inngås et tettere samarbeid med aktører som Samskipnaden, boligsamvirke og andre om dette. Bystyret ber rådmannen søke samarbeid med boligbyggerlag for å få til forsøk med bygging av non-profit utleieboliger. Bystyret sender saken tilbake til Rådmannen og ber om at en ny sak legges fram til ny behandling til Bystyrets novembermøte.

Torleif Hugdahl (SV) foreslo:

1. Bystyret ber om at kommunen fremdeles skal være en aktiv aktør i forbindelse med tomtekjøp og gjennom egenbygging, videresalg og samarbeid med andre kunne støtte ønsket boligbygging.
2. Bystyret ber Rådmannen utarbeide en strategi for at en større del av boligbyggingen skjer som utleieboliger og som borettslag gjennom seriøse utbyggere. En ber om at det inngås et tettere samarbeid med aktører som Samskipnaden, boligsamvirke og andre om dette.

Votering:

Hugdahls tilbakesendelsesforslag fikk 13 stemmer (6SV, 3R, 3MDG, 1DEM) og falt.

Espen Agøy Hegge (KrF) foreslo pva KrF og R:

Andre avsnitt i delmål 3.2.7 (s 42 i planen) strykes

Heidi Eidem (Ap) foreslo pva Ap, SV, MDG, Sp, KrF:

Trondheim Kommune søker å etablere samarbeid med ideelle aktører i den hensikt å starte opp prosjekter for å bygge non-profit utleieboliger. Rådmannen må se forslaget i sammenheng med kommende arealplan når den skal behandles, slik at egne tomter for dette kan sikres.

Mona Bjørn (R) foreslo:

1. Hovedmål 1 (s1 i planen) endres til følgende: Trondheim sin boligpolitikk skal medvirke til god bolig forsyning, godt fungerende boligmarked *og satsing på sosial boligbygging.*
2. Delmål 3.2.3. (s 34 i planen) strategipunkt 2.1 a) strykes.
3. Delmål 3.2.3. (s 34 i planen) strategipunkt 2.2 c) strykes.
4. Delmål 3.2.3. (s 34 i planen før følgende tillegg i 2.3 strategi:
Kommunale leiepriser i kommunale boliger skal ikke overskride Husbankens maksimale satser for bostøtte.
5. Delmål 3.2.4 (s 37 i planen):endres til:
a) Primærforslag: "En netto tilvekst 260 nye kommunale uleieboliger" endres til "*en netto tilvekst 1000 nye kommunale utleieboliger*"
b) Subsidiært forslag: "En netto tilvekst 260 nye kommunale uleieboliger" endres til "*en netto tilvekst 500 nye kommunale utleieboliger*"
6. Delmål 3.2.7. (s 42 i planen) gis følgende tillegg:
Bystyret holder fast på at køen for boliger til psykisk utviklingshemmede skal være avviklet i løpet av neste bystyreperiode. Målet for bygging av slike boliger må justeres slik at dette kan innfris.
Bystyret mener psykisk utviklingshemmede og andre personer med omfattende hjelpebehov ikke skal ha tidsbestemte leiekontrakter.
Bystyret understreker viktigheten av at bofellesskap for utviklingshemmede ikke skal være institusjonslignende og setter et tak på maks 6 boenheter i et bofellesskap.
7. I siste avsnitt i delmål 3.2.12 (s 50 i planen):strykes "Sorgenfri"

-
8. Tilleggsforslag delmål 3.3.5: Ved videresalg av disse boligene skal det ligge en klausul om at de fortsatt skal omsettes til under markedspris slik at de blir tilgjengelig for andre som vil inn på boligmarkedet. Bystyret ber rådmannen komme tilbake til bystyre med forslag på hvordan dette skal håndteres.
 9. Det tas inn i planen følgende nye delmål:
Trondheim kommune skal, alene eller i samarbeid med ideelle aktører starte opp subsidierte byggeprosjekt. Det kan være utleieboliger etter selvkostprinsippet eller eierboliger med pris og omsetningskontroll.
Lavinskuddsboliger skal være et tilbud til bosatte i Trondheim som er ungdom eller har liten inntekt og egenkapital.
Det er et mål å komme i gang med minst et større eller flere mindre prosjekter i perioden.

Merethe Baustad Ranum (H) foreslo pva H, R, KrF, SV:

Strategi, delmål 3.2.12 (s 50 i planen) gis følgende tillegg

Såkalte hyblifisering av enkelte bydeler er uheldig fordi det kan virke negativt inn både på bo- og bymiljø, blant annet gjennom mindre attraktivitet for barnefamilier, økt forsøpling og dårligere vedlikehold av bygningsmasse.

Bystyret ønsker en aktiv bruk av Veilederen, som var ment som et verktøy for å begrense disse problemene. Det er viktig at det utøves et godt skjønn i hvert foreliggende tilfelle av hyblifisering som blir innrapportert til kommunen, og det er også viktig at saker av prinsipiell karakter kan bli overprøvet av Bygningsrådet. Bystyret ønsker økt fokus på ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Merethe Baustad Ranum (H) foreslo pva H, R, KrF:

Bystyret ber om at det også blir utredet studentbyer lengre vekk fra sentrum, som f.eks. Dragvoll.

Sissel Trønsdal (Ap) foreslo pva Ap, SV, Sp, MDG, KrF:

Formannskapet har allerede vedtatt at rådmannen skal legge frem en sak til politisk behandling med formål om å forenkle regelverket mht utleieboliger i eksisterende boligmasse. Bystyret ber derfor om at saken kommer til snarlig behandling.

Svein Otto Nilsen (DEM) tok opp sitt forslag fra byutviklingskomiteen 11.8.2011:

Som den tredje største byen i Norge og med et stort leiemarked er det uheldig at ikke Trondheim også har en egen organisasjon / nettverk som kan bistå private og kommunale leieboere med juridisk informasjon og rådgivning. Disse kan også være leieboernes talerør i boligpolitiske saker.

Bystyret ber rådmannen legge frem en sak hvor man ser på muligheten til å etablere en slik organisasjon / nettverk også i Trondheim slik at leieboerorganiseringen kan styrkes.

Svein Otto Nilsen (DEM) tok opp sin merknad pva DEM fra byutviklingskomiteen 11.8.2011:

Husleieinnkreving:

Nye regler som begrenser muligheten for direkte trekk av husleie fra trygd har skapt store problemer for mange beboere.

Det som i utgangspunktet skulle være en gode m.h.p. den enkeltes rettigheter, har i praksis blitt en stor belastning for dem som ikke selv evner å sørge for betaling av husleie.

For en betydelig gruppe ender det med inkasso eller utkastelse.

Denne ordningen må vurderes på nytt ut i fra den kjennskap man nå har til problemet.

Votering: (78 medlemmer til stede)

Innstillingen unntatt pkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen pkt 2.2 ble vedtatt mot 13 stemmer (12H, 1PP).

Bjørns forslag 1 fikk 11 stemmer (6SV, 3R, 3MDG, 1DEM) og falt.

Bjørns forslag 2 fikk 11 stemmer (1Ap, 6SV, 3R, 1DEM) og falt.

Bjørns forslag 3 fikk 4 stemmer (3R, 1DEM) og falt.

Eidems forslag ble vedtatt mot 25 stemmer (12H, 10FrP, 3V).

Bjørns forslag 4 fikk 5 stemmer (3R, 1MDG, 1DEM) og falt.
Bjørns forslag 5a fikk 6 stemmer (3R, 2MDG, 1DEM) og falt.
Bjørns forslag 5b fikk 15 stemmer (6SV, 2KrF, 3R, 3MDG, 1DEM) og falt.
Agøy Heggens forslag ble vedtatt mot 12 stemmer (12H).
Bjørns forslag 6 avsnitt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.
Bjørns forslag 6 avsnitt 3 fikk 4 stemmer (3R, 1DEM) og falt.
Bjørns forslag 7 fikk 4 stemmer (3R, 1DEM) og falt.
Baustad Ranums forslag pva H, R, KrF, SV ble vedtatt mot 11 stemmer (10FrP, 1DEM).
Baustad Ranums forslag pva H, R, KrF, unntatt siste ledd ("som f eks Dragvoll") ble vedtatt mot 2 stemmer (2V).
Baustad Ranums forslag pva H, R, KrF, siste ledd fikk 28 stemmer (12H, 10FrP, 2KrF, 3R, 1PP) og falt.
Bjørns forslag 8 fikk 4 stemmer (3R, 1DEM) og falt.
Bjørns forslag 9 fikk 5 stemmer (3R, 1MDG, 1DEM) og falt.
Utnes forslag 1 ble enstemmig vedtatt.
Utnes forslag 2 fikk 23 stemmer (12H, 10FrP, 1PP) og falt.
Utnes forslag 3 ble vedtatt mot 14 stemmer (6SV, 2KrF, 3R, 3MDG).
Utnes forslag 4 ble vedtatt mot 10 stemmer (6SV, 3R, 1MDG).
Utnes forslag 5 fikk 29 stemmer (12H, 10FrP, 3V, 2KrF, 1PP, 1DEM) og falt.
Hugdahls forslag 1 fikk 12 stemmer (6SV, 3R, 3MDG) og falt.
Hugdahls forslag 1 fikk 13 stemmer (6SV, 3R, 3MDG, 1DEM) og falt.
Trønsdals forslag ble enstemmig vedtatt.
Nilsens forslag fikk 1 stemme (3R, 1DEM) og falt.
PP, V sluttet seg til flertallsmerknaden fra komiteen.
PP, V, FrP sluttet seg til merknad 1 fra H, som dermed ble en mindretallsmerknad.
FrP, PP, KrF, V, R sluttet seg til merknad 2 fra H, som dermed ble en mindretallsmerknad.
FrP sluttet seg til merknaden fra DEM, som dermed ble en mindretallsmerknad.

VEDTAK:

1. Bystyret vedtar visjon, mål og strategier som retningsgivende for den generelle og sosiale boligpolitikken i perioden 2011-2014 (vedlegg 1) med de endringer som framgår av bystyrets vedtak.
2. Bystyret tar til orientering:
 - øvrig tekst som utgjør boligprogram 2011-2014 (vedlegg 2 / 2.1 / 2.2)
 - evaluering av måloppnåelse boligprogram 2005-2008 (vedlegg 3)
 - høringskatalog og høringsdokumenter (vedlegg 4 / 4.1)
3. Delmål 3.1.1 endres til: "målet for boligproduksjon settes til 1750 boliger i året i boligprogramperioden."
4. Bystyret vil at kommunen fortsatt skal ha tilgjengelige tomter for videresalg til redusert pris. Første avsnitt i delmål 3.1.2 tas derfor ut av planen.
5. Tillegg til pkt 3.3.3:
Kommunale utleieboliger skal tilbys i alle deler av byen. For å sikre trygghet og trivsel for leietakerne, bør rådmannen se på muligheten for å opprette en visevertstilling/tilsyn som raskt kan rapportere om uregelmessigheter i bofellesskapet.
Dette praktiseres allerede i en del hybelhus i byen, med et godt resultat.
6. Følgende tekst settes inn som nytt avsnitt under delmål 3.2.10:
Trondheim kommune skal gå i dialog med Husbanken om å opprette en leie-før-eie-ordning som finansieres ved en kombinasjon av dagens låne- og tilskuddsordninger. Regjeringa har gått inn for en modell som innebærer at kommunen kjøper boligen i år en ved hjelp av grunnlån og boligtilskudd til utleieboliger. Når leietaker etter noen år skal kjøpe boligen, får husholdningen startlån og boligtilskudd til etablering. Boligtilskudd og lån skal måles ut fra husholdningens

-
- økonomiske situasjon. Et eventuelt kommunalt bidrag til denne ordningen avklares gjennom budsjett og økonomiplan.
7. Til delmål 3.2.10:
Retningslinjer for startlån revideres i 2011 med sikte på å gjøre ordningen bedre kjent og innlemme flere i ordningen.
 8. Trondheim Kommune søker å etablere samarbeid med ideelle aktører i den hensikt å starte opp prosjekter for å bygge non-profit utleieboliger. Rådmannen må se forslaget i sammenheng med kommende arealplan når den skal behandles, slik at egne tomter for dette kan sikres.
 9. Andre avsnitt i delmål 3.2.7 (s 42 i planen) strykes.
 10. Delmål 3.2.7. (s 42 i planen) gis følgende tillegg:
Bystyret holder fast på at køen for boliger til psykisk utviklingshemmede skal være avviklet i løpet av neste bystyreperiode. Målet for bygging av slike boliger må justeres slik at dette kan innfris.
Bystyret mener psykisk utviklingshemmede og andre personer med omfattende hjelpebehov ikke skal ha tidsbestemte leiekontrakter.
 11. Strategi, delmål 3.2.12 (s 50 i planen) gis følgende tillegg:
Såkalt hyblifisering av enkelte bydeler er uheldig fordi det kan virke negativt inn både på bo- og bymiljø, blant annet gjennom mindre attraktivitet for barnefamilier, økt forsøpling og dårligere vedlikehold av bygningsmasse.
Bystyret ønsker en aktiv bruk av Veilederen, som var ment som et verktøy for å begrense disse problemene. Det er viktig at det utøves et godt skjønn i hvert foreliggende tilfelle av hyblifisering som blir innrapportert til kommunen, og det er også viktig at saker av prinsipiell karakter kan bli overprøvet av Bygningsrådet. Bystyret ønsker økt fokus på ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.
 12. Bystyret ber om at det også blir utredet studentbyer lengre vekk fra sentrum.
 13. Bystyret vil legge til rette for bygging av flere studentboliger ved å stille tomter til disposisjon for Studentsamskipnaden til under markedspris, men med klausul om tilbakekjøp hvis det skjer bruksendring.
 14. Bystyret vil etablere en gruppe som i samarbeide med Studieby1 ved hjelp av oppsøkende virksomhet og praktisk bistand skal øke antall utleieboliger i eksisterende boligmasse.
 15. Bystyret vil be rådmannen utrede hvordan kommunen kan etablere et partnerskap med private utbyggere, Studentsamskipnaden og andre med henblikk på å utløse byggeprosjekter som kan gi langt flere studentboliger i Trondheim.
 16. Formannskapet har allerede vedtatt at rådmannen skal legge frem en sak til politisk behandling med formål om å forenkle regelverket mht utleieboliger i eksisterende boligmasse. Bystyret ber derfor om at saken kommer til snarlig behandling.

FLERTALLSMERKNAD – KrF, Ap, H, FrP, SV, Sp, MDG, DEM, PP, V:

Bystyret ber rådmannen opprettholde tidsplanen for sak om utleietilskudd og -kampanjer nevnt i delmål 3.1.4 slik at bystyret kan ta stilling til finansieringen av dette allerede i budsjettet for 2012. I saken bes rådmannen vurdere muligheten for å gi utleietilskudd kun i de tilfeller hvor huseier selv bor i samme bolig.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

5 Vedlegg

5.1 Tabellvedlegg til kapittel 3

1. KOMMUNENS FRISTOVERSKRIDELSER I BYGGESAKER ASSS-KOMMUNER (ANTALL SAKER) 2009

Kommune	Antall saker	Herav overskredet fristen for		
		Enkle tiltak	Ett trinn	To trinn
Fredrikstad	1 172	5	3	4
Bærum	695	2	3	48
Oslo	4 376	110	268	215
Drammen	385	5	5	5
Kristiansand	1302	5	6	1
Sandnes	1346	6	2	200
Stavanger	2283	0	1	0
Bergen	2278	0	0	0
Trondheim	1645	4	3	0
Tromsø	763	0	0	0

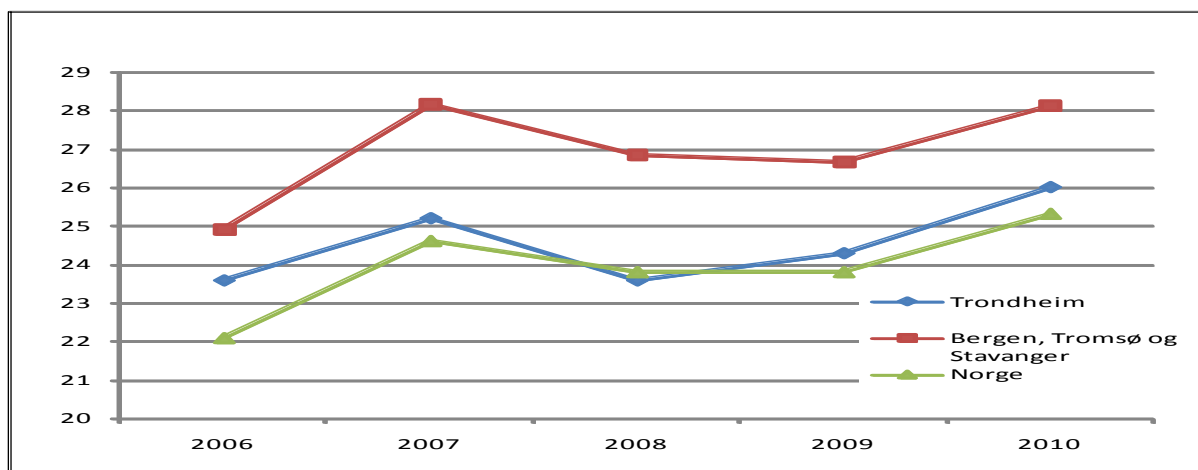
Kilde: SSB, Kostra

2. KOMMUNENS UTFØRTE TILSYN (ANTALL SAKER) 2009

	Antall tilsyn	Antall boliger i kommunen	Antall tilsyn pr 10 000 boliger
Fredrikstad	5	33 040	2
Bærum	18	46 474	7
Oslo	209	304 497	7
Drammen	10	29 827	3
Kristiansand	49	36 737	13
Sandnes	:	26 179	:
Stavanger	767	57 537	133
Bergen	420	125 787	33
Trondheim	442	88 651	50
Tromsø	86	33 879	25
Sum	2006	782 908	
Gjennomsnitt			26

Kilde: SSB, Kostra

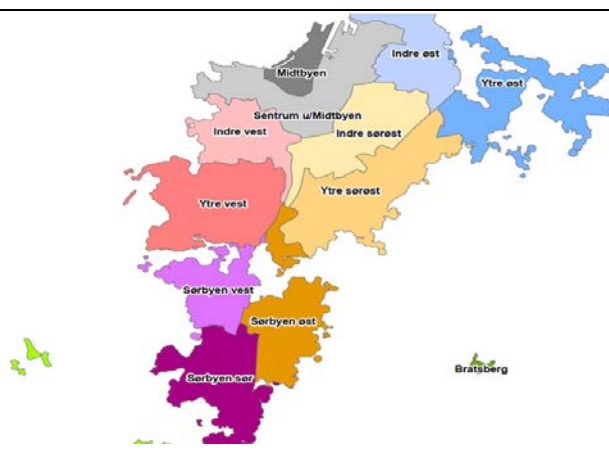
3. PRIS PER KVM FOR OMSATTE BOLIGER (I 1 000 KR) 2006-2010



Den nominelle prisveksten fra 2006 til 2010 har i Trondheim vært på 10 prosent, mot 13 prosent for storbyene Bergen, Tromsø og Stavanger, mens den har vært 14 prosent for landet som helhet. For Norge er det benyttet vektete verdier, mens det for storbyene er benyttet uvektete verdier. Kilde: NEF, EEF, FINN.no og Econ Pöry

4. EKSEMPEL PÅ INNDELING AV BYEN I 13 SONER, BASERT PÅ SKOLEKRETSET

Sone	Tilhørende skolekrets
Midtbyen	Kalvskinnet
Sentrum u/ Midtby	Bispehaugen, Ila, Lilleby, Singsaker
Indre øst	Lade, Strindheim
Indre sørøst	Berg, Eberg, Nardo
Indre vest	Nyborg, Åsveien
Ytre øst	Brundalen, Ch.lund, Ranheim, Solbakken, Vikåsen
Ytre sørøst	Nidarvoll, Steindal, Utleira, Åsvang
Ytre vest	Byåsen, Dalgård, Hallset, Stavset
Sørbyen øst	Hårstad, Okstad, Sjetne, Tonstad
Sørbyen vest	Flatåsen, Kolstad, Romoslia, Saupstad
Sørbyen sør	Breidablikk, Kattem, Stabbursmoen, Åsheim
Bratsberg	Bratsberg
Byneset	Nypvang, Rye, Spongald



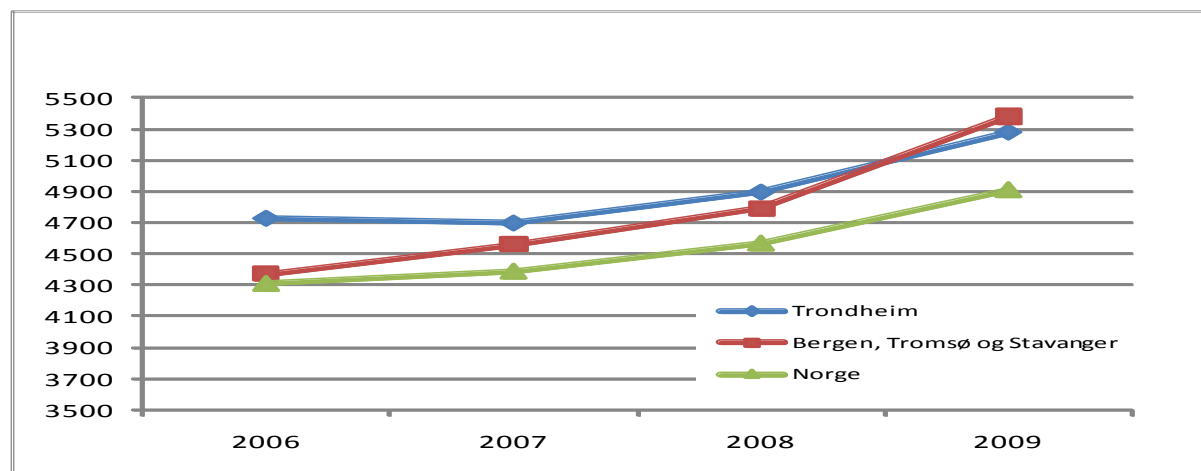
Barneskolekretser er her gruppert etter de to hovedkriteriene, avstand til sentrum og tilknytning til hovedfartsårer. Ved å kombinere de to kriteriene kan den tettbebygde delen av byen deles inn i 13 noenlunde jevnstore områder. Boligstruktur og demografi inngår ikke i inndelingskriteriet. Det er derfor store variasjoner i bolig- og befolkningssammensetningen internt i de ulike områdene.

5. BOLIGMENGDE FORDELT PÅ SONER PR 1.1. 2009

	Antall	Herav andel i prosent		
		1-2 roms	3-4 roms	5 roms +
Midtbyen	3 231	63 %	29 %	7 %
Sentrum u/ Midtby	16 760	46 %	41 %	13 %
Indre øst	5 834	28 %	49 %	23 %
Indre sørøst	9 176	43 %	40 %	17 %
Indre vest	4 268	22 %	50 %	28 %
Ytre øst	7 474	18 %	47 %	35 %
Ytre sørøst	9 355	30 %	43 %	27 %
Ytre vest	7 980	20 %	45 %	36 %
Sørbyen øst	4 306	10 %	56 %	34 %
Sørbyen vest	5 947	20 %	53 %	27 %
Sørbyen sør	4 974	14 %	47 %	39 %
Bratsberg	264	9 %	42 %	49 %
Byneset	1 441	9 %	40 %	50 %
Total	81 010			
Gjennomsnitt		30 %	45 %	25 %
Uoppgitt	7 641			
Totalt	88 651			

Kilde: SSB, boligstatistikk

6. HUSLEIE PER MND FOR 2-ROMS BOLIGER (I KR) 2006-2009



Prisutviklingen for 2-romsboliger, og for Trondheim har økningen vært på 12 prosent. Til sammenlikning har prisveksten vært knappe 7 prosent i samme periode. Siden LMU gir et gjennomsnittsmål for alle løpende leieforhold, vil de fleste leieforholdene innenfor hver årsklasse ha fått fastsatt sin husleie i et tidligere år. Økningen i husleiene i markedet ved ny utleie har derfor vært en del høyere fra 2006 til 2009 enn det grafen viser. Fra og med 2007 ble kommunale utleieboliger lagt inn i grunnlaget. Kilde: SSB, Leiemarkedsundersøkelsen 2006-2007-2008-2009

7. FLYKTNINGBOSETTING 2005-2010 (I ANTALL PERSONER)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Vedtak om mottak	230-35	210-15	240	240	240	280
Bosatt inklusive familiegjenforeninger*	219	204	208	229	306*	..
Benyttete boliger	..	..	445	468	450	..

*Familiegjenforeninger betinger ikke nødvendigvis kommunal bolig. Kilde: Trondheim kommune

8. ANDEL KOMMUNALE BOLIGER I TRONDHEIM OG ANDRE ASSS-KOMUNER (I PROSENT) 2009

	Trondheim	Oslo	Bergen	Stavanger	Tromsø	Snitt
Komm. eide boliger	4,4	3,6	4	4,4	3,4	3,9
Innleide boliger*	0,1	0,3	0	0,1	0,2	0,2
Sum	4,5	3,9	4	4,5	3,6	4,1

* I Trondheim gjelder dette innleie fra private stiftelser. Kilde: SSB. Kostra

9. AKSEPTERT BOUTGIFT VED SOSIALHJELP, HUSLEIER OG LEIEKRAV

Husholdningstype	Boligtype	Sats for akseptert husleie (kr/mnd) ved sosialhjelp ¹ 2011	Husleie for alle løpende leieforhold ² (gj.snitt, i kr/mnd) 2010	Antatt leiekraft i annonsemarkedet ved ny utleie ³ (gj.snitt, i kr/mnd) 2010
Enslig under 25 år	Hybel	3 850	..	4 000
Enslige og par under 25	1-roms	4 840	4 121	6 500
Hustander med 1 barn og par over 25 uten barn	2-roms	6 600	5 756	7 500
Hustander med 2 små barn eller 1 større barn	3-roms	8 250	6 829	9 500
Hustander med 3-4 barn	4-roms	10 670	7 901	11 000

¹ I tillegg dekkes kostnader til strøm

² Tallene er hentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB) Leiemarkedsundersøkelse (LMU) som viser betalte husleier for både nylige og tidligere inngåtte leieforhold. I SSB sin publisering av tall fra LMU er det på grunn av lavt utvalg ikke oppgitt egne tall for Trondheim. Resultatene for Trondheim er slått sammen med Bergen, Stavanger og Tromsø og det er disse tallene som er gjengitt her. Rådmannen har imidlertid for årsserien 2006-2009 fått gjennomført en spesialkjøring hos SSB som viste at husleiene i Trondheim var noenlunde på nivå med det samlede gjennomsnittet for Bergen, Stavanger og Tromsø (jf tabell 6).

³ Tallene er basert på Trondheim kommune sine kartlegginger i annonsemarkedet i 2006 som viser hva utleier krever ved ny utleie. I mangel av oppdaterte data, er tall for 2010 er fremskrevet ved å legge til den prisstigning som følger av SSB sin LMU i perioden 2006-2010.

Leiekraft fra annonsemarkedet viser vanligvis høyere husleier enn SSB sin LMU fordi leiekraftene ikke inkluderer boliger formidlet gjennom venner og kjente, som gjerne er rimeligere. En leiekraftundersøkelse vil dessuten tidligere fange opp prisøkninger i leiemarkedet i motsetning til LMU som også inkluderer tidligere inngåtte leieavtaler.

10. NØDVENDIG INNTEKT FOR Å KUNNE KJØPE BOLIG GJENNOM STARTLÅN - EKSEMPLER

Husholdnings- type	Aktuell boligstørrelse		Rimelig BL-leilighet	Nødvendig inntekt (brutto per år)
	Antall rom	p-areal		
Enslig	2	45	1 100 000	260 000
Enslig + 1 barn	2	55	1 350 000	250 000 + 15 000 bidrag
Enslig + 2 barn	3	80	1 550 000	345 000 + 30 000 bidrag
Par	2	55	1 350 000	350 000
Par + 1 barn	2	55	1 350 000	390 000
Par + 2 barn	3	80	1 550 000	420 000

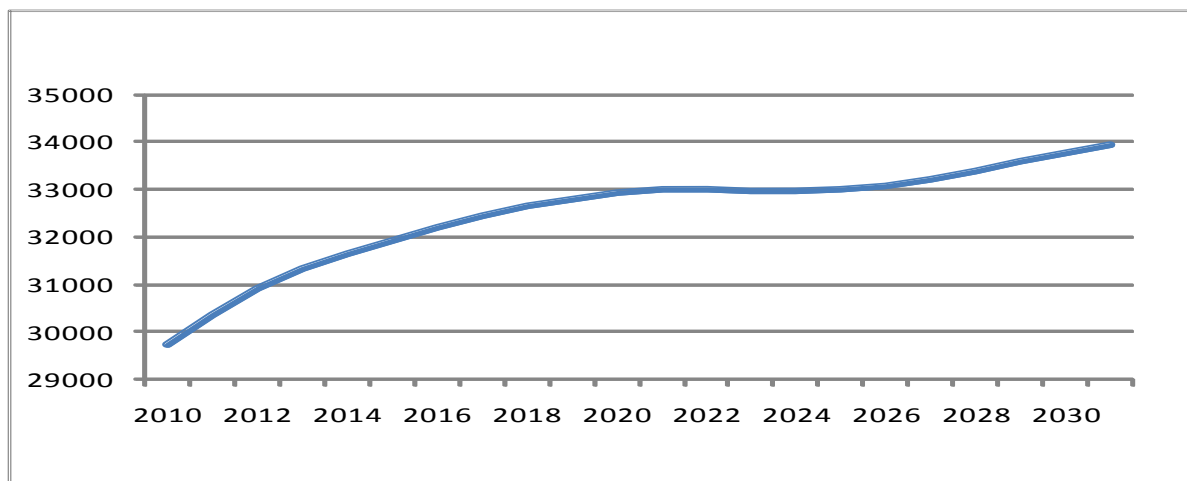
Tabellen legger til grunn: - ingen egenkapital- ingen gjeld - Husbankens bostøtte - livsopphold etter SIFO-satser - fellesutgifter kr 2 000 per mnd - vanlige lønsmottakere - ikke bil

11. FAKTISK INNTEKT BLANT MOTTAKERE AV STARTLÅN 2009

Enslige med/uten barn	
Brutto årsinntekt	Andel i prosent
-149 000	9
150 000 – 199 999	21
200 000 - 249 999	9
250 000 - 299 999	12
300 000- 349 999	19
350 000- 399 999	17
400 000 -449 999	9
450 000- (over inntektsgrense)	6
	100

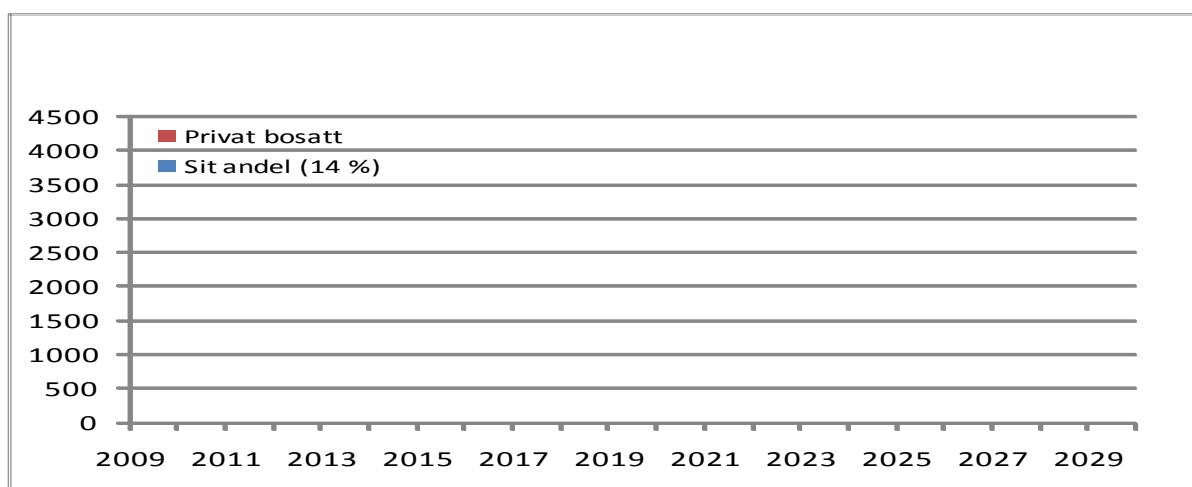
Par med/uten barn	
Brutto årsinntekt	Andel i prosent
- 199 999	1
200 000 - 299 999	4
300 000- 399 999	13
400 000- 499 999	33
500 000 -599 000	21
600 000 -699 999	24
700 000 -799 999	4
800 000 – (over inntektsgrense)	0
	100 %

12. FORVENTET STUDENTTALL I TRONDHEIM FREM TIL 2030



Kilde: SSB, Mosart-modellen, nasjonale beregninger som er omregnet av Trondheim kommune og gjort gjeldende for Trondheim.

13. STUDENTVEKSTENS FORVENTEDE FORDELING MELLOM HENHOLDSVIS DET PRIVATE MARKEDET OG STUDENTSAMSKIPNADEN FREM TIL 2030



Kilde: Den totale økningen er basert på SSB, nasjonale beregninger som er omregnet av Trondheim kommune og gjort gjeldende for Trondheim (jf tabell 12). Fordelingen mellom studentvekst i henholdsvis det private markedet og Studentsamskipnaden er utledet ved å legge til grunn at 14 % av studentene vil konstant gjennom hele perioden bli bosatt hos SiT.

14. ANDEL STUDENTER I BEFOLKNINGEN FORDELT PÅ SKOLEKRETSET 2005

-3,9 %	4-4,9 %	5 – 5,9 %	6-9,9 %	10 - 26,9 %	27- % -
Byneset (0,8) Spongdal (1) Rye (1) Bratsberg (2) Nypvang (2) Sjetne (4) Breidabl. (3)	Kolstad (4) Stabbursm. (4) Kattem (4) Saupstad (4) Solbk.(4) Tonstad (4) Åsheim (4) Hårstad (4) Dalgård (4) Vikåsen (4) Flatåsen (4)	Stavset (5) Okstad (5) Romosl. (5) Ranheim (5)	Hallset (6) Utleira (6) Nyborg (6) Byåsen (6) Ch.lund (7) Lade (8) Nidarv. (8)	Brund.(10) Åsveien (11) Strindh. (13) Steindal (20) Åsvang (20) Nardo (20) Ila (21)	Berg (27) Lilleby (29) Bispeh. (31) Eberg (36) Sings. (39) Kalvsk. (40) Snitt 15

Kilde: Tall fra Asplan Viak AS sin undersøkelse "Stedfesting av studenters bosted i Trondheim per juni 2005" bearbeidet av Trondheim kommune.

15. PROSJEKTERINGSTILSKUDD FOR TILPASSING AV BOLIG 2008 - 2010

	2008	2009	2010
Antall henvendelser	31	33	29
Antall utbetalte prosjekteringstilskudd	18	16	17
Sum utbetalt tilskudd (i kr)	216 000	192 000	204 000

Kilde: Trondheim kommune.

16. FORKJØPSRETT TIL LEIEGÅRDER 2000-2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ¹
Innmeldt – eiendommer -boliger	25 -	17 199	15 131	22 300	17 220	28 330	19 250	13 161	10 580	3 53	4 48
- herav beboerkjøp – eiendommer - boliger	1 16	2 80	2 16	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
- herav kommunekjøp - eiendommer - boliger	1 12	0 0	1 13	1 24	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
- herav SiT-kjøp - eiendommer ² -boliger	.. 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1 10	1 60	0 0	0 0	0 0

1: Regnet frem til 1.10.2010.

2: Etter lovendring i 2001 kunne kommunen benytte forkjøpsretten til fordel for studentsamskipnader.

Kilde: Trondheim kommune

¹ Statistisk sentralbyrå (SSB) sin leiemarkedsundersøkelse (LMU) sier noe om hvordan leiemarkedet er sammensatt og gir i tillegg informasjon om leieprisnivået basert på størrelse, antall rom og beliggenhet. På grunn av lavt utvalg i undersøkelsen er det ikke mulig å fremstille tall enkeltvis for hver kommune. Resultater for eksempelvis Trondheim er derfor slått sammen med tall for Bergen, Stavanger og Tromsø. I forbindelse med arbeidet med endringer i dagens husleielov ble det i innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen det bedt om at departementet skal vurdere utarbeidelse av en leieprisstatistikk som viser "gjengs leie" på et lavere geografisk nivå. Det ble vist til at SSB hevder at det har full anledning til å lage en mer spesifikk statistikk gjennom en utvidelse av LMU såfremt det blir avsatt tilstrekkelige midler til utvikling og drift (Innst. O. nr. 27 (2008-2009)).

² På oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) har Norsk institutt for by og regionforskning (NIBR) gjennomført en konsekvensanalyse av innføring av en endring i systemet for husleiefastsettelse som innebærer en prisregulering av leiemarkedet og en konsekvensanalyse av å gjøre tidsbestemte leiekontrakter til en hovedregel. Det pekes på flere negative konsekvenser ved å innføre regulering av husleier. En prisregulering kan medføre kø og etter hvert svarte markeder. I tillegg kan en slik regulering også lavere tilbud av private leieboliger og økt sortering av leietakere. Regjeringen mener at leieprisvernet er tilstrekkelig ivarettatt i gjeldende husleielov. Å gjøre tidsbestemte kontrakter til hovedregel kan også føre til negative konsekvenser som seleksjon av leietakere i følge konsekvensanalysen til NIBR. Samtidig påpeker NIBR at forslaget om tidsbestemte leiekontrakter kan gi velferdsgevinster for leietakere som følge av mer stabile leieforhold. (I en tidsbestemt leiekontrakt er det allerede fra starten av i et leieforhold avtalt og klart når et leieforhold skal avsluttes, mens en tidsubestemt leiekontrakt løper helt til den blir sagt opp. Utleiers oppsigelse kan settes til side av en domstol dersom den mangler en lovlig oppsigelsesgrunn eller dersom den får urimelig konsekvenser for leietaker.)

³ Husleietvistutvalget er et domstolliknende forvaltningsorgan som behandler tvister mellom utleier og leier av bolig. Utvalget kan både mekle og treffe avgjørelse. Alle tvisteløserne er jurister med spesiell kompetanse innen husleierett. Formålet med Husleietvistutvalget er å tilby parter i boligleieforhold rask, rimelig og kompetent behandling av husleietvister.

⁴ Kollektivbuen er definert som sonen Sluppen-Midtbtyen-Ila-Leangen, der det er innført gjennomgående kollektivfelt.

⁵ Store tomtekjøp medfører en økonomisk risiko for kommunen. Til tross for innspill fra kommunene over flere år, har ikke staten etablert støtteordninger som kan lette kommunale grunnerverv. Risikoen ved kjøp, utvikling, utbygging og salg av boliger, hviler på kommunen. I økonomisk urolige tider, med et dårlig fungerende boligmarked slik man har opplevd i deler av 2009 og 2010, vil kommunen stå overfor samme risiko for tap som private markedsaktører nå frykter. I likhet med andre kommuner tapte Trondheim kommune store verdier på 1980-tallet.

⁶ Kommunal delfinansiering av en tomt i Abels gate/Elgeseter gate til Studentsamskipnaden innebar eksempelvis en tomteprisreduksjon på cirka kr 12 mill. Dette skal gi 106 studenthybler, noe som tilsvarer cirka kr 110 000 i støtte per hybel. Det var helt spesielle forutsetninger som dannet grunnlag for denne avtalen. Lokaliseringen er svært gunstig for studentboliger, og kommunen eide allerede grunnen. En annen illustrasjon på kostnaden av salgssavtaler er vedtaket i den tidligere arealdelen (2001-2012) der en viss andel av nybyggingen skal være *utleieboliger* (20 prosent lavinnskuddsboliger/ utleieboliger). For å skissere et kostnadsbilde, kan Husbankens omsorgsboligsatsing danne et utgangspunkt. Her ble det ytt statlig tilskudd på ca. kr. 200 000 per prisregulert bolig. Forutsatt en årlig boligproduksjon i tråd med boligprogrammet på 1 450 boliger og et nivå tilsvarende Husbankens oppstartingsstilskudd, vil tilskudd innenfor eksempelvis 10 prosent av nybyggingen koste kommunen kr 29 mill per år. Samme arealdel (2001 – 2012) forutsatte også *lavinnskuddsboliger*. Realisering av lavinnskuddsboliger ville betinget ytterligere kommunal pengebruk.

⁷ Eksempelvis har rådmannen allerede definert behov for i gjennomsnitt ett årlig prosjekt for sykehjem/helse- og velferdssenter inklusive omsorgsboliger for eldre i de neste 25 – 30 årene. Arealbehovet per prosjekt er 10 dekar. Kommunale bofellesskap for ulike grupper av personer med funksjonsnedsettelse kommer i tillegg med et arealbehov på to dekar per prosjekt.

⁸ I retningslinjene til KPA 2.5.2 og 2.5.4 sies det generelt om fortetting og utvikling av byggeområder at "det bør vektlegges en variert boligstruktur". For planlegging i tettbebyggelsen (2.5.2) sies det videre at "det er et mål å få en større andel familieleiligheter og en mindre andel etromsleiligheter i sentrale strøk.

⁹ Ungdomsboligplanen ble vedtatt av bystyret i 2001 og legger opp til at småboliger skal utgjøre minst 20 prosent av den totale boligproduksjonen. For sentrale strøk er normen høynet til 30-40 prosent småboliger for boligprosjekt med 10 boliger eller mer.

¹⁰ I følge folke- og boligtellingsen 2001 bodde ca 26 prosent av befolkningen i Trondheim i leid bolig. Leiesektoren fordeles andelsvis på følgende utleiery: privatpersoner (13 %), boligselskap (4 %), kommunen (5 %), tjenestebolig (1 %) og andre vilkår (3 %).

¹¹ Forholdene i dagens leiemarked bygger på en rekke historiske betingelser. Etter krigen ble leiegårdeierneringen marginalisert som et resultat av en langsiktig politisk linje, der den endelige målsettingen har vært selveie for flest mulige. Kommunal forkjøpsrett, seksjonering og husleiereguleringer var viktige virkemidler for å avvikle leiegårder som gjengs boform i byene. Skattefritak for småskalautleie og stor bygging av sokkelboliger har dessuten medvirket til en dreining fra profesjonell utleie til mer småskalautleie. Dette har resultert i et relativt lite leiemarked preget av små ikke-proffesjonelle aktører.

¹² Oslo kommune har siden 1993 gitt Leieboerforeningen i Oslo driftsstøtte. Beløpet har variert, men har i de siste 10 årene vært kr 560 000 per år.

¹³ Ved inngåelse av ny husleiekontrakt og for senere husleieendringer gjelder det regler for hvor høy leie som kan kreves. Ved inngåelse av leieavtale kan det ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår ("markedsleie"). Når det gjelder senere reguleringer av, kan husleien etter nærmere vilkår reguleres til "gjengs leie". Gjengs leie er det som betales for liknende husrom på liknende avtalevilkår for alle løpende leieforhold (nye og tidligere inngåtte). Disse beskrankningene gjelder også når kommunen er boligutleier. Selv Trondheim kommune har vedtatt en såkalt "utgiftsdekkende husleiemodell", kan kommunen allikevel ikke kreve en husleie som er høyere enn de leier som ellers finnes i markedet. Kunnskap om leiepriser er derfor viktig for kommunen som aktør i boligmarkedet.

¹⁴ I det boligsosiale arbeidet har kunnskap om husleienivået eksempelvis betydning når kommunen skal fastsette øvre grense for hvor stor husleie det kan gis dekning til gjennom sosialhjelpen. Videre er leieprisene en premiss for å vurdere kostnadene ved å bosette husholdninger privat kontra å satse på kommunale boliger.

¹⁵ Det synes å være en praksis på å benytte virkemiddelet "kommunal bolig" som universalløsningen på mange typer av boligproblemer - som ideelt sett kunne ha blitt løst ved hjelp av andre typer virkemidler. Kommunal bolig har derved blitt innvilget til mange, og ventelisten viser at kommunen over tid har stiftet forpliktelse om å tildele langt flere boliger enn det kommunen har til rådighet. For de aller fleste opphører kommunens boligrådgivning etter at boligsøkeren fått tildelt kommunal utleiebolig, og noen bor i flere tiår uten å motta boligrådgivning fra kommunen. De fleste har tidsbestemt leiekontrakt, og ved utgått leiekontrakt må det søkes om forlengelse av leieforholdet. Med mangel på boligrådgivning underveis står de ikke med annen bolig enn den kommunale når ny søknad skal fremmes. Dette forklarer i stor grad hvorfor hele 95 prosent av husstandene får innvilget sin søknad om forlengelse av leiekontrakt.

¹⁶ Boligprogrammet skisserer en rekke stimuleringsiltak som kan bidra til at færre bosettes i kommunal bolig. Rådmannen mener at styrket rådgivningstjeneste kan, innenfor rammene av individets ressurser, bidra til at flere finner andre løsninger enn kommunal bolig (jf. pkt. 3.2.2). Det foreslås å anmode overfor Husbanken at bostøtten gjøres like gunstig for leietakere i privat bolig som i kommunal bolig (jf. pkt. 3.2.13). For at flere skal kunne reise depositum tas det til orde for å reetablere ordningen startlån til depositum (jf. pkt. 3.2.6). En eventuell økt ramme for boligtilskudd vil sette mange varig vanskeligstilte som kvalifiserer til ordningen i stand til å kjøpe sin egen bolig (3.2.11). Videre legges det opp til ordninger som gjør det lettere for leietakere i kommunale boliger å få kjøpe den boligen de bor i (jf. pkt. 3.2.7 og 3.3.5). Økt bruk av prosjekteringstilskudd vil sette flere i stand til å forbli boende i eget hjem dersom funksjonsnedsettelse oppstår (jf. pkt. 3.3.2).

¹⁷ Investeringsiltskudd til ordinære utleieboliger gis for dekning av 20 prosent av anleggskostnaden. Med en typisk kostnad på kr 1 600 000 gis et samlet tiltskudd på kr 320 000. Investeringsiltskudd til omsorgsboliger gis for dekning av 30 prosent av anleggskostnaden. For omsorgsboliger gis det imidlertid ikke dekning for

anleggskostnader ut over kr 2 222 000. Med et slikt kostnadstak blir maksimalt utmålt tilskudd kr 666 600. Omsorgsboliger er kostbare og har en typisk anleggskostnad på kr 4 000 000 og her vil tildelt tilskudd innenfor maksimalsatsen på kr 666 600 reelt sett utgjøre 17 prosent.

¹⁸ Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for omsatte boliger var i 2005 var kr 23 500. Dette innebærer at en bolig på 50 kvm i gjennomsnitt kostet kr 1 175 000. Med en dagjeldende investeringsramme på kr 70 mill per år tilsvarte dette cirka 60 boliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for omsatte boliger per 2011 er kr 32 200. Dette innebærer at en bolig på 50 kvm i gjennomsnitt koster kr 1 600 000. Med en årlig investeringsramme på kr 56 mill og i tillegg et årsfordelt akkumulert overskudd på kr 27,25 mill utgjør dette 52 boliger (Kilde for boligpriser: NEF, EEF, FINN.no og Econ Pöyry, Historiske priser 1985-2011, basert på leiligheter, ca 70 kvm)

¹⁹ Selvbygging hadde bred politisk oppslutning lenge etter krigen, og modellen var primært begrunnet i et generelt forsyningsmål, der hensikten var å bidra til boligreisningen ved bruk av arbeidsressursene hos de mange selvbyggerne. Selvbygging hadde også et fordelingsmål ettersom mange av selvbyggerne var unge etablerere. Instrumentene var en omfattende statlig allmenn subsidiert finansieringspakke i kombinasjon med aktiv kommunal tomtopolitikk. Fra statlig hold ble det etter hvert erkjent at det nærmet seg en rimelig balanse, og da Husbanken avviklet rentestøtten på oppføringslån i 1996, opphørte i realiteten staten sitt ansvar for den generelle boligforsyningen. Trondheim preges av store aktører med til dels god kapasitet. Selvbygging kan ikke begrunnes med et forsyningsmål. Siden det er eneboliger som er mest aktuell for selvbygging er det også vanskelig å finne gode sosialpolitiske begrunnelser for en selvbyggertjeneste. Boliger i bruktmarkedet er mange tilfeller rimeligere.

²⁰ Kvalifiseringsprogram er NAV sin satsning på å gi flere muligheter for å kvalifisere seg til arbeid gjennom et toårig program med kvalifiseringsstønning. Denne er skattepliktig. De som ikke kan klare å skaffe seg inntekt gjennom arbeid skal avklares for varig trygdeytelse.

²¹ Utrekninger viser at dersom staten øker sin samlede overføring av tilskuddsmidler til kr 100 mill, vil det være mulig å fjerne den økonomiske barrieren for ca 300 varig trygdede som i dag bor i ordinære kommunale boliger, og som ikke kan finansiere et boligkjøp. Blant disse vil det riktignok være noen som ikke kan disponere egen økonomi, eller som av andre grunner ikke er i stand til å forvalte egen eid bolig. Antallet for hvor mange som kan bosettes i egen eid bolig gjennom boligtilskudd må derfor nedjusteres noe, men det er like fullt viktig å holde fast ved en ambisjon om at flest mulig bør hjelpes over i selveid bolig.

²² ASSS er forkortelse for Aggregerte Styringsdata for Samarbeidende Storkommuner. Nettverket består av de ti største kommunene i landet: Fredrikstad, Bærum, Oslo, Drammen; Kristiansand, Sandnes, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø.

²³ Utrekninger viser at ved en årlig utbetaling av boligtilskudd på eksempelvis kr 20 mill over en periode på 20 år, vil de utbetalte tilskuddsmidlene på totalt kr 400 mill bli nedskrevet til ca kr 210 mill ved periodens utløp, regnet i 2010 kroner

²⁴ I en formannskapssak mai 2009 ble det bebudet en bred gjennomgang av kommunens utleieboliger. Gjennomgangen skal også ta for seg boligpolitiske og byutviklingsmessige forhold, og hvordan kommunen som aktør bidrar til mer eller mindre ønsket utvikling i større eller mindre områder/deler av byen (sak 206/09). Gjennom interpellasjon i bystyret i august 2009 ble det videre vedtatt en utvidelse av den varslede gjennomgangen og at saken legges frem for politisk behandling. Med spesiell fokus på bydelene Saupstad/Kolstad og Lademoen skal saken også inneholde konkrete forslag til tiltak som kan utjevne levekårsforskjeller mellom bydelene, motvirke økt segregasjon og skape attraktive bydeler som tiltrekker seg ulike mennesker (SAK 09/34). Rådmannen har etablert en gruppe som arbeider med temaet som et eget levekårsprosjekt. Det skal gjennomføres en kartlegging av levekår og levekårsforskjeller i Trondheim. En slik undersøkelse er allerede gjennomført i Oslo, Stavanger og Bergen. Resultater fra undersøkelsen skal danne grunnlag for konkrete levekårsutjevnerende tiltak.

²⁵ Trondheim kommune per i dag ingen rutine for å registrere antall nybygde boliger med tilgjengelige boenheter, og antall faktisk bygde boliger med tilgjengelighet kan ikke dokumenteres. På statlig hold arbeider nå Statens bygnings tekniske etat og Statens Kartverk med utvikling av indikatorer for registrering og måling av universell utforming i bygninger for bruk i Norges nye eiendomsregister - matrikkelen. Rådmannen har valgt å avvente statens anvisninger for kartlegging og registrering av universell utforming/tilgjengelighet.

²⁶ I TEK10 benyttes begrepet *universell utforming* bare om nye arbeidsbygg, anlegg og uteområder som er rettet mot allmennheten. For boliger benytter TEK10 begrepet *tilgjengelighet i boliger for personer med funksjonsnedsettelse*. Tilgjengelighet i boliger refererer seg ifølge TEK10 til tilgjengelighet for rullestol. Kravene til byggverk for publikum og arbeidsbygninger går altså lenger enn kravene til private boliger; dette gjelder eksempelvis for bygningsdeler som trapper og rekkverk samt kontrastfarger. Begrepet ”tilgjengelige boliger” benyttes heretter for boliger utformet i samsvar med tilgjengelighetskravene i TEK10, kap.12. Dette gjøres fordi forskriften definerer ”tilgjengelige boenheter”.

²⁷ Eldrebølgen skyldes at de store etterkrigskullene nå blir pensjonister og fordi folk lever lengre. I tillegg bidrar lave fødselstall til at eldre blir relativt flere. I følge SSB vil antall over 67 år omtrent fordobles innen 2050, og antall personer over 90 år kan bli seks ganger høyere enn i dag. Samtidig blir det stadig færre i yrkesaktiv alder i forhold til yrkespassiv alder (over 67 år).

²⁸ I levekårsanalyser er det tradisjon på å bruke en rekke indikatorer i tillegg til økonomi for å få et bilde av den totale levekårssituasjonen i et område. I Trondheim sin siste levekårsundersøkelse som ble publisert i 2000, ”Stabilitet eller endring” ble en samlet levekårsindeks etter mønster av Statistisk sentralbyrå sitt dagjeldende opplegg for levekårsundersøkelser presentert. Indeksen bygget på følgende syv indikatorer; sosialhjelp, uføretrygd, personer på attføring, arbeidsledighet, overgangstønad for enslige forsørgere, voldskriminalitet og forventet levealder hos menn. Boligprogrammets ensidige bruk av inntekt gir således et svært begrenset bilde av levekårene og kan i en del tilfeller gi et misvisende bilde. Eksempelvis kommer Eberg ut med lav inntekt på grunn av studentene om bor på Moholt studentby, uten at levekårene derfor kan ansees som dårlige. En ytterligere begrensning er at boligprogrammets inntektsstatistikk er knyttet til enkeltpersoner og ikke til husholdninger.

²⁹ I følge Borettslagslovens § 4-2 kan kommunen eie opp til ti prosent av boligene i et borettslag med fem eller flere boliger. De aller fleste borettslagene har flere enn fem boliger. Med basis i tall fra folke- og boligtellingsen 2001 kan antall andeler i borettslag beregnes til å utgjøre ca 20 000 boliger. Dette innebærer at kommunen lovlig kan eie nærmere 2 000 borettslagsboliger, det vil si en fordobling i forhold til dagen nivå.

³⁰ Tapsavskrivningene for utestående husleiebetalinger i de kommunale utleieboligene økte fra kr 1,8 mill i 2009 til kr 3,4 mill i 2010.

