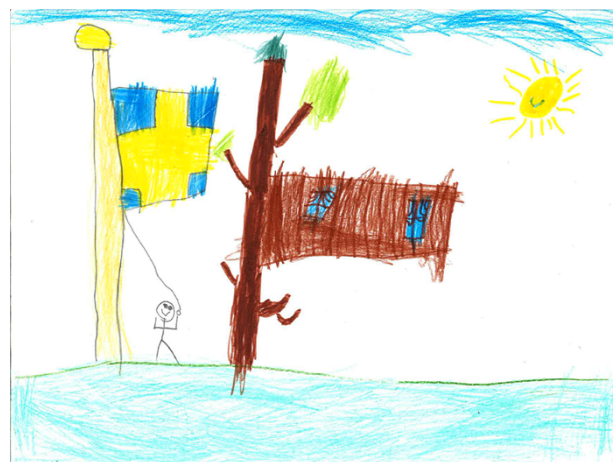


Boligpolitisk plan for Kongsvinger kommune 2023- 2030



KONGSVINGER
KOMMUNE

Innhold

Innhold	1
1 Innledning.....	3
1.1 Hva er boligpolitisk plan?	3
1.2 Målsettinger for norsk boligpolitikk	3
1.3 Kommunens rolle	3
1.4 Medvirkning og innbyggerinvolvering	3
1.5 Planens oppbygging.....	4
1.5.1 Tiltaksplan.....	4
2 Boligsituasjonen i Kongsvinger	6
2.1 Boligmasse.....	6
2.1.1 Boligspredning	6
2.1.2 Boligstruktur	6
2.2 Strategier for boligbygging	8
2.3 Boligmarked.....	9
2.3.1 Et ikke-fungerende boligmarked?	9
2.3.2 Nye trender og utvikling	9
2.3.3 Klimapåvirkning, miljø, bomiljø og bærekraft	10
2.4 Befolkningsframskriving og boligbelegg	10
2.5 Boligsituasjonen i et tjenesteperspektiv	12
2.5.1 Estimerte behov for institusjonsplasser	13
3 Mål.....	14
3.1 Bolig og FNs bærekraftsmål.....	14
3.2 Nasjonale retningslinjer.....	14
3.3 Kommunens ansvar og rammer for boligpolitisk arbeid	16
3.3.1 Dagens organisering	16
3.3.2 Kommuneplan og byggesaksbehandling	16
3.4 Kommuneplan	18
3.5 Folkehelseplan for Kongsvinger kommune	18
4 Utviklingsbehov mot 2030.....	20
4.1 Aldersvennlige boliger og «Bo trygt hjemme-reformen».....	20
4.1.1 Egnede og tilgjengelige boliger for eldre.....	20
4.2 En attraktiv kommune for unge og tilflyttere.....	21
4.3 Barnefamilier i vedvarende lavinntekt – Bolig fra mål til virkemiddel	22
4.4 Studentboliger	22

4.5	Nye muligheter for distriktene	22
4.6	Strategisk plassering av infrastruktur	23
5	Tjenesteyting mot 2030.....	25
5.1	Institusjonsplasser og boliger for særlige grupper	25
5.1.1	Estimert behov for boliger til funksjons- og utviklingshemmede	25
5.1.2	Estimert behov for boliger tilrettelagt innbyggere med bo-evtneutfordringer	25
5.1.3	Nye krav til utforming av institusjonsbygg	26
5.2	Bemanning, ressurser og attraktive fagmiljø.....	26
5.3	Verktøy og virkemiddel	28
5.3.1	KOBO	28
5.3.2	Startlån som virkemiddel.....	28
6	Organisering mot 2030.....	30
6.1	Samarbeidsavtaler for hensiktsmessig boligforvaltning.....	30
6.2	Tverrsektorial nettverksbygging	30
6.3	Ansvarsfordeling og økonomiforvaltning	31
6.4	Organiseringsbehov fram mot 2030.....	31
7	Handlingsplan og tiltak	33

Tegninger på forsiden fra «Barnepanelet»: Barnehager og barneskoler i Kongsvinger

1: Jeg vil bo der det er fjell

2: Jeg vil bo i ei trehytte i Sverige

3: Jeg vil bo ved siden av bestevennen min

4: Jeg vil bo i et hus i skogen

1 Innledning

1.1 Hva er boligpolitisk plan?

Boligpolitisk plan for Kongsvinger kommune er et strategisk plandokument for den generelle og den sosiale boligpolitikken. Den generelle delen skal bidra til gode vilkår for den boligsosiale delen, og boligpolitikken skal sees slik som en helhet.

Boligpolitikk inkluderer følgende:

- Regulering og planlegging av boligbygging
- Regionalpolitikk: bo- og arbeidsmarkedsregioner
- Boligkvalitetsarbeid: bygg og boligmiljø
- Markedskorreksjon: legge til rette for private initiativ
- Velferdspolitik: boligsosialt arbeid og tilstrekkelige tjenester i hjemmet
- Inntektssikring/omfordeling: bostøtte, tilskudd til etablering, startlån og tilskudd til tilpasning

1.2 Målsettinger for norsk boligpolitikk

En av de viktigste bærebjelkene i velferdssamfunnet, er at alle skal bo godt og trygt. Dette er en nasjonal vedtatt strategi og legger rammer også for kommunens arbeid med boligpolitiske spørsmål.

De nasjonale målene for boligpolitikken er:

- Boliger for alle i gode bomiljø
- Trygg etablering i eid eller leid bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse

Kommunen utvikler ikke egne målsettinger for det boligpolitiske i denne planen, men staker ut viktige arbeidsområder og foreslår konkrete tiltak som skal bidra til å nå de overordnede målene.

1.3 Kommunens rolle

For å vurdere hvordan vi kan tilrettelegge en boligpolitikk med rom for alle og nå målene for norsk boligpolitikk, er planen utarbeidet med utgangspunkt i kommunens boligpolitiske rolle og oppgaver.

Kommunen som **samfunnsutvikler** skal legge til rette for nåværende og fremtidige boligbehov. Boligbygging i det *ordinære boligmarkedet* skjer i Kongsvinger utelukkende i regi av private utbyggere. Kommunen er eier og forvalter av arealer, flere samfunnsnyttige eiendommer og ressurser.

Lovpålagte boligrelaterte **tjenester** ytes bruker- og pasientrettet av NAV samt kommunalområdet Helse og mestring. Kommunens byggesaksavdeling er i tillegg en sentral del av de lovpålagte tjenestene, -og en viktig del av boligpolitikken.

For å ta de gode boligpolitiske beslutninger kreves samordning og utstrakt samarbeid både internt og eksternt i kommunen; -med innbyggerne, med utbyggere, næringsliv og andre samarbeidspartnere. Kommunen skal derfor **organisere** seg slik at samfunns- og tjenesteyting kan utvikles i tråd med føringer og strategier til det beste for kommunens innbyggere.

1.4 Medvirkning og innbyggerinvolvering

Medvirkning i planarbeidet er ivaretatt gjennom:

- Innspill fra eldreråd, råd for personer med nedsatt funksjonsevne og ungdomsrådet.

- Boligsosial fagdag med lag og foreninger, brannvesen, Husbanken, innbyggere, NAV og utbyggere. Regionskommuner og Kommunaldepartementet deltok.
- Fagdag med temaet *Aldersvennlige boliger og bomiljø*. Utbyggere, innbyggere, pensjonistforeninger, Eldreråd, DES-klubben og Husbanken deltok.
- Møter med Kongsvinger boligstiftelse.
- Tettstedsmøter i forbindelse med rullering av Arealplanen.
- Innspill fra innbyggere i forbindelse med reguleringsplaner, behandling av byggesaker og andre byutviklingsprosjekter.
- Svar fra questbacks og spørreskjemaer, blant annet ved Høgskolesenteret i Kongsvinger.
- Barn i kommunens barnehager og barneskoler har kommet med sine innspill i form av refleksjoner og tegninger. Utvalgte tegninger pryder planens forside.

Innledningsvis i prosjektet ble det på kommunens hjemmeside lagt ut informasjon om igangsatt arbeid med Boligpolitisk plan. Innbyggere, næringsliv og andre ble bedt om å komme med sine innspill om hva og hvordan en slik plan skulle se ut, og hva som burde være kommunens hovedfokus.

Husbanken, Statsforvalteren i Innlandet, Fylkeskommunen samt Aldersvennlig Norge
Det er videre et mål i kommuneplanens samfunnsdel at kommunen skal inkludere innbyggerne i planprosesser knyttet til blant annet boligbygging.

1.5 Planens oppbygging

- Kapittel 2 gir en oversikt over **boligsituasjonen** i Kongsvinger i dag. Kapittelet gir et bilde av bosettingsmønster, boligfordeling, boligmasse og boligforvaltning. Prognoser og utfordringer løftes frem med tanke på fremtidige behov.
- Kapittel 3 handler om overordnede **visjoner og målsettinger** for en god boligpolitikk og et bærekraftig samfunn. Kommunens allerede vedtatte mål og rammer gir et handlingsrom for arbeidet med de boligpolitiske utfordringene.
- I kapittel 4 foreslås en boligpolitisk kurs gjennom satsingsområder for **utvikling** mot år 2030. Satsingsområdene spenner seg derfor på tvers av kommunens enheter og roller, og peker på hvordan vi kan håndtere utfordringer som kommer for å nå de overordnede målene.
- Kapittel 5 handler om den **tjenesterelaterte** delen og daglig drift av boligrelaterte anliggende. Her beskrives viktige arbeidsområder mot 2030, og hva som kreves for at kommunen skal kunne tilby tilstrekkelige boligrelaterte tilbud og tjenester det neste tiåret.
- Kapittel 6 tar for seg deler av kommunens **organisering** og virkemiddelapparat som grunnlag for boligrelatert forvaltning. Både styrker og svakheter beskrives. Muligheter for forsterkninger og endringer synliggjøres, med mål om at Kongsvinger skal ha de beste forutsetningene for å håndtere boligpolitiske oppgaver mot 2030.

1.5.1 Tiltaksplan

Planen munner ut i tiltak frem mot 2030 i kapittel 7. Selv om boligpolitikken må sees i et lengre perspektiv, skal tiltaksplanen sikre at denne blir styrt i riktig retning. Handlingsplan med tiltak legger grunnlag for videre arbeid i det komplekse boligpolitiske arbeidet.

Det fremkommer av tabellen hvilket kommunalområde som har ansvaret for tiltakenes gjennomføring. Tiltak som forutsetter økonomiske bevilgninger må videreføres inn i økonomiplanen etter prioriteringer, mens tiltak som ligger innenfor eksisterende budsjetttramme skal ivretas i kommunens virksomhetsplaner.

2 Boligsituasjonen i Kongsvinger

2.1 Boligmasse

2.1.1 Boligspredning

I vår kommune bor det i underkant av 18 000 innbyggere over et areal på 1 036 km². Selve sentrumskjernen i Kongsvinger by er definert med en sentralitetsgrad på 3, Oslo og Lillestrøm har til sammenligning grad 1. Denne sentralitetsgradsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner, samt infrastruktur og tilgjengelighet. 74 prosent av kommunens innbyggere bor i tettsted, -her definert som et område der det bor minst 200 personer, og der det (med noen unntak) ikke er mer enn 50 meter mellom husene.

I snitt bor det **19 personer per kvadratkilometer i Kongsvinger kommune**. Til sammenlikning bor det i snitt 166 personer per kvadratmeter i Ullensaker.

De urbane sentrumskjernene på begge sider av Glomma er små, og villaområder ligger tett inntil sentrumsgatene. 60 prosent av kommunens innbyggere bor under 2 km fra sentrumskjernen. Åsen på sørsiden og nordsiden av elva ovenfor sentrumsområdene består mer eller mindre av eneboliger, mens den nordvestre og østligste delen av bykjernen har en del rekkehus og blokkbebyggelse.

Kongsvinger by består av flere bydeler med dels ulike karakterer. Barneskoler og barnehager er viktige samlingspunkt i bydelene.

Distriktene våre har sentralitetsgrad 5 og 6, i likhet med kommuner som Træna og Breiarn. Enkelte av våre innbyggere bor dels så spredt at Kongsvinger kommune har utfordringer knyttet til det å være en utkant- og distriktskommune.

Sentralindeksen sier ingenting om opplevd livskvalitet knyttet til sentraliseringsgrad, men sonene vil ha betydning for boligpriser, boligutvikling og boligbygging, samt muligheten innbyggere i de ulike sonene har til å kunne flytte på seg.

Vi ser at det utvikles flere boligområder i utkanten av sentrum og i ytterkanten av bykjernen, mens stadig flere innbyggere og potensielle innflyttere etterspør boligutvikling i tettstedene. De større utbyggerne viser lite interesse for mindre prosjekter i distriktene.

2.1.2 Boligstruktur

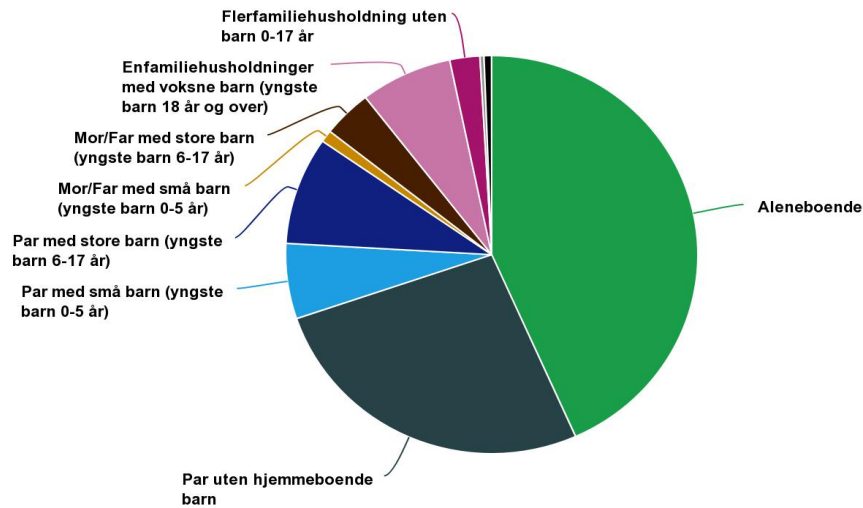
Kongsvinger har i 2022 en boligstruktur med anslagsvis 9 757 boenheter. I snitt i Kongsvinger bor det ca. 2 beboere (noe lavere enn landssnittet) per privathusholdning.

	K-3401 Kongsvinger Boliger (bebodde og ubebodde)
2022	9757

Antall boenheter i Kongsvinger i 2022. Kilde SSB

39 prosent av eneboligene i Kongsvinger består av en-personshusholdninger. 56 prosent av alle innbyggere mellom 67 og 79 år, og 51 prosent av alle innbyggere over 80 år bor i eneboliger.

Typer av husholdninger



Kilde:

Familier og husholdninger, Statistisk sentralbyrå

Det er en liten andel flere beboere i blokk enn i rekkehus i kommunen, og det er under 200 av oss som bor i bofellesskap.

Kun en del av boligmassen er egnet for de av våre innbyggere som på grunn av alder eller funksjonsnedsettelse har behov for tilrettelegginger, og boligtypologiene er relativt utfordrende å tilpasse. I dag er det en tydelig tendens til at det utvikles flere leiligheter sentralt i bykjernen tilpasset seniorer, med heis og enkle vedlikeholdsarealer. Først og fremst er disse boligene for den betalingsdyktige delen av befolkningen som ønsker og har anledning til å bo sentrumsnært.

Boligtypesammensetningen i Kongsvinger, sammen med forventet befolkningsutvikling og demografi, tilsier at behovet for flere lettstelte, sentralt beliggende leiligheter framover vil øke, både i byen og i tettstedene. Ved bedre tilgang til leiligheter tilpasset eldre og enslige/småhusholdninger, vil det kunne frigis større boliger (eneboliger og rekkehus) for barnefamilier. Dette vil legge til rette for en sirkulasjon i boligmarkedet. Et variert, tilstrekkelig og attraktivt boligtilbud er viktig for ønsket befolkningsvekst. Boligstrukturen i Kongsvinger betyr ikke nødvendigvis at vi er i mangel av mange boliger, men snarere at en andel av innbyggerne våre bor i feil eller uegnet bolig.

Spredt, eldre og ensidig bebyggelse, lite nybygg i distriktene samt en stor andel lite tilrettelagte boliger i sentrumstette områder gjør det vanskelig for mange eldre å erverve en tilrettelagt bolig. Samtidig peker eksempelvis Husbanken på at over 90 prosent av de boligene vi trenger om 100 år allerede er bygd. Tilrettelegging, ombygging og tilpassing av eksisterende boligmasse vil dermed være et virkemiddel for å nå intensjoner om en god og egnet bolig for alle.

Våren 2020 gjennomførte Kongsvinger kommune en kartlegging av eksisterende boligmasse, med et særlig fokus på aldersvennlige boliger og bomiljø. Selv om mange boliger har god/høy standard og er tilrettelagt for et livsløp, er det også en høy andel boliger som er lite egnet for alderdom og tjenestebehov. Mange av disse vil ha behov for en eller flere typer tilrettelegging og tilpasninger:

- Små og lite egnede bad: ofte separat bad og toalett

- Utfordrende tilkomst til bolig: trange døråpninger, trapper/nivåforskjeller
- Soverom og bad i andre etasje –med inngang, stue og kjøkken i 1. etasje
- Få boliger med nok plass til elektrisk rullestol eller portabel heis
- utfordringer knyttet til strømmnett (lav spenning, gamle anlegg) samt mobil/nettforbindelse
- Privat veiforbindelse av dårlig kvalitet, særlig utfordrende på vinterstid

Eldre blokkbebyggelse er stort sett uten heis. Dette gjør boligen lite egnet for både eldre, funksjonshemmede og småbarnsfamilier. Det er generelt mye terskler i både hus og leiligheter, og i flere leiligheter er i tillegg bad og kjøkken små med manglende tilgjengelighet dersom beboer er i behov av hjelpemiddel. Rekkehusleiligheter har stort sett romfunksjoner delt på to eller tre plan.

Se boligkartleggingen her:

[Boliger i Kongsvinger](#)

2.2 Strategier for boligbygging

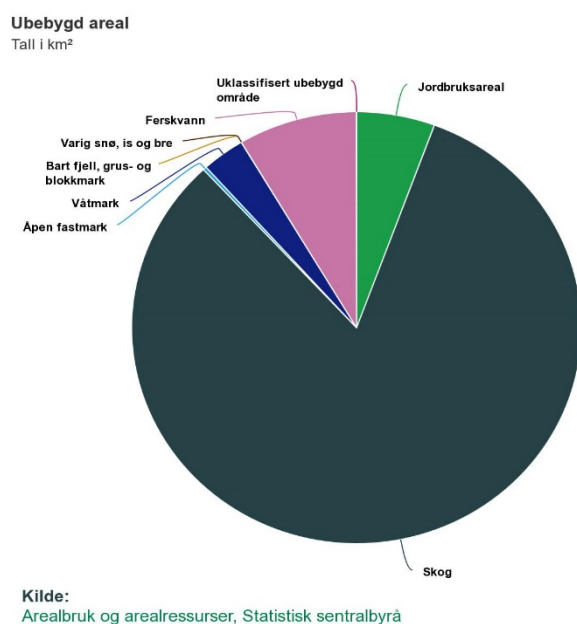
Disse tar utgangspunkt i hvor utbyggere ønsker å bygge, da kommunen i liten grad selv vil stå for selve boligbyggingen. Videre må det tas hensyn til hvor folk ønsker å bo. «*Det som hindrer ønsket utvikling er folks preferanser*» (Husbanken).

For kommunen er det viktig å tenke infrastruktur, tjenestetilbud og å sikre at nye tomter ikke strider mot andre hensyn som skal tas.

Det ligger arealreserver i kommuneplanens arealdel som vil dekke arealbehovet i planperioden frem mot 2030.

	Antall boenheter
Byen	3 240
Austmarka	85
Roverud	145
Brandval	11
Lundersæter	25
Spredt boligbygging	105
	3 611

Arealplanreserver kommuneplanens arealdel for Kongsvinger kommune (mars 2022).



2.3 Boligmarked

Boligbyggingen i Norge er stor grad markedsstyrt og selveiertradisjonen står sterkt. Dette har mange fordeler, og medfører samtidig noen ulemper. Den ensidige satsingen på eierboliger gjør det vanskelig å bygge rimeligere boliger; -prisene ved andregangs salg tilpasses markedet. Som en del av samfunnsutvikling og utviklingen av et felles bo- og arbeidsmarked i Kongsvinger, bør det ses på løsninger der det kan utvikles kombinasjonsløsninger (jf. utleieløsninger i Sverige), samt vurderes mulighet for at folk i etableringsfase kan «prøvebo» bolig gjennom trygge leieforhold/sameie med utbygger. Både nye boligtypologier og boligstrukturer bør vurderes utviklet, -både i bykjerne og i distrikter. I tillegg er det viktig at leietakere får en mer forutsigbar boligsituasjon. Ny boligsosial lov samt revidering av Husleieloven vil gi enkelte føringer, i tillegg vil trolig endring av et generelt boligmarked i større grad medføre vektlegging av kontinuitet og stabilitet i leiekontrakter.

Bolig har de siste tiårene gått fra å være et behov til å bli et investeringsobjekt. Dette kan observeres i gjennomslagsvilje private utviklere har fått i byutviklingen. Bolig har også blitt en privat investering. Det er vanligere for private å eie flere boliger, og enkelte sikrer kapital i eiendom og leieinntekter. Dette oppleves som et lite problem i Kongsvinger, men er stadig vanligere i de større byene.

Innbyggerne i Norge har de to siste tiårene hatt svært lave boliglånsrenter, noe som også har vært medvirkende faktor til å drive opp boligprisene.

Råvarepriser har gått betydelig opp: dette gjelder også byggematerialer. Fra februar 2021 til februar 2022 steg prisen for byggematerialer til enebolig i tre med 30,9 prosent. Materialkostnadene for bolig på generelt grunnlag har økt med 24 prosent i samme periode (SSB). Knapphet i markedet, krig i Europa og en økende etterspørsel etter tre-baserte produkter er noe av årsaken til den store prisøkningen. Med oppgang i råvarepriser og stadig høyere rentenivå påvirkes boligprisene, og markedet nærmer seg stagnasjon på landsbasis. Per nå er Kongsvinger til dels et unntak, der utbyggere sier kjøpsviljen fortsatt er tilstede.

2.3.1 Et ikke-fungerende boligmarked?

Kongsvinger bykjerne har hatt den høyeste boligprisøkningen i Innlandet de siste årene, og ligger høyt også i landsammenheng. Tettsteder og distrikter har derimot sakket akterut, og har hatt en prisutvikling som speiler sentralitetsindeksen. Det påpekes blant annet fra Husbanken at Kongsvinger kommune, sammen med mange andre kommuner, ikke har et tilstrekkelig fungerende boligmarked: nye boliger ligger i en prisklasse som ekskluderer både kommunens egne innbyggere og potensielle innflyttere, og boliger som bygges er ikke nødvendigvis i tråd med det reelle behovet. Et fungerende boligmarked har en høy grad av mobilitet for hoveddelen av kommunens innbyggere, -dette synes ikke å være tilfelle i dag i Kongsvinger.

2.3.2 Nye trender og utvikling

Det er nye tendenser og trender spesielt blant den yngre del av befolkningen: flere ønsker å skaffe seg bolig i mellomstadiet, men ønsker å bo etter alder og livssituasjon uten å binde seg opp i permanent boløsninger: de ønsker å velge boformer som ikke innebærer stor økonomisk risiko eller usikkerhet. Flere kan derfor tenke seg å leie i de årene de eksempelvis er småbarnsforeldre. En undersøkelse blant studenter ved *Høgskolesenteret*¹ i forbindelse med Boligpolitisk plan, viser at flere unge voksne trekker frem langtidsleie, økolandsbyer, del-eie og bostart som gode løsninger for å bosette seg i Kongsvinger.

¹ *Høgskolesenteret i Kongsvinger*. Det ble gjennomført en spørreundersøkelse blant studenter høsten 2021 og våren 2022 om hvor og hvordan de ønsket å bo dersom Kongsvinger skulle være en attraktiv bokommune.

2.3.3 Klimapåvirkning, miljø, bomiljø og bærekraft

Fokus på miljø og klimapåvirkning blir i dag vurdert i begrenset grad i boligprosjekter. Det er en endring på gang på systemnivå, og det vil komme klarere nasjonale føringer i årene som kommer på at også private og mindre utbyggingsprosjekter skal stilles samme krav. Utbyggerne må ta ansvar og være villige til å bidra til gode løsninger og kvalitet i utbyggingen. Med økt bevissthet om bærekraft blant innbyggerne – og potensielle fremtidige innbyggere – øker også kravene til å kommunisere tydelig hva man leverer til boligkjøper: dagens boligkjøpere finner både verdi og interesse i miljøvennlige boliger. 90% av de boliger kommunen har om 100 år er allerede oppført, -det mest miljøvennlige tiltak som kan gjøres er å vedlikeholde og oppgradere de eksisterende boligene mer i tråd med dagens krav.

Med fortetting i byen opplever vi at etterspørselen også etter offentlige gode uterom økes. Det stilles krav til opparbeidete uterom i nye boligprosjekt, men det oppleves vanskelig å følge opp kvaliteten på disse: uterommene forvitrer dersom det ikke gis tydelig ansvar for vedlikehold og ettersyn av disse.

I et bærekraftperspektiv får ofte den sosiale dimensjonen minst oppmerksomhet. Imidlertid er det tydelig at uten sosial bærekraft oppnås heller ikke økonomisk eller miljømessig bærekraft. Sosial bærekraft handler om at alle skal ha like muligheter til et stabilt helsefremmende liv, til å få utdanning, jobbe og leve uten diskriminering av noe slag. Bolig er i den sammenheng den viktigste pilaren.

2.4 Befolkningsframskriving og boligbelegg

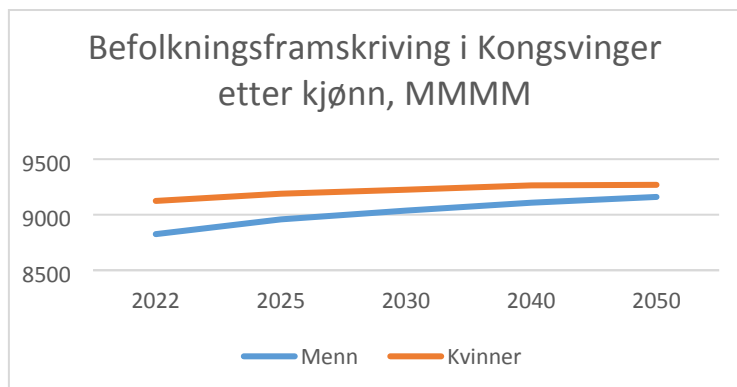
Telemarksforskning gjennomførte i mai 2022 en attraktivitetsvurdering av Kongsvinger hvor de vurderte den historiske utviklingen samt fremtidsbildet.

Hovedfunnene og oppsummeringen i attraktivitetsvurderingen lyder som følgende:

- Kongsvinger har hatt lav befolkningsvekst den siste tiårsperioden. Veksten i innbyggertall varierer noe fra år til år, og skyldes positiv netto innflytting. Siste befolkningsvekst (2022) skyldes i hovedsak mottak av flyktninger.
- Nettoflyttingen til Kongsvinger har vært noe bedre enn forventet i denne perioden, slik at kommunen har hatt en positiv bostedsattraktivitet.
- Kongsvinger har hatt vekst i antall arbeidsplasser i de siste ti årene. Arbeidsplassutviklingen i næringslivet har vært svakere enn forventet. Kommunen har således hatt en negativ næringsattraktivitet i perioden.

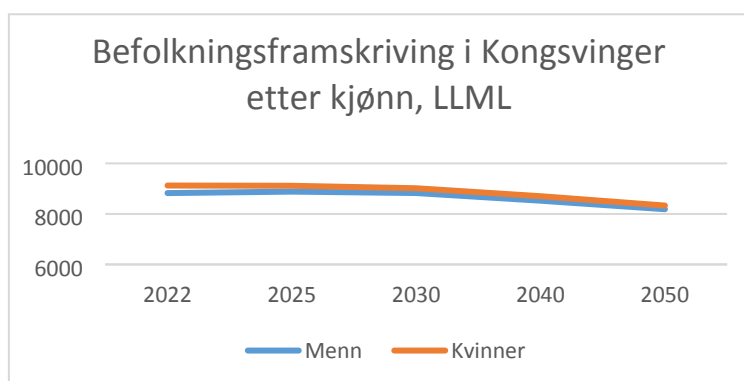
Kommunen har jevnt over operert med MMMM i sine befolkningsprognoser (middels vekst). Imidlertid viser tall fra Telemarksforskning at MMMM kan være et for optimistisk alternativ i befolkningsframskrivingen.

Deres prognose viser stor sannsynlighet for nedgang i folketallet i Kongsvinger fram mot 2040. Det er mulig å begrense nedgangen i folketallet gjennom å skape høy attraktivitet for bosetting og næringsliv.



Tabell 1. Kilde: SSB

Et reelt estimat vil ligge nærmere lavverdikalyle (LLML)²



Tabell 2. Kilde: SSB

Kommunen har hatt fødselsunderskudd de siste tiårene. I årene fremover forventes stor økning i aldersgruppene over 67 år og eldre. Frem mot 2030 vil aldergruppene over 80 år få den største veksten med en økning på 70 % mellom 80-89 år og 25 % over 90 år. Det betyr at Kongsvinger i 2030 forventes å ha 625 flere innbyggere over 80 år enn i dag. Den kraftige veksten blant eldre skyldes i hovedsak at de store etterkrigskullene blir eldre, samtidig som levealderen øker.

MMMM 2020	2022	2030	2040	2022-2030 Endring antall	2022-2030 Endring prosent
0-17 år	3 106	2 889	2 948	-217	-7 %
18-49 år	6 374	6 279	6 108	-95	-1,5 %
50-66 år	4 359	4 291	3 911	-68	-1,5 %
67-79 år	2 953	2 880	3 237	-73	-2,5 %
80-89 år	833	1 415	1 536	582	70 %
90 år og eldre	169	212	463	43	25 %

Tabellen viser innbyggertallet for 2022 og prognoser for innbyggertall (MMMM) i henholdsvis 2030 og 2040, og endringer i perioden 2022-2030 - antall personer og i prosent. Kilde: SSB

² Hvert alternativ beskrives ved fire bokstaver i følgende rekkefølge: Fruktbarhet – Levealder – Innenlandsk flytting – Innvandring. M=Middels, L= Lav

Kommunen har de siste årene jobbet med flere strategiske planer for ønsket samfunnsutvikling. Kommuneplanens arealdel legger til rette for en variert boligstruktur. Planen gir samlet sett rom for 3611 boenheter, fordelt på 90 % i byen og 10 % i tettstedene.

Utfordringen ligger i å sikre at kommunen har et mangfold i boligtilbudet. Dette gjelder spesielt med tanke på attraktive områder for eneboligbygging/småhusbebyggelse så tett på sentrum som mulig.

Et velfungerende boligmarked skal gi rammen for at det blir bygd nok boliger, -med god kvalitet og til en rimeligst mulig pris. Boligmarkedet kan deles i tre, avhengig av hvilke ressurser man har til å etablere seg i boligmarkedet:

- Det regulære boligmarkedet ivaretar boligbehovet for de fleste innbyggerne i kommunen. Det styres av markedet og de rammer kommune og stat legger for dette.
- I mellommarkedet er innbyggerne som beveger seg mellom det regulære boligmarkedet og det kommunalt disponerte boligmarkedet. Ved lave priser, variert boligmarked og riktig bistand vil flere være i det regulære boligmarkedet. Ved høye boligpriser, ensartet boligmasse og bistand som ikke treffer, vil flere søke til det kommunalt disponerte boligmarkedet.
- Det kommunalt disponerte boligmarkedet skal ivareta innbyggere som trenger og har rett til bistand/tjenester fra kommunene for å skaffe seg og beholde en bolig. Dette gjelder alle innbyggere som kommunen har et lovpålagt ansvar for å bistå.

2.5 Boligsituasjonen i et tjenesteperspektiv

I Kongsvinger kommune er flere av oss definert som vanskeligstilte på boligmarkedet; enkeltpersoner og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Kommunen har ansvar for å bidra til utbygging med en sosial profil, både gjennom egne prosjekt og ved at private utbyggere stimuleres til utbygging som gir muligheter til alle grupper innbyggere.

Det er en boligpolitisk utfordring at andelen små husholdninger øker blant både unge og eldre. Mindre og rimeligere boenheter kan være vanskelig å tilpasse de behov og krav til universell utforming som gjør boligen egnet for å kunne motta omfattende helse- og velferdstjenester i eget hjem.

Det er videre en målsetning at eldre selv skal ta et valg om å flytte fra uegnede eneboliger inn i mer lettstelte leiligheter. Men lavere verdi på eksisterende bolig (spesielt bolig i tettsteder, grender og distriktene) enn nyere lettstelte leiligheter, gjør det vanskelig å skaffe mer egnet bolig.

En gjennomgående utfordring for alle typer boliger/botilbud, er avstand mellom antall og egnethet ved boligene kommunen disponerer og det behovet som faktisk eksisterer. Kommunen vil de kommende årene ha behov for en betydelig økning i antall institusjonsplasser. Det blir også behov for flere boliger til utviklingshemmede over 18 år. I tillegg botilbud til de av oss med dobbelt- og trippeldiagnoser innen psykiatri, rus og/eller PU mangelfullt.

Bygnings- og boligmassen kommunen disponerer innen tjenesteyting og boligsosialt arbeid er i stor grad ervervet i en annen tidsepoke og til et annet behovsgrunnlag enn det vi har i dag. Eksempelvis er det behov for en større tilgang til "rødsonede" boliger: -boliger tilrettelagt for innbyggere i høy risiko for å utsette seg selv eller bli utsatt for skade og/eller brann. Det oppleves utfordringer knyttet til å tildele leiligheter i enkelte borettslag til beboere med tjenestebehov innen psykiatri og/eller rusomsorg, siden det oppleves at borettslag forsøker å motsette seg denne tildelingen.

Det er behov for at flere av de kommunale boligene kommunen disponerer egner seg til barnefamilier, og en del av de tilrettelagte kommunale boligene er ikke i tilstrekkelig grad tilrettelagt for brukergruppen som nå tildeles botilbud der.

2.5.1 Estimerte behov for institusjonsplasser

Demografisk utvikling med stadig økende andel eldre med høyere alder, medfører flere eldre med demenssykdom. En betydelig andel eldre kan motta tjenester i eget hjem livet ut. Samtidig øker antallet som vil ha behov for døgkontinuerlig ressurskrevende institusjonstjenester, -med høyere alder vil også flere innbyggere få samtidige og alvorlige lidelser og sykdommer, ofte med behov for langtids plass i siste livsfase. Forsiktig estimert vil kommunen innen kommende tiår ha behov for ytterligere 80 plasser.

Estimert behov for langtids plass i sykehjem:

	2024	2026	2028	2030	2040
Estimert antall plasser i sykehjem dersom tiltak utsetter behov for langtids plass for 15 % av gruppen:	147	152	173	185	224
Estimert antall plasser i sykehjem dersom tiltak utsetter behov for langtids plass for 10 % av gruppen	152	173	196	210	255
Estimert antall plasser i sykehjem ut fra dagens tildelings praksis og helsetilstand	182	206	234	250	304

(Kilde: Kongsvinger kommune, utregnet etter alderssammensetning, andel eldre med demenssykdom samt dekningsgrad i dagens sykehjem)

Å utsette behov for langtids plass i institusjon vil være avgjørende for at Kongsvinger kommune fortsatt skal kunne gi trygge og gode tjenester til alle innbyggerne. Egnede boliger med livsløpsstandard vil være viktige virkemiddel for å nå den målsetningen.

3 Mål

3.1 Bolig og FNs bærekraftsmål

Bolig er den fjerde pilaren i det norske velferdssamfunnet². Bolig går også igjen som et av de grunnleggende behovene og har tangeringspunkter med flere av FNs bærekraftsmål.



Figur 1 Kommunestyrets vedtatte fokusområder for Kongsvinger, vedtatt 1.10.2020

Målene nedfelt i kommuneplanen og bærekraftmålene krever en boligpolitikk som gagnar alle. Bærekraft handler om bomiljø, kvalitet på boligene, produksjon og transport samt boligens levetid. Byggenæringen står i dag for betydelige 40 prosent av

Norges klimagassutslipp. Boliger må derfor være både miljøvennlige i drift og bygges og rehabiliteres med lavt klimagassutslipp. Dette fordrer ombruk, gjenbruk av materialer og smart bygging. Bærekraftige løsninger må kunne dokumenteres gjennom miljøbelastningen og livsyklus kostnader. I dette ligger det at det er ikke kun er klimagassutslipp som er viktig; -det er hele miljøbelastningen av utvinning av råvarer, produksjon av produkter, transport av produkter, bruken av produkter samt avfallet produktene gir.

3.2 Nasjonale retningslinjer

Statens primære oppgave er å sette overordnede mål og føringer, gode lovregler samt sørge for at det finansielle grunnlaget for boligbygging skjer på akseptable vilkår. Gjennom skattefradrag for boliglån stimulerer også staten etterspørselssiden. Videre skal staten gi råd og veiledning i spørsmål tilknyttet boligbygging.

Offentlige myndigheter -som kommunene- skal medvirke til at målene nås, og at alle innbyggere har et tilstrekkelig botilbud innen rammen av et kostnadsnivå som de boligsøkende kan makte³. Kommunes oppgave er å planlegge konkret boligutbygging (herunder institusjoner og tjenestebygg) og sørge for at utbyggingsplaner kan gjennomføres. Som en del av dette er det viktig å sikre tilstrekkelig tilgang på byggeklare tomter. En god bosituasjon er like viktig som andre kommunale tjenester som i dag er lovfestet⁴.

Manglende mulighet for anskaffelse av bolig kan bli en faktor som øker klasseskillet mellom våre innbyggere. Det er viktig å etablere en boligpolitikk som gjør det mulig for de som ønsker det å eie sin egen bolig. Samtidig skal leie av en egnet bolig i et område som dekker den enkeltes behov (både av kortere og langvarig/permanent varighet) være et fullgodt og trygt alternativ for de som ønsker eller trenger dette.

Dette medfører at boligbransjen må inkludere rimelige boliger i sine prosjekter for en sosial profil.

Boligpolitikken i Norge i dag er den sterkeste faktoren i økende skillelinjer mellom by og land, mellom sentrale områder og distrikter. Dette økende skillet etablerer boligmangel i distriktene, det svekker mobiliteten i arbeidsmarkedet og det etablerer en økende økonomisk ulikhet mellom by og distrikt. (...) Den nye geografiske forskjellen har utviklet seg «under radaren», der hverken stat, storting eller academia i vesentlig grad har fulgt opp.

I dag er formueulikheter i Norge på bakgrunn av bolig større enn i de fleste andre europeiske land (M.H.Nordli 2022 UiO).

I et bærekraftperspektiv (økonomisk, sosialt og miljømessig) og i et folkehelseperspektiv kan en god bolig defineres slik³:

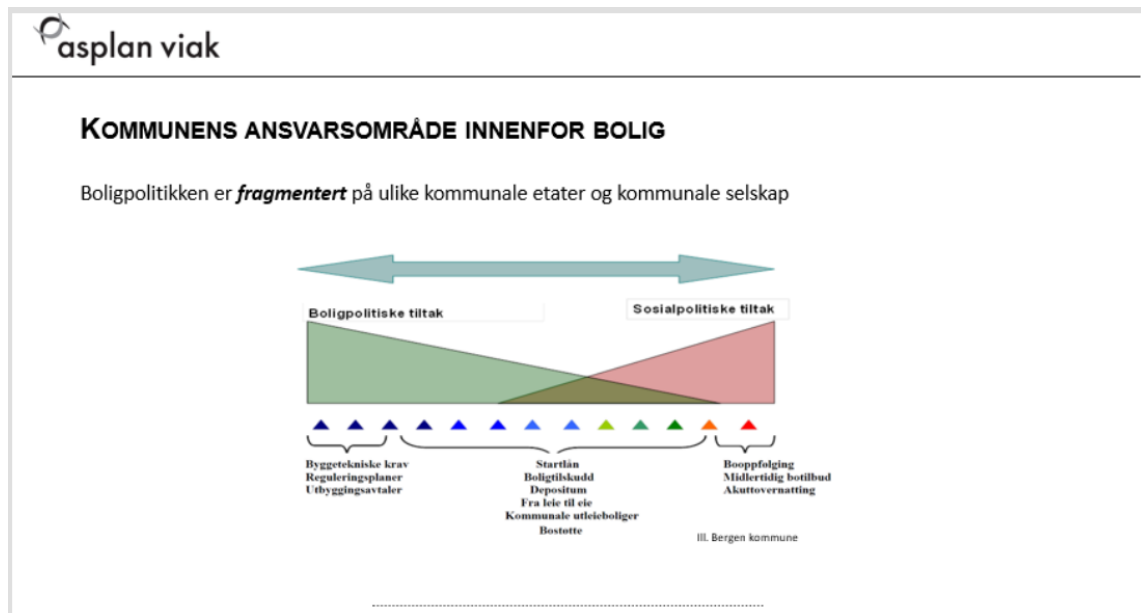
I et bærekraftperspektiv (økonomisk, sosialt og miljømessig) og i et folkehelseperspektiv kan en god bolig defineres slik⁴:

- **En god bolig stimulerer til aktiviteter** – både utvendig og innvendig
- **En god bolig fremmer opplevelse** – gjerne gjennom beplanting som gir farger, lukt, former og biologisk mangfold.
- **En god bolig har lav støybelastning** – både ute og inne
- **En god bolig har kontakt mellom de ulike rommene** – både visuelt og fysisk
- **En god bolig har gode lysforhold** - det naturlige lyset (dagslyset) er særs viktig for direkte innvirkning på helsen, trivsel og konsentrasjon
- **En god bolig har godt med utsyn** – som skal være med å skape trygghet og trivsel og samtidig dempe psykiske plager.
- **En god bolig har god luftkvalitet** – må dermed unngå forurensningskilder og dårlig luftsirkulasjon
- **En god bolig har lang levetid** – hele livet i flere generasjoner, krever fleksible løsninger som å dele av for eks. utleie
- **En god bolig har god tilgjengelighet til og på stedet** – handler om å legge alle hovedfunksjoner på inngangsplan (stue, kjøkken, bad og soverom).
- **En god bolig ivaretar sikkerheten** – er brann- og skadeforebyggende, gir trygghetsfølelse.
- **En god bolig er arealeffektiv** – rom med flere funksjoner som ikke går utover behovene.
- **En god bolig utnytter energien godt** – redusering av energibehov, lokalt produsert energi (eksempelvis varmepumpe, solvarmefangere, solceller)
- **En god bolig har lave drift og vedlikeholdskostnader** – krever god planlegging – alle ledd må ha lang levetid (FDV-kostnadene: forvaltning, drift, vedlikehold)
- **En god bolig har god ressursutnyttelse** – restaurere framfor å rive, god planlegging og god avfallsplan for byggeprosjektet. Levetid fortrinnsvis 50 år eller mer.
- **En god bolig avgir lave klimagassutslipp** – etterspørre lokale byggevarer, lokal arbeidskraft og energieffektive maskiner.

I tillegg: **En god bolig muliggjør** fremtidig behov for hjelpemidler og tjenester.
En god bolig kan også være en annens gode arbeidsplass.

³ <https://norskbyggebransje.no/arkitekthjelpen/hva-er-egentlig-en-baerekraftig-bolig>

3.3 Kommunens ansvar og rammer for boligpolitisk arbeid



Figur 2 Kommunens ansvarsområder

Boligpolitikken er fragmentert på ulike kommunale enheter, kommunalområder og selskap. For å sikre en koordinert og bærekraftig boligutvikling i Kongsvinger kommune, skal kommunen ha en helhetlig og samordnet innsats med tverrfaglig tilnærming til det boligpolitiske arbeidet og oppgavene som skal løses. Strategisk planlegging skal være basert på god oversikt, fakta og et best mulig beslutningsgrunnlag for vurdering av fremtidige behov.

3.3.1 Dagens organisering

Innenfor dagens organisering er oppgaver knyttet til strategisk planlegging, samarbeid og mer operative gjøremål fordelt på ulike sektorer og enheter. Dette krever gjennomtenkte beslutninger om hvordan og hvor i organisasjonen ulike beslutninger skal fattes og hvordan effektive og riktige samhandlingsrutiner skal etableres.

Strategiske og operative oppgaver kan oppsummeres slik:

- Arealplanlegging
- Byggesaksbehandling
- Boligplanlegging
- Boligfremskaffelse
- Boligfinansiering
- Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av den kommunale boligmassen
- Boligtildeling og tjenester som bo-oppfølging, økonomisk bistand og helsetjenester
- Bomiljøarbeid
- Forvaltning av husbankens virkemidler
- Koordinering og samordning av tjenestetilbudet
- Evaluere effekt av virkemiddelbruk
- Sikre nødvendig kompetanse i kommunen på boligområdet

3.3.2 Kommuneplan og byggesaksbehandling

Ansvar for arbeidet med kommuneplanen, både samfunnsdelen og arealdelen, ligger til **Sektor for Miljø og samfunn**. Enhet for areal- og byutvikling utøver kommunens planarbeid, reguleringsplaner og byggesaksbehandling etter fullmakter gitt i politisk delegeringsreglement. Areal- og byutvikling har også ansvar for arbeidet med utbyggingsavtaler som vedtas politisk.

3.3.3 Tomteutvikling og salg av tomter

med eller uten eventuelle avtaler om kommunal tilvisnings- eller tildelingsrett, hører også under **Næring og miljø**s ansvar, men etter dialog med **Boligstrategisk forum og Helse- og mestring**. Kommunen har i dag en lite konsekvent politikk rundt strategisk kjøp og salg av tomter.

3.3.4 Kjøp og salg av kommunale boliger (boliger til boligsosiale formål)

Boligstrategisk forum

Boligstrategisk forum ledes av kommunalsjef samfunn sammen med en enhetsledergruppe. Oppgaven til forumet er å følge opp samarbeidet med Kongsvinger boligstiftelse på strategisk nivå. Dette innebærer blant annet samarbeidsavtalen, økonomispørsmål og avgjørelser om kjøp og salg. Tiltak for å ansvarliggjøre strategiske beslutninger er nødvendig.

3.3.5 Kommunale byggeprosjekter

KK Eiendom har ansvar for gjennomføring av kommunale byggeprosjekter, herunder boliger som ikke oppføres i regi av Kongsvinger boligstiftelse.

3.3.6 Samarbeid med private aktører

Et etablert dialog- og samarbeidsforum mellom kommunen og private aktører i boligbransjen er underlagt **Miljø og samfunnsstab** (lederansvar hos kommunalsjef miljø og samfunn).

3.3.7 Tildeling av boliger og tjenester knyttet til boligsosialt arbeid

Kommunen har hovedansvaret for boligsosialt arbeid samt å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, hjemlet i følgende lovverk og bestemmelser:

- Lov om folkehelsearbeid
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester.

Tjenester innen *boligsosialt arbeid* vedtas av *Nav og Tjenestekontoret for helse- og mestringstjenester*.

Målgruppene for kommunens boligsosiale arbeid er:

- Mennesker med tidsbegrensede eller varige behov for omfattende helse- og mestringstjenester (sykehjem/institusjon, bofellesskap, omsorgsbolig, tilrettelagte boliger med betydelig tjenesteomfang)
- Mennesker med omfattende helse-, mestrings- eller velferdstjenester i egen bolig (eid eller leid)
- Vanskeligstilte på boligmarkedet: befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:
 - Er uten bolig
 - Står i fare for å miste boligen sin
 - Bor i uegnet bolig eller bomiljø

Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre egen bosituasjon. Andre vil ha behov for omfattende, langvarig eller livslang bistand. Enkelte innbyggere er fremdeles ekstra utsatte og sårbare på boligmarkedet, men i tillegg kommer stadig flere til som vil havne utenfor både et leie- og et eiemarked.

Samlivsbrudd, endringer i inntektsgrunnlag, sykdom, aldring, unge i etableringsfase og andre årsaker medfører at boligmarkedet ikke er tilgjengelig for oss alle.

Mennesker med funksjonsnedsettelse, omfattende bistandsbehov, dobbelt- og trippeldiagnoser (samtidig rus/psykiatri og/eller PU) og eldre er også innbyggere som defineres inn i tjenesteytende

boligarbeid (boligsosialt arbeid). Dette er en uensartet gruppe, og omhandler de av våre innbyggere som av helsemessige, aldersmessige og funksjonsmessige samt eventuelt sosiale årsaker, har behov for tilsyn, hjelp og/eller døgnbemanning. Økningen i antallet innbyggere over 67 år vil gi en forholdsvis stor gruppe «friske yngre eldre», men også en betydelig gruppe som trenger behandling for kroniske sykdommer og hjelp på grunn av funksjonsnedsettelse. Jo eldre en blir, jo flere samtidige diagnoser får man. Ved økende alder øker også sannsynligheten for å få alvorlige og kostnadskrevede sykdommer, og dermed behov for tilrettelagte boliger og tett oppfølging. Det er et økende behov for boliger med døgnbemanning/institusjonsplasser.

Nav bistår personer som mangler et sted å bo eller har problemer i det ordinære boligmarkedet. Nav vurderer bistand med å skaffe bolig i kombinasjon med økonomiske virkemidler som f. eks bostøtte og startlån.

Enhet for koordinerende tjenester (Tjenestekontoret for helse- og mestring) vurderer behov for og fatter vedtak om helse- og mestringstjenester til beboere i omsorgsboligene samt vedtak om langtidsplass i institusjon (sykehjem).

Enhet for koordinerende tjenester, Enhet for hjemmebaserte tjenester, Enhet for tilrettelagte tjenester samt Enhet for heldøgns omsorgsboliger og bofellesskap er ansvarlige for å yte tjenester etter vedtak for beboere i utleieboligene.

I arbeidet for å i størst mulig grad ivareta våre innbyggere som er i behov av bolig tjenester og for å koordinere behov og tilbud har Kongsvinger kommune nedsatt en **Boligsosial arbeidsgruppe**. Her deltar ansatte fra de ulike tjenesteområdene innen Helse- og mestring, NAV og Brannvesenet. Arbeidsgruppen utarbeider forslag til saker som behandles i *Boligstrategisk Forum*, og har i tillegg løpende dialog med Brannvesenet i forhold til forebyggende arbeid i både innbyggers private hjem, i *Boligstiftelsens* bygg og i kommunens institusjoner. Kommunen har egen samarbeidsavtale med brannvesenet knyttet til oppfølging av personer som er tildelt bolig gjennom kommunen og som har forhøyet risiko for å forårsake brann i denne boligen. Avtalen omhandler også til samarbeid om innbyggere i egen eller leid bolig som mottar helse-, velferds- eller mestringstjenester fra kommunen, og som står i fare for ikke å selv kunne redde seg ut ved brann. Boligsosial arbeidsgruppe har hovedansvaret for redigering av samarbeidsavtalen mellom kommunen og brannvesenet samt utarbeidelse av kartleggingsverktøy for sikkerhet i alle boliger.

3.4 Kommuneplan

Kommuneplanen angir krav til ny boligmasse: tetthet, høyder og andre kvaliteter. Disse vurderes i hver enkelt byggesak.

Kongsvinger kommunes arealdel legger opp til tilrettelegging for fysisk aktivitet og friluftsliv, tilgang på grønne lunger, sosiale møteplasser, gode bo- og skolemiljø, trygge skoleveier og redusert støy- og luftforurensning. Innbyggers levekår påvirkes i arealdelen gjennom tilgang på bolig, sosiale møteplasser og gode bomiljøer.

Boligen kan i tillegg være det stedet der innbyggeren skal motta omfattende tjenester: dermed skal boligen fungere som et hjem for beboeren, og som en tilrettelagt arbeidsplass for tjenesteyteren.

3.5 Folkehelseplan for Kongsvinger kommune

I Kongsvinger kommunes Folkehelseplan vil *Bolig, bo- og nærmiljø* løftes som et viktig innsatsområde for god folkehelse, og tiltak innen boligpolitikk vil påvirke våre innbyggers levekår.

En trygg og stabil bosituasjon skaper økt trivsel og velvære, og er av sentral betydning for folkehelsen. Boligen er også avgjørende for å fremme deltakelse på ulike samfunnsarenaer: uten en god bolig er det vanskeligere å ta utdanning, å delta i arbeidslivet og å ha et sosialt liv. Boligen har

betydning for den fysiske og psykiske helsen: innbyggerne er mer aktive dersom grøntområder, rekreasjonsområder, anlegg for mosjon og idrett, møteplasser og knutepunkter som skole eller butikker ligger i nærheten av hjemmet. Små barn, eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse har en kortere aksjonsradius enn friske voksne. Det betyr at tilrettelegging av nærmiljø og boområder må ta hensyn til at alle aldersgrupper og alle innbyggere skal ha mulighet for et godt lokalmiljø.

Folkehelseplanen for Kongsvinger kommune løfter fram levekår og hverdagslivets rammer som grunnleggende årsaker til sykdom, psykiske plager og dårlig livskvalitet. Boligpolitikken er en integrert del av arbeidet mot sosial ulikhet. Å bo trygt og godt øker våre innbyggers velferd og mulighet for å mestre egne liv. Samtidig er bolig og nærmiljø et viktig fundament for kommunens mål om «tidlig innsats»: trygge boforhold vil bidra til at hver enkelt får bedre muligheter for god helse, arbeid og utdanning. Folkehelseplanen (ferdigstilles første kvartal 2023) har som mål å legge grunnlaget for folkehelsearbeidets grunnprinsipper: å forebygge uhelse, utjevne forskjeller og å fremme god helse.

Boligpolitisk plan har et folkehelseperspektiv i de foreslåtte tiltakene.

4 Utviklingsbehov mot 2030

4.1 Aldersvennlige boliger og «Bo trygt hjemme-reformen»

«Bo trygt hjemme-reformen» skal bygge på Meld.St (2017-2018) *Leve hele livet*, og legger til grunn premisset at flest mulig skal bo hjemme så lenge det er forsvarlig og ønsket. Stortingsmeldingen skal etter planen legges fram i løpet av 2023.

Utviklingen av *en ny og fremtidsrettet eldrepolitikk* skal bygge videre på og styrke det gode, lokale arbeidet kommunene allerede er i gang med. På denne måten skal det legges til rette for en forutsigbar og sammenhengende overgang fra *Leve hele livet* til **Bo trygt hjemme-reformen**.

Arbeidet med reformen vil utvikles rundt fire innsatsområder:

1. **Levende lokalsamfunn**
2. **Boligtilpasning og planlegging**
3. **Kompetente og myndiggjorte medarbeidere**
4. **Trygghet for tjenester og støtte til pårørende**

Brukere, pårørende, ansatte og yrkesorganisasjoner, kommunene, frivilligheten, fag- og forskningsmiljøer skal ha en helt sentral rolle i utviklingen av denne reformen.
(fra regjeringens formålsbeskrivelse av *Bo trygt hjemme-reformen*)

I hvor stor grad denne boligreformen vil påvirke kommunens dagorden i det boligpolitiske arbeidet gjenstår å se, men den kan etter gjennom narrativ, begrep og rammer skape forventninger og krav til kommunen som tjenestetilbyder. At kommunen også i årene som kommer kan benytte Husbankens virkemiddel for å gjennomføre nødvendige tiltak og utviklingsprosjekter, vil være avgjørende for at mål og intensjoner kan nås. Kongsvinger kommune deltar aktivt med innspill og dialogmøter for å kunne bruke påvirkningskraft inn i den kommende stortingsmeldingen.

4.1.1 Egnede og tilgjengelige boliger for eldre

I dag bor en andel av eldre og enslige i store og ofte uegnede eneboliger. Prisgapet mellom salg av enebolig i distriktet og kjøp av ny leilighet i tettsteder eller i bykjernen er så stort at mange eldre opplever å ikke ha økonomi til å flytte selv om de skulle ønske det. Selv om vedvarende lavinntekt i hovedsak finnes blant våre barnefamilier samt blant våre yngre uføre, utgjør aldersgruppen 67 år og eldre over 20 prosent av Kongsvingers definerte lavinntektshusholdninger. Særlig enslige eldre med kun grunnpensjon skiller seg ut blant de av oss som havner under den definerte fattigdomsgrensen. Sju av ti eldre i lavinntekt er kvinner. Konsekvenser kan være isolering: færre muligheter til å delta i aktiviteter utenfor hjemmet, samt mulighetene den enkelte har til å kunne gjøre tilpasninger i for eksempel boligen. Dette viser seg tydelig i kommunens tjenester: et betydelig antall eldre har ingen økonomi til å gjøre nødvendige tiltak i egen bolig for større egnethet eller for å ulykkes- og brannsikre hjemmet. At vekslingspunktet mellom eksisterende bolig og nyere, mer egnet leilighet er stort, gir ytterligere utfordringer for en andel av våre eldre.

Samtidig oppgir en stor del av de eldre selv at de ønsker å bli boende i eget hjem fremfor å kjøpe ny og/eller mer egnet bolig: ifølge Sintef har 2 av 5 eldre ønske om å flytte inn i mer lettstelt og mindre bolig/leilighet. 3 av 5 ønsker fremdeles å bli boende i eksisterende bolig. Ikke alle ønsker å bo sentralt selv om det legges opp til fortetting og konsentrasjon av boligbyggingen i Kongsvinger sentrum hvor infrastrukturen er bygd ut, ligger nær kommunikasjonsårer mv. Tilrettelegging og ombygging av eksisterende bolig slik at denne blir mer egnet vil være et godt alternativ for å møte behov og ønsker innbyggerne har. Det er viktig at kommunen gjennom sine tjenester bidrar med gode vurderinger og informasjonsformidling/veiledning slik at eldre selv tilpasser egne boliger i tide.

I tillegg bør eksisterende boligområder videreutvikles med universelt utformede møteplasser og tilbud hvor eldre kan bidra.

Generelt ser vi at tiltak som gjøres for å tilpasse samfunnet til vår aldrende befolkning kommer hele samfunnet til gode, eksempelvis gjennom tilrettelegging for universelt utformede løsninger i boliger. Med et økende antall småhusholdninger og økt satsning på mindre og rimeligere boenheter, reises det spørsmål om hvorvidt det er mulig å ivareta krav om universell utforming på lite areal. Økt satsning på bofellesskap der små enheter deler større fellesareal kan i noen tilfeller være en god løsning. Dette kan også være effektiv arealutnyttelse som samtidig gjør det mulig for eldre eller andre med behov for tilrettelagte boligløsninger å motta tjenester i eget hjem. I tillegg er det ressurseffektivt for kommunen dersom flere med tjenestebehov bor fysisk nært hverandre. I kommende reguleringsplaner bør det bestrebes at prosentandelen boliger med universell utforming (UU-tilgjengelighet) økes.

Ser vi på aldersfordelingen i befolkningen peker alt mot at det blir færre unge til å yte tjenester eldre kan være i behov av, blant annet boligtilrettelegging.

Utfordringene knyttet til et økende aldersoverskudd vil overskygge alle andre utfordringer vi har de neste tiårene.

Etter 2040 vil akselerasjonen i eldreoverskuddet i kommunen flate ut, og vi kan da trenge en fleksibel boligmasse som lett kan omdisponeres. Dette gjelder både kommunale institusjonsbygg og private boligtypologier.

4.2 En attraktiv kommune for unge og tilflyttere

For å utnytte potensialet som finnes i eksisterende boligmasse, må antallet og typen boliger som er attraktive for eldre innbyggere økes, slik at det blir mulig både økonomisk og følelsesmessig å ta valget om å flytte fra enebolig til annen boform. Da vil de store eneboligene kunne frigjøres til barnefamilier, og det oppnås en mer effektiv utnyttelse av boligmassen tilpasset behovene i samfunnet. Det er viktig at kommunen gjennom sine tjenester bidrar med gode vurderinger, økt helsekompetanse i befolkningen og informasjonsformidling, slik at våre eldre selv tar ansvar for tilpassing av egen bolig i tide, eventuelt tar et valg om å flytte. Samtidig må det utvikles nye og attraktive boformer med variasjoner og ulike kvaliteter slik at Kongsvinger fremstår som et godt alternativ for folk i etableringsfasen og for småbarnsfamilier. Flere småbarnsfamilier etterspør boliger både i byen og i distriktene, spesielt tilpasset et ønske og behov for stor plass ute og inne.

Kongsvinger kommune har store arealer i og rundt tettsteder og grender: her finnes muligheter til å teste ut ulike modeller siktet inn mot både unge i etableringsfasen, barnefamilier og eldre.

Nye boligorganiseringer er på vei opp som attraktive i samfunnet, kanskje særlig blant yngre generasjoner: *Leie for eie, Kollektiv, Økolandsbyer, Deleie og boligsamvirke, Modul- og mikrohus*. Økt bruk av hjemmekontorløsninger gjør grender og mindre tettsteder mer attraktive. Men også de som ønsker å bo urbant har krav og forventninger til bolig og bomiljø: å bo i en kompakt bolig med småbarn setter krav til nærliggende aktiviteter i gang/sykkelavstand, og parker/byrom som kan brukes som uteoppholdsareal. Utvikling av gode boliger krever også utvikling av gode bo- og nærmiljø, - kommunen må fortsette å utvikle bomiljø som skaper grunnlag for trivsel og samhold.

Boliger til førstegangsetablerere og barnefamilier med «vanlige inntekter» og liten egenkapital pekes på som en utfordring også i Kongsvingerregionen, -kanskje særlig innenfor kjernen i Kongsvinger by. Mange barnefamilier flytter ut av de større byene der høye boligpriser og manglende boareal/uteareal utfordrer ønskede kvaliteter når familier skal etablere seg. Det pekes i tillegg på at det er utfordrende å kombinere en barnevennlig utbygging med høye krav til fortetting og tilknytning til kollektivknutepunkt/akser.

Det synes også i Kongsvinger å være slik at større boliger som er egnet for barnefamilier, ofte blir kjøpt av boligkjøpere eldre enn 50 år. Dette er i stor grad en kapitalsterk gruppe som kan konkurrere ut barnefamilier med begrenset egenkapital. I tillegg markedsføres og bygges en stor andel nye boliger i Kongsvinger nettopp til aldersgruppen over 50:

- Leiligheter bygges og markedsføres til gruppen «godt voksne»
- I preferanseundersøkelser vises det til at eldre ikke ønsker å redusere mye på boligarealet ved flytting (NIBR-rapport «Fremtidige boligbehov»)
- Planlegging og bygging av boliger tar ikke nok inn over seg yngres ønsker og preferanser for etablerings- og familieboliger.

.....Kommunen ønsker seg flere tilflyttede barnefamilier.....

4.3 Barnefamilier i vedvarende lavinntekt – Bolig fra mål til virkemiddel

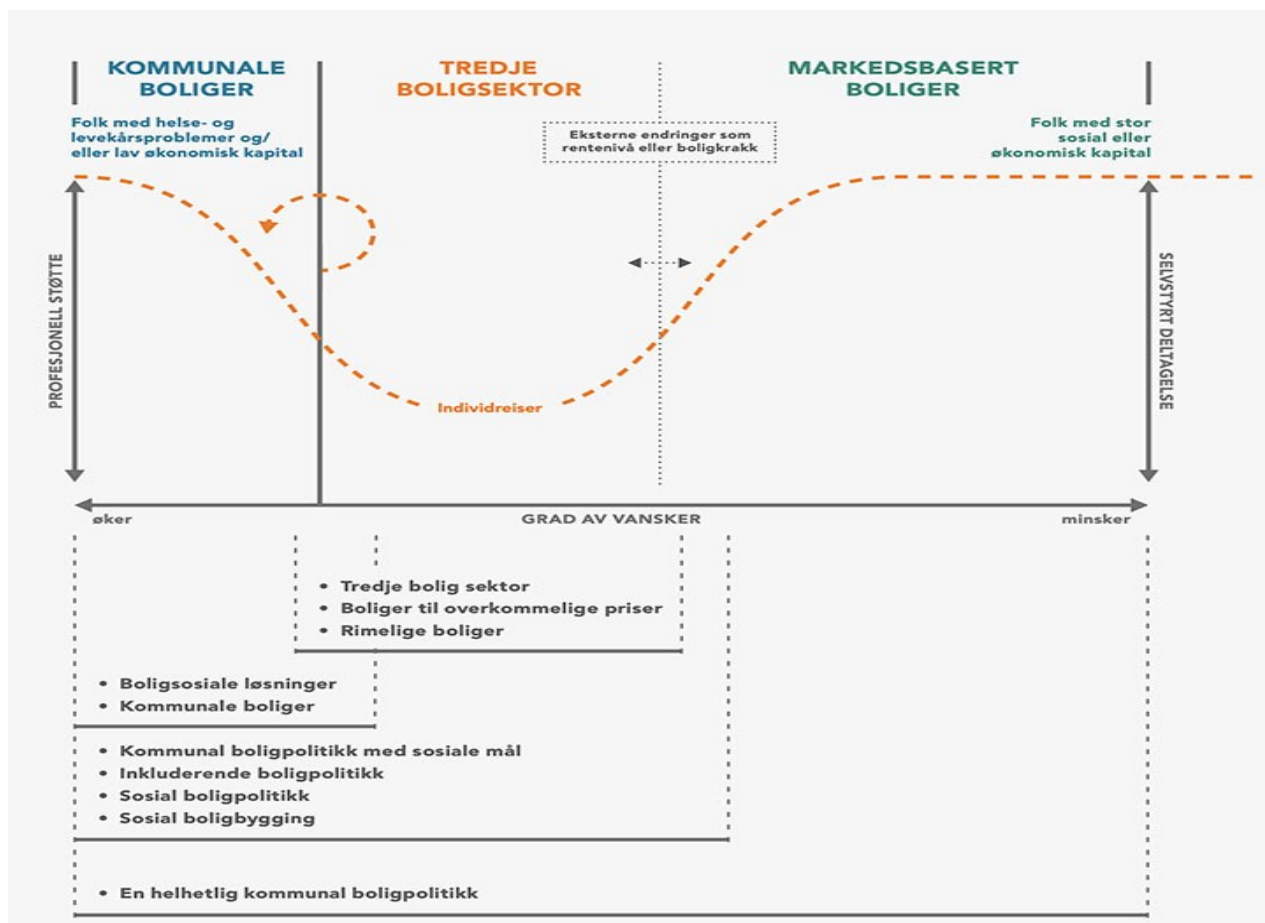
Det er noen utviklingstrekk som gjør situasjonen utfordrende for en stor andel barnefamilier: statistisk sett ser vi at andelen barn av aleneforsørgere er høyere i Kongsvinger enn i fylket og landet. Andelen barn (0-17 år) i lavinntektshusholdninger er også høyere enn i landet som helhet: 19 prosent, mot 12 prosent på landsbasis. For barn og unge har det å leve i vedvarende lavinntekt langt større konsekvenser for helsen – både fysisk og psykisk - enn det har for voksne. Å leve i lavinntektsfamilier kan påvirke barn og unges mulighet til å kunne delta på aktiviteter, det påvirker barnas sosiale liv negativt og det bidrar til manglende integrering og tilhørighet. Uegnede bosituasjoner er i tillegg til hinder for foreldrenes avklaring og overgang til arbeid eller aktivitet. For mange barnefamilier i vedvarende lavinntekt kan tilbud om en god bolig være et virkemiddel for å oppnå andre sosialpolitiske målsettinger.

4.4 Studentboliger

Kongsvinger er en høgskoleby, og Høgskolesenteret i Kongsvinger utvider stadig sitt studietilbud – dette er positivt for kommunen, for næringslivet og for de som søker utdanning. Mange av studietilbudene ved høgskolesenteret er teoretisk rettet, og gir dermed også muligheter til høyere utdanning til unge med funksjons- og bevegelsesutfordringer. I tillegg har Kongsvinger tre videregående skoler med nedslagsfelt ut over kommunegrensen. Imidlertid er det få tilrettelagte boliger for studenter som er i behov av universelt utformet botilbud tilpasset hjelpemiddel og teknologi. Disse botilbudene bør i tillegg til utforming ligge på bakkeplan/i første etasje: dette for å kunne ivareta evakuering ved brann. Det antas at antallet elever og studenter med behov for tilrettelagte boliger –og tjenester i boligene- vil øke i årene som kommer.

4.5 Nye muligheter for distriktene

Distriktene, grender og tettsteder har et annet marked. Det er en økende etterspørsel etter moderne eneboliger tilpasset unge i etablererfasen, samt rimelige eldreboliger på bakkeplan. Men tettstedene kan også være der hvor kommunen og utbyggere kan teste alternative boligtypologier, den tredje boligsektor og andre mellomsegmenter. Tomteprisene er lavere, noe som muliggjør et handlingsrom for ny boligutvikling.



Tredje boligsektor er en betegnelse på boliger som ligger mellom det kommersielle markedet og de kommunale tilbudene. Et eksempel er leie- til-eie-boliger, der husleien blir til nedbetaling av boligen. Målet er at leietager kan bli eier. Ulike temaer kan utvikles innenfor rammen av en tredje boligsektor: ikke-kommersielle modeller, modig lederskap, bank- og låneordninger, eksperimentering og pilotering samt kunnskap og kobling⁶. Det som er spennende med den tredje sektor, er at det åpner for et trygt og godt sted å bo og bli boende som både ligger utenfor det kommersielle markedet og det offentlige tilbudet for de mest vanskeligstilte. Potensielle beboere i tredje boligsektor inkluderer:

1. de som ikke har råd til å kjøpe i dagens marked
2. de som kanskje kunne kjøpe, men som over tid ikke har økonomisk mulighet til betjene et stort boliglån
3. de som ønsker å bidra til -og delta i- alternative økonomi- eller verdisystemer til dem man finner innenfor dagens boligtilbud
4. de som av ulike årsaker ønsker å leie eller del-eie framfor å eie innenfor det tradisjonelle privateide boligmarkedet.

4.6 Strategisk plassering av infrastruktur

Å utvikle boliger og bomiljø med særlig fokus på eldre og andre grupper med tilretteleggingsbehov, fordrer at kommunen tenker langsiktig areal- og transportpolitikk nettopp med disse innbyggergruppene som utgangspunkt. Det er viktig at boligene kan lokaliseres i tilknytning til tjenester og transport, -dette bidrar til selvstendighet og mobilitet. Kommunen må avhende uegnede boliger, oppdatere boligmasse, samt initiere nybygg. Gjennom å tenke langsiktig og kjøpe strategisk viktige eiendommer kan kommunen sikre en optimal lokalisering av kommunale bygg, legge til rette

for at private prosjekt kommer på rett sted, lage gode samarbeidsprosjekt med private utbyggere, eller selge videre med betingelser som fremmer ønsket samfunnsutvikling.

Vi må fortsette å utvikle bomiljø som skaper grunnlag for trivsel og samhold. Ved en fortetting av boliger i sentrum må kommunen sørge for at fortau, gang- og sykkelveier samt sentrale byrom er opparbeidet og tilgjengelig. Dette inkluderer krav til universell utforming, belysning av uterom samt særlig tilrettelegging for barne- og aldersvennlige bomiljø. Et viktig bidrag i arbeidet for et mer aldersvennlig samfunn er å fjerne hindringene som bidrar til at våre eldre blir sittende i boligene sine. Eldre er særlig avhengig av nærmiljøet, og radius til tjenester og tilbud som kan dekke det daglige behovet blir kortere med høyere alder.

Når vi ser bort fra de områder som er bygd ut kommersielt og de som er i anbudsprosess gjenstår det i overkant av *800 husstander i Kongsvinger* (dette tilsier ca. 1600 innbyggere) som ikke har tilgang til bredbånd gjennom fiber- eller koaksialkabel. Kun noen få av disse ligger så nært og gunstig opp til en mobilmast at de i dag har tilgang til 4G mobilt bredbånd. Flere av områdene uten plan eller tiltak preges av særdeles spredt bebyggelse, og har behov for lange strekk med transportfiber. Områdene ligger også slik til at det ikke er naturlig med føring av fiber videre til et nytt område. Samlet bidrar dette til forholdsvis høye utbyggingskostnader, men samtidig er god digital dekning for alle kommunens boliger helt avgjørende i et boligpolitisk perspektiv. Det er utarbeidet en bredbåndstrategi for kommunen som i noe grad følges opp.

5 Tjenesteyting mot 2030

5.1 Institusjonsplasser og boliger for særlige grupper

Kongsvinger kommune er eier av flere områder avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. For flere av disse områdene er det inngått opsjonsavtaler om kjøp for å tilrettelegge for økt boligbygging.

Behovet for fremtidig økning av institusjonsplasser og boliger der det ytes heldøgntjenester kan lokaliseres på både kommunal og privat grunn. Kommunen vil ha økt oppmerksomhet på om kommunale eiendommer fremover skal forbeholdes kommunale boligbehov.

Som et tiltak i *Boligpolitisk plan* vil det arbeides med prosjekt for løsninger for etablering av nødvendig antall institusjonsplasser. For å samordne og skape helhetlig virkemiddelbruk vil det også være naturlig å vurdere boligpolitisk plan samtidig med revidering av strategidokumenter for helse- og mestringstjenester samt kompetanse- og rekrutteringsplaner.

5.1.1 Estimert behov for boliger til funksjons- og utviklingshemmede

Gruppen innbyggere med utviklingshemming opplever som andre befolkningsgrupper en stadig høyere alder. Disse innbyggerne våre kan ha spesielle behov og mer komplekst sykdomsbilde i alderdom, som også sannsynliggjør et behov for plass innen institusjonstjenester.

Det er en utfordring at ressurskrevende brukere bor spredt i kommunens ulike omsorgsboliger og bofellesskap; -dette gjør det kostnads-krevende å drifte tjenestene samtidig som kompetansemiljøet på brukergruppen fordeles og blir mer sårbart. Tildelingspraksis av boliger gjør at brukerne i bofellesskapene er i alle aldre, har ulike bistandsbehov og ulike utfordringsbilder, -dette kan påvirke fagtjenestetilbudet negativt.

Et betydelig antall brukere har også et ekstra skjermingsbehov ute og inne; kommunen mangler i dag boliger som tilfredsstillende dette behovet. I tillegg er det vesentlig mangel på boliger til multifunksjonshemmede som er avhengig av mange og store hjelpemidler i boligen. Unge som fyller 18 år har krav på eget og egnet botilbud, og det er behov for flere boliger til brukere som innen kort tid vil nå denne alderen.

5.1.2 Estimert behov for boliger tilrettelagt innbyggere med bo-evneutfordringer

Kongsvinger kommune har til enhver tid et lite antall innbyggere med sammensatte utfordringer innen psykisk helse og rus og samtidig mangelfull bo-evne. Det er vanskelig å estimere fremtidig boligbehov, men det vurderes ut fra befolkningsframskrivinger og folkehelseprofil at behovet vil være mer eller mindre likt dagens. Det er en erkjennelse at kommunen har behov for mer egnede boliger til denne gruppen. Boligene bør være nær sentrum i Kongsvinger by; dette betyr i gangavstand til tjenester og tilbud brukerne benytter/kan benytte. I tillegg er det viktig å ivareta normalitetsprinsippet i både byggenes utforming og tomtevalg ved etablering av denne type tilrettelagte boliger: tomtebeliggenhet i forhold til lys, utsikt, skjerming, øvrig bebyggelse, støy etc. er om mulig enda viktigere for denne innbyggergruppen enn for øvrige befolkningen⁷.

Variasjon av boligpriser og muligheter til å tilegne seg bolig innad i kommunen kan føre til homogene bomiljø og utfordringer knyttet til segregering. Konsentrasjon av kommunale utleieboliger samt

boliger med tilknyttede tjenester for enkelte brukergrupper kan forsterke disse utfordringene. Miljøer med liten variasjon av boligtyper kan også ytterligere forsterke segregeringen.

Den nasjonale boligpolitikken har som ett av hovedmålene at boliger for mennesker med etableringsutfordringer på boligmarkedet (tidligere definert som boliger for vanskeligstilte) skal spres godt i kommunen, og at bomiljø skal bestå av ulike boligtyper og størrelser. Særlig boligbygg for innbyggere med særskilte boligbehov (mennesker med utfordringer innen rus/psykisk helse og/eller mennesker med utviklingshemninger) skal ha muligheter til å bo godt og egnet i etablerte og normalvarierte boområder, helst med sentrumsnærhet.

5.1.3 Nye krav til utforming av institusjonsbygg

Med unntak av Holttunet er bygningsmassen på sykehjemmene av eldre dato, og hverken byggene eller beliggenheten er lenger optimal for moderne og ressurskrevende institusjonsdrift.

Bygningsmassen er av eldre kvalitet, og kostnadsberegninger gjort av KK-Eiendom viser at det er behov for betydelige investeringer for å ivareta tilfredsstillende standard i årene som kommer. Ingen av bygningene er dimensjonert og/eller gir gode muligheter til påbygg for nødvendig plassøkningsbehov. I tillegg er bygningskroppene slik utformet at det vanskelig- eller umuliggjør ressurseffektiv drift, blant annet gjennom bruk av velferds- mestrings- og trygghetsteknologi. Ombygging og utbedring som har vært foretatt gjennom årene, har til stor grad vært gjort for å møte nye krav til kvalitet i tjenestetilbudet (eksempelvis gjennom etablering av utelukkende enkeltrom).

Tidligere ble sykehjem i all hovedsak bygd for å møte behovet for egnet bo- og behandlingstilbud til pasienter med somatisk sykdom. Utforming av bygningsmasse, rominndeling og fellesarealer gir ikke mulighet for oppgradering til dagens behov.

En økende andel av våre innbyggere som tildeles langtidsplass i institusjon har en demenssykdom som grunnleggende årsak for behov for heldøgnsomsorg. Aldersvariasjonen mellom de ulike pasientene kan være stor, i tillegg ser vi en økning av pasienter med sterk grad av utfordrende atferd knyttet til sykdom. Dette gjør at dagens eksisterende sykehjem i stadig mindre grad kan tilby tilfredsstillende bolig- og arbeidsforhold, en utfordring vi ut fra estimerte behov og framskrivinger ser vil øke.

Det er også nødvendig å bygge institusjoner med mulighet for smittesluser og smittevern-avdelinger: koronapandemien viste med all tydelighet at institusjonene gjennom bygningsmasse og dimensjonering har tatt høyde for pandemier eller andre årsaker til isoleringsbehov. Nasjonale myndigheter er klare på at det i nær og fjern fremtid vil komme nye og flere epidemier og pandemier som setter smittevern under press.

Langelandhjemmet huser i tillegg fellesvaskeri og sentralkjøkken: begge disse funksjonene er i behov av større og mer egnede lokaler for et stadig økende tjenesteomfang.

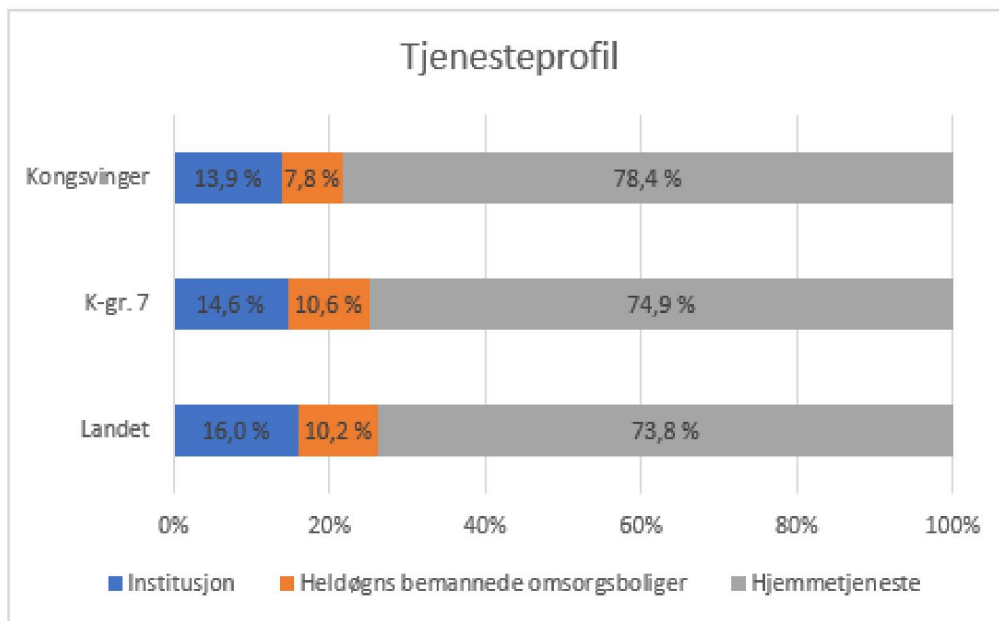
Samme analyser viste også at Kongsvinger kommune har behov for en omfattende økning av institusjonsplasser i årene som kommer, -Telemarkforsknings tall ligger noe over estimerte beregninger kommunen selv gjennomførte i 2020 (kommunen har per mai 2022 totalt 139 sykehjemsplasser.)

5.2 Bemanning, ressurser og attraktive fagmiljø

Kongsvinger kommune forvalter, eier og/eller tildeler bolig i institusjoner, bofellesskap, omsorgsboliger og tilrettelagte boliger samt leiligheter og andre botilbud til innbyggere i mange ulike grupper og med ulikt utfordringsbilde. Omsorgsboliger og sykehjemsplasser tildeles etter vedtak om

behov for omfattende heldøgns helse- og mestringstjenester, mens kommunale boliger (leiligheter, hus eller bofellesskap/tilrettelagte) tildeles etter bistandsbehov for bolig. Brukere innen PU samt psykiatri og/eller rus eller med trippeldiagnoser tildeles botilbud i både bygg eid og forvaltet av Kongsvinger kommune og i bygg eid av Kongsvinger Boligstiftelse, der kommunen har enerett på boligtildeling. I tillegg bistår kommunen innbyggere i å skaffe seg bolig på det private markedet.

Barnefamilier i vedvarende lavinntekt er prioriterte ved både boligtildeling og ved tildeling av startlån. Dette er i tråd med både nasjonal og lokal satsning.



(Kilde: Telemarkforskning)

Telemarkforskning la i mai 2022 frem analyser som viste at:

- Fremtidig økte demografikostnader vil i all hovedsak være knyttet til tjenesteområdet helse- og mestring
- Forsørgerbyrden vil øke betydelig i årene fremover
- Behovet for årsverk innen helse- og mestring vil øke kraftig.

Under tiltak for utsettelse av behov for plass i institusjon ligger også muligheten for å kunne gi komplekse, ressurskrevende tjenester i innbyggerens eget hjem. Da kreves det at boligen er godt tilrettelagt for dette.

I arbeidet med kartlegging/utredning og etablering av nye sykehjems plasser i Kongsvinger, vil det samtidig som det ses på størrelse på bygningsmasse, samlokalisering og tomtevalg være nødvendig å ta stilling til de utfordringer spredt tjenestetilbyding i institusjon drifts- og kvalitetsmessig vil gi kommunen. Telemarkforskning påpeker en kraftig økning i antall årsverk innen helse- og mestringstjenestene for å kunne møte demografiutvikling. Ved utgangen av januar 2022 hadde Kongsvinger kommune allerede en betydelig mangel på sykepleierkompetanse i sine tjenester.

I kommunens egen kartlegging av motivasjon for å søke samt bli i kommunale helsefaglige stillinger er hovedtrekkene at:

- Større arbeidssteder med sterkere faggrupper og mulighet for kollegastøtte ble ansett som attraktivt av en stor andel av informantene.
- Bosettingsmønster var hovedmotivasjon for å søke jobb og/eller bli i eksisterende stilling i kommunens helse- og mestringstjeneste.
- Det ønskes arbeidsplass i umiddelbar nærhet til egen bolig, eller med muligheter for rask og effektiv dør-til-dør offentlig kommunikasjon = et felles bo- og arbeidsmarked.

Det bør være en del av diskusjonen rundt etablering av nye sykehjemsplasser hvorvidt kommunen i et bærekraftperspektiv og med hensyn til kvalitet på tjenestetilbudet fortsatt kan opprettholde spredt institusjonsstruktur i distriktene.

Rekrutteringsutfordringer når det gjelder kvalifisert helsepersonell (med særlige utfordringer når det gjelder rekruttering av sykepleiere, -med og uten spesialutdanning) viser at sentrumsnær beliggenhet kan være essensielt for at helse- og mestringstjenestene skal få tilgang på nødvendig kompetanse

5.3 Verktøy og virkemiddel

5.3.1 KOBO

Husbanken har samarbeidet med 19 pilotkommuner og KS om å utvikle et digitalt system for kommunale utleieboliger.

Målet er at det skal bli enklere å søke kommunal bolig for de som trenger det. En boligsøker skal få lettere og raskere søknadsprosess, innsyn i egen sak, trygg behandling av personopplysninger, mer egnet bolig og bedre oppfølging.

For kommunen skal det bli enklere å fatte vedtak, finne og tildele egnet bolig, sikre rett oppfølging og administrere leieforholdet. Med god oversikt over søkere, boliger og leietakere kan kommunen planlegge ut fra behov og utnytte boligmassen bedre.

Staten vil få tilgang til statistikk og analyse som gir bedre grunnlag for å utforme virkemidler og mer treffsikker politikk.

Kongsvinger kommune er en av tre kommuner i Innlandet som er i gang med oppstart av KOBO. Verktøyet skal bidra til at kommunen gir bedre boligsosiale tjenester. I tillegg ligger et mulighetsrom for å utvide KOBO slik at det helhetlig kan fange opp private utleiemuligheter, gi kommunen –og innbyggerne- oversikt over nødvendige satsningsområder, og gir kommunen mulighet til å ta kontroll over kommunal boligmasse og innbyggernes boligbehov. Systemet kan bidra til at rett innbygger får rett bolig til rett tid.

5.3.2 Startlån som virkemiddel

Startlån er et av de viktigste boligpolitiske og boligsosiale virkemiddel for å oppnå en målsetning om at flere av våre innbyggere kan eie og/eller tilpasse egen bolig. Startlån kan i enkelte tilfeller kombineres med et boligtilskudd.

Dersom innbyggeren har lav inntekt og mangler egenkapital, er startlån normalt eneste mulighet til å finansiere et boligkjøp. God bruk av startlån kan bidra til å løfte familier med lav inntekt ut av fattigdom og skape en stabil bosituasjon på sikt. Barnefamilier som leier bolig er derfor en prioritert målgruppe for startlån. I tillegg skal følgende grupper av våre innbyggere prioriteres:

- Eldre
- Funksjons- og utviklingshemmede

Om et lån er avgjørende for at en kommune kan tiltrekke seg eller beholde ansatte som er viktige for det lokale næringslivet og kommunen, kan det gjøres unntak for at mottaker må være langvarig vanskeligstilt.

Noen arbeidsinnvandrere kan møte særlige utfordringer på boligmarkedet. Derfor bør kommunen vurdere startlån som et godt virkemiddel for å bidra til at personer i denne gruppen kan skaffe seg en passende bolig. Dette gjelder spesielt barnefamilier.

Kongsvinger kommune har god tradisjon for bruk av startlån, og erfaringene er så gode at forskningsmiljøer har brukt kommunens gode arbeid til å fremheve den samfunnsøkonomiske nytten (eksempelvis «Eie først», Kongsvingermodellen). Imidlertid påpeker blant annet Husbanken at kommunen over noen år har «hvilt på sine laurbær» og ikke lenger benytter mulighetsrommet som Startlån gir innen boligsosialt arbeid. Selv om tildelingen av startlånsmidler krever helhetlig oppfølging av lånemottaker, er sikkerhetsnettet i forhold til kommunens risiko stort, og Kongsvingers samlede boligsosiale utfordringer innen flere av våre innbyggergrupper tilsier ifølge Husbanken at kommunen bør vurdere å øke dagens startlånsramme. Risikoen av økt utlån er liten i forhold til risiko som ligger i økt utenforskap, dårlig folkehelseprofil og arvet sosioøkonomiske utfordringer.

6 Organisering mot 2030

6.1 Samarbeidsavtaler for hensiktsmessig boligforvaltning

Kongsvinger boligstiftelse eier i dag ca. 300 boliger. Disse omtales gjerne i det daglige som «kommunale boliger», og består av leiligheter i borettslag, enkelte frittstående eneboliger, tilrettelagte boliger, bofellesskap og Heldøgns omsorgsboliger (HDO).

Kongsvinger boligstiftelse er stiftet med formål om å forestå erverv, oppføring, drift og forvaltning av boliger for vanskeligstilte i Kongsvinger kommune på non-Profit basis. Stiftelsens virksomhet skal være selvfinansiert etter avtalen, likevel slik at kommunen garanterer for utestående husleie og ekstraordinært vedlikehold begrenset til et beløp tilsvarende 6 måneders husleie i perioder der leiligheten ikke er utleid.

Kongsvinger boligstiftelses ansvar fremgår av samarbeidsavtalen mellom Kongsvinger kommune og stiftelsen. Samarbeidsavtalen, sist endret i 2014, er vedtatt av kommunestyret og kan, fra kommunens side, bare endres ved kommunestyrevedtak. Vedleggene til avtalen beskriver samarbeidet på et mer operativt nivå, og endringer i disse kan vedtas av kommunedirektøren.

De fleste kommunale utleieboligene eies i dag av stiftelsen, de er eier av mer enn 300 boenheter. Etter samarbeidsavtalen har kommunen enerett på å utforme boligpolitikken, vurdere behovet for boliger kvantitativt og kvalitativt, samt vedta hvilke boliger som skal bygges eller erverves. Kommunen har også enerett på tildeling av stiftelsens boliger til vanskeligstilte leietakere.

Kongsvinger kommune er selv eier av 35 kommunale utleieboliger. I tillegg er kommunen eier av alle institusjonsbygg (sykehjem samt avlastningsbolig), samt bofellesskap for eldre og psykiatri.

6.2 Tverrsektorial nettverksbygging

Kommunen deltar i flere nettverk som innebærer ulike krav til forpliktelse og oppfølging.

Kommunens kontaktperson er ansatt i **Stab Helse og mestring**, som også har rollen som sekretær i **Boligstrategisk forum**.

Kongsvinger kommune deltar i:

- *Bolig for velferd Innlandet* (Husbanken)
- *Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene* (Husbanken)
- *Nettverket Unge med bostedsutfordringer* (Husbanken)
- *Ung4Reg* (Helsedirektoratet)
- *Bolig hele livet* (Helsedirektoratet/ Senter for et Aldersvennlig Norge)
- *Nettverk Innovative bolig- og omsorgskonsepter* (NHO/NKF)
- *Nettverk Velferdsrab Innlandet/Pilot for programfinansiering* (Husbanken og Statsforvalteren)

Husbanken er i tillegg en viktig samarbeidspartner i utbyggingsprosjekter innen det boligsosiale. Dette gjelder både ved etablering av nye institusjonsplasser og tilrettelagte boliger tilpasning/omdisponering av eksisterende bygg innen helse-, velferds- og mestringstjenester, samt ved etablering og oppføring av kommunale boliger til sosialt og økonomisk vanskeligstilte i alle innbyggergrupper. Husbanken bidra gjennom tilskuddsmidler til at prosjekter økonomisk kan

realiseres. De bidrar også med kompetanse innen utforming for estetikk og ressurseffektiv tjenesteyting.

6.3 Ansvarsfordeling og økonomiforvaltning

Økonomiforvaltningen knyttet til kommunale boliger er sammensatt og fragmentert. Det er behov for en samlet gjennomgang for å oppnå en hensiktsmessig fordeling av ansvar for oppgaver, økonomi og drift.

Dette gjelder forhold som forvaltning av husleiekontrakter, innkreving av husleie, kostnader til vedlikehold og påkostninger, avtaler med Husbanken, inngåelse og oppfølging av ulike driftsavtaler med boligstiftelsen samt økonomisk ansvar. Oppgaver og ansvar er fordelt på ulike enheter innen sektorene **Miljø og samfunn, Helse og mestring** samt **Økonomienheten**.

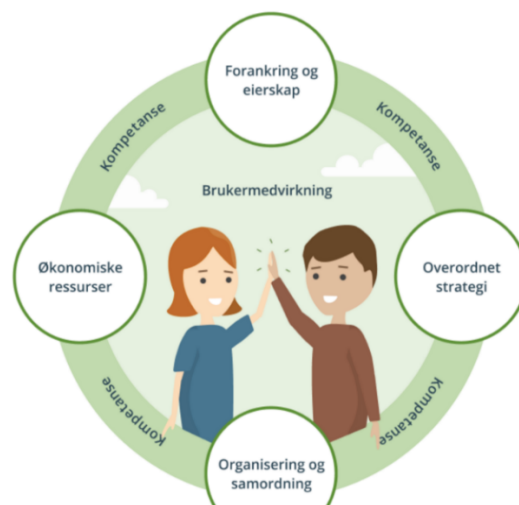
Økonomispørsmål knyttet til å erverve eller bygge nye kommunale boliger kan eksempelvis gjelde kjøp av bygningsmasse fra boligstiftelsen, oppføring av nye kommunale bygg, -og hvorvidt kommunen selv eller boligstiftelsen skal oppføre disse. Ervervelse eller oppføring av bygg vil kreve politisk vedtak, samt forankring i det årlige budsjettet.

Beslutninger om boligstiftelsens kjøp og salg av boliger ligger i dag, sammen med oppfølging av samarbeidsavtalen, i **Boligstrategisk forum** innenfor fastsatte beløpsgrenser. Denne grensen ble i 2013 satt til NOK 20 millioner. Dersom det blir behov for å øke beløpsgrensen krever det en politisk beslutning.

6.4 Organiseringsbehov fram mot 2030

Det ble i 2018 gjennomført et prosessrettet og bredt anlagt KS-NoU prosjekt om *kommunen som boligpolitisk aktør*. Prosessen hadde deltakelse fra KMD, kommuner, fylkeskommuner, Husbanken, Distriktsenteret, *Entreprenørforeningen bygg og anlegg*, NIBR og KS. Rapporten tar opp kommunenes utfordringer i arbeidet med bolig, og samarbeids/organisering for en helhetlig kommunal boligpolitikk.

Prosjektrapporten peker på at arealpolitikken har hatt for ensidig vekt på klima, areal og transport, og i for liten grad sosioøkonomiske hensyn og sosial bærekraft. Den anbefaler at de statlige planretningslinjene revideres med sterkere vektlegging nettopp på sosial bærekraft⁹.



(Modell: Husbanken)

Utfordringer knyttet til dagens organisering

Arbeid med kommunal boligpolitikk har oppgaver som løses og utføres innenfor ulike kommunalområder og mange enheter i kommunen. I tillegg har Kongsvinger boligstiftelse en sentral rolle knyttet til utleieboliger for vanskeligstilte, herunder også bofellesskap og omsorgsboliger. Oppgavene spenner over et vidt område både organisatorisk, faglig, strategisk og operativt. Dette gjør det utfordrende å finne den beste organiseringen for å nå målene effektivt med arbeid av god kvalitet. Dette er en utfordring som de fleste kommuner står overfor.

Det er behov for en gjennomgang av dagens organisatoriske forhold knyttet til overordnet og strategisk ansvar, operativt arbeid, samlet økonomisk oversikt, informasjon og kommunikasjon samt ansvar og delegering slik at arbeidet blir koordinert på rett nivå med tilstrekkelig samlet forståelse for de ulike elementene i et slikt arbeid.

Det er vanskelig å se for seg annet enn at arealplaner, reguleringsplaner og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven fortsatt skal ligge i egen enhet. Det er ønskelig å se dette arbeidet i sammenheng med andre tjenester i større grad enn i dag. Flere boligsosiale perspektiver, folkehelsekriterier og klimastrategier bør innarbeides i arbeidet med arealplaner, reguleringsplaner og byggesaksbehandling

Boligpolitiske virkemidler knyttet til tjenester og personer med behov for bistand av ulik karakter, kan samordnes bedre. Tjenester som i dag ytes fra Helse og mestring kan samordnes bedre med sosiale tjenester som ytes fra Miljø og samfunn. Det bør ses på hvordan oppgaver knyttet til bistand til å skaffe seg bolig, boligtildeling, helsetjenester i bolig, økonomitjenester knyttet til bolig (Husbankens virkemidler) og oppfølging av samarbeid med boligstiftelsen og GBI kan samordnes enda bedre enn i dag.

Det bør også ses nærmere på om virkemidler tatt i bruk andre steder i landet kan tilpasses for å løse lokale utfordringer. F.eks. etablere en lokal variant av **BoLab** (etter modell fra BoLab OBOS¹⁰) med rullerende personell fra plan, tjenestekontoret, høgskolen etc. En BoLab har som intensjon å sammen med beboere utvikle boligen og måten man bor på i et bærekraftperspektiv.

Kongsvinger boligstiftelse

Kongsvinger boligstiftelse eier i dag de fleste av utleieboligene kommunen tildeler. Viktige deler av kommunens tjenester, styring og kontroll knyttet til boligsosialt arbeid er avgrenset av samarbeidsavtalen med boligstiftelsen. Kommunen har i mange år (gjennom betaling av tomgangsleie m.m.) overført store verdier fra kommunen til stiftelsen, uten at kommunen tar del i verdistigningen i boligmassen. Dagens samarbeidsavtale bør endres, slik at kommunens netto kostnader til boligsosialt arbeid fremover kan reduseres. Stiftelsen har i dag minimal risiko knyttet til sin aktivitet, de er i stor grad sikret innbetaling av husleieinntekter og utgifter til skade/hærverk.

Ved en endring av samarbeidsavtalen er det viktig å legge til grunn at boligstiftelsens arbeid skal være selvfinansierende, og at stiftelsens formål fortsatt begrenses til utleie av boliger kun til de innbyggerne kommunen tildeler bolig for.

Det vil gi kommunen et større spillerom og bedre styring og kontroll med det boligsosiale arbeidet om stiftelsen lå under kommunens ledelse. Stortinget skal i høst behandle et lovforslag om opphevelsen av boligstiftelser opprettet av kommuner. Om det vil bli mulig å avvike Kongsvinger boligstiftelse og overføre verdier og drift til kommunen i forbindelse med lovendringen, er foreløpig usikkert og vil antakelig ikke være avklart før til sommeren, etter at departementet har foretatt en nærmere utredning av boligstiftelser hvor boligbyggelag har vært medstifter.

7 Handlingsplan og tiltak

Boligpolitisk plan for Kongsvinger kommune gir retning for boligpolitikken, og skal være et grunnlag for rullering av kommuneplanen. Tiltaksdelen skal vurderes årlig i sammenheng med kommunens handlingsprogram, og rapportering på tiltaksdelen skal skje i tertialrapportene og i årsmeldingen.

Den boligpolitiske planen tar for seg målgrupper i **det regulære boligmarkedet**, i **det kommunale boligmarkedet** samt de som befinner seg mellom disse to. Dette er et komplekst fagområde, og kommunen trenger mer og kontinuerlig kunnskap om både dagens og det estimerte fremtidige boligbehovet for alle mål- og innbyggergruppene. Kommunen må også øke kunnskap om virkemidler som kan brukes for å dekke de behov som oppstår. Intensjonene med Boligpolitisk plan er at denne skal legge retning og føring for hvordan kommunen innen generell boligpolitikk spesielt tilrettelagt for vår kommune særlig kan ivareta og styrke det boligsosiale arbeidet.

Tiltakene i handlingsplanen fordeler seg derfor på disse områdene:

- Utvikling
- Tjenesteyting
- Organisering

Til hvert tiltak er det satt opp:

- Virkemidler knyttet til gjennomføring
- Ansvar for igangsettelse og gjennomføring
- Enkelte tiltak trenger politisk vedtak –dette avklares i tiltaksplanen
- Periode for igangsetting og gjennomføring
- Økonomiske rammer som legges til grunn: kan tiltaket gjøres innen ordinær drift, gjennom eksterne tilskuddsmidler eller gjennom egen (ekstern) finansiering.

Tiltak	Virkemidler	Ansvar	Politisk vedtak	Gjennomføringsår	Økonomiske rammer		
					Drift	Økonomiplan	Ekstern
Utvikling							
Komplettering og revidering av kartlegging av eksisterende generell boligmasse og behov for ønsket boligutvikling i Kongsvinger kommune.		Miljø og samfunn	Nei	2023			
Kartlegging av standard på kommunale boliger med utarbeidelse av plan for utbedring der dette er nødvendig. Planen skal inkludere forslag til finansiering.	Husbankens ordninger Andre finansieringsformer	NAV	Mulig	2023-2025	x	x	x
Avhende uegnede boliger, fremskaffe egnede og ønskede boliger gjennom bruk av verktøyet kommunen har i Kongsvinger Boligstiftelse		Boligstrategisk forum	Nei	2022-203	x		
Kartlegging av teknisk standard på kommunale utleieboliger		Kongsvinger Boligstiftelse		Kontinuerlig			
Utarbeide rutiner og sjekklister for kontinuerlig kartlegging av boligmasse og boligbehov.		NAV		2023	x		
Legge aktivt til rette for at unge med funksjonsnedsettelse skal få eie sin egen boenhet i egnede bofellesskap	Husbanken	Helse og mestring	Ja	2023-2030	x	x	x
Utrede behov for mulig etablering av ettervernboliger barnevern.	Husbanken, Barnevernet, NAV, Private	NAV	Nei	2023	x	x	
Samarbeid med private utbyggere for realisering av flere utleieboliger ved bruk av tilvisningsavtaler, tildelingsavtaler og andre modeller for samarbeid	Plan- og bygningsloven Husbankens virkemiddel	Miljø og samfunn	Nei	2023-2030	x		x
Øke kunnskapen om det private leiemarkedet i Kongsvinger for de ulike målgruppene		Miljø- og Samfunn	Nei	2023-			
Bredbåndstrategien for Kongsvinger kommune må følges tydelig opp i Økonomiplanen		Kommunedirektøren					
Tilrettelegge for infrastruktur for velferdsteknologiske hjelpemidler	<ul style="list-style-type: none"> Samarbeid bredbandleverandører HIKT-samarbeidet 	Helse- og mestring	Mulig	2023-2030	x	x	x
Gjennomgå og utarbeide rutiner for tildeling og bruk av tilskudd til tilpasning, prosjektering og ombygging av eksisterende bolig.	Tilpasnings- og prosjekteringsstilskudd Tilskudd og hjelpemiddel fra NAV	NAV	Mulig	2023-2030	x	x	
Tiltak	Virkemidler	Ansvar	Politisk vedtak	Gjennomføringsår	Økonomiske rammer		

					Drift	Økonomi- plan	Ekstern
Vurdere økte startlånsrammer og bruk av Startlån som virkemiddel til boligkjøp for flere innbygger- og brukergrupper. Bruke startlån og grunnlån som verktøy for prioriterte innbyggergrupper: <ul style="list-style-type: none"> • Barnefamilier i lavinntekt • Eldre • Mennesker med utviklingshemninger • Unge i etableringsfase som ønsker bosette seg i sentralitetsklasse (4) 5/6 • Andre som har et uttalt behov for oppgradering av egen bolig eller bytte til mer egnet bolig 	Husbanken NAV	Boligstrategisk Forum	Ja, årlig vedtak om Startlåns-ramme	2023-			
Prosjekt for bo-oppfølgning	Tilskuddsmidler	Helse- og mestring	Nei	2023-2024			
Sikre bedre samordning av tjenestene boligtildeling, nettverk, brannforebygging, boligoppfølging og Husbankens økonomiske virkemidler.	Husbankens virkemiddel Saksbehandling og tildelingstjenester Helhetlig virkemiddelbruk	Boligstrategisk Forum	Mulig behov for nye ressurser	2023			
Delta aktivt i ulike nettverk og erfaringsdelingsprogram initiert av Husbanken, Statsforvalter og Fylkeskommunen Utarbeide informasjonsmateriale rettet mot aldersgruppen 60 + om ansvar for egen boligsituasjon i alderdommen og synliggjøre tilskudds- og låneordninger hos eksempelvis Husbanken	Øke kommunens verktøykasse i arbeidet	Boligstrategisk Forum		2023-			
	Kommunens hjemmeside 60 + i Kongsvinger	Helse og mestring		2022-2025	x		
Videreutvikle Samarbeidsforum for boligutvikling slik at kommunens behov og det private utbyggermarkedet har felles målsetning og forståelse.	Samarbeid/dialog med bolignæringen	Miljø og samfunn	Nei	2022-2030	x		
Årlig invitere Husbanken til å orientere private aktører og borettslag om forskjellige ordninger	Husbankens ordninger	Husbankens kommunekontakt	Nei	2023- 2030			
Bo-konferanse med ulike tema: 1. Aldersvennlige boliger og bomiljø 2. Den 3. boligsektor 3. Alternativer for unge i etablererfasen 1. Nye boformer/boligtypologier	Tettestedsrådet Husbanken Statsforvalter og Fylkeskommune Private utbyggere	Miljø og samfunn	Nei	2023	x		
Tiltak	Virkemidler	Ansvar	Politisk vedtak	Gjennomføringsår	Økonomiske rammer		
					Drift	Økonomi- plan	Ekstern
Intern årlig fagdag på bolig og bomiljø.	Kommunikasjon og veiledning for å trygge/gi økt kompetanse til utbyggere	Miljø og samfunn	Nei	2023 - 2030	x		

	Vektlegge forskning og oppdateringer Utarbeide egnet kursopplegg						
Vurdere etablering av lokal Bo-Lab for dialog mellom kommunale enheter, innbyggere, forskningscenteret og utbyggere.		Kommunedirektøren					
Tjenesteyting							
Utrede etablering av småhus og leiligheter med skjermingsmuligheter for brukere med sammensatte utfordringer.	Investeringstilskudd fra Husbanken. Fordrer videreføring av ordningen	Helse- og mestring	Ja	2023-	x	x	x
Utrede etablering av nødvendig økning av institusjonsplasser (sykehjem).	Investeringstilskudd fra Husbanken. Fordrer videreføring av ordningen.	Helse- og mestring	Ja	2023-	x	x	x
Utvide rutiner i forbindelse med oppstart av arealplaner. Formøte for å se på behov i markedet samt ulike mål og behov	<ul style="list-style-type: none"> Forventningsavklaring samarbeid/dialog med bolignæringen Plan- og bygningsloven	Areal – og byutvikling	Nei	2023-2030			
Utvikle digital boligside som enkelt formidler de overordnede strategiene og behovene til kommunen. Status gjennom visuelle bilder og statistikk, samlet informasjon og relevante linker for innbyggere og potensielle innflyttere: <ul style="list-style-type: none"> Rekrutteringsportal Alle boliger til salgs og/eller til leie i Kongsvinger kommune (private og kommunale) ligger digitalt tilgjengelig i sanntid. Ta i bruk KOBO som verktøy Tips til grønn bygging og bærekraftig boligutvikling Tilskuddsordninger, lån og støtteordninger Veilede innbyggerne om eget ansvar for tilrettelegging, tilpasning og ombygging av egen bolig 	Kommunens hjemmeside Tiltak for økt helsekompetanse	Kommunikasjonsavdelingen	Nei	2023	x		
Tiltak	Virkemidler	Ansvar	Politisk vedtak	Gjennomføringsår	Økonomiske rammer		
					Drift	Økonomiplan	Ekstern
Organisering							
Vurdere ansvar og sammensetning av boligstrategisk forum.		Kommunedirektøren		2023			
Oppgaver:							

<ul style="list-style-type: none"> Følge opp strategiske og politiske beslutninger knyttet til boligpolitikken Følge opp samarbeidsavtalen med Kongsvinger boligstiftelse 							
Rullering av boligpolitisk plan samtidig med Strategidokumenter for Helse- og mestring og/eller arealplanen		Boligstrategisk Forum		Løpende			
Opprette prosjektgrupper med tydelige mandat i de ulike nettverk der kommunen er deltaker	Kompetanseutvikling Utarbeidelse av nye verktøy og virkemiddel	Boligstrategisk Forum	Nei	2023			
Vurdere etablering av arbeidsgruppe for å samordne arealplan mot helse, oppvekst, Husbanken og andre myndigheter. Månedlig kontaktforum med blant annet Husbankens kommunekontakt og kommunens egen kontaktperson.		Boligstrategisk Forum	Nei	2023-2030	x		
Samlet gjennomgang av budsjettmidler til bolig. Plassere kostnader knyttet til boliger på rett sted.		Kommunalområdene	Nei Innenfor budsjett				
Evaluerer av gjengs leie som prinsipp ved utleie av kommunale utleieboliger.		Boligstrategisk Forum		Løpende			
Skaffe oss og holde økonomisk totaloversikt knyttet til kommunale utleieboliger og avtaler med Kongsvinger boligstiftelse. Grunnlagsmateriale for Boligstrategisk forum		Kommunalområdene	Nei Innenfor budsjett				
Gjennomgå samarbeidsavtalen med Kongsvinger boligstiftelse for å sikre oss at Kongsvinger boligstiftelse er selvfinansierende og alle ressurser benyttes innenfor stiftelsens formål. Kongsvinger kommune skal ikke understøtte stiftelsen økonomisk.		Boligstrategisk forum	Ja – hvis endring Innenfor budsjett				
Revurdere økonomisk ramme/beløpsgrense for kjøp og salg av boliger i Kongsvinger Boligstiftelse. (nå 20 mill kr)		Boligstrategisk Forum	Ja				
Kommunen skal være mer strategisk når det gjelder eiendoms- og tomtekjøp: kommunen utvikles til en tydeligere eiendomsutvikler.	Plan- og bygningsloven	Næring- og miljø	Mulig	2023-			

Vedlegg:

Økt fokus på klima og miljø - til bruk i planarbeid for Kongsvinger kommune

Etterspørre fleksible og arealeffektive bygg Legge til rette for at materialer og hele bygg får lang levetid også når brukernes behov endres	Ta i bruk sertifiseringsverktøy, eks, BREEAM-NOR Definere ambisjonsnivå ved prosjektstart - sikre at alle jobber mot samme mål
Etterspørre at byggeriet må samspille med omgivelsene med tanke på energiproduksjon og bruk og energibruk, etablering av og bruk av fellesarealer og tilpasninger av arkitekturen	Ta i bruk sjekklisten til Grønn Byggallianse
Etterspørre innovasjon med nye løsninger som fremmer energieffektivitet, fleksibilitet, lavere klimagassutslipp og andre miljøkvaliteter. Utarbeide CO ₂ -budsjett ved større nye bygg og renoveringer.	Invitere til oppstarts-workshop med innovasjon i fokus. Kommunen bør sette av midler til utprøving. Avslutt samarbeidet med de som ikke tør og vil.
Etterspørre utnytting av takflater basert på en vurdering av hva som er best egnet i hvert prosjekt	For eksempel overvannshåndtering, energiproduksjon, urbant landbruk, rekreasjonsarealer eller birøkt.
Etablere rutiner for miljøkrav ved innkjøp av bygningsprodukter. Produkter skal helst ikke inneholde miljøgifter og ha lave klimagassutslipp under produksjon og transport	Stille funksjonskrav om dette i beskrivelsene. Etterspør Environmental Product Declarations for produkter brukt i vesentlig omfang. Lage klimagassregnskap for å synliggjøre hvor potensialet for klimagassreduksjoner er størst.
Etterspørre hvordan boligprosjektet kan stimulere brukere til en bærekraftig livsstil	For eksempel bildeleordning, trygg sykkelparkering, smartteknologi for energibruk og effektutjevning.
Etterspørre plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller riving og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall	
Etterspørre energibudsjett for beregnet reelt energibruk (i tillegg til beregningskrav i TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk i drift av bygget	Utarbeide og innføre rutiner for salg av boliger som er ikke tilpasset kommunens behov.
Utarbeide «bruksanvisning» for boligkjøpere og leietakere for å bidra til god ressursutnyttelse, redusert forurensning og godt inn klima i bruksfasen.	Bruksanvisning bør være lettfattelig, ikke teknisk tekst. Det er et tillegg til FDV-dokumentasjon for teknisk personell. Bruksanvisningen kan lages som en app og som en brosjyre. Den kan inneholde tips om bruk av ventilasjon- og varmesystem, vinduslufting, renhold av overflater, avfallssortering etc.