

Arkiv: <arkivID><jplID> FA-F17
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 04.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
033/23	Eldreråd	18.09.2023
032/23	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	18.09.2023
027/23	Ungdomsråd	18.09.2023
039/23	Utval for helse og omsorg	19.09.2023
081/23	Alver formannskap	21.09.2023
128/23	Alver kommunestyre	05.10.2023

Utleigebustader med tilvisingsavtale i Alver kommune

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret godkjenner at kommunedirektøren nytter Husbanken sitt verkemiddel om utleigebustader med tilvisingsavtale med følgende føringar:

1. Kommunedirektøren utlyser trepartssamarbeid med tilvisingsavtale med til ei kvar tid 40 % tilvisingsrett av eit samla volum med 250 bueiningar i perioden 2024-2027.
2. Kommunedirektøren kan i einskilde prosjekt vurdere å nytte tilvisingsavtale med tildelingsrett 100% av bustadane.
3. Lokalisering av prosjekta skal ivareta senterstruktur med region og lokalsenter, om enn med størst volum i regionsenter Knarvik og lokalsenter Frekhaug.
4. Om det er trong for kommunal personalbase nær eller med bustadprosjekta kan kommunen vurdere leige eller kjøp.
5. Ved kjøp vil ein kunne nytte finansiering jamfør kommunestyre sak 047/23. Renter og avdrag vert tatt med i rullering av handlings- og økonomiplan 2024-2027.

Eldreråd 18.09.2023:

Handsaming:

Helge Kvam-Fagansvarleg Fagutvikling stab helse og omsorg orienterte og svara på spørsmål.

Det vart sett fram følgjande felles framlegg til uttale:

Eldrerådet sluttar seg til kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak.

Eldrerådet vedtok samrøystes framlegg til uttale.

ER- 033/23 Vedtak:

Eldrerådet kjem med følgjande uttale:

Eldrerådet sluttar seg til kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne 18.09.2023:

Handsaming:

Fellesframlegg v/Magne Bjørndal:

Rådet støttar framlegget, og bed om at kommunestyret ser positivt på det.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

RMNF- 032/23 Vedtak:

Rådet støttar framlegget, og bed om at kommunestyret ser positivt på det.

Ungdomsråd 18.09.2023:

Handsaming:

UR- 027/23 Vedtak:

Ungdomsrådet tek saka til orientering
Samrøystes

Utval for helse og omsorg 19.09.2023:

Handsaming:

Det vart sett fram følgjande felles framlegg til innstilling:

*Utvalet sluttar seg til kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak med følgjande endring i pkt 3.
Det vert sett punktum etter "Lokalisering av prosjekta skal ivareta senterstrukturen" og teksten i
resten av punktet vert fjerna.*

*Utval for helse og omsorg vedtok samrøystes kommunedirektøren sitt framlegg med endring sett
fram i møtet.*

HO- 039/23 Vedtak:

Utval for helse og omsorg kjem med følgjande innstilling:

Kommunestyret godkjenner at kommunedirektøren nyttar Husbanken sitt verkemiddel om utleigebustader med tilvisingsavtale med følgande føringar:

1. Kommunedirektøren utlyser trepartssamarbeid med tilvisingsavtale med til ei kvar tid 40 % tilvisingsrett av eit samla volum med 250 bueiningar i perioden 2024-2027.
2. Kommunedirektøren kan i einskilde prosjekt vurdere å nytte tilvisingsavtale med tildelingsrett 100% av bustadane.
3. Lokalisering av prosjekta skal ivareta senterstrukturen.
4. Om det er trong for kommunal personalbase nær eller med bustadprosjekta kan kommunen vurdere leige eller kjøp.
5. Ved kjøp vil ein kunne nytte finansiering, jamfør kommunestyre-sak 047/23. Renter og avdrag vert tatt med i rullering av handlings- og økonomiplan 2024-2027.

Alver formannskap 21.09.2023:

Handsaming:

Framlegg frå J.Hellestveit-SP:

Endre punkt 3 til: Lokalisering av prosjekta skal ivareta senterstruktur med region og lokalsenter.
Framlegget fekk 2 røyster og fall (J.Hellestveit-SP og S.Sekkingstad-SP)
Kommunedirktøren sitt framlegg vart samrøystes vetek.

FO- 081/23 Vedtak:

Kommunestyret godkjenner at kommunedirektøren nytter Husbanken sitt verkemiddel om utleigebustader med tilvisingsavtale med følgande føringar:

1. Kommunedirektøren utlyser trepartssamarbeid med tilvisingsavtale med til ei kvar tid 40 % tilvisingsrett av eit samla volum med 250 bueiningar i perioden 2024-2027.
2. Kommunedirektøren kan i einskilde prosjekt vurdere å nytte tilvisingsavtale med tildelingsrett 100% av bustadane.
3. Lokalisering av prosjekta skal ivareta senterstruktur med region og lokalsenter, om enn med størst volum i regionsenter Knarvik og lokalsenter Frekhaug.
4. Om det er trong for kommunal personalbase nær eller med bustadprosjekta kan kommunen vurdere leige eller kjøp.
5. Ved kjøp vil ein kunne nytte finansiering jamfør kommunestyre sak 047/23. Renter og avdrag vert tatt med i rullering av handlings- og økonomiplan 2024-2027.

Alver kommunestyre 05.10.2023:

Handsaming:

Innstillinga frå formannskapet punkt 1, 2, 4 og 5 vart samrøystes vedteke

Framlegg frå S.Hauge-AP:

3. Lokalisering av prosjekta skal ivareta senterstrukturen.

Framlegget vart vedteke med 35 røyster, mot 11 røyster.

Punkt 3 i innstillinga frå formannskapet fekk 11 røyster og fall (Ø.Oddekalv-AP, C.Håland-H, Heine Fyllingsnes-H, Henning Fyllingsnes-H, I.Fjeldsbø-H, M.Johansen-H, N.M.Aadland-H, A.Hetlebakke-KRF, A.Byrknes-KRF, J.V.Sakseide-KRF og S.Lavik-KRF)

KO- 128/23 Vedtak:

Kommunestyret godkjenner at kommunedirektøren nyttar Husbanken sitt verkemiddel om utleigebustader med tilvisingsavtale med følgjande føringar:

1. Kommunedirektøren utlyser trepartssamarbeid med tilvisingsavtale med til ei kvar tid 40 % tilvisingsrett av eit samla volum med 250 bueiningar i perioden 2024-2027.
2. Kommunedirektøren kan i einskilde prosjekt vurdere å nytte tilvisingsavtale med tildelingsrett 100% av bustadane.
3. Lokalisering av prosjekta skal ivareta senterstrukturen.
4. Om det er trong for kommunal personalbase nær eller med bustadprosjekta kan kommunen vurdere leige eller kjøp.
5. Ved kjøp vil ein kunne nytte finansiering jamfør kommunestyre sak 047/23. Renter og avdrag vert tatt med i rullering av handlings- og økonomiplan 2024-2027.

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i ungdomsråd, elderråd, råd for menneske med nedsett funksjonsevne.

Saka skal til innstilling i utval for helse og omsorg og formannskap.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

Saka gjeld

Alver sin [Kommuneplan samfunnsdel 2022-2034](#) seier m.a. at «Innbyggjarane i Alver har god livskvalitet, trygge oppvekstvilkår og god helse». Vidare er det eit mål at «Innbyggjarane i Alver bur i trygge og gode bustader» og at «Vi skal bidra til at innbyggjarar med ulike behov og utfordringar får eit bustadtilbod».

Alver sin [Kommunedelplan helse, sosial og omsorg 2023-2034](#) følgjer opp kommuneplan samfunnsdel og legg til grunn at «Alver kommune har bustadplan for heilskapleg og framtidsretta bustadplanlegging med rett kapasitet på alle nivå i bustadtrappa.

Kommunestyret sak 008/23 dato 23.02.23 har vedtatt [Mandat for kommunal bustadplan - trygge og gode bustader i Alver kommune 2024-2035](#)

Bustadplan er planlagt fremma for politisk handsaming sommaren 2024. Imidlertid syner pågåande arbeid med kunnskapsgrunnlag og behovsvurdering at ein allereie no bør iverksette tiltak og bruk av Husbanken sine verkemiddel slik at ein får auka kapasitet utleigebustader i kommunen.

Målgruppa for ordninga utleigebustad med tilvisingsavtale er personar som grunna helse, økonomi og/eller sosiale tilhøve treng bistand til å skaffe eller behalde eigna bustad i tenleg bumiljø. Ein fremmer difor sak om å utlyse samarbeid kommune, utbyggjarar og Husbanken med omsyn til ordninga utleigebustad med tilvisingsavtale.

Saksopplysningar

I tillegg til gjeldande kommunale føringar, er det relevante lovgrunnlag og nasjonale føringar knytta til bustader for målgruppa.

Lovgrunnlag og nasjonale føringar

[Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet](#)

[Lov om folkehelsearbeid \(folkehelseloven\)](#)

[Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen \(sosialtjenesteloven\) – Lovdata](#)

[Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. \(helse- og omsorgstjenesteloven\)](#)

[Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)

[Forskrift om lån frå Husbanken](#)

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#)

- Det vert lagt til rette for tilstrekkeleg bustadbygging i kommunane i tråd med lokale og regionale behov. Bustadbygginga bør bidra til gode og varierte bustadtilbod og bumiljø for alle.
- Det legges til rette for bustadtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.
- Kommunen ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024](#)

- Fleire skal kunne eige eigen bustad
- Leige skal vere eit trygt alternativ
- Sosial berekraft i bustadpolitikken
- Tydelege roller, og naudsynt kunnskap og kompetanse

[Meld.St. 24 2022-2023: Fellesskap og meistring - Bu trygt heime](#)

- Levande lokalsamfunn
- Bustadtilpassing og planlegging
- Kompetente og myndiggjorte medarbeidarar
- Tryggleik for brukarar og støtte til pårørande

Utleigebustad med tilvisingsavtale

Alver kommune kan nytte tilvisingsavtale til å auke kapasitet utleigebustader i samarbeid med private utbyggjarar og Husbanken.

Utbyggjar/utleigar kan med tilvisingsavtale med kommunen søke lån hjå Husbanken til å bygge, kjøpe eller bygge om eksisterande bygg til utleigeføremål. Husbanken kan gje lån til alle bustadane i prosjektet uansett om utbyggjar/utleigar søker tilskot i tillegg. Ulikskapen er kor mange bustader kommunen kan tilvise i prosjektet.

Det er to ordningar med tilvisingsavtale:

a. Tilvisingsavtale med lån og tilskot (og kalla tildelingsavtale).

Kommunen har rett til å tilvise til alle bustadane (100%) i eit prosjekt i minst 30 år.

- Avtale og samarbeid med kommunen.
- Utleigebustad skal til ei kva tid nyttast til vanskelegstilte på bustadmarknaden
- Utbyggar/utleigar søker Husbanken om inntil 85% lån og tilskot kun til bustader med tildelingsavtale.
- Kommunen tildeler til personar som i større grad har trong for oppfølging.

b. Tilvisingsavtale med lån men utan tilskot.

Kommunen har tilvisingsrett til alle bustadane i prosjektet, men avtalen vert avgrensa til maksimalt 40% av bustadane til ei kvar tid i minst 20 år. Dei resterande 60 % er ordinær utleige.

- Avtale og samarbeid med kommunen
- Utbyggar/utleigar søker Husbanken om inntil 85% lån til alle bustadane i prosjektet med 50 års nedbetalingstid.
- I mindre prosjekt med fire bustader eller færre, har kommunen uansett tilvisingsrett til alle bustadane til ei kvar tid.
- Kommunen tildeler til personar som er vanskelegstilt på bustadmarknaden, men har noko mindre trong for oppfølging.
- Ordninga er aldersuavhengig, og dermed eit aktuelt tilbod for eldre personar i kommunen. Her er det krav frå Husbanken om livsløpsstandard. Livsløpsbustader legg til rette for at personar uavhengig funksjonsnivå kan bli buande i eigen bustad gjennom heile livsløpet, leve aktive liv og vere mest mogleg sjølvhjulpne.

Informasjon om vilkår ved lån til utleigebustader med kommunal tilvisingsrett

Generelt skal bustadane med tilvisingsrett vere eit supplement til kommunen sine eigne utleigebustader. Dei bustadane i prosjekta som ikkje er omfatta av tilvisingsavtale, eller om kommunen ikkje har behov for å tilvise, då kan bustadane leigast ut på den opne marknaden. I bustadsameige kan kommunen få tilvising på inntil 10% av bustadane etter eigarseksjonslova.

Husbanken sitt lån til utleigebustader med tilvisingsrett kan dekke maksimalt 85% av marknadsverdi, og ha avdragstid på inntil 50 år der ein kan binde renta i inntil 20 år.

Saman med søknad til Husbanken må utbyggar/utleigar legge ved følgjande dokument:

- Kommunal utlysing om å framskaffe utleigebustader med tilvising
- Tilvisingsavtale med kommunen
- Samarbeidsavtale med kommunen
- Signert oversikt over leigenivå for alle bustadane i prosjektet.

Ein finn informasjon om ordninga - [Utleieboliger med tilvisingsavtaler - Husbanken](#)

Husbanken sin mal for tilvisingsavtale - [mal tilvisingsavtale](#)

Husbanken sin mal for tildelingsavtale - [mal tildelingsavtale](#)

Husbanken sitt forslag til samarbeidsavtale - [Forslag samarbeidsavtale](#)

Fordelar med å nytte tilvisingsavtale

Tilvisingsavtale som supplement til ordinære kommunale utleigebustader gjev kommunen tilgang på fleire og betre utleigebustader utan å måtte investere. Utbyggar/utleigar tar i hovudsak ansvar for både investering,

vedlikehald og leigetilhøve, men får då gode lånevilkår via Husbanken.

Under kan ein sjå dømer på fordelar med ordninga:

- Tilvisingsavtale er fleksibel for både utbyggjar/utleigar og kommune
- Kommunen har ikkje plikt til å nytte tilvisingsrett
- Tilvisingsavtale gjev kommunen tilgang til bustader med gode kvalitetar utan krav til investeringsmidlar.
- Tilvisingsavtale vil auke kapasitet i bustadtrappa samt kunne gje vurderingsgrunnlag for å frigjere kommunen sine egne bustader til andre målgrupper.
- Kommunen set i kravspesifikasjon vilkår for bustadbehov som t.d. storleik, lokasjon, kvalitetar, bumiljø ol.
- Bustadane skal ha kvalitet/standard som tilsvarer nye eigarbustader, og ordninga gjeld nybygg, ombygging eller kjøpsprosjekt.
- Husbanken sine krav til kvalitet er samanfallande med byggt teknisk forskrift, og Husbanken skal sikre at bustadane er eigna.
- Modellen med tilvisingsavtaler er utprøvd i mange kommunar med god erfaring.
- Modellen vil bidra til å profesjonalisere deler av utleigemarknaden i kommunen.
- Auka tilgang til utleigebustader i kommune vil kunne bidra til å dempe utleigepris.
- Utbyggjar/utleigar må opptre som profesjonell aktør med eit langsiktig perspektiv og bidra til at leigetakarane vert integrert i ordinære og gode bumiljø.
- Utbyggjar/utleigar må sørge for god forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling av bustadane i perioden med tilvisingsavtale med kommunen.

Utlysing av tilvisingsavtale med kravspesifikasjon

Ordninga utleigebustad med tilvisingsavtale har ikkje krav om å følgje lov om offentleg anskaffing. Årsaka er at leigekontrakt vert inngått mellom leigetakar og utleigar samt at kommunen ikkje betaler noko til utleigar ved etablering av tilvisingsavtale.

Alver legg føresetnader for tilvisingsavtale via utlysing av trepartssamarbeid utleigebustader. Alver vil samhandle med Husbanken med omsyn til utarbeiding av utlysingstekst. Her kan ein t.d. nytte [Mal for kravspesifikasjon for kommunale boliger](#). Ein finn ulike dømer på utlysing av tilvisingsavtaler her - [kommuner med utlysing tilvisningsavtale 2023](#)

Ved utlysing vil Alver invitere aktuelle utbyggjarar/interesserte til temasamling om ordninga i samarbeid med Husbanken. Open invitasjon for informasjon om utlysinga vil mellom anna bidra til likebehandling av aktuelle interessentar.

Det er Husbanken som har endeleg avgjerd om den private utbyggjaren tilfredsstillar kriteria for ordninga.

Døme på aktuelle krav til dokumentasjon for utbyggjar/utleigar ved ein utlysing:

- Omtale av utbyggjar/utleigeselskap
- Plan for handsaming av leigetakarar og bumiljø
- Husleigenivå
- Kvalitets- og bustadstandard, med plan, snitt og fasadeteikningar samt situasjonsplan.
- Bustadane sin lokalisering og nærleik til offentleg kommunikasjon
- Bustadutbyggjar kan tilby einingar i fleire prosjekt, og må sjølv skaffe tomt/bygg til prosjekta.
- Tidspunkt for ferdigstilling

Vurdering behov for utleigebustader

Alver kommune hadde i 2022 totalt 380 kommunalt disponerte bustader. Dette utgjer 13 bustader per 1000

innbyggjarar. I KOSTRA gruppe 09 er talet 18 per 1000 innbyggjar og i landet elles (utan Oslo) er talet 20. Alver har med dette ein lågare andel kommunalt disponerte bustader enn samanliknbare kommunar, og landet for øvrig.

Alver kommune er i prosess med kommunal bustadplan. Bustadplan skal sikre heilskapleg bustadplanlegging og rett kapasitet på dei ulike trinna i bustadtrappa i planperioden.

Det er vidare ei kjent utfordring at kommunen har kapasitetsutfordringar med omsyn til å ha tilstrekkeleg tal utleigebustader til personar som grunna helse, økonomi og/eller sosiale tilhøve treng bistand til å skaffe eller behalde eigna bustad.

Parallelt med oppstart planarbeid kom det frå 01.07.23 ny [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet](#). I §1 Står det «Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.»

I arbeid med kunnskapsgrunnlag bustadplan har tenestemråda i sektor helse og omsorg samt forvaltningskontor og bustadkontor vurdert behova jamfør trinna i bustadtrappa. Behovsvurderinga er framleis i prosess.

Under kan vi gje nokre dømer på noverande grunnlag for behovsvurderingar for ulike målgrupper.

Barn og unge sine butilhøve i Alver

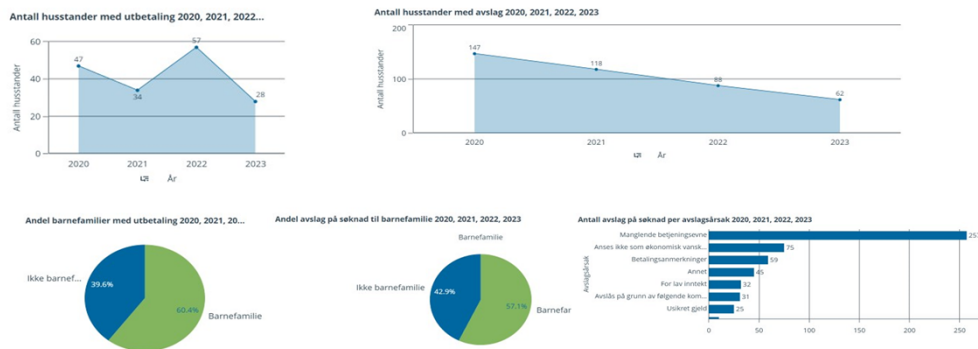
Barn og unges boforhold	2018	2019	2020	2021	2022
☒ ☐ Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt 	138	156	156	152	142
☒ ☐ Barn i husholdninger med lav inntekt 	747	731	667	658	656
☒ ☐ Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt 	54	54	53	50	46
☒ ☐ Barnefamilier med lav inntekt 	365	358	326	317	298

Sjølv om ein ser noko nedgang jamfør tabell over er det framleis ei utfordring med å finne tilgjengeleg bustad i tenleg bumiljø for barnefamiliar med låg inntekt og som bur trangt. Definisjon på å bu trangt er a) at tal rom i bustaden er mindre en tal personar eller at ein person bur på eit rom. I tillegg at tal kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person. Informasjon er henta frå [Husbanken sin boligsosiale monitor](#)

Fokus på kontinuerleg arbeid med å utjevne sosial ulikskap og fremme folkehelse er sentralt. I tillegg til den generelle målgruppa over er det per i dag er det vurdert snarleg behov for 10 nye større bueingar med 4 eller fleire rom til denne målgruppa. Vurderingar frå tenestemråda er at desse sårbare familiene har trong for bustad med god tilgang til kollektivtransport og nærleik til ulike servicetilbod m.m..

Innbyggjarar som får avslag på Startlån

- Avslag Startlån grunna manglande bet.evne



Alver kommune har aktiv bruk av Husbanken sine verkemiddel. Startlån er eit viktig verktøy som skal bidra til at personar med langvarige vanskar med bustadfinansiering kan skaffe seg ein eigna bustad og behalde den. Dette har m.a. betydning for:

- Løfte barn ut av fattigdom
- Bidra til stabile oppvekstvilkår
- Gje personar med nedsatt funksjonsevne (på lik linje med andre) moglegheit til å velje kor og korleis dei bur.
- Frigjere kommunale utleigebustader til andre målgrupper eller t.d. leige til eige ordning.

I tabell over ser ein at manglande betalingsevne er ei av fleire årsaker til avslag. Her vil kommunen kunne gå i dialog med Husbanken om å vurdere ytterlegare tiltak for aktiv og fleksibel bruk av ordninga der ein m.a. kan vurdere å senke terskelen for å innvilge Startlån. I påvente av og parallelt med dette skal det vere trygt å leige bustad i eit godt bumiljø i Alver. Difor har og god kapasitet i utleigemarknaden betydning. Tala er henta frå [Statistikkbanken Husbanken](#)

Uføre som bur saman med foreldre, og som leiger

Personer med nedsatt funksjonsevne	2018	2019	2020	2021	2022
☒ ☐ Uføre som bor sammen med foreldre ?	118	125	125	135	147
☒ ☐ Uføre som leier ?	361	371	391	404	399

Uføre er definert som personar som har mottatt uførestønad foregåande år. Husholdninga vert definert som leigetakarar når ingen i husholdningen er eigar av bustaden.

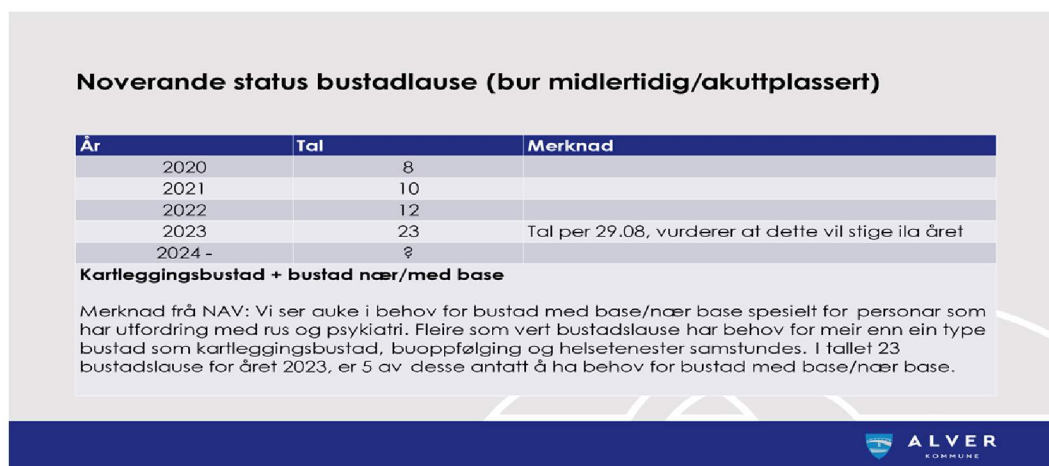
Flyktningar – prognose busetting

Prognose busetting flyktningar	2022	2023	2024	2025	2026
Overføringsflyktningar					
Busettingstal	20	20	20	20	20
Auke i befolkninga	20	40	60	80	100
Busettingstal Ukrainarar	171	165	165	165	165
Retur 2022-kullet	-20	-10	-5	-5	-5
Retur 2023-kullet		-20	-10	-5	-5

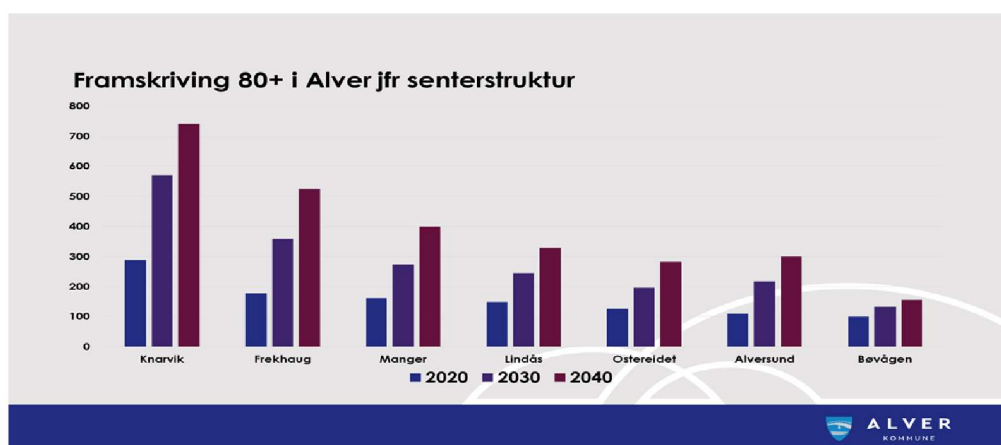
Retur 2024-kullet			-20	-10	-5
Retur 2025-kullet				-20	-10
Retur 2026-kullet					-20
Auke i befolkninga	151	135	130	125	120
Prognose auke flyktningar i befolkninga	171	+175	+190	+205	+220

Vurderingar og framskrivingar av behov for busetting flyktningar er utfordrande. Imidlertid må og vil Alver ta medansvar når det er behov og ein får oppmoding frå statleg mynde. Endringar kan her skje raskt og det er naudsynt med tenleg bustadkapasitet.

Bustadlause



Eldre – framskrivingar 80+

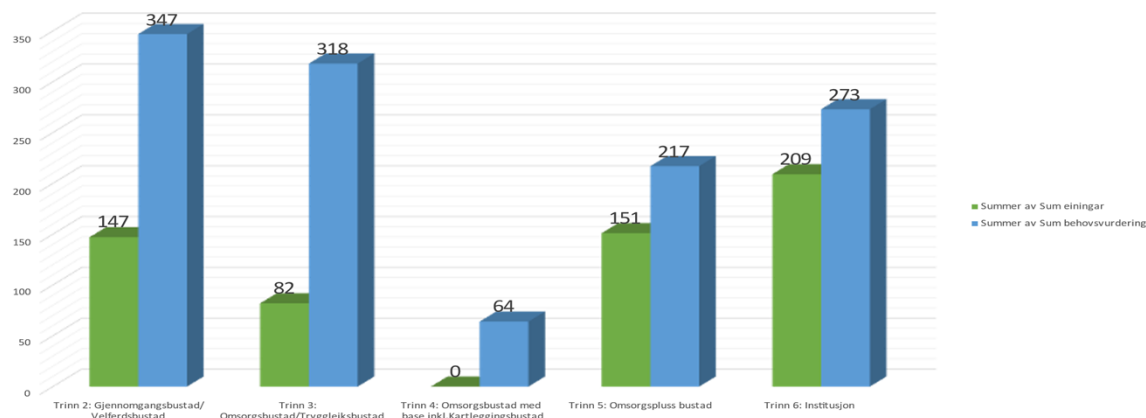


I arbeid med kunnskapsgrunnlag for bustadplan vurderer tenestekområda innan sektor helse og omsorg samt bustadkontoret per tid at det truleg vil vere trong for om lag 500 nye utleigebustader i planperioden. Volum er eit noverande estimat relatert til trinn 2-4 i bustadtrappa og skal kvalitetssikrast vidare i samarbeid med ulike

aktørar.

Eit samla oversyn på noverande behovsvurdering (august 23) frå tenestekområda ser ein i tabell under:

Totalt for Alver



Vurderingane som ligg til grunn for tala per trinn i tabell over vil vere del av arbeid med vidare planprosess, men allereie no vurderer kommunedirektøren at vi må ta aktive grep for å auke bustadkapasitet på dei lågare trinna i bustadtrappa. Her vil ordninga med utleigebustad med tilvisingsavtale vere eit tenleg verktøy som kan supplere dei kommunalt eigde bustadane.

Ei kapasitetsauke med gode og varierte utleigebustader i godt bumiljø vil vere eit viktig bidrag til helsefremming, trivsel, gode sosiale og miljømessige tilhøve, samt forebygge psykisk og somatisk sjukdom, skade eller lidning. Dette vil med andre ord kunne ha ein dempende effekt på bustad- og tenestebehov på dei øverste trinna med omsyn til kapasitetsbehov bustader med heildøgn teneste (institusjon og omsorg +).

I tillegg vil auka bustadkapasitet ha betydning for kvalitetsforbetring og ressurseffektiv drift av tenesteutøving til ulike målgrupper jamfør aktivitets- og meistringstrappa.

Vurdering behov for utleigebustader med tilvisingsavtale

I Alver har vi i dag utleigebustad med tilvisingsavtale med to ulike firma og totalt 9 bueiningar. Alle vart etablert i gamle Meland kommune jamfør lokalsenter Frekhaug.

Kommunedirektøren vurderer at kommunen bør utforme utlysing for samarbeid om ordninga utleigebustader med tilvisingsavtale med utbyggjar som har som føremål å eige, forvalte og leige ut bustader. Noverande behov er 250 bustader/leilegheiter i komande økonomiplanperioden 2024-2027.

Kommunedirektøren ønskjer primært å nytte tilvisingsavtale med tilvisingsrett 40% av bustadane i kvart utleigeprojekt. Ein kan sekundært vurdere avtale med tildelingsrett med 100% av bustadane i einskilde konkrete projekt.

Kommunedirektøren ønskjer fordeling av bustadprosjekt jamfør senterstruktur med ulike bustadtyper/storleik og buformer, samt at nærleik til offentleg kommunikasjon/transport er viktig. Størst volum vert lagt til regionsenter Knarvik og lokalsenter Frekhaug.

Kommunedirektøren har per tid stipulert følgjande fordeling/lokalisering av utleigebustader med tilvisingsavtale jamfør senterstruktur, men volum per lokasjon er ikkje endeleg og vert del av vurderingar knytta til utlysing trepartssamarbeid:

Lokalisering (regionsenter/lokalsenter)	Døme storleik	Tal einingar (vert avklart i	Døme tilvisingsrett med 40% av 250 bueiningar i samla prosjekt
--	------------------	---------------------------------------	---

Kommunedirektøren viser til gjeldande kommuneplan samfunnsdel og kommunedelplan helse, sosial og omsorg med omsyn til tema bustad og bumiljø.

Sjølv om ein er i prosess med kommunal bustadplan er det kjent at Alver har kapasitetsutfordringar med omsyn til utleigebustader til ulike målgrupper i bustadtrappa. I denne saka gjeld dette butilbod til innbyggjarar i Alver som grunna helse, økonomi og/eller sosiale tilhøve treng bistand til å skaffe eller behalde eigna bustad i tenleg bumiljø.

Alver har relativt låg andel kommunale utleigebustader samanlikna med KOSTRA gruppe 9 og landet for øvrig (utanom Oslo). I tillegg har kommunen økonomiske utfordringar med omsyn til kjøp/investering og vedlikehald av kommunale utleigebygg til målgruppa.

Parallelt med dette søker Alver til ei kvar tid å sikre at vi nyttar Husbanken sine verkemiddel best mogleg. Ordninga med utleigebustad med tilvisingsavtale er eit verktøy som kommunedirektøren vurderer er føremålstenleg å nytte meir aktivt i perioden fram mot handsaming av bustadplan.

Vi har trong for å ta opp bustadkapasitet der krav til investering, forvaltning og vedlikehald er låg samstundes som tilbodet til målgruppa om trygge og gode bustader i tenlege bumiljø vert ivarettatt. Dette gjer at kommunedirektøren vurderer at trepartssamarbeid mellom Alver kommune, utbyggjarar/utleigarar og Husbanken med omsyn til utleigebustader med tilvisingsavtale er føremålstenleg.

Kommunedirektøren rår til at kommunestyret godkjenner at administrasjon kan ta i bruk ordninga med utleigebustad med tilvisingsavtale jamfør saksutgreiinga. Primært nyttar kommunen ordninga med tilvisningsrett 40% av bustadane i kvart prosjekt. Sekundært vil kommunen vurdere ordninga med tildelingsrett med 100% av bustadane i einskilde prosjekt.

Kommunedirektøren vil samarbeide med Husbanken om utlysing av ordninga. Når utlysing er klar vert interessentar/utbyggjarar invitert til temadag om ordninga i samarbeid med Husbanken.

Kommunedirektøren legg til grunn at ordninga skal ha auka bustadkapasitet med samla 250 bueiningar jamfør senterstruktur i perioden 2024-2027, om enn med størst volum i regionsenter Knarvik og lokalsenter Frekhaug.

Der det er vurdert trong for at kommunen har personalbase tilknytt (nær eller med) nokre av desse bustadprosjekta vil ein nytte finansiering jamfør kommunestyre sak 047/23 ved kjøp.

Økonomiske konsekvensar

Etablering av utleigebustader med tilvisingsavtale gjev kommunen tilgang til bustader med gode kvalitetar utan krav til investering.

Om kommunen har trong for å kjøpe personalbustad tilknytt ordninga, vert dette finansiert med midlar jamfør kommunestyre sak 047/23.

Miljømessige konsekvensar

Låg

Organisasjonsmessige konsekvensar

Om kommunen får auka bustadkapasitet for målgruppa vil dette ha positiv effekt for organisering av tenesteutøving relatert til trinn i aktivitets- og meistringstrappa.

Risiko

Låg

Vurdering av særskilte grupper

Auka bustadkapasitet vil betre tilhøva til innbyggjarar i Alver som grunna helse, økonomi og/eller sosiale tilhøve treng bistand til å skaffe eller behalde eigna bustad

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren tilrår at kommunestyret godkjenner bruk at Husbanken sitt verkemiddel om utleigebustader med tilvisingsavtale med følgende føringar:

Kommunedirektøren utlyser trepartssamarbeid med tilvisingsavtale med til ei kvar tid 40 % tilvisingsrett av eit samla volum med 250 bueiningar i perioden 2024-2027.

Kommunedirektøren kan i einskilde prosjekt vurdere å nytte tilvisingsavtale med tildelingsrett 100% av bustadane.

Lokalisering av prosjekta skal ivareta senterstruktur med region og lokalsenter, om enn med størst volum i regionsenter Knarvik og lokalsenter Frekhaug.

Om det er trong for kommunale personalbase nær eller med bustadprosjekta kan kommunen vurdere leige eller kjøp.

Ved kjøp vil ein kunne nytte finansiering jamfør kommunestyre sak 047/23. Renter og avdrag vert tatt med i rullering av handlings- og økonomiplan 2024-2027.