

BOLIGPOLITISK PLAN FOR VÅLER 2025-2035



Innhold

1.0 Innledning	4
2.0 Brukermedvirkning:.....	5
2.1 Eksterne samarbeidspartnere	6
4.0 Tidligere planer	6
4.1 Notat om befolkningsutvikling Rambøll	6
4.2 Notat- Sentrum Rambøll	7
5.0 Generell boligutvikling.....	8
5.1 Utviklingstrekk siden forrige plan i 2015.....	8
5.2 Befolkningen i Våler kommune- i dag og fremover	10
5.3 Våler i endring	11
5.4 Boligmarkedet.....	12
5.5 Oppsummering	13
6.0 Boligsosiale forhold	13
6.1 Boligsosialt arbeid	13
6.2 Husbankens boligøkonomiske virkemidler	14
6.3 Kommunale boligsosiale virkemidler.....	18
6.3.1 Kommunale boliger	18
6.3.2 Bruken av det private leiemarkedet	19
6.3.3 Husleiefastsettelse som boligvirkemiddel.....	19
6.3.4 Bruken av nye boligkjøpsmodeller	20
6.3.5 Etablerings- og utbedringstilskudd	21
6.3.6 Miljøvaktmester og ambulant tjeneste	22
7.0 Boligpolitiske utfordringer- og muligheter	22
7.1 Boligmarkedet sett gjennom tre perspektiver	22
7.2 Boligutfordringer av <i>organisatorisk, systemisk</i> eller <i>økonomisk</i> karakter i Våler kommune.....	23
7.2.1 Behov for ny taksering av de kommunale boligene	24
7.2.2 Behov for å ta i bruk bedre teknologiske løsninger- innføring av KOBO saksbehandlingsverktøy.....	24
7.2.3 Bruk av velferdsteknologi	24
7.2.4 Mulige endringer i boligkjøpsmodeller og økonomiske betingelser	25
7.2.5 Bosetting av flyktninger	25

7.2.6 Boligpolitikk overfor eldre som bor i uegnet bolig	26
7.2.7 Økt og mer strategisk bruk av tilskudd til tilpasning/etablering	28
7.2.8 Utfordringer med å finne gode boligløsninger for personer med varig nedsatt funksjonsevne-lav eierandel.....	29
7.2.9 Oppfølging i boligen.....	30
7.2.10 Lav gjennomstrømming i de kommunale boligene	32
7.2.11 Utfordrende å få de mest vanskeligstilte inn i eid bolig- veiledning og innovativ bruk av startlånsmidler	33
7.3 Oppsummering og tiltaksplan.....	34
7.4 Prognoser	35
7.6 Litteraturliste	38

1.0 Innledning

Boligplanen er basert på intervjuer, gjennomgang av planverk og statistikk for Våler kommune. Det har også vært gjort samtaler med ulike nøkkelpersoner i organisasjonen og avholdt workshops med ulike boligsosiale temaer. Det er også gjennomført hjemmebesøk hos innbyggere som bor i boliger disponert av Våler kommune. Jeg vil rette en takk til alle som har bidratt til å gjøre denne planen mulig.

Hva inneholder denne boligplanen?

En boligplan er en temaplan og skal være forankret i kommuneplanens samfunnsdel. En temaplan har normalt et 4 års-perspektiv. Planen skal politisk behandles, men følger ikke prosessreglene i plan- og bygningsloven.

Planen inneholder både tradisjonelle elementer fra en boligsosial handlingsplan der fokuset er å beskrive og kartlegge de boligsosiale behovene i kommunen, men denne planen har også som fokus å si noe om hvordan det boligsosiale arbeidet bør være organisert i kommunen og peke på ulike alternative organiseringsformer. En viktig del av planen er også å skissere et bilde av den generelle boligutviklingen i kommunen.

Den boligsosiale handlingsplanen fra 2015 pekte på noen utfordringer kommunen stod overfor. Blant annet vises det til befolkningsveksten som er ventet å gi store utfordringer i forhold til både tjenester og behov for boliger til vanskeligstilte. Videre pekes det på lavt utdanningsnivå som et negativt trekk ved kommunen, men at dette ikke gjenspeiles i tilsvarende lavt inntektsnivå.

Av andre utfordringer som ble nevnt var betalingsplikt for utskrivningsklare rus- og psykiatripasienter fra spesialisthelsetjenesten. Det vises også til utfordringer knyttet til bosetting av flyktninger. De fleste av utfordringene man pekte på i 2015 er fortsatt relevante i 2024. Boligplanen fra 2015 var en boligsosial plan, mens mandatet for denne planen er bredere.

Boligplanen er delt inn i tre hoveddeler:

1. Generell boligutvikling (befolkningsutvikling, hovedtrekk ved boligmarkedet, boligbehov- hvor skal det bygges, skolekapasitet, overordnet retning, handlingsplan for generell boligutvikling)
2. Boligsosiale forhold (hva er boligsosialt felt, boligbehov, boligsosiale virkemidler, samarbeid ideelle organisasjoner, integrering og mangfold, boliger for aldring, handlingsplan boligsosiale forhold)
3. Organisering. (koordinert innsats, boligforum, dialog med innbyggerne, husbankens rolle, handlingsplan organisering)

Våler kommune har de siste årene vært en kommune preget av vekst. Det er stor tilflytting av yngre mennesker (20-35) og prognosene indikerer en videre vekst i årene som kommer. Våler er preget av å ha en langt yngre befolkning enn gjennomsnittet av norske kommuner. Det er også en kommune som er i transformasjon med planer om sentrumsutvikling i Kirkebygden som viktig ledd i endringen, jf. Rambøll 2021. Boligreserven indikerer også at det de kommende årene vil bli en langt mer variert boligmasse i kommunen med større innslag av leiligheter og tomannsboliger.

Bruken av startlån har økt kraftig de siste årene. Dekningsgraden når det gjelder kommunale boliger er noe under landsgjennomsnittet særlig om man ser på boliger som er tiltenkt vanskeligstilte. I lys av økende befolkning må det investeres i nye boliger dersom ikke dekningsgraden skal falle fremover.

Boligsosialt:

Både de statlige og kommunale boligvirkemidlene er viktige i Våler kommune. Startlånet har blitt et viktig satsingsområde i kommunen de senere årene og Våler ligger nå høyt i utbetalinger pr. 1000 innbyggere. Startlånet er viktig å se i sammenheng med andre kommunale boligvirkemidler som for eksempel kommunal bolig. Startlånet kan også bli et viktig virkemiddel i kombinasjon med boligkjøpsmodeller som nå er under utredning og vedtatt brukt av kommunestyret som et virkemiddel i kommunen

Det er også nødvendig å dekke boligbehovet til de mest marginaliserte gruppene som på grunn av sin livsførsel forårsaker slitasje i boligene. Personer med sammensatte rus- og psykiatriutfordringer er krevende å bosette, men skal hjelpes på boligmarkedet på like linje med andre grupper. For noen kan løsningen være bosetting i ordinær boligmasse mens andre har behov for tilrettelagte tilbud, enten i form av boliger som er spesielt tilpasset eller boliger som har tilstedeværende eller ambulant bemanning.

Personer med varig nedsatt funksjonsevne bor i liten grad i den ordinære boligmassen og behovene kan også være underkommunisert. Mange bor lenge hjemme hos foreldre etter at de har blitt voksne. Noen klarer seg nesten uten tjenester fra det offentlige mens andre har omfattende tjenestetilbud for eksempel i form av brukerstyrt personlig assistanse.

Eldre er et segment av befolkningen som øker, men økningen har kommet senere i Våler kommune. Et viktig mål med boligplanen har vært å kartlegge behovet for boliger blant eldre innbyggere. Dette handler både om å øke livskvaliteten og autonomien til den enkelte, men også om å kunne tilby et økonomisk bærekraftig og faglig forsvarlig tilbud for kommunens del i en fremtid der de økonomiske prioriteringene kan bli krevende.

2.0 Brukermedvirkning

Brukermedvirkning er en lovfestet rettighet, jf. Bruker- og pasientrettighetsloven. Brukermedvirkning er også vektlagt i offentlige utredninger og stortingsmeldinger. I denne planen er brukernes rettigheter ivaretatt på ulike måter.

Det er gjennomført hjemmebesøk hos beboere i kommunale boliger for vanskeligstilte og også i omsorgsboligene. Dette for å kartlegge fremtidige behov. Undertegnede har gjennomført orienteringer i råd og utvalg.

Hjemmebesøk: På hjemmebesøkene ble beboerne stilt spørsmål (se vedlegg) om tilfredshet med bomiljøet, beliggenhet og ble bedt om å komme med generelle innspill. Det ble tydeliggjort at dette er en undersøkelse som ikke vil ha konsekvenser for deres egen sak. Det generelle inntrykket var at beboerne var relativt fornøyde med boligen, men flere ga uttrykk for at de slet med økonomien. Det var også en oppfatning om at boligen lå usentralt til i forhold til viktige servicefunksjoner. Spørsmålene vi stilte beboerne i omsorgsboligene skilte seg noe fra spørsmålene vi stilte til de som

bor i bolig for vanskeligstilte. Resultatene peker også i retningen av at de som er bosatt i omsorgsbolig er mer tilfredse med boligen enn de som bor i ordinær kommunal bolig.

Innbyggerundersøkelse: Det ble gjennomført en innbyggerundersøkelse i forbindelse med den boligpolitiske planen. Innbyggerundersøkelsen fikk navnet «Et aldersvennlig Våler». Det kom inn 656 svar på undersøkelsen. Her ble det stilt spørsmål om hvor godt nåværende bolig er tilpasset eventuelle endringer i funksjonsnivå. Det ble også stilt en rekke andre spørsmål knyttet til fremtidige boligønsker, aktivitet og deltakelse i lokalsamfunnet og om fysisk aktivitet. Innbyggerne ble også spurt om transport og utforming av det offentlige rom. Undersøkelsen er planlagt fulgt opp med innbyggerkveld om noen måneder. Resultatene blir nærmere gjengitt senere i rapporten.

Innbyggerkveld for personer med varig nedsatt funksjonsevne

Den 11. september ble det arrangert innbyggerkveld for pårørende til personer med varig nedsatt funksjonsevne. Fokus på dette møtet var fremtidige boligløsninger. Pårørende til personer over 13 år ble invitert til dette møtet. På møtet var også Vansjø boligbyggelag. De presenterte borettslagsmodellen som har blitt gjennomført i Moss med Carlsminde prosjektet. Deltakerne ble også forelagt noen problemstillinger, blant annet spørsmålet om lokasjon- hvilke forhold er viktige, eie vs. leie og spørsmålet om man ønsket integrering med andre grupper.

2.1 Eksterne samarbeidspartnere

Husbanken. Husbanken gir faglig støtte til kommunene og fungerer som en kompetansebank. Kommunen søker om lån og tilskudd fra og retningslinjene må være innenfor rammene satt i Husbankens forskrift. Våler deltar i et samarbeid med andre mindre kommuner i Østfold når det gjelder startlån. Kommunen har også sin egen kommunekontakt i Husbanken.

Østfold boligutleie: Samarbeidet med Østfold boligutleie er et eksempel på offentlig- privat samarbeid i Våler. Kommunen tilviser leietakere til Østfold boligutleie som leier de ut til vanskeligstilte i befolkningen. Boligene fra Østfold boligutleie er et viktig supplement til de kommunalt eide boligene. Østfold boligutleie mottar garanti fra Våler kommune. Det er totalt 12 boliger der Våler kommune har tilvisningsrett.

Politiet: Politiet er viktig aktør i lokalsamfunnet, men det er pr. i dag ikke et formalisert samarbeid med politiet. Dette er noe som kommunen kan vurdere å videreutvikle. Dette må selvsagt skje innenfor rammene av taushetsplikten.

4.0 Tidligere planer

4.1 Notat om befolkningsutvikling Rambøll

Ifølge notatet fra Rambøll (Rambøll 2016) anbefales det at hovedtyngden av utbygging i Våler skal skje i Kirkebygden. Her skiller notatet seg fra den regionale planen. Notatet fra Rambøll følger opp kommunestyrevedtaket fra 2016 der Kirkebygden blir definert som kommunens sentrum.

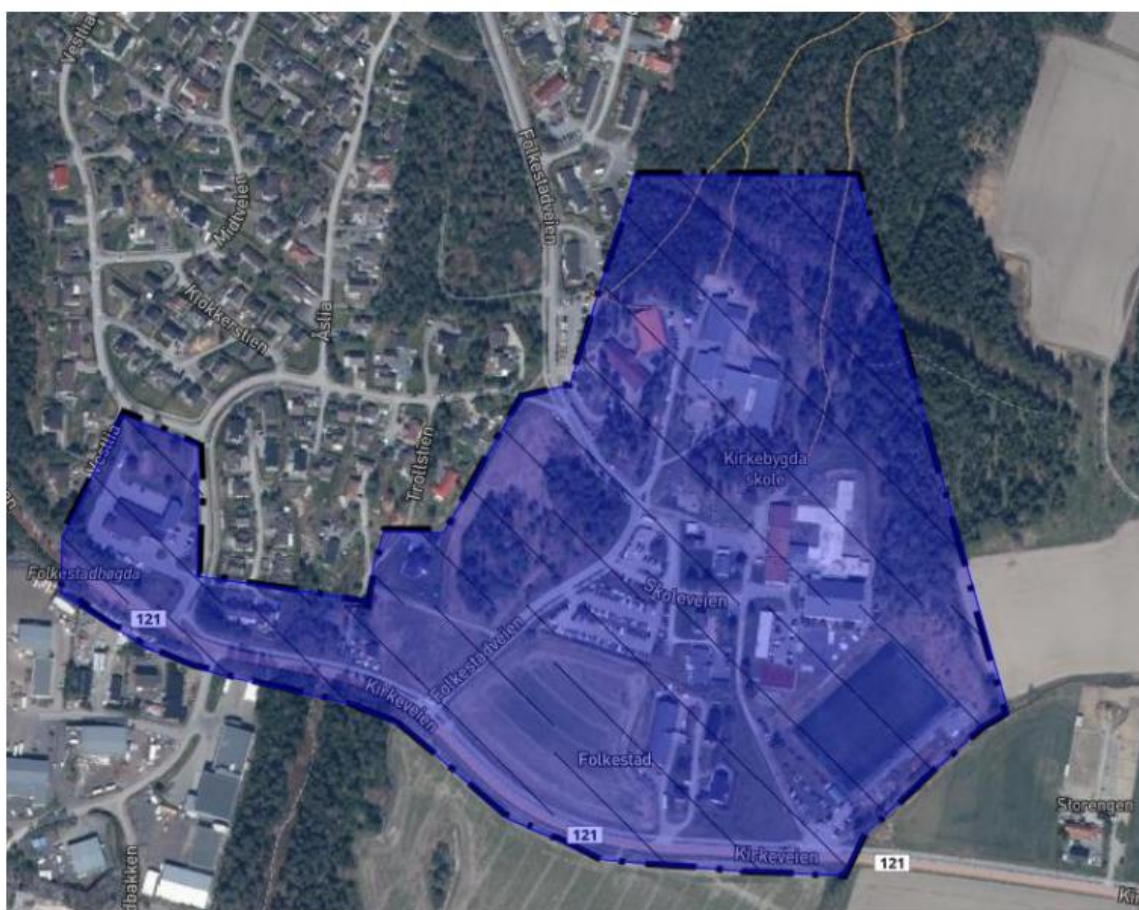
Det andre alternativet fra Rambøll (som ikke ble anbefalt) er at veksten konsentreres til to av kommunens tre tettsteder: Våk og Kirkebygden. Dette er mer i tråd med den regionale planen drøftet ovenfor. Dette blir imidlertid sett på som mindre gunstig da dette ikke gir samme mulighet til

sentrumsutvikling spesielt sett i lys av at befolkningsveksten trolig ikke blir like sterk som det SSB har lagt til grunn og det som blir lagt til grunn i den regionale planen.

Det er en total boligreserve i Våler på ca. 1100. Av disse er om lag 400 igangsatt planarbeid på ytterligere 590. Det er behov for større diversitet i boligporteføljen enn i dag. Dette ivaretas i planene for utbygging der en stor andel av boligene er tomannsboliger og leiligheter. Det er pr. i dag ikke anledning til å spesifisere disposisjonsform i planverket.

4.2 Notat- Sentrum Rambøll

I Våler er det en overvekt av eneboliger/familieboliger og en tilsvarende mangel på leiligheter for mindre husholdninger/seniorer. I et sentrumsområde vil det være naturlig å legge til rette for sistnevnte boligtype. Dette gjenspeiler seg også i reguleringsplaner som nå er under utarbeidelse. Både på Folkestadtorget, Folkestadbakken og Folkestadveien tenker man nå å legge til rette for blokkbebyggelse med leiligheter. Basert på bl.a. bolig- og befolkningsnotatet må det gjøres en vurdering når det gjelder hvilke typer boliger det skal legges til rette for, hvor mange det er behov for og hvor de skal lokaliseres.



Planområdet med avsatt planavgrensning i kommuneplanen.

I behandlingen av notatene i sak PS 14/21 gjorde kommunestyret 25.03.2021 fremkommer følgende:

Ifølge vedtaket (KS 25.03.21) skal alternativ 2 for befolkningsvekst legges til grunn. Dette innebærer at kommunen har en prognose på at befolkningsveksten skal være 0,7 prosent pr. år frem mot 2030.

Våler kommune skal legge til rette for gode nærmiljøer i Våk, Kirkebygden og Svinndal, og det skal utvikles gode tjenester her. Kirkebygden er vedtatt sentrum, og det skal legges til rette for å skape gode sentrumsfunksjoner.

«For videre arbeid med KPA og grovsiling av innspill, legges utbyggingsalternativ 2, konsentrere veksten mot Kirkebygden, til grunn. a. Tallene på antall boenheter og prosentfordeling i tabell 7 skal ikke være bindende. b. Det skal holdes på hovedgrepet å prioritere Kirkebygden. c. Bruk av verktøy i bestemmelser, skal sikre infrastruktur før innflytting» (KS 25.03.21)

KPA skal angi rekkefølgebestemmelser for utbygging av alle områder avsatt- eller regulert til boligformål i KPA og reguleringsplaner.

Administrasjonen skal utarbeide en oversikt over kommende investeringer sett i sammenheng med kommende befolkningsvekst, ref. pkt. 1.

For reguleringsplaner under arbeid kan utbyggingstakt angis i utbyggingsavtaler.

5.0 Generell boligutvikling

5.1 Utviklingstrekk siden forrige plan i 2015

Demografi-fortsatt en ung befolkning

Siden forrige boligsosiale handlingsplan ble skrevet har innvandrerandelen økt betydelig i Våler kommune. Det har de siste årene blitt bosatt flere flyktninger i Våler og det ble anmodet om 30 i 2023 og 40 i 2024. Ser man på innvandrerbefolkningen som andel av den totale befolkningen er den noe lavere i Våler enn i de andre kommunene i regionen: 15,6 i Våler mens den i Råde er 17,3, Sarpsborg 17,4, Moss 20,1 og Indre Østfold 17,5 prosent.

Befolkningsveksten har vært stor de siste årene. Befolkningen blir eldre, men er fortsatt yngre enn landsgjennomsnittet og kommuner vi sammenlikner oss med. Medianalderen på befolkningen i Våler er i 2024 39 år mens den i Råde er 44 år, Sarpsborg 41 år, Moss 44 år, og Indre Østfold 43 år. Etter prognosene vil medianalderen ikke være på nåværende landsgjennomsnitt før ca. 2050.

Tabell: Aldersfordeling

	2015		2024	
	Tall	Prosent	Tall	Prosent
0-19	1346	26,4	1628	26,6
20-64	3030	59,4	3541	57,9
65 og eldre	724	14,2	946	15,5
Totalt	5100	100	6115	100

Dersom vi sammenlikner aldersfordelingen i Våler i 2024 med tidspunktet den boligsosiale handlingsplanen ble skrevet i 2015 er ikke endringene dramatiske. Andelen unge er omtrent den samme, mens andelen yrkesaktive er noe lavere enn i 2015 og andelen pensjonister er noe høyere. Den totale befolkningen har imidlertid økt med 20 prosent på ni år.

Forsørgerbrøk (1,51 prosent med demens, jf. Demenskartet.no, vil dette øke til 1,83 og 2,52 prosent i henholdsvis 2030 og 2040.

Tabell: Framskrivning forsørgerbrøk, tabell 12981 ssb.no

	2024	2030
Moss	0,37	0,42
Sarpsborg	0,35	0,39
Indre Østfold	0,36	0,40
Råde	0,41	0,44
Våler	0,27	0,30

En forsørgerbrøk er et mål på andelen i pensjonsalder delt på andelen i yrkesaktiv alder. Det lavere brøken er, desto flere yrkesaktive er det pr. pensjonist. Det er flere yrkesaktive pr. pensjonist i Våler kommune enn det er i de andre kommunene i regionen. Brøken er imidlertid økende i Våler også, men forblir på et lavere nivå enn i kommunene vi sammenlikner med. Dette betyr i praksis at eldrebølgen skjer på et senere tidspunkt i Våler enn i fylket og landet for øvrig.

Når det gjelder andelen uføre er denne høy i Østfold. Andelen er imidlertid lavere i Våler enn gjennomsnittet for landet. Dette kan blant annet ha sammenheng med en yngre befolkning. Det var i mars 2024 en uføregrad på 12,4 sammenliknet med fylket som hadde tilsvarende tall på 14,0 men høyere enn landsgjennomsnittet på 10,4 prosent. Sistnevnte sammenlikning tyder på at alderssammensetningen ikke er forklaringen. (SSB 11695)

Ifølge demenskartet.no/ Norge vil antallet med demenssykdom i Våler øke på følgende måte:

Årstall	Antall personer med demens	Andel av befolkningen
2025	94	1,49
2030	121	1,75
2040	181	2,32
2050	246	2,92

Kilde: demenskartet.no

Prognosene er basert på SSBs framskrivinger av befolkningen. En så sterk økning av antallet demente vil ha konsekvenser for hvilke typer boliger det er behov for i kommunen og ikke minst behovet for helse- og sosialtjenester. For alle de aktuelle tidspunktene har Våler lavere tall for antall demente enn gjennomsnittet for landet. Det er usikkerhet knyttet til om disse prognosene vil materialisere seg. Den prosentvise økningen er stor (1,49 prosent i 2025 til 2,92 prosent i 2050). Antall nye tilfeller i året vil

øke fra 25 i 2025 til 31 i 2030. Dette vil ha betydning for hjemmetjenester, sykehjem og behovet for omsorgsboliger. Samtidig vil det også påvirke behovet for velferdsteknologiske løsninger.

5.2 Befolkningen i Våler kommune- i dag og fremover

Våler er en sentralt plassert kommune med korte avstander til Oslo og de store byene i Østfold. De siste årene har kommunen vært preget av tilflytting og til tider ganske kraftig vekst i folketallet. Befolkningen var ved utgangen av 2.kvartal 2024 på 6240 (Kommunefakta SSB). Befolkningen har vokst kraftig de siste årene og prognosene tilsier at dette vil fortsette fremover mot 2030 og 2050.

En økende befolkning stiller krav til investering i infrastruktur. Det innebærer også behov for økte investeringer til boligformål dersom man skal opprettholde dagens tilbud eller eventuelt øke dette.

Framskrivningene viser at befolkningen kommer til å vokse sterkt i Våler de neste årene. Veksten vil ifølge kommuneplanen først og fremst finne sted i Kirkebygden, men også de to andre tettstedene Våk og Svinndal vil oppleve vekst. Veksten vil først og fremst være sterk i de eldre aldersgruppene. Framskrivningen til SSB innebærer en vekst i befolkningen på 15 prosent på seks år.

Befolkningsframskrivningen til SSB viser at Våler vil ha en befolkning på 7078 i 2030 og 8545 i 2050. Dette innebærer at befolkningen vil øke sterkt sammenliknet med gjennomsnittet for Norge. Kommunen velger imidlertid å legge seg på et mer moderat vekstanslag. De kommunale anslagene legger til grunn en årlig befolkningsvekst på 0,7 prosent.

Tabell: **Framskrivning alderssammensetning (jf. SSBs anslag)**

	2022	2030	2040	2050
0-19	1542	1706	1791	1900
20-64	3474	4182	4486	4614
65 og eldre	897	1190	1652	2031

Prognosene tilsier at befolkningen vil øke både i de yngre og eldre alderssegmentene. Økningen i prosent vil imidlertid være mye sterkere i den eldre delen av befolkningen: 23,2 prosent for de under 19, 32,8 prosent for 20-64 og 126,4 prosent for aldersgruppen over 65 år. Nedenfor beskrives andre trekk ved befolkningen i Våler kommune.

Flyttemønster

Tabell: **Folketall og flyttemønster:**

	Nettoflytting	Folketall
Sarpsborg	694	59 906
Moss	909	52 213
Indre Østfold	626	47 127
Råde	-459	7 850
Våler	86	6 151

Kilde: SSB

Våler har et flyttemønster som ikke skiller seg vesentlig fra andre kommuner det er naturlig å sammenlikne seg med. Det er relativt stor netto innflytting til kommunen. Samtidig er det en ganske sterk utpendling fra kommunen. Denne har blitt større med økende befolkning.

5.3 Våler i endring

I Kommuneprofilen fremkommer det blant annet at antallet husholdninger øker. Ser vi på perioden 2013 til 2023 har dette vært en klar trend. Antallet husholdninger øker også sterkere enn antallet innbyggere noe som betyr at husholdningsstørrelsen går nedover.

Det er også en økning av andelen av befolkningen som bor i tettbygde strøk selv om andelen fortsatt er lavere enn landsgjennomsnittet. Andelen som bor i tettbygde strøk, er om lag 68 prosent.

Det har også vært samme tendensen i Våler som i resten av landet med økende grad av sentralisering selv om det starter fra et lavt nivå. Det er nå 68,9 prosent som bor i tettbygde områder. Dette er en klar økning fra 61,8 prosent i 2014 (Kommuneprofilen).

Kilde: Kommuneprofilen/ssb.no

Kommune	År	Innbyggere	Tett	Spredt	Prosent tett	Prosent spredt
Våler	2013	4857	3010	1821	62,0	37,5
Våler	2014	4978	3074	1887	61,8	37,9
Våler	2015	5100	3162	1923	64,7	35,1
Våler	2016	5186	3357	1818	65,3	34,5
Våler	2017	5335	3485	1842	65,3	34,5
Våler	2018	5471	3642	1821	66,6	33,3
Våler	2019	5593	3778	1808	67,5	32,3
Våler	2020	5736	3911	1818	68,2	31,7
Våler	2021	5805	3947	1853	68,0	31,9
Våler	2022	5913	4033	1876	68,2	31,7
Våler	2023	6023	4121	1900	68,4	31,5
Våler	2024	6145	4234	1902	68,9	31,0

Våler er også en kommune med betydelig utpendling. Det er ganske klart netto utpendling fra kommunen. Dette har vært tilfelle i hele perioden.

Kvadratmeterprisen er økende, men trenden svinger i takt med konjunktorene i boligmarkedet. Andelen kommunale boliger i kommunen har økt fra 2,7 prosent til 4,5 prosent i perioden 2013 til 2023.

ÅR	Igangsatte boliger	Fullførte boliger	Igangsatt bruksareal	Fullført bruksareal
2023	36	51	4199	4983
2022	49	20	5711	3256
2021	23	20	4034	3714
2020	13	19	1843	2107
2019	18	26	3124	4046

2018	62	77	7148	8920
2017	61	50	8180	6568
2016	43	46	6465	6530
2015	37	60	5398	8344
2014	54	34	5901	5177
2013	66	23	9381	3477

Kilde: Kommuneprofilen.no

Dersom vi ser på boligmassen når det gjelder type bygg, ser vi denne utviklingen:

Tabell: Andelen eneboliger og andelen i blokk i 2014 og 2024.

	2014	2024
Enebolig	75,0	71,3
Tomannsbolig	3,6	6,8
Rekkehus	14,0	14,9
Blokk	1,2	2,3
Bofellesskap	2,2	1,8

Kilde: Kommuneprofilen.no

Antall husholdninger med kun en person har økt de senere årene og er nå de største enkeltgruppene. Deretter kommer par uten barn og par med barn. (Andel 2014/2024)

Tabell: Husstandssammensetning

	2014	2024
Aleneboende	24,9	29,4
Par uten barn	28,3	26,7
Par med barn	27,1	25,5
Enslige med barn	6,4	5,1

Kilde: Kommuneprofilen.no

Dersom vi sammenligner de to ovenstående tabellene, ser vi at behovet for mindre boliger er enda større enn for 10 år siden. Endringene i boligmassen har ikke holdt samme tempo som endringene i befolkningsstrukturen.

5.4 Boligmarkedet

Sammensetningen av boligmassen i Våler er preget av eneboliger og veldig få leiligheter. I følge ssb.no er det kun 59 leiligheter i Våler kommune og de aller fleste av disse er bygget etter 2010.

Sammenliknet med andre kommuner i regionen er Våler en kommune preget av færre leiligheter og av en mer spredt bebyggelse. Med økende satsing på tettstedutvikling er det grunn til å tro at andelen som bor i tettbygde strøk vil øke i årene fremover. Urbaniseringstrenden er en makrotrend som har preget Norge og hele verden i flere tiår. Andelen som bor i tettsted i Våler er imidlertid betydelig lavere enn landsgjennomsnittet (68 vs. 82)

Kommunen har også en enda høyere andel personer som eier sin egen bolig og er mindre preget av trangboddhet enn de andre kommunene i regionen. Husholdningene er også gjennomgående større enn i andre kommuner i nærområdet. Dette harmonerer godt med befolkningsstrukturen i kommunen med relativt flere unge og færre eldre.

Tabell: Sammensetning av boligmassen, SSB, tabell 06265

	Våler	Råde	Indre Østfold	Moss	Sarpsborg
Eneboliger	1858	2471	12573	9086	13295
Leiligheter	59	227	3231	8225	5192

Tabell: Eierandel, leieandel og trangboddhet, kommunefakta SSB

	Eier	Leier	Trangbodde	Personer pr. husstand	Bor i tettsted
Sarpsborg	82	18	9,4	2,15	91
Moss	83	17	9,7	2,07	96
Indre Østfold	83	17	8	2,14	77
Råde	84	16	7,5	2,29	77
Våler	88	12	5,5	2,37	68

5.5 Oppsummering

Våler kommune har de siste årene vært en kommune preget av vekst. Det er stor tilflytting og prognosene indikerer en videre vekst i årene som kommer. Bruken av startlån har økt kraftig de siste årene. Dekningsgraden når det gjelder kommunale boliger er relativt lav og sett i lys av økende befolkning må det investeres i nye boliger dersom ikke dekningsgraden skal falle fremover. Det er også verdt å merke seg at dekningsgraden er mye lavere når det gjelder kommunale boliger for vanskeligstilte da disse boligene utgjør kun ca. 40 prosent av boligene.

6.0 Boligsosiale forhold

6.1 Boligsosialt arbeid

Begrepet boligsosialt arbeid oppstod tidlig på 2000-tallet. De som ikke klarer å etablere seg selv på boligmarkedet går under betegnelsen «vanskeligstilte på boligmarkedet». Dette er en heterogen gruppe som består blant annet av enslige forsørgere, mennesker med utfordringer knyttet til rus og psykiatri og en betydelig andel mennesker med minoritetsbakgrunn.

Målet for den nasjonale boligpolitikken er formulert i Boligmeldingen. Denne ble lagt frem av regjeringen den 15.03.24. Hovedmålene avviker ikke vesentlig fra det som har vært hovedlinjene i norsk boligpolitikk de siste tiårene. Hovedmålene i boligmeldingen er:

1. Flere skal få mulighet til å eie egen bolig,
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart,
3. Ta vare på boligene vi har og bygge de vi trenger og
4. Forsterka innsats for de som selv ikke klarer å skaffe seg og beholde en egen bolig.

I Norge eier om lag 80 prosent av husholdningene boligene sine. I Våler er dette tallet enda høyere, 88 prosent, jf. Kommunefakta SSB. Kun 12 prosent av befolkningen leier boligen sin. Kommunen har i tillegg en boligmasse som fortsatt domineres av eneboliger.

Trangboddhet er et mindre problem i Våler enn landet som helhet med og kun 5,5 prosent av befolkningen definert som trangbodde. Normann (SSB 2016) presenterer tall på at leietakere har en vanskeligere bosituasjon enn de som eier sin egen bolig. Trangboddhet er også mer utbredt blant leietakere. At trangboddhet er mindre utbredt i Våler passer derfor godt inn i mønsteret med at det er flere som eier sin egen bolig.

6.2 Husbankens boligøkonomiske virkemidler

Startlånet

Startlån er et tilbud om boligfinansiering til husstander som ikke får lån eller nok lån i ordinære kredittinstitusjoner, og som heller ikke kan oppnå slik finansiering innenfor en rimelig tidshorisont

. Kommunen kan gi startlån til å

- kjøpe eller bygge bolig, både til topp- eller fullfinansiering
- refinansiere dyre lån for å beholde boligen
- utbedre og tilpasse en bolig

Startlånet retter seg primært mot personer med langvarige boligfinansieringsutfordringer, jf. Forskrift om lån i Husbanken.

Gallister og Wessel skriver i sin artikkel fra 2019 om betydningen av arv når det gjelder muligheter på boligmarkedet. De har sett på sammenhengen i Oslo på besteforeldres og barnebarnas boligsituasjon og finner en klar sammenheng mellom boforholdene. Startlån er ment å skulle utjevne betydningen av arv på mulighetene til å etablere seg i boligmarkedet. *Startlån er et virkemiddel som stimulerer etterspørselssiden i boligmarkedet da den bidrar til å øke etterspørselen etter eierboliger.*

Bovel- notat 1/23 ser på utviklingen blant kommunale leietakere som har gått videre til det private leiemarkedet eller har fått innvilget startlån. Man ser at erfaringene er blandede. For noen har dette vært svært vellykket. For andre har overgangen vist seg vanskelig. Blant utfordringene kan nevnes at de ikke får kjøpt seg leilighet der de skulle ønske seg.

Telemarksforskning (2023) har også sett på bruken av startlånsordningen i norske kommuner. Det er gjort en spørreundersøkelse i 26 kommuner. De ser ingen klar foretrukken plassering av startlånet rent organisatorisk. Rapporten kommer imidlertid med noen klare anbefalinger til kommunene når det gjelder bruken av startlånet:

- Det bør forankres gjennom en boligsosial plan
- Man må finne løsninger for små boligmarkeder, f.eks. ved å lage en boligplan
- Sørge for lokal saksbehandlingskapasitet: det er en fordel at saksbehandler har en aktiv rolle.
- Utforske nytten av samarbeid på tvers av tjenester
- Bruk av virkemidlene i ordningen: utnytte potensiale i startlånsordningen.
- Tilpass tiltakene til kommunestørrelsen: en bedre forankret organisering.
- Sørge for tilstrekkelig med midler.

I 2022 var Våler den av kommunene i undersøkelsen til Telemarksforskning som hadde høyest avslagsprosent. Siden den gangen har dette endret seg og kvoten for startlån har økt markant. I 2024 har kvoten blitt på hele 37 millioner kroner.

Som tidligere nevnt foreslo Vista analyse i sin rapport fra 2017 at startlånet bør avvikles eller i det minste endres. Det ble ingen avvikling i etterkant av denne rapporten. Rammene for startlånet er derimot utvidet og det satses bredere enn før. Husbanken har for 2024 en ramme for startlånet på 18 milliarder. Startlånet ble fra 2014 spisset mot vanskeligstilte. Unge i etableringsfasen ble tatt ut av målgruppen for startlån.

En analyse fra Samfunnsøkonomisk analyse viser også at startlånet er mer gunstig for personer med lav inntekt enn boligkjøpsmodeller som deleie og leie-til-eie.

At det å eie bolig kan være viktig for den enkelte fremgår også tydelig av SSBs analyse 2022/3. Her fremkommer det at leietakere er mindre tilfredse med boligen sin og har mindre generell tilfredshet enn de som eier sin egen bolig. Føler også mindre tilhørighet til stedet de bor. Forskjellen i livskvalitet øker med økende alder. Normann (SSB 2016) viser i sin undersøkelse til at leietakere også er langt mer trangbodde enn husholdninger som eier sin egen bolig. Det gjelder både objektiv størrelse og selvopplevd trangboddhet. Det er også dårligere tilgang på rekreasjonsmuligheter og man opplever flere bomiljøproblemer.

Fra og med 1. mars 2016 tar beregningsmodellen utgangspunkt i basisrentene, som beregnes på grunnlag av de beste lånetilbudene i markedet slik de er rapportert inn til Finansportalen. Basisrenten utgjør gjennomsnittet av de fem beste lånetilbudene på hvert av observasjonstidspunktene i observasjonsperioden. Dette gjøres både for lån med flytende og fast rente. Basisrenten på 20-års fastrentelån beregnes med utgangspunkt i basisrenten for renten for 10 års fastrentelån pluss et påslag på 0,30 prosentpoeng.

Fra basisrenten blir det trukket en fast prosentsats på 0,75 prosentpoeng for å komme fram til en årlig effektiv rente før gebyrer både for flytende og fast rente. Den årlige effektive renten før gebyrer kan likevel ikke bli negativ. Det er Finansdepartementet/Finanstilsynet som beregner basisrentene og årlig effektiv rente før gebyrer. Jf. Husbanken.no

Startlånet i Våler

Bruken av startlån i Våler kommune har vært sterkt økende de siste årene. I 2023 var det om lag 10 husstander som fikk startlån til å etablere seg i egen bolig. Den totale rammen ble økt fra 8 millioner til 25 millioner kroner. Etter ekstrabevilgning har vi totalt 37 millioner kroner tilgjengelig for utlån i 2024. Det ble utbetalt ca. 37 millioner kroner i 2024. Startlånskvoten for 2025 ble noe lavere, 20 millioner kroner. Antall søkere til startlånsordningen har vært lavere i 2025 og 2024 enn i 2023. Antallet som har fått lån har derimot ikke blitt redusert i særlig grad.

Tabell: Tildeling startlån pr. 1000 innbyggere. KOSTRA tabell 12195

	Startlån pr. 1000 innbyggere	
	2020	2023
Moss	1,5	1,5
Sarpsborg	2,6	2,8
Indre Østfold	0,8	1,5
Råde	0,7	1,6
Våler	0,7	1,6

Tabell: Tildeling av startlån- absolutte tall og beløp pr. innbygger

	Beløp til startlån i 1000 kroner		Beløp pr. innbygger	
	2020	2023	2020	2023
Moss	145,1	190,0	2922	3652
Sarpsborg	189,8	263,4	3309	4406
Indre Østfold	60,4	151,8	1338	3229
Råde	11,4	24,5	1513	3102
Våler	4,9	26,3	843	4274

Vi ser av tabellene at det har vært en sterk økning i bruken av startlån i hele regionen, men at økningen har vært sterkest i Våler som har gått fra å ha det laveste beløpet pr. innbygger til å ha det høyeste.

Det er gjort en gjennomgang av lån gitt i 2023 og første halvdel av 2024 og dette gir følgende informasjon om bruken av startlånet i Våler kommune. Samtlige lån til etablering er gitt som fullfinansiering og tallene viser at bruken av startlån er i tråd med intensjonene i ordningen. Det er et krav at søkere skal søke lån i privat bank først da lånet først og fremst skal gå til søkere som ikke får lån i bank.

Startlånet avlaster både det private og kommunale leiemarkedet og bør fortsatt være et satsingsområde for kommunen. Det kan bidra til å frigjøre kommunale boliger og det er dessuten et mål i den nasjonale boligpolitikken at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig.

Startlånmottakere	Andel i prosent
Barnefamilier	78
Uføre	29

En gjennomgang av vedtakene om startlån- og tilskudd for 2024 viser at 41 personer (av disse 24 barn) fikk hjelp gjennom denne ordningen. Dette inkluderer lån og tilskudd til etablering og tilpasning. Av de 14 husstandene som fikk bistand var det fire der en eller flere i husstanden hadde uføretrygd.

Statlig bostøtte

Statlig bostøtte er et annet viktig boligøkonomisk virkemiddel. I motsetning til startlånet er statlig bostøtte en rettighetsbasert ordning. Formålet med ordningen er at personer med lav inntekt og høye boutgifter skal kunne bli boende i en egnet bolig. Den statlige bostøtten tar hensyn til antall personer i husstanden samt boutgifter og inntekt. Statlig bostøtte gis til både leid og eid bolig og er også uavhengig av inntektstype.

Det beregnes en egenandel som er avhengig av søkers inntekt. Det er også et makstak på boutgifter som godkjennes. Bostøtten er differansen mellom det godkjente boutgiftstaket og egenandelen ganget med en dekningsgrad på 73,7 prosent.

Utmålingen av bostøtte er et forhold mellom husstandens [inntekter](#) og [boutgifter](#).

Bostøtte beregnes ut fra denne formelen:

$$\begin{aligned} & \text{godkjente boutgifter (det er fastsatt øvre grenser for boutgifter)} \\ & - \text{egenandel (øker med økt inntektsgrunnlag)} \\ & = \text{sum} \times 73,7 \% = \text{bostøtte} \end{aligned}$$

Jf. Husbanken.no

Ekhaugen skriver i sin rapport Fra bostøtte til programarbeid at bostøtten er god, men kan bli mer treffsikker. Den statlige bostøtten varierer med hensyn til geografi der landet er delt inn i fire soner. Våler tilhører sone 4 der de fleste kommunene befinner seg og regnes ikke som en pressone.

Statlig bostøtte i Våler

Bostøtten er en rettighetsordning og kommunen administrer ordningen sammen med Husbanken. Det er imidlertid ingen skønnsvurdering og vedtakene fattes i Husbanken. Bostøtten gjelder uavhengig av inntektstype og om man leier eller eier boligen. Det var i 2023 følgende nøkkeltall for statlig bostøtte i Våler kommune:

	Antall/sum 2023	Antall/sum 2024
Antall mottakere av ordningen	103	106
Gjennomsnittlig utbetaling	2305	2718
Totalt utbetalt	1,8 mill.	1,9 mill.
Andel barnefamilier	38 prosent	36 prosent

Den viktigste oppgaven til kommunen er å sikre at det ikke er underforbruk da dette er en statlig rettighetsordning og ikke er en ordning som skal skjønnsvurderes.

Flere boligøkonomiske virkemidler fra Husbanken

Husbanken har også boligøkonomiske virkemidler som stimulerer tilbudssiden i boligmarkedet. Investeringsstilskuddet er et eksempel på dette. Investeringsstilskuddet er ment å øke tilbudet av institusjonsplasser og heldøgns omsorgsboliger. Tilskuddet kan kun søkes av kommunene. Investeringsstilskuddet kan bli aktuelt dersom kommunen velger å bygge boliger for mennesker med varig nedsatt funksjonsevne, omsorgsboliger for eldre eller flere sykehjemsplasser. Investeringsstilskuddet går til kommunen, men kan også brukes til å nedbetale fellesgjeld og dermed muliggjøre salg av boliger til beboere. Det kan også brukes til for eksempel å etablere personalbaser. Det kan kombineres med for eksempel momskompensasjon.

6.3 Kommunale boligsosiale virkemidler

Nedenfor gjennomgås status for de ulike boligsosiale virkemidlene i kommunal regi (ikke Husbankfinansierte). Hvordan brukes de i Våler kommunen og hvilket potensial finnes?

6.3.1 Kommunale boliger

Dekningsgrad er et mål som blir brukt for å si noe om antallet kommunale boliger i forhold til befolkningen. Våler avviker ikke mye fra landsgjennomsnittet når det gjelder dekningsgraden for kommunale boliger. I følge Framsikt har Våler kommune en dekningsgrad på 17 når det gjelder kommunale boliger. Denne dekningsgraden har vært relativt stabil de senere årene. Boligmassen i Våler er pr. september 2025 sammensatt på følgende måte:

Sammensetningen av boliger i Våler	
Kommunale boliger for vanskeligstilte	17
Omsorgsboliger eldre	25
Trygdeboliger	23
Kornveien- varig tilrettelagt/funksjonsvariasjoner	5
Bergskrenten boligtiltak omgjort til boliger	4
Østfold boligutleie- tilvisning	12
Fremleie- privat marked- flyktninger	20

For landet som helhet er dekningsgraden på ca. 20 boliger pr. 1000 innbyggere. Det er ikke krav om depositum eller garanti i de kommunalt eide boligene mens det er et krav at det skal være kommunal garanti i boligene som fremleies fra Østfold boligutleie.

Ser vi på situasjonen i norske kommuner generelt (Bovel notat 2/23) så viser det seg at for å få tildelt en kommunal bolig er det ikke tilstrekkelig å være kun økonomisk vanskeligstilt. Det er vanlig å gi treårs leiekontrakter og det er vanlig at disse kontraktene blir forlenget. De fleste kommunene operer med markedsleie/ gjengs leie og ingen kommunal bostøtteordning.

Et annet sentralt spørsmål når det kommer til kommunale boliger er spørsmålet om gjennomstrømming versus bokvalitet. Disse to hensynene kan stå i motsetning til hverandre. Dette er

et tema Elvegård tar opp i *Gjennomstrømming eller bokvalitet* (Elvegård). Det er et mål at kommunale boliger skal gå til de mest vanskeligstilte og at kommunal bolig i størst mulig grad er et midlertidig virkemiddel på vei mot større grad av selvhjulpenhet. Samtidig vil høy gjennomstrømning gjøre bomiljøet mer ustabilt. I kommuneprogrammet til Husbanken var gjennomstrømning for eksempel et klart definert mål og det ble her satt et mål om 15 prosent gjennomstrømning i de kommunale boligene pr. år.

Det er et klart mål at gjennomstrømningen i de kommunale boligene i Våler skal bli bedre fremover. Det bør vurderes om det skal være en lokal forskrift for å sikre likebehandling av saker da det er grunn til å tro at prioriteringen vil bli tøffere i årene som kommer. Depositum eller ikke depositum. Dette gjennomgås nærmere i kapittel 9.2 og 9.3 *tiltaksplanen*.

6.3.2 Bruken av det private leiemarkedet.

(Hvor mange enheter finnes på finn.no) Det er et svært tynt privat leiemarked i Våler kommune. Våler kommune bistår flyktninger og vanskeligstilte med bolig på det private markedet og det kan også utstedes kommunal garanti som erstatning for depositum. Det legges ned et omfattende arbeid for å skaffe boliger i det private markedet for å klare å nå målet om å bosette et stort antall flyktninger. Dette kommer i tillegg til behovet for å bosette vanskeligstilte i det private markedet. Det er stor uvisshet om hvor stort behovet blir for å bosette flyktninger de nærmeste årene.

Det er viktig å bruke det private leiemarkedet aktivt. Fremleie er noen ganger hensiktsmessig, men i mange tilfeller vil det være tilstrekkelig å kun bistå med å formidle kontakt med privat utleier.

6.3.3 Husleiefastsettelse som boligvirkemiddel

Jerkø tar i sin artikkel opp ulike måter husleie i kommunale boliger kan fastsettes på: husleie basert på vurderinger av betjeningsevne, historisk betingede husleier, gjengs leie, markedsleie, kostnadsdekkende husleie og utgiftsdekkende husleie.

Husleiene i de kommunale boligene i Våler kommune avviker fra det som kan anses å være gjengs leie eller markedsleie, selv om leien i prinsippet er basert på gjengs leie-prinsippet. Enkelte leiligheter ligger høyere, mens andre ligger lavere. Det er kommunestyret som hvert år bestemmer hvor mye husleien skal økes påfølgende år. Det kan dermed på sikt utvikle seg et avvik mellom den faktiske husleien og gjengs leie. I hovedsak har kommunestyret gjort vedtak om at leien justeres i takt med KPI.

Det er en utfordring at indre vedlikehold i de kommunale boligene er så stort at det ikke blir midler igjen til det ytre vedlikeholdet.

Husleierestanse har ikke vært et omfattende problem i Våler kommune, men kommunen har derimot et vedlikeholdsetterslep. De kommunale boligene i Våler er pr. i dag ikke selvfinansierende.

Våler kommune utreder nå muligheten for å gjennomføre en ny taksering av de kommunale boligene for å få riktig gjengs leie. Dette er hensiktsmessig både ut fra et rettferdighetsprinsipp og for å sikre at det blir god nok gjennomstrømning i boligene. Det er ikke klart hvilke økonomiske konsekvenser en reevaluering vil ha for kommunen. Spørsmålet gjennomgås nærmere i kapittel 9.2 og 9.3.

6.3.4 Bruken av nye boligkjøpsmodeller

Boligkjøpsmodeller er pr. i dag ikke lovregulert. Regjeringen har imidlertid laget et lovforslag på høring der mulighet for leie-til-eie/deleie kommer inn i plan- og bygningsloven. Lovforslaget har som utgangspunkt at kommunen får utvidede muligheter til å sette betingelser når man regulerer boliger. I dag kan man ikke stille krav til disposisjonsform eller finansiering. Regjeringen foreslår å endre dette slik at kommunen kan stille krav om borettslag, andel utleieboliger eller at en viss andel av boligene skal kunne kjøpes med boligkjøpsmodeller.

Ytterbøl (2024) har laget en utredning for Våler kommune om de ulike fordelene og ulempene for kommunen med leie-til-eie og deleie. Man har også sett på de ulike juridiske aspektene ved modellene. I rapporten fremstår leie-til-eie som en juridisk enklere ordning å administrere enn deleie. Leie-til-eie er en tilleggsavtale til leiekontrakten der leietaker får en opsjon på å kjøpe boligen på et gitt tidspunkt/periode.

Deleie har en del flere juridiske spørsmål innebygd. Våler kommune har blant annet fått undersøkt muligheten av å bruke deleie for å fasilitere boligkjøp blant eldre innbyggere som bor i uhensiktsmessige boliger. Boligene vil gjerne ha en lavere markedsverdi enn en ny leilighet. En mulighet er da å la innbygger kjøpe halvparten av boligen mens kommunen forblir eier av resterende 50 prosent. På denne måten kan innbygger disponere en hel bolig, men kun ha boutgifter på halvparten av boligen.

Når det gjelder leie-til-eie i andre kommunale boliger vil følgende være en mulig fremgangsmåte:

- Identifisere hvilke kommunale boliger som er aktuelle for leie-til-eie
- Verdivurdere de aktuelle boligene
- Lage en leieavtale med innbygger samt en opsjonsavtale som åpner for kjøp i løpet av en 3-års periode
- Boligen kan kjøpes til verdien som gjaldt på tidspunktet leieavtalen ble inngått
- Boligen kan finansieres med startlån og eventuelt tilskudd til etablering.

Boligkjøpsmodeller

Det er to hovedtyper boligkjøpsmodeller. Den ene er deleie og den andre leie til eie. Boligkjøpsmodellene er alternative måter å få nok egenkapital til å kunne kjøpe bolig og retter seg først og fremst mot førstegangskjøpere. Ved deleie kjøper du gjerne 50 prosent av boligen, men kan kjøpe deg opp til 100 prosent etter hvert. Ved leie-til-eie inngår man leiekontrakt på boligene, men får en opsjon på å kjøpe boligen på et gitt tidspunkt senere til en forhåndsavtalt pris. Leie-til-eie og deleie kan i prinsippet kombineres med startlån.

Det var i 2024 avsatt 8 millioner kroner til kjøp av boliger der det skal være et prinsipp om «leie-til-eie». Kommunestyret har vedtatt at man skal ha «Leie-til-eie» i de kommunale boligene i Våler

kommune. Det er behov for å kodifisere hvordan kommunen vil definere detaljene «leie- til-eie». Her bør det lages en tilleggsavtale til husleiekontrakten der det lages en opsjon på kjøp av bolig.

Det foreslås derfor i denne boligpolitiske planen at kommunens juridiske forretningsforbindelse får i oppdrag å lage en opsjonsavtale som skal være et vedlegg til leiekontrakten der betingelsene for kjøpsopsjonen skal kodifiseres. Dette er også redegjort for i kapittel 9.2 og 9.3.

Våler kommunes modell for leie til eie er basert på følgende prinsipp: Kommunen kjøper bolig av privat utbygger. Innbygger tildeles kommunal bolig med opsjon på å kjøpe denne boligen til prisen Våler kommune kjøpte boligen for. En del av husleien går til å skape egenkapital.

6.3.5 Etablerings- og utbedringstilskudd

Tilskudd til etablering og tilskudd til utbedring går av samme kommunale ramme. Totalt 850.000 for 2024 til etablering og utbedring. Tilskuddet ble tidligere nedskrevet med 5 prosent pr. år når det gjelder etablering og 10 prosent pr. år når det gjelder utbedring. Man måtte altså bo i boligene i henholdsvis 20 og 10 år for å få full utnyttelse av tilskuddet. Tilskuddet gjør det mulig for husstander med varig nedsatt inntektsevne å komme inn på boligmarkedet. Det kan også brukes til nødvendig utbedring/tilpasning slik at husstanden kan fortsette å bli boende i en egnet bolig for eksempel når man har hatt et funksjonsfall.

Man betaler ikke renter og avdrag på tilskuddet slik at man kan klare seg med et lavere startlån. Våler bruker samme nedskrivningsmetode som var gjeldende fram til 2020 da etableringstilskuddet og utbedringstilskuddet fortsatt var øremerkede tilskudd fra Husbanken.

Nå er tilskuddet kommunalt og må dekkes innenfor rammeoverføringene fra staten til kommunene. Oslo kommune er et eksempel på en kommune som har gjort endringer i tilskuddet etter at det ble en kommunal ordning. Det kan som nevnt under punktet om «leie-til-eie» være aktuelt å prioritere bruk av tilskuddsmidler til innbyggere som er aktuelle for leie-til-eie.

Våler kommune kan vurdere om det er hensiktsmessig å øke tilskuddskvoten av to hensyn: Gjøre kjøp til et reelt alternativ for personer med lav uførepensjon og samtidig også bidra til å stimulere til at eldre får flyttet i mer hensiktsmessige boliger eller ombygd nåværende bolig. Tilskuddet drøftes nærmere i kapittel 9.

I 2020 gikk etableringstilskuddet fra å være et øremerket tilskudd til å bli en del av rammeoverføringen fra stat til kommune. Dette innebærer at kommunestyret bestemmer størrelsen på etableringstilskuddet/utbedringstilskuddet. Tilskuddet til etablering nedskrives med 5 prosent hvert år. Tilskuddet til tilpasning/utbedring nedskrives med 10 prosent hvert år.

Oslo kommune har valgt en annen løsning for tilskuddet der man ikke nedskrives. Dette gjør at mer midler blir tilgjengelig til reutlån. Flere kommuner deriblant Våler vurderer dette.

6.3.6 Miljøvaktmester og ambulant tjeneste

Våler kommune har en ambulant tjeneste som er stasjonert på Bergskrenten. Bergskrenten er et midlertidig botiltak for husstander der det er nødvendig å gjennomføre en nærmere kartlegging av den enkelte beboers boevne. Herfra gis det ambulante tjenester til om lag 20 husstander. Disse har vedtak gjennom tjenestekontoret på praktisk bistand oppfølging. Fra og med 01.11.25 endres dette slik at Bergskrenten 25 opphører som eget boligtiltak og blir en del av den ambulante tjenesten.

I tillegg til det er det en stilling på Bolig- og tjenestekontoret/ NAV som har ansvaret for å yte miljøvaktmestertjenester. Dette gjelder oppfølging av personer i kommunale boliger som har en usikker boevne. Disse husstandene har ikke noe eget vedtak om bistand.

Booppfølging og ambulante tjenester vil sannsynligvis bli enda viktigere i fremtiden. Dette er også i tråd med tenkningen i innsatstrappa om å hjelpe mennesker på lavest mulig nivå. Dette området foreslås også styrket i kapittel 9.

7.0 Boligpolitiske utfordringer- og muligheter

I denne rapporten har målet vært å gå gjennom planverk og samtidig gjennomgå og analysere kommunens praksis. Videre har målet vært å vurdere kompetanse, organisering, samarbeidsrelasjoner, virkemiddelbruk og relasjoner og til slutt identifisere kommunens forbedringsområder og hovedutfordringer. Avslutningsvis presenteres prognoser for fremtidig boligbehov.

7.1 Boligmarkedet sett gjennom tre perspektiver

I NIBR-rapporten som ble laget for Ullensaker kommune i 2018 ser man boligmarkedet gjennom tre perspektiver, et makro-, meso- og mikronivå. Det kan være nyttig å sette boligmarkedet i Våler inn i et tilsvarende rammeverk.

Makronivå: sterk befolkningsvekst, sosioøkonomiske forskjeller, press i boligmarkedet, ubalanse i boligmarkedet, lite kollektivtransport.

Våler kommune er preget av relativt sterk befolkningsvekst. Det er en kommune som har en betydelig yngre befolkning enn kommunene rundt og landet for øvrig. Det er et tynt boligmarked og boligmarkedet er lite differensiert når det gjelder boligtyper. Våler er en kommune som er fortsatt en kommune som er preget av utpendling. Det har skjedd store endringer f.eks. når det gjelder utdanningsnivå blant innbyggerne dersom man sammenlikner for eksempel med situasjonen i 2015. Det har de siste årene skjedd endringer i sammensettingen av boligmassen, men det hersker en del usikkerhet når det kommer til den planlagte sentrumsutviklingen. Kommunen er fortsatt preget spredt bosetting selv om stadig flere bor i tettsteder.

Mesonivå: styrke det boligsosiale i plan, ha et differensiert boligtilbud, behov for innovasjon, utvidet bruk av boligøkonomiske virkemidler. Press på tjenesteyting, Samarbeid og kompetanse.

I Våler kommune er de boligsosiale utfordringene omtalt grundig i planverket. Det er behov for mer innovative bruk av startlånet for å sikre bedre tilpasset boligtilbud til for eksempel eldre. Dette kan kombineres med bruk av nye boligkjøpsmodeller også for andre utsatte grupper. Boliger av robust karakter for eksempel i Sandåslia kan være et godt supplement til nåværende boligmasse. Det er også gjort endringer organisatorisk for å redusere fragmenteringen av det boligpolitiske arbeidet.

Mikronivå: Kommunen er preget av lavt antall eldre og høyere andel barn enn i landet for øvrig. Behovet blant personer med varig nedsatt funksjonsevne må kartlegges nærmere. Innbyggerkvelden som ble arrangert den 11.09.25 kan sees på som et startpunkt i en slik prosess. Det er få boliger til denne gruppen pr. i dag og lav eierandel. Det synes imidlertid å være høy tilfredshet med det tilbudet som eksisterer pr. i dag.

Innbyggerundersøkelsen som ble arrangert har (som nevnt tidligere) gitt informasjon om eldres boligpreferanser og nåværende boforhold. Flyktningestrømmen har også kommet til Våler og har en minoritetsbefolkning på lik linje med gjennomsnittet av norske kommuner.

7.2 Boligutfordringer av *organisatorisk, systemisk* eller *økonomisk* karakter i Våler kommune

NOVA rapport 2011/5 beskriver det boligsosiale feltet som fragmentert. Brukere med et sammensatt tjenestebehov krever koordinert innsats fra flere tjenesteenheter og horisontal samordning. Det krever også en vertikal samordning mellom politikk, planer og praksis. Hvordan kan man løse koordineringsutfordringene knyttet til å etablere en helhetlig tilnærming til den boligsosiale virksomheten?

God organisering handler om å oppnå det man ønsker med minst mulig ressursbruk. Å koordinere det boligsosiale arbeidet på en god måte kan bidra til mer effektiv utnyttelse av de økonomiske virkemidlene. I løpet av arbeidet med den boligpolitiske planen er målet om mer koordinering langt på vei oppnådd i Våler kommune ved at virkemidlene er lagt til samme avdeling.

Tjenesteproduksjonen blir også stadig mer *differensiert*. Dette er en utfordring for personer med sammensatte behov.

Det boligsosiale feltet preges av lav grad av rettighetsfesting. Boligarbeidet blir ofte kalt velferdsstatens fjerde bein. Rettighetsfestingen har imidlertid økt noe de senere år. Den boligsosiale loven av 2023 er blant annet et uttrykk for dette. I denne loven ble det blant innført rett til bistand for

personer som selv ikke klarer å fremskaffe en bolig. Det ble imidlertid ikke gitt noen lovfestet rett til varig bolig.

Nedenfor følger en drøfting av det organisatoriske aspektet av boligutfordringene:

7.2.1 Behov for ny taksering av de kommunale boligene

Gjengs leie er et begrep som blir brukt i forhold til leiepris og kommunale boliger. Det er flere måter å fastsette leieprisen på i de kommunale boligene på. Det har likevel vært en trend at kommuner har gått over fra subsidierte husleier til å subsidiere innbyggeren. Skal man innføre gjengs leie kan det være hensiktsmessig å takserer boligmassen. Da får man en riktig leiepris i forhold til markedet. Dette kan også bedre økonomien knyttet til de kommunale boligene og bedre muligheten til å gjennomføre nødvendig vedlikehold. **Våler kommune har et kommunestyrevedtak om gjengs leie og er det er en prosess i gang for å takserer og gjøre en ny gjengs leie vurdering av den kommunale boligmassen.**

Det kan være utfordrende å oppnå målet om at boligmassen skal være selvfinansierende. Midler som kunne vært brukt på ytre vedlikehold må kanskje brukes til indre vedlikehold og oppgradering grunnet har bruk av boligen.

Dette fører til spørsmål om hvem som skal betale for skade utover normal slitasje. Husleieloven slår fast at dette skal dekkes av leietaker (Sitat husleieloven). Dette vil i mange tilfeller likevel være vanskelig i praksis grunnet leietakers økonomiske situasjon, og kostnaden vil derfor enten dekkes av NAV eller av kommunen. Manglende oppfølging vil også gjøre det mer krevende å kreve at leietaker skal dekke kostnadene. Ofte vil også leietaker mangle forsikring. Slike tilfeller presser frem spørsmål om mer oppfølging i boligen og en mer differensiert boligmasse med mer slitesterke boliger.

7.2.2 Behov for å ta i bruk bedre teknologiske løsninger- innføring av KOBO saksbehandlingsverktøy

KOBO er innført i ca. 100 kommuner pr. i dag. Våler kommune innførte dette ved årsskiftet 2024/25. Dette systemet vil føre til mer treffsikker saksbehandling, bedre rapportering, bedre oversikt over boligmassen og forhåpentligvis kortere perioder der boligene står tomme. KOBO vil også innebære en enklere søknadsprosess for innbyggerne i kommunen og at søknadsprosessen blir identisk for søknader om boliger for vanskeligstilte og søknader om tilrettelagte boliger.

Økt bruk av teknologi krever også økt fokus på datasikkerhet. Det er derfor gjennomført ROS-analyse og GDPR i forbindelse med innføringen av KOBO i kommunen. Det er også viktig å sikre at det ikke blir mer digitalt utenforskap og det vil derfor også være mulig å o på papir også etter at KOBO er innført.

KOBO er fortsatt under utrulling og Våler bør sikre at vi har nødvendig kompetanse i bruken av systemet og ha god dialog med andre kommuner om dette.

7.2.3 Bruk av velferdsteknologi

Velferdsteknologi vil trolig bli en stadig viktigere del av helse og sosialtjenestene. Våler kommune tilbyr i dag 8 av 9 teknologier som anbefales av Helsedirektoratet. Disse tjenestene er: lokaliseringsteknologi (GPS), elektronisk medisindispenser, elektronisk dørlås, digitalt tilsyn, pasientvarslingssystem, digital trygghetsalarm og responstjenester. Flere av disse systemene vil ha betydning for hvor lenge en person kan bli boende i egen bolig.

Nakrem et. al (2024) deler inn velferdsteknologi i ulike typer kategorier: trygghetsskapende teknologier, mestringsteknologier, velværetknologier og utrednings- og behandlingsteknologier. Eksempel på mestringsteknologi er trygghetsalarm. Dette er en av de eldste og mest utbredte formene for velferdsteknologi. Digital medisindispenser er et eksempel på en mestringsteknologi. Velværetknologi kan for eksempel være ulike typer sensorer. Digital hjemmeoppfølging er eksempel på utrednings- og behandlingsteknologi. Det er grunn til å tro at de ulike teknologiene får økt betydning i årene som kommer. Skal man oppnå å hjelpe innbyggerne på de lavere trinnene av boligtrappa/innsatstrappa er det sannsynlig at velferdsteknologi vil være av stor betydning. **Våler kommune bør fortsatt ha et fokus på velferdsteknologi.**

7.2.4 Mulige endringer i boligkjøpsmodeller og økonomiske betingelser

Det boligpolitiske feltet er i likhet med andre politikkområder i utvikling. Boligleieutvalget har levert sin innstilling og etter planen skal dette behandles av det nye Stortinget som ble valgt høsten 2025. Flertallet i husleielovutvalget har gått inn for å gjøre en del endringer sammenlignet med dagens situasjon. Blant annet utvidet leietid og at tidsbestemt leieavtale blir den nye normen.

Det er også et pågående arbeide når det gjelder nye boligkjøpsmodeller. Boligkjøpsmodellene er pr. i dag et ikke-lovregulert område. En eventuell ny lovregulering vil kunne få stor betydning for bruken av modellene i Våler kommune. Regjeringen har foreslått endringer i plan- og bygningsloven som innebærer at kommunen kan stille krav til *disposisjonsform* og *andel utleieboliger/boligkjøpsmodeller* i forbindelse med byggetillatelse.

I tillegg til dette er Boliglånsforskriften endret. Finansdepartementet har endret kravet om egenkapital fra 15 til 10 prosent. Dette ble gjeldende fra 01.01.25.

I forbindelse med revidert nasjonalbudsjett for 2024 ble det satt av startlånsmidler som skulle gå til forsøk med utvidet startlånordning. Denne ordningen har blitt videreført og utvidet noe i 2025. Våler kommune er foreløpig ikke en del av dette prosjektet da det er begrenset med midler og det er få som har fått avslag med begrunnelse av å være «unge i etableringsfasen».

Våler kommune bør ha en løpende vurdering om man ønsker å søke midler av startlånkvoten øremerket yngre.

7.2.5 Bosetting av flyktninger

Bosetting av flyktninger har preget boligarbeidet i Våler og i mange andre kommuner de siste årene. I 2024 ble det bosatt ca. 40 flyktninger. Vedtaket for 2025 var bosetting av 30 flyktninger. Flyktningene bosettes først og fremst ved fremleie fra private utleiere eller leie i det private leiemarkedet.

Det blir dermed en type konkurransesituasjon mellom flyktninger og andre vanskeligstilte. Samtidig er det andre utfordringer som knytter seg til bosettingen. Det kan være spørsmål knyttet til folkehelse og språklige/kulturelle spørsmål, men også dreie seg om bosetting som gir mulighet til deltakelse i arbeidslivet. Her vil muligheten til gode kollektivmuligheter være viktig eller tilgang til relevante arbeidsplasser i nærmiljøet. Kommunen har henvendt seg til fylkeskommunen når det gjelder denne problemstillingen.

7.2.6 Boligpolitikk overfor eldre som bor i uegnet bolig

Våler kommune har en utfordring knyttet til at bosettingen er spredt og at det er store avstander. Dette gjør det krevende å gi tjenester og samtidig kan eldre eneboliger være lite hensiktsmessig for eldre mennesker. Det kan også være vanskelig for eldre å flytte grunnet mangel på leiligheter og at de har en høyere pris enn boligen man flytter fra. Som tidligere omtalt tilsier prognosene at andelen eldre i Våler kommune vil stige kraftig i årene som kommer.

Et innovativt tiltak er å ta i bruk nye boligkjøpsmodeller for å løse eldres boligutfordringer. En mulighet som vurderes er å la innbyggeren kjøpe 50 prosent av en ny, tilrettelagt bolig og samtidig ha disposisjonsrett på hele boligen. Deleiemodellen har så langt først og fremst vært rettet mot yngre mennesker, men det er ingenting prinsipielt i veien for at den også kan benyttes til bosetting av eldre.

Nordvik drøfter om man bør ha en egen boligpolitikk for eldre. Han konkluderer med at man ikke bør operere med alderskriterier, men med funksjonskriterier. Nordahl og Barlindhaug viser til Agenda Kaupangs rapport fra 2022 som peker på en mangel på aldersvennlige boliger og bomiljøer, særlig i distriktene. NOVA 8/23.

Eldres boligønsker og bosituasjon fremkommer det blant annet at blant «de som flytter i sen alder, resulterer flyttingen ofte i en bosituasjon som er langt mer tilgjengelig enn boligene de flyttet fra.» De fleste ønsker å bli boende i egen bolig. De fleste som flytter til omsorgsbolig, opplever en bedring i livskvalitet. Flere av de som bor i leilighet opplever at nærmiljøet er bra. Det har vært en økende mobilitet blant eldre de senere årene. Flere over 60 år flytter og de flytter da til mer aldersvennlige boliger.

Hagen (seminar 22.10.24) viser til at det er blant de yngre behovet for tjenester har vært økende. De over 80 har derimot noe mindre behov for tjenester nå enn tidligere. Det har vært en økning i hjemmebaserte tjenester blant de yngre brukerne. Dette fremkommer også i Agenda Kaupangs rapport (ref). Det har vært en liten nedgang i eldre som bor på institusjon. Det er imidlertid ventet en sterk økning i pleie og omsorgstjenester frem mot 2030.

Våler kommune er ikke noe unntak når det gjelder økningen i antall eldre. Vi starter fra en lav base, men økningen er forventet å bli stor (se tabell tidligere avsnitt). Det er også et faktum at boligmassen i Våler i dag ikke er godt tilpasset en slik endring i befolkningssammensetningen.

Boligtilpasning er et av innsatsområdene i regjeringens «Bo trygt hjemme»-reform (ref.)

- Flere trygghetsboliger og andre aldersvennlige boliger.
- Ta initiativ til et erfaringsnettverk med kommuner og byggenæringen om utvikling av aldersvennlige boliger
- Gjennomføre en informasjonskampanje om boligplanlegging, inkludert hva som kjennetegner en egnet bolig for eldre
- Styrke Husbankens veiledningsrolle overfor kommunene knyttet til boliger for eldre.

Det finnes ingen nasjonal norm for dekningsgrad når det gjelder sykehjemsplasser og heldøgns omsorg. Det har vært hevdet at det finnes en norm på 25 prosent dekning av personer over 80 år. Dette tilbakevises imidlertid i en rapport fra Agenda Kaupang på oppdrag fra Vid. Det vises til at

dekningsgraden har vært fallende selv om den er relativt høy i Norge sammenlignet med nordiske naboland. Det er også en tendens til at den er høyere i mindre sammenliknet med større kommuner. Det er i dag 217 personer over 80 år i Våler kommune (ssb.no). Det er **14 langtidsplasser, 4 korttidsplasser og 25 omsorgsboliger**. Dette gir en dekningsgrad på 18,5. I prognosen i kapittel 9.5 har jeg også lagt inn en dekningsgrad på 15 da dette kan være mer realistisk på lang sikt.

Siri Ytrehus har tatt for seg en del av utfordringene med aldring i boka Et aldersvennlig samfunn. Hun viser blant annet til at det er to hovedtilnærminger til gode boligområder for eldre: Det finnes «naturlig oppståtte eldreområder» og den andre er pensjonistsamfunnet eller landsbyer for eldre, inkludert demenslandsbyer.

Forskningslitteraturen viser at eldre ønsker å bli boende i eget hjem og at det er psykologiske, sosiale og økonomiske fordeler knyttet til dette. «Målet i boligpolitikken og i helse og omsorgspolitikken om at eldre skal kunne bo lengst mulig i eget hjem, har lenge stått fast». Det som nå blir fremhevet tydeligere enn før er stedspolitikken. Dette er også ett av fire satsingsområder i Eldreboligprogrammet. «Satsingen på sentrumsnære leiligheter for eldre har vært positivt både for eldre og for helse- og omsorgstjenestene» (Journal on aging and environment) (Ageing in the right place.supporting older Canadians)

Innbyggerundersøkelsen 2025

I august/september 2025 gjennomførte Våler kommune en innbyggerundersøkelse. Undersøkelsen ble sendt ut til samtlige innbyggere i Våler kommune som er født i 1970 eller tidligere. Undersøkelsen foregikk digitalt og bestod av 23 spørsmål med i hovedsak lukkede svaralternativer. Undersøkelsen hadde også en rekke andre spørsmål om deltakelse i sosiale og kulturelle aktiviteter og fysisk aktivitet. Jeg har ikke omtalt svarene på disse spørsmålene nærmere her. Det kom inn 658 svar og dette utgjør ca. 37 prosent (av ca. 1770 personer) av innbyggerne over 55 år i kommunen.

Av de 656 respondentene var 44 prosent mellom 55 og 64 år og 34 prosent var mellom 65 og 74 år. Det var altså relativt mange respondenter blant de yngre eldre. Denne mulige skjevheten er ikke nødvendigvis negativ for undersøkelsen da grunnen til at undersøkelsen gjennomføres er planleggingsarbeid for fremtidige boligløsninger. Respondentene fordelte seg relativt likt mellom kjønnene med en kvinneandel på 51 prosent.

Når det gjelder tilknytning til arbeidslivet var 47 prosent alderspensjonister og 28 prosent yrkesaktive. Det var mulig å krysse av for flere alternativer. Respondentene var fra hele kommunen og jeg har ikke avdekket noe mønster her.

Av respondentene svarte 75 prosent at de bodde sammen med ektefelle/samboer mens 18 prosent svarte at de bodde alene. De fleste eier egen bolig. Av respondentgruppa var det hele 89 prosent som eide egen bolig.

Når spørsmålet dreide seg om hvilken **disposisjonsform** respondentene så for seg videre, ønsket fortsatt et klart flertall å eie, men det var også en klart større andel som så for seg å leie sammenliknet med dagens situasjon. Svarene fordelte seg slik:

Eie	68 prosent
Leie	32 prosent

Kommentar til resultatet: Svarfordelingen kan tyde på at det kan være et marked for for eksempel tilvisningsavtaler i kommunen. Tilvisningsavtaler er nærmere omtalt i pkt. xx. Tilvisningsboliger kan være et mulig alternativ til omsorgsboliger der man bygger boliger med gunstig finansiering fra Husbanken.

Når det gjelder utformingen av **nåværende bolig** fordelte respondentene seg på følgende måte:

Alt på ett plan	25 prosent
Må bruke trapp	32 prosent
Høy terskel til bad	18 prosent
Terskel mellom øvrige rom	16 prosent

Kommentar: Det er en stor andel av befolkningen som har behov for en eller en annen form for tilrettelegging av boligen dersom helsen blir dårligere.

Neste spørsmål omhandlet hvorvidt respondentene selv mener de kan fortsette å bo i nåværende bolig om de får dårligere helse:

Ja, men med tilpasninger av boligen	40 prosent
Ja, uten å gjøre endringer i boligen	32 prosent
Nei, og da ønsker jeg leilighet	14 prosent
Nei, og da ønsker jeg tilrettelagt leilighet	5 prosent

Kommentar: Ca. 72 prosent av de som svarte vurderer at de fortsatt kan bli boende i boligen selv om helsen blir dårligere. Over halvparten av disse mener imidlertid at det må gjøres tilpasning i boligen på sikt.

På spørsmål om hvor respondentene eventuelt ønsker å flytte svarer de følgende:

Vi stilte også et spørsmål om hvor innbyggerne eventuelt ønsker å flytte.

Annen kommune	35 prosent
Kirkebygden	22 prosent
Våk	20 prosent
Svinndal	9 prosent

7.2.7 Økt og mer strategisk bruk av tilskudd til tilpasning/etablering

Ikke alle kan få nye boliger eller flytte i leilighet. Da er det et alternativ å bruke tilskuddsmidler til å tilpasse boligen man allerede bor i. Dette kan handle om å gi tilskudd til hjelpemidler i boligen eller tilskudd til å tilpasse selve boligen. Velferdsteknologi omtales i eget kapittel. Våler kommune har om lag 850.000 disponibelt til tilskudd pr. år. **Kommunen har et handlingsrom om man ønsker å øke dette for å få flere eldre til å kunne bli boende i boligen. Et økt tilskudd kan også brukes til å bistå vanskeligstilte til å komme inn i eid bolig og fristille kommunale boliger.**

7.2.8 Utfordringer med å finne gode boligløsninger for personer med varig nedsatt funksjonsevne-lav eierandel

Et annet viktig spørsmål handler om hvordan flere med nedsatt funksjonsevne kan bo i en eid bolig. Ruud viser til i *Eie-etablering for personer med utviklingshemming* at det er mulig å etablere flere i eid bolig, men at det har tatt mange år før denne gruppen har hatt mulighet til å bli boligeiere på lik linje med andre grupper.

Funksjonshemmede leier oftere og bor oftere i omsorgsbolig. I NIBR-notat 2019: 15 viser man til at kommunene ofte har et begrenset tilbud av kommunale boliger som er tilpasset målgruppens behov.

Boforhold for personer med varig nedsatt funksjonsevne	
Bor i omsorgsbolig	60
Bor hos foreldre	25
Bor i ordinær bolig	16

Blant personer med varig nedsatt funksjonsevne er 7 av 10 leietakere. Det er viktig å oppnå et boligtilbud som gjør at denne gruppen også får et reelt valg om hvilken boform man ønsker og at man får større grad av valgfrihet. I Våler i dag mangler man et prosjekt der denne gruppen får mulighet til å eie. (innbyggerundersøkelse).

Innbyggerkvelden

Den 11.september ble det arrangert en innbyggerkveld i Våler kommune. Pårørende til personer med nedsatt funksjonsevne i kommunen ble invitert sammen med Vansjø boligbyggelag. Kommunen valgte å henvende seg bredt, men fokuset var pårørende til innbyggere over 13 år. Det var pårørende både til innbyggere som allerede har et tilbud gjennom Våler kommune og innbyggere som bor hjemme hos sine foreldre.

På innbyggerkvelden fortalte kommunen om bakgrunnen for arbeidet og hovedmodellene for bosetting. Samtidig presenterte Vansjø bbl. erfaringer med borettslagsmodellen fra Moss kommune. De pårørende ble også bedt om å gi sitt syn på tre hovedproblemstillinger:

- Eie vs. leie
- Lokalisering
- Integrering med andre grupper

Svarene tyder på at det var forholdsvis lite fokus på eie. Det var heller ikke en negativ holdning, men det ble i liten grad trukket frem som viktig. Når det gjelder lokalisering var holdningen at lokaliseringen av nåværende boligtilbud i Kornveien er god. Denne er i et boligfelt i Sperrebotn. Nærhet til natur ble trukket fram som viktigere enn nærhet til kollektivknutepunkt. Når det gjelder integrering med andre grupper ble dette heller ikke trukket frem som det viktige, snarere at man har det bra der man bor.

Boliger til mennesker med nedsatt funksjonsevne

Våler kommune har pr. i dag en tilvisningsavtale med privat utleier. Dette er en avtale med Østfold boligutleie om tilvisning av 12 boliger. Tilvisningsavtale er en måte å fremskaffe boliger på der kommunen får disposisjonsrett på 40 prosent av boligene, men der leietakeren leier direkte fra den private utleieren. Den private utleieren har fått gunstig lån fra Husbanken og leier ut de resterende 60 prosent av boligene fritt på det åpne markedet. En tilvisningsavtale har en varighet på 20 år. En tildelingsavtale har en varighet på 30 år og her har kommunen disposisjonsrett til samtlige av boligene. Det er ikke gjort noen studie på om det bør gjøres noen tilvisnings- eller tildelingsavtale i Våler kommune. Tildelingsavtaler har man gode erfaringer med fra andre norske kommuner og dette kan være et bidrag til å løse boligutfordringene til mennesker med varig nedsatt funksjonsevne.

En løsning for Våler kommune kan være en todelt løsning: At man først bygger boliger i nærheten av dagens boligtilbud i Kornveien. Deretter bygger man et nytt prosjekt som skal dekke fremtidens behov. Sistnevnte kan for eksempel være en tilvisningsavtale der man setter ulike grupper sammen og må ikke nødvendigvis bygges med omsorgsboligstandard.

Tilvisningsavtale vil si at utbyggere søker lån i Husbanken (inntil 85 prosent). Kommunen får da rett til å tilvise inntil 40 prosent av boligene i inntil 20 år.

Tildelingsavtale innebærer at utbygger får lån og tilskudd i Husbanken. Kommunen får da mulighet til å tildele samtlige boliger i prosjektet.

7.2.9 Oppfølging i boligen

Housing first er en metode som har blitt stadig mer utbredt også i Norge de siste årene (Housing first i Norge Barvik et Flåto). Tsembereis skriver i sin bok om Housing first at det er viktig å separere behandling og bolig slik at de strukturelle faktorene blir synlige.

Simson i sin rapport om vanskeligstilte på boligmarkedet påpeker at kun 50 prosent av de vanskeligstilte var vanskeligstilt året etter. Eldre personer har imidlertid lettere for å forbli vanskeligstilte. Studien viser også at jobb er en beskyttende faktor mot å bli vanskeligstilt.

Pathways' modellen vektlegger bolig som en menneskerett, respekt for alle deltakere, spredt bosetting, skille mellom bolig og tjenester, deltakerstyrte valg, forpliktelse til å følge opp deltakeren så lenge de har behov, og bedringsprosesser og skadereduksjon. Pathways' Housing first-modell (PHF) er kunnskapsbasert. Den forstås som en organisk modell der hovedelementene henger slik sammen at tar man ut ett, blir resultatet dårligere. Dokumentasjon og modelltrofasthet har derfor vært viktig i arbeidet med Pathways' modell. Pathways har utviklet en modelltrofasthetsskala som grunnlag for at prosjektenes troskap til modellen kan evalueres. (Flåto)

Et annet aspekt det er viktig å ha fokus på er miljøaspektet i kommunal bolig. Det vil ofte være en motsetning mellom målsetningene til kommunen og målsetningen til beboer. Elvegård og Svendsen

tar opp dette i sin artikkel: Barnefamiliene er opptatt av bostabilitet, mens kommunens policy gjerne vektlegger gjennomstrømning. Bildet er imidlertid sammensatt da barnefamilier gjerne ønsker å komme seg videre i boligkarrieren. Dette omtales i neste punkt. Moss kommune har for eksempel en Housing first- modell som innebærer at 25 husstander får oppfølging.

I Våler ivaretas oppfølgingen av miljøvaktmester og det ambulante teamet som er knyttet til Bergskrenten. «Housing first» er en relativt ressurskrevende arbeidsform som trolig er mer egnet for kommuner med en noe større brukergruppe enn Våler kommune har. Det kan være mer nærliggende å styrke booppfølgingstjenesten og få til et sterkere samarbeid mellom miljø og teknikk og NAV/Bolig- og tjenestekontoret.

Våler kommune mangler i dag et boligtilbud til innbyggere med rus- og psykiske utfordringer. Denne gruppen må søke om en ordinær kommunal bolig. Dette er ikke en god løsning for alle i denne gruppen. Personer med usikker boevne har frem til i dag kunne få en plass Bergskrenten boligtiltak. Dette har imidlertid vært et korttids botiltak og ikke en varig boligløsning.

Det er i dag vanskelig å bosette personer etter at de har vært på korttidstilaket. En bosetting i det private leiemarkedet eller ordinær kommunal bolig er ikke alltid ønskelig og heller ikke alltid mulig å få til. Sandåslia består i dag av 9 boliger, en av boligene blir disponert av kommunen til annet formål enn bolig. Boligene ligger relativt skjermet samtidig som de er i tilknytning til øvrig bebyggelse. En modell som har vært til vurdering at enkelte av boligene i Sandåslia knyttes opp mot den ambulante basen i Bergskrenten. Det som fram til i dag har vært Bergskrenten botiltak og enkelte boliger i Sandåslia vil dermed kunne fungere som boliger med god tilgang til ambulante tjenester.

I en veileder fra Sandnes kommune presenteres ulike aspekter det er viktig å ta hensyn til ved etablering av småhus. Blant annet må man vurdere lokalisering og denne bør være i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det kan også vurderes hvor streng vurdering av hva som er en hardbruksbolig behøver å være. Noe mer normal bruk av materialer vil sannsynligvis redusere byggekostnadene og samtidig gjøre boligene mer anvendelige.

Moss kommune har et prosjekt med småhus og viser til at det har vært en del utfordringer knyttet til disse og nærmiljøet. Våler kommune er en liten kommune og det kan være alternative løsninger som er like gunstige som småhus. Kommunen har vært i dialog med Råde kommune som har kommet lenger i denne prosessen med tanke på å dele erfaringer.

Våler kommune er en liten kommune og trolig kan flere av resultatene man søker å oppnå med småhus, oppnås på andre måter, jf. prosjekt Sandåslia/Bergskrenten.

Housing first er en metodikk som først ble utviklet i New York. Den bryter med oppfatningen om at man skal gjøre seg fortjent til en bolig. Innbygger skal her fritt bestemme hvor vedkommende skal bo. Det eneste kravet som stilles er at vedkommende tar imot ukentlige besøk. Bolig kommer umiddelbart og det er ingen gradvis tilnærming.

7.2.10 Lav gjennomstrømming i de kommunale boligene

Høsten 2024 og vinteren 2025 gjennomføres det hjemmebesøk i de kommunale boligene. Et av målene med hjemmebesøkene er å kartlegge kjøpspotensialet blant innbyggere som leier en kommunal bolig. Dette vil oppnås blant annet gjennom informasjon om ordningene og fremgangsmåte ved salg. En måte å gjøre dette på er å øke startlånskvoten og tydelig prioritere at deler av kvoten skal brukes til innbyggere som i dag bor i kommunal bolig. Gjennomstrømningen i kommunale boliger kan dels økes ved flere leie-til-eie avtaler og dels ved å legge til rette for kjøp av annen bolig. Kommunestyret i Våler har vedtatt at «leie-til-eie» skal brukes i kommunen. I kommuneprogrammet var det en målsetting at gjennomstrømningen skulle være 15 prosent. Dette målet er vanskelig å nå.

Differensiert leietid er i dag praksis i de kommunale boligene. Elvegård et. Al viser til at det er en interesse motsetning mellom kommunene og leieboerne med hensyn til gjennomstrømming. Beboerne ønsker *bostabilitet* mens kommunen ønsker størst mulig grad av *gjennomstrømming*. Trangboddhet blir nevnt som en utfordring når det gjelder boligkvaliteten. Våler har lav grad av gjennomstrømming og omsorgsboligene har i dag tidsbestemte leiekontrakter hvilket bidrar til lav grad av gjennomstrømming.

Kommuner velger ulike løsninger når det gjelder omsorgsboligene. Et argument som taler for tidsbestemte kontrakter, er at man da får en mulighet til å gjøre en revurdering av innbyggeres situasjon. Et argument som trekker i motsatt retning, er at man skaper unødig usikkerhet for en sårbar gruppe. Alternativet til omsorgsbolig vil i mange tilfeller være institusjonsplass.

Våler kan ha nytte av en modell der enkelte boliger har svært kort leiekontrakt (6 mnd./ 1år, ordinær lengde og eventuelt lenger tidshorisont i omsorgsboligene for eldre for å skape bostabilitet. Aktiv bruk av startlånet for å frigjøre kommunale boliger til nye innbyggere. Gjerne oppsøkende virksomhet.

7.2.11 Utfordrende å få de mest vanskeligstilte inn i eid bolig- veiledning og innovativ bruk av startlånsmidler

For de mest vanskeligstilte, for eksempel innbyggere med lav uføretrygd er det vanskelig å oppnå betjeningsevne til et startlån. Den eneste måten denne gruppen kan få tilstrekkelig betjeningsevne er ved å gi tilskudd som en del av startlånet. Hvor mye som settes av til tilskudd avgjøres hvert år av kommunestyret. For inneværende år er det satt av 850.000, - til formålet. Tilskuddet er i utgangspunktet et rente- og avdragsfritt lån som nedskrives med 5 prosent hvert år. Det er altså et knapt gode og kan kun gå til et lite antall husstander hvert år. Enkelte kommuner har gjort endringer i tilskuddet slik at flere skal få nytte av det. Oslo kommune har for eksempel tatt bort nedskrivningsmuligheten. Dette innebærer at tilskuddet må tilbakebetales i helhet til kommunen når boligen selges. Dette er en endring man også vurderer å gjøre i Moss kommune.

Et annet virkemiddel for å hjelpe de mest vanskeligstilte inn i eid bolig kan være å øke midlene som avsettes til tilskudd (se også pkt. 9.3.4). Dette vil imidlertid gå av de kommunale budsjettmidlene. Å redusere nedskrivningsmuligheten vil på sikt gjøre noe mer midler tilgjengelig, men det vil ikke utgjøre et veldig stort beløp. Å øke tilskuddskvoten vil derfor være det mest effektive virkemiddelet for å få flere av de mest vanskeligstilte ut i eid bolig. Tilskuddene som har vært gitt i vår kommune ligger i intervallet mellom 100.000 og 250.000. **En økning av tilskuddet fra 850.000 til 1.500.000 vil derfor kunne bidra til ytterligere 4 vanskeligstilte husstander ut i egen bolig.**

Sørvoll et al. Viser til at det private leiemarkedet er en av de mest utrygge boformene. 46 prosent har måttet flytte på grunn av huseier. Etniske minoriteter må betale en «ekstraleie». Motivene for at kommunene gir startlån: Stimulere til selvforsørgelse og fristille kommunale boliger. En annen utfordring for denne gruppa er manglende tilgang til «foreldrebanken». Foreldrebanken innebærer ikke bare økonomiske overføringer, men overføring av kunnskap. Mange av startlånmottakerne sier at de har behov for rådgivning i kjøpsprosessen.

Regnestykkene til Samfunnsøkonomisk analyse viser at startlån er mer fordelaktig løsning enn de eksisterende modellene for leie til eie og deleie (SA 36/23 Schultz). I alle utregningsmodellene kommer startlånet ut som mer gunstig for låntakeren enn de nye boligkjøpsmodellene.

Et aktuelt tema i Våler kommune er om man skal bruke startlånet mer innovativt enn man gjør i dag. Mange av mulighetene brukes allerede, f.eks. 50 års nedbetalingstid, mulighet til å gi avdragsfrihet. Det kan imidlertid være et tema åpent for drøfting om man skal ta større risiko. En mulighet er å gi startlån til personer som går på midlertidig inntekt, f.eks. AAP.

Enkelte kommuner gir også startlån til personer som mottar sosialhjelp. Når det gjelder AAP kan en løsning være å få en uttalelse fra NAV om utsiktene til at den aktuelle søkeren vil gå over på uføretrygd eller om det er mer usikkerhet knyttet til videre vei. Allerede i dag viser kommunen mye fleksibilitet når det gjelder AAP og startlån.

Våler kommune ønsker også å gå i dialog med private banker med siktemål å oppnå noe mer samfinansiering. Dette for å kunne hjelpe flere inn i eid bolig. Det er viktig å vise fleksibilitet og se individuelt på den enkelte søker uavhengig av inntektstype. Nedskrivningsmuligheten på startlån fjernes.

7.3 Oppsummering og tiltaksplan

Tiltakene nedenfor er integrert i den overordnede handlingsplanen for boligpolitisk arbeid i Våler kommune. De er koblet til relevante prosesser og rapportering, og skal følges opp gjennom virksomhetsplan, statusmøter og årlig rapportering. Tiltakene er gruppert etter tema og baserer seg på drøftingen i kapittel 9.2.

Tiltak	Ansvarlig	Problemstilling	Måleindikator
Gjennomføre ny taksering av kommunale boliger	Miljø, plan og teknikk	Behov for å følge opp vedtaket om gjengs leie	Takseringsrapport ferdigstilt (30.06.26)
Øke tilbudet av boliger for personer med varig nedsatt funksjonsevne	Bolig- og tjenestekontoret	Manglende boligtilbud for personer med varig nedsatt funksjonsevne Lav eierandel blant personer med varig nedsatt funksjonsevne	Kartleggingsrapport levert (2028)
Evaluerer gjennomstrømming i kommunale boliger	Bolig- og tjenestekontoret	Lang botid i de kommunale boligene.	Årsrapport med statistikk (31.01.26)
Utvikle opsjonsavtale for leie-til-eie	Bolig- og tjenestekontoret	Behov for juridisk ramme rundt leie-til-eie/deleie	Standardisert opsjonsavtale godkjent (31.03.26)
Styrke booppfølging og ambulante tjenester	Bolig- og tjenestekontoret og helseavdelingen	Mangler eget boligtilbud til rus/psyk	Økt antall husstander med oppfølging (01.11.25)
Implementere KOBO fullt ut og sikre kompetanse	Bolig- og tjenestekontoret	Behov for mer effektiv boligtildeling	KOBO i drift, opplæring gjennomført (31.12.25)
Øke tilskuddskvoten til etablering og tilpasning	Kommunestyret	Vanskelig å oppnå kjøp for de mest vanskeligstilte Behov for å tilpasse boligmassen til aldrende befolkning	Kommunestyret (Budsjett 2027)
Forsøk med tilvinningsavtale med privat utbygger	Bolig- og tjenestekontoret	Økende antall eldre Misforhold mellom innbyggers behov og boligmasse	Plan vedtatt og implementert

7.4 Prognoser

Hvor stort er behovet for ulike boligtyper fremover?

Dette tallet avhenger av hvor mange eldre det forventes i befolkningen. Det avhenger også av hvor mye hjelpebehov den enkelte vil ha. Velferdsteknologi spiller også inn i denne oversikten og helsesituasjonen til eldrebefolkningen. Sistnevnte er det vanskelig å si mye sikkert om i en boligpolitisk plan. Vi har imidlertid prognoser for eldrebefolkningen. Det er også et mål at flere skal bo lenger hjemme og det er en nasjonal trend at antallet sykehjemsplasser ikke øker like raskt som eldrebefolkningen over 80 år. Dvs at dekningsgraden går ned. Dette kan være et argument for at behovet for omsorgsboligbehovet skal øke raskere enn prognosene for eldrebefolkningen. På den annen side kan det også argumenteres for at inngangskriteriet for å få tildelt omsorgsbolig bør bli høyere. Dette kan samlet bety at prognosene for omsorgsboligbehovet bør følge befolkningsprognosen for personer over 80 evt. 67-79. Jeg har valgt å holde trygdeboligene utenfor da disse tildeles til en videre målgruppe enn kun eldre.

Det er laget en oversikt over behovet for antall sykehjemsplasser. Det er laget forutsetninger basert på forventet vekst i eldrebefolkningen og dekningsgrad. (Tabell) Nedenfor er det brukt henholdsvis 15 og 18,5 som dekningsgrad. Dekningsgraden på 15 er lavere enn i dag, mens 18,5 er relativt likt nivået Våler kommune ligger på pr. i dag.

PROGNOSE 1: Behov for boliger fremover for målgruppen: Eldre

Behov for heldøgns tilbud- prognose for Våler kommune forutsatt SSBs hovedalternativ, jf. SSB.no/14288

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Innbyggere over 80	244	260	272	283	298	316	329	342	356	365
dekningsgrad	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5	18,5
Behov sykehjem/omsorgsbolig	45	48	50	52	55	58	61	63	66	68
sykehjemsprosent	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
Omsorgsbolig prosent	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57
Behov sykehjem	19	21	22	22	24	25	26	27	28	29
Behov omsorgsbolig	26	27	28	30	31	33	35	36	38	39

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Innbyggere over 80	244	260	272	283	298	316	329	342	356	365
dekningsgrad	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Behov sykehjem/omsorgsbolig	37	39	41	42	45	47	49	51	53	55
sykehjemsprosent	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
omsorgsboligprosent	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57
Behov sykehjem	16	17	18	18	19	20	21	22	23	24
Behov omsorgsbolig	21	22	23	24	26	27	28	29	30	31

Kommentar til tabell: I analysen har jeg brukt dagens forholdstall mellom omsorgsboliger (for eldre) og sykehjemsplasser. Jeg har inkludert samtlige sykehjemsplasser (både korttid, langtid og rulleringsplasser). Jeg har valgt å holde «trygdeboliger» utenfor kalkylen da dette er boliger som henvender seg til en bredere gruppe enn kun eldre.

Har lagt inn 15 og 18,5 som dekningsgrad, (ikke 22,5). Har basert 57/43 fordelingen omsorgsbolig/sykehjem på situasjonen i Våler pr. i dag 25 omsorgsboliger og 19 sykehjemsplasser) 3 rulleringsplasser. Det holder med å legge inn midtalternativet når det gjelder befolkningsvekst.

Prognose 2: Behov for innlån startlån og tilskudd til etablering

2023 var et rekordår for startlånssøknader. Antallet søknader har imidlertid falt tilbake i 2024 og ytterligere falt tilbake i 2025 så langt. Dette kan tyde på at **nivået på innlån foreløpig ikke må økes fra dagens nivå**. Det må imidlertid tas høyde for prisveksten i boligmarkedet slik at man reelt sett opprettholder startlånet på dagens nivå.

Når det gjelder tilskuddet går dette til boligkjøp eller utbedring/ tilpasning. Dette finansieres av kommunen selv. Her kan en økning gi store muligheter. Særlig på to områder vil en økning i tilskuddsbeløpet ha stor betydning: Fristille kommunale boliger da det muliggjør boligkjøp blant de aller mest vanskeligstilte.

I 2024 ble det tildelt 14 startlån i Våler kommune. Av disse var det andel på 78,6 prosent som er barnefamilier. Det ble totalt utbetalt 37,2 millioner og det gjennomsnittlige startlånet var 2.66 millioner kroner. Dersom vi ser nærmere på startlånmottakerne ser vi følgende:

Prognose 3: Boligtilbudet til personer med rus- og psykiske utfordringer

I dag har Våler et begrenset tilbud til denne gruppen. Innbyggere med denne typen utfordringer får bolig gjennom det ordinære boligmarkedet eller kommunal bolig. Trygdeboligene brukes også i noen grad. Kommunen har også et boligtilbud for personer med usikker boevne. Dette er et bemannet boligtilbud med fire leiligheter. Dette er imidlertid ment å skulle være et midlertidig botilbud. Gjennom workshoparbeidet mener vi det kan være en god løsning at enkelte kommunale boliger allokeres til rus/psykiatri og at vi således skaper et trygt bomiljø for denne gruppen og samtidig hindrer at personer som er ferdige med sine boforhold i de midlertidige boligene på Bergskrenten går ut i en uvisst boligframtid. Jeg har valgt å samordne prognosene for denne gruppa med prognosene var vanskeligstilte.

Vista analyse har laget en rapport for bydel Frogner i Oslo. I denne velger de å sette antallet boliger til personer med rus- og psykiatriutfordringer uendret de neste årene. Det er ikke grunn til at Våler kommune skal skille seg ut fra Frogner når det gjelder utviklingen. Det er vanskelig å estimere behovet for boliger innen rus/psykiatri uavhengig av den demografiske utviklingen. Dette området er dekket av vanskeligstilte.

Det ble høsten 2025 gjennomført en omfattende workshop der det ble utredet en endring for Bergskrenten boligtiltak. Endringen er senere vedtatt av kommuneledelsen. Endringen innebærer at boligtiltaket Bergskrenten blir omgjort til ambulerende tjenester. Boligene i Sandåslia og leilighetene i Bergskrenten sees i sammenheng. Dette innebærer at leilighetene i Bergskrenten 25 blir definert som boliger.

Det er kommunens syn at ambulerende er mest kostnadseffektivt. Vi kan hjelpe flere og det betyr også at brukeren blir hjulpet i et naturlig bomiljø. Dette er mer i tråd med en «Housing first»- tankegang. Dette er en evidensbasert tilnærming. Vi kjenner også denne type tankegang fra integrering i arbeidsmarkedet (individual placement and support) der fokuset er på at arbeidstakeren skal ha et team rundt seg i en ordinær arbeidssituasjon fremfor en skjermet tilnærming.

Prognose 4: Behovet for boliger til personer med varig nedsatt funksjonsevne

Det har blitt arrangert en innbyggerkveld for personer med varig nedsatt funksjonsevne. Målet for dette arrangementet har vært å få oversikt over fremtidig boligbehov for denne sammensatte gruppen. Det har også vært viktig å få presentert hvilke muligheter som finnes både mht. til eieform og boligløsninger innenfor rammen av integrerings- og normaliseringsparadigmet. Våler kommune har pr. i dag et boligtilbud for personer med varig nedsatt funksjonsevne. Her er det 5 boliger med døgnbemanning. Dette er ikke tilstrekkelig til å møte behovet frem mot 2030 og 2035. Det er rimelig å beregne et behov på ca. 5 boliger frem mot 2030. I tillegg regner vi at det er ca. 5 personer som vil ha behov for bistand til å etablere et boforhold. Denne bistanden kan innebære forskjellige ting. Det kan for eksempel være startlån- og tilskudd eller ulike former for bistand i form av hjemmetjenester (praktisk bistand, praktisk bistand opplæring, hjemmesykepleie m.m)

Prognose 5: Behov for boliger til sosialt og økonomisk vanskeligstilte

Behovet for boliger til vanskeligstilte i kommunen dekkes ved hjelp av ulike boligtyper og eieformer. Hvor store utfordringer den enkelte innbygger har kan være avgjørende for om man får tildelt en trygdebolig eller en bolig fremskaffet i det private leiemarkedet eller en ordinær kommunal bolig som er eid av Våler kommune. Etter at planen om å gjøre om Bergskrenten boligtiltak til ambulerende, vil et visst antall av boligene i Sandåslia bli øremerket til personer med usikker boevne. Jeg har valgt å holde de fire boligene som blir omgjort fra botiltak til kommunale boliger med ambulerende utenfor denne beregningen.

År	Behov- befolkningsvekst 1,9 prosent (SSB)	Antall kommunale boliger (vanskeligstilte/rus/psyk)
2025	6200	52
2033	7371	62

I denne tabellen har jeg inkludert kommunens egne boliger til vanskeligstilte, boligene til Østfold boligutleie, fremleie av boliger fra det private. Det er også inkludert trygdeboliger i denne tabellen da disse brukes til en ganske bred brukergruppe.

Liste over dagens bolig tilgjengelig til vanskeligstilte (trygdeboliger, kommunalt eide boliger til vanskeligstilte og boliger leid inn fra Østfold boligutleie):

7.6 Litteraturliste

1. Kommunal- og distriktsdepartementet. (2024). *Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadsmeldinga*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20232024/id3029550/>
2. Dyb, E. L., & Camilla. (2018). *Boligsosialt program i Ullensaker – en foranalyse* (NIBR-rapport 15:2018). OsloMet/NIBR.
3. Statistisk sentralbyrå. (u.å.). *Kommunefakta Våler*. Hentet fra <https://www.ssb.no/kommunefakta>
4. Statistisk sentralbyrå. (u.å.). *KOSTRA 12195*. Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/12195/>
5. Ekhaugen, T., Brekke Holden, M., Rasmussen, I., & Bruvik Westberg, N. (2017). *Mer boligvelferd for pengene. Målretting av de statlige boligsosiale virkemidlene* (Vista analyse Rapport 2017/33).
6. Sandlie, H. C., Sørvoll, J., & Hansen, T. (2011). *Organisering og planlegging av boligsosialt arbeid i norske kommuner* (NOVA rapport 2011/5). NOVA.
7. Proba samfunnsanalyse. (2018). *Erfaringer fra forsøk med velferdsrab i Asker kommune* (Rapport 2018-001).
8. Galster, G., & Wessel, T. (2019). Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social Science Research*, 78, 119–136. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2018.12.004>
9. Lunder, T. E., Vrålstad, S., Nyborg Storm, H., Svartebekk Myhrer, R., & Krone-Hjertstrøm, H. (2023). *Startlån – Variasjon i kommunal praksis og forvaltning* (Telemarksforskning).
10. Barvik, H., & Flåto, M. (2018). *Bolig for velferd: Housing First i Norge – En oppsummering av kunnskap om Housing First-tiltak i Norge* (Rapport 1/2018).
11. Nordahl, B. I., & Barlindhaug, R. (2023). *Tiltak og virkemidler for å stimulere boligbygging og boligsektoren i lavkonjunktur* (NIBR-NOTAT 2023:119).
12. Astrup, K., Barlindhaug, R., & Ruud, M. E. (2019). *Boligeie for personer med utviklingshemming – utfordringer, effekter og incentiver* (NIBR-rapport 2019:15).
13. Igland, S. K. (2024). *Operativ og strategisk virksomhetsledelse – Boligsosial ledelse i kommunal sektor* (Masteroppgave, VID vitenskapelige høyskole).
14. Osnes, S. M., & Sørvoll, J. (2023). *Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023: En rapport fra en spørreundersøkelse om boligtildeling, husleiekontrakter og husleiefastsettelse i norske kommuner* (BOVEL-notat 2/23, HOUSINGWEL Working Paper 2/23).
15. Sandlie, H. C., Flåto, M., & Gulbrandsen, L. (2023). *Eldres boligønsker og bosituasjon: En undersøkelse blant hjemmeboende over 75 år* (NOVA 8/23).

16. Nordberg-Schultz, M. (2023). *Kunnskapsgrunnlag om leie til eie og deleie* (Samfunnsøkonomisk analyse rapport 36/23).
17. Sandnes kommune. (2021). *Småhus i Sandnes: Veileder for etablering av botilbud for personer med langvarig bostedsløshet og rusproblematikk* (Sist revidert 19. april 2021).
18. Nordvik, V. (2018). En egen boligpolitikk for eldre – en normativ analyse. *Tidsskrift for boligforskning*, 1.
19. Elvegård, K., & Svendsen, S. (2017). Gjennomstrømming eller bostabilitet? Barnefamilier i kommunale boliger. *NTNU Samfunnsforskning*.
20. Jerkø, S., & Edvardsen, D. F. (2011). *Kostnadsdekkende husleie? Om kommunale utleieboliger, husleienivå og teknisk standard/vedlikehold* (Prosjektrapport 85/2011). Sintef Byggforsk.
21. Ruud, M. E., & Astrup, K. C. (2018). *Eie-etablering for personer med utviklingshemming: Virkemidler og mulighetsrom* (NIBR 2018:17).
22. Johannessen, K., Hektoen, M., & Sørvoll, J. (2023). Når kontrakten går ut. En kvalitativ studie av kommunale leieboeres erfaringer med å kjøpe sin egen bolig. *BOVEL-notat 1/23*. Hentet fra <https://oda.oslomet.no/>
23. Statistisk sentralbyrå. (2022). *Analyse 2022/3*. Hentet fra <https://www.ssb.no/>
24. Normann, T. M. (2016). Eiere og leiere på boligmarkedet, forskjeller i boligstandard og bomiljø. *SSB*.
25. Våler kommune. (u.å.). *Budsjett, økonomiplan og årsberetning*. Hentet fra <https://www.valer.kommune.no/>
26. Macic, N. (2024). *Foredrag Husbanken*.
27. Telemarksforskning. (2021). *Regional analyse mosseregionen*.
28. Rudaa, B. K. (u.å.). *Kommuneøkonomi*.
29. Larsen, A. K. (2024). *En enklere metode* (3. opplag). Fagbokforlaget.
30. Bragdø-Ellenes, S., & Parelius, L. (2023). *Husleieavtaler* (3. utgave). Fagbokforlaget.
31. Hagen, T., m.fl. (u.å.). *Kommunal organisering*.
32. Aakerholt, A., Veia, A., & Tønnesen, B. (2016). *Hjelp til å bo*. Gyldendal Akademisk.
33. Solstad, G. S., m.fl. (2021). *Boligsosialt arbeid*. Universitetsforlaget.
34. Rokstad, A. M. M., Anvik, C. H., & Ødegård, A. (2023). *Sykehjemmet* (1. opplag). Fagbokforlaget.
35. Hanssen, G. S., & Aarsæther, N. (2023). *Plan og bygningsloven* (2. opplag). Universitetsforlaget.
36. Våler kommune. (2019). *Kommuneplanens samfunnsdel Våler kommune 2019–30*.
37. Våler kommune. (2014). *Strategisk folkehelseplan for Vå*