

STOKKE KOMMUNE



BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN 2010 – 2013



VISJON:

**BOLIGEN UTGJØR ET FUNDAMENT I
MENNESKERS LIVSKVALITET**

**ALLE SKAL HA EN TRYGG OG TILSTREKkelig
BOLIG**



INNHALDFORTEGNELSE.

KAP 1- FORMÅLET MED EN BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN	6
1.1 Hva er en boligsosial handlingsplan? _____	6
1.2 Hvorfor en boligsosial handlingsplan? _____	6
KAP. 2 – BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET	6
2.1 grunnlaget for planarbeidet _____	6
2.2 Visjoner for det sosiale boligarbeidet: _____	7
2.3 Overordnet målsetting: _____	7
2.4 Målet med boligplanen er å gi: _____	7
2.5 Kostnader og økonomiske betraktninger _____	7
KAP. 3 - KARTLEGGING AV BEHOV FOR BOLIG.	7
3.1 Om kartleggingen _____	7
3.2 Resultat av kartleggingen (tabell): _____	8
KAP 4 - HOVEDUTFORDRINGER I BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN:	9
KAP 5 - FORSLAG TIL TILTAK FOR Å MØTE UTFORDRINGENE:	9
HOVEDUTFORDRING 1: Fremskaffe og finansiere nøkterne, rimelige boliger til vanskeligstilte personer / husstander. _____	9
Tiltak 1.1 Kjøp, bygging av kommunale, innleie av private boliger for utleie/framleie:	9
Tiltak 1.2 Stopp i salg av trygdeboliger. _____	10
Tiltak 1.3 Aktivt bruk av Startlån og andre statlige låne- og tiskuddsordringer: _____	10
Tiltak 1.4 Økt utnyttelse av Husbankens bostøtteordning _____	11
Tiltak 1.6 Kommunen bruker utbyggingsavtaler som virkemiddel. _____	11
HOVEDUTFORDRING 2: Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde boligen. _____	11
Tiltak 2.1 Boliger til funksjonshemmede: _____	11
Tiltak 2.2 Det må etableres varige boliger til mennesker med rus og psykiske problemer som gis kommunale tjenester som ledd i oppfølgingen. _____	12
Tiltak 2.3 Flere boliger til mennesker med psykiske lidelser. _____	12
Tiltak 2.4 Styrke gjeldsrådgiver/rådgiver tjenesten. _____	12
Tiltak 2.4 Etablering av en boligveileder tjeneste: _____	12
HOVEDUTFORDRING 3: Kommunen må ha midlertidig innkvartering / botilbud. __	13
Tiltak 3.1 Løse behovet for midlertidig innkvartering / innlosjeringstilbud. _____	13
HOVEDUTFORDRING 4: Videre oppfølging av planen: _____	13
Tiltak 4.1 Oppfølging av planen. _____	13
Tiltak 4.2 Revidering av planen _____	13
KAP 6 - FORSLAG TIL BOLIGTILTAK PÅ BAKGRUNN AV KARTLEGGINGEN (tabell):	13
KAP 7 - HANDLINGSPLAN FOR BOLIGSOSIALE TILTAK:	15
7.1 Handlingsplan 2010 - 2013 _____	15

KAP 8 - VEDLEGG TIL BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR STOKKE KOMMUNE 2010 – 2013. (Virkemidler) _____ 16

8.1. Kommunale utleieboliger/ trygdeboliger og omsorgsboliger. (Pr. januar 2010) _____	16
8.2. Organisering og forvaltning av boligtildeling i Stokke kommune. _____	16
8.3. Husbankens finansieringsordninger: _____	16
8.3.1 Startlån _____	17
8.3.2 Forbruk av Startlån i Stokke kommune: _____	17
8.3.3 Grunnlån. _____	17
8.3.4 Boligtilskudd til etablering – utleieboliger. _____	18
Dersom kommunene bygger eller bidrar til bygging av utleieboliger, vil det være mulig å få tilskudd av Husbanken. Tilskuddet skal som hovedregel ikke overstige 20 prosent av godkjente anleggskostnader eller salgspris. _____	
8.3.5 Boligtilskudd til etablering _____	18
8.3.6 Boligtilskudd til etablering i Stokke kommune: _____	18
8.3.7 Prosjekteringstilskudd _____	18
8.3.8 Boligtilskudd til tilpasning. _____	18
8.3.9 Avsetning på tapsfond _____	18
8.4. Husbankens bostøtteordning _____	18
8.4.1 Utbetalt bostøtte i 2008 – 2009 _____	19
8.5 Bruk av utbyggingsavtaler _____	19
8.6 Beskrivelse av boligtilstanden i Stokke kommune: _____	19
8.7 Hvilke endringer har skjedd i senere år. _____	19

KAP 1- FORMÅLET MED EN BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

1.1 Hva er en boligsosial handlingsplan?

- Det er en plan som omhandler boliger og botiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd
- Fellesnevneren for disse gruppene er lav eller ingen inntekt, mangel på egenkapital, og/eller en funksjonshemming eller sosiale problemer som bl.a. medfører at de trenger bistand til anskaffelse, tilrettelegging og oppfølging
- Kommuneplanen for 2004 - 2020 hadde ” *differensiert boligbygging* ” som et av åtte prioriterte innsatsområder.
- I Kommuneplan 2009 – 2020 vises det til i kapittel 3.3 Bo i Stokke under ”Føringer” vises til følgende:

St.meld. nr 23 (2003-2004) har en overordnet visjon om at *Alle skal kunne bo godt og trygt.*

Dette skal oppnås gjennom følgende hovedmål og strategier:

- *Tilrettelegge for et velfungerende boligmarked.*
- *Skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.*
- *Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.*

Det er et mål at det i kommunen skal finnes et variert tilbud av boliger som kan tilfredsstillende forskjellige behov og ønsker. Det skal finnes botilbud til vanskeligstilte, for ulike husstandstyper og til de som er godt stilt økonomisk. Det skal være botilbud i sentre nært kommunikasjonsstilbudene og i nærheten av mer naturbaserte omgivelser.

1.2 Hvorfor en boligsosial handlingsplan?

Fordi:

- kommunen har et generelt boligpolitisk ansvar
- kommunen ønsker å planlegge langsiktig
- kommunen ønsker å bidra til å bedre bosituasjonen for utsatte grupper
- en del grupper i befolkningen ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det åpne markedet
- boligprisene har steget mye og gjort etablering vanskeligere for mange grupper
- mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt de det gjelder, blant annet barn
- mangel på tilfredsstillende bolig slår bena under mange menneskers forsøk på rehabilitering
- mangel på bolig medfører dyre og dårlige leieforhold og innlosjeringer
 - staten satser på å bedre boligsituasjonen for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet og har tilrettelagt finansieringsordninger gjennom Husbanken

KAP. 2 – BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET

2.1 grunnlaget for planarbeidet

Det er enhver innbyggers ansvar å skaffe seg sin egen bolig. Økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske problemer gjør at en del mennesker likevel har problemer med å skaffe seg bolig eller å beholde sin bolig.

En del grupper trenger tilrettelegging og hjelp for å klare å skaffe seg, og beholde egen bolig. Planen omhandler hvordan en kan dekke disse gruppene behov.

2.2 Visjoner for det sosiale boligarbeidet:

- Boligen utgjør et fundament i menneskers livskvalitet.
- Alle skal ha en trygg og tilstrekkelig bolig.

2.3 Overordnet målsetting:

Det skal utarbeides en samlet handlingsplan for kommunens arbeid for at unge i etableringsfasen og vanskeligstilte skal kunne etablere seg i bolig og opprettholde boforholdet.

2.4 Målet med boligplanen er å gi:

- Økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- Økt kunnskap om statlige virkemidler
- En helhetlig boligpolitikk som koordinerer alle kommunens boligrelaterte tiltak
- Bedre utnyttelse av kommunens boligmasse
- En mer målrettet og effektiv bruk av virkemidler
- Større effektivitet ved å samordne ressurser

2.5 Kostnader og økonomiske betraktninger

Alle investeringene som er foreslått i planen skal i utgangspunktet dekkes inn ved husleier og/eller statlige tilskuddsordninger.

Husbankens virkemidler gjør at man kan redusere boomkostningene, hovedsakelig på tre måter (ved oppfylte vilkår):

- Ved rimelig lånefinansiering
- Ved tilskudd til nybygging eller innkjøp
- Ved at finansieringen utløser rett til bostøtte

Bygger eller kjøper kommunen nøkterne boliger og tar i bruk disse virkemidlene, bør beboernes utgifter til bolig ikke øke vesentlig i forhold til det de har i dag. Det som vil være av usikkerhetsmomenter i en slik betraktning vil være hvordan de statlige bevilgninger til boligformål, renter, byggekostnader, vedlikeholdsutgifter og det generelle boligmarkedet blir i tiden fremover.

2.6 Generelt om boligtiltakene

Når planen skal realiseres må det legges vekt på en spredt lokalisering og et begrenset antall boenheter på hvert enkelt sted eller bomiljø. Kommunen må ha ressurser til oppfølging av beboerne, slik at man får en god opplæring av beboeren, dialog med naboer og nærmiljøet. Boligen må ha en nøktern, men god standard, tilpasset husstandens størrelse og behov. Det må legges vekt på kostnader, både av hensyn til beboeren og til kommunen som i noen tilfeller er den som bærer, hele eller deler av kostnadene.

KAP. 3 - KARTLEGGING AV BEHOV FOR BOLIG.

3.1 Om kartleggingen

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Stokke kommune er i likhet med forrige kartlegging 2006 utført ved hjelp av Husbankens hjelpeverktøy "BOKART".

Kartleggingen som er utført i forkant av denne planen viser at det er 84 personer/husstander som trenger boligsosial hjelp.

Registreringen er basert på at husstanden oppfyller minst ett av følgende kriterier:

- Husstanden er uten egen eid eller leid bolig

- Husstanden har et leieforhold som står i fare for å opphøre, f. eks kommunale fremleieboliger med tidsbegrenset kontrakt
- Husstanden har en åpenbar uegnet bolig
- Husstanden har store bistands og oppfølgingsbehov som krever annen bolig eller særlig oppfølging for å beholde nåværende bolig

Disse kan trenge oppfølging på forskjellige nivå. Det dreier seg om hjelp til å skaffe seg bolig, tilrettelegge bolig og økonomi, behov for praktisk hjelp, opplæring og veiledning for å bedre evnen til å bo for seg selv. Dette er tiltak som kommunen skal medvirke til når personene ikke selv kan ivareta sin interesse på boligmarkedet, pga alder, funksjonshemming mv..

Hjelp og bistand i boligen kan være avgjørende for å lykkes med tiltaket, både for den enkelte og for omgivelsene.. For de med problemfylt atferd har kommunens hjelpetjeneste opplevd at utleier i flere tilfeller ikke vil leie ut og sier opp leieforholdet pga. atferden eller manglende betaling.

Det er derfor viktig at kommunen selv eier et tilstrekkelig antall boliger slik at boligtrengende får dekket sitt behov.

Forskjellige former for bistand og hjelp i boligen vil gi driftsutgifter innen kommunes helse- og sosialtjenester.

Som bakgrunn for revisjon av denne planen er det i januar 2010 gjort en ny kartlegging av boligbehovet for vanskeligstilte husstander. Tabellen viser resultatet av denne kartlegging sammen med kartleggingstall fra 2006.

3.2 Resultat av kartleggingen (tabell):

Antall husstander januar 2010	Primærkjennetegn	Tall fra kartleggingen i 2006.
14	Flyktninger	18
2	Funksjonshemmet	9
8	Utviklingshemmet	13
11	Annen funksjonshemming	19
10	Psykiatri	8
10	Rus	19
8	Rus og psykiatri	
10	Sosialt vanskeligstilte	22
11	Svak økonomi	48
84	Sum	156

Kartleggingen viser en økning i antallet husstander med diverse funksjonshemminger som trenger bistand til bolig mens antallet med sosiale vansker og svak økonomi er sterkt redusert. Resultatene av kartleggingen utkrystalliserer seg i en rekke utfordringer som kommunen står overfor i de neste 4 årene.

KAP 4 - HOVEDUTFORDRINGER I BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN:

Basert på kartleggingen, innhentede data og analyse av dagens situasjon, gir dette for en 4 års periode følgende hovedutfordringer:

Hovedutfordring 1

Fremskaffe og finansiere nøkterne, rimelige boliger til vanskeligstilte personer / husstander.

Hovedutfordring 2

Legge forholdene til rette og gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte for å gjøre dem i stand til å bo og beholde en egnet bolig

Hovedutfordring 3

Kommunen må ha midlertidig innkvartering / botilbud.

Hovedutfordring 4

Samordning med annet planverk: Forslag og tiltak i handlingsplanen må samordnes med økonomiplaner, kommuneplaner, arealplaner, reguleringsplaner, utbyggingsplaner, fagplaner og evet. utbyggingsavtaler.

KAP 5 - FORSLAG TIL TILTAK FOR Å MØTE UTFORDRINGENE:

Kommentarer / vurdering av utviklingen på de forskjellige områdene tas opp under tiltaksforslag knyttet til de enkelte hovedutfordringer.

HOVEDUTFORDRING 1: Fremskaffe og finansiere nøkterne, rimelige boliger til vanskeligstilte personer / husstander.

Tiltak 1.1 Kjøp, bygging av kommunale, innleie av private boliger for utleie/framleie:

Det er viktig for kommunene å ha tilstrekkelig med boliger som den eier selv. Kommunen har i mange tilfeller behov for å ha boliger der en selv har full råderett over virkemidlene. Det er dessverre slik at noen beboere har brukt opp sine muligheter i borettslag og i leiemarkedet. Kommunen har et spesielt ansvar etter lov om sosiale tjenester for å avhjelpe situasjoner for disse. Da vil i en del tilfeller kommunal bolig være eneste løsning, i alle fall dersom prisen skal holdes på et akseptabelt nivå.

Prismessige konkurransehensyn gjør også at det er viktig for kommunen å teste ut hvilke kostnader man får gjennom egen utbygging fremfor å basere seg på innleie av boliger. Dette gjelder kostnader både målt i et kort og et langt perspektiv.

Det er i 2009 innført ny ordning fra Husbanken for bygging/kjøp av boliger til å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Både kommunen, selskaper eller stiftelser kan søke om tilskudd. Til utleieboliger som skal brukes til å forebygge og bekjempe bostedsløshet, og da særlig boligprosjekt for personer med utfordringer som krever et helhetlig hjelpeapparat, kan det gis tilskudd med inntil 40 % av godkjente anleggskostnader eller salgspris.

Spesielt om bosetting av flyktninger:

Behovet for boliger til flyktninger vil avhenge av hvor mange kommunen inngår avtale om å bosette. Det antas at kommunen skal bosette flyktninger kontinuerlig i årene fremover.

Det er i den forbindelse en utfordring å skaffe nok egnede boliger til bosettinger og familiegjenforeninger. Pr. i dag dekkes behovet ved utleie av kommunens boliger, leie av private og kjøp av boliger med husbankmidler.

Det er en økning i bosetting av enslige og det foreslås derfor kjøp eller bygg av en bolig der flere kan bo sammen, et slags bokollektiv. Det er kostbart å bo alene og flere blir derfor avhengig av økonomisk sosialhjelp ved siden av introduksjonstønad.

I tillegg til disse virkemidlene hadde det vært ønskelig å få til en rullering av de kommunale boligene i en kortere tidsperiode. Denne rulleringen bør kunne gjøres ved at flyktninger med botid på 3 til 4 år, får mer målrettet råd og veiledning til kjøp av egen bolig. Målet med denne veiledningen bør være at flere av flyktningene kjøper bolig ved å benytte husbankens virkemidler som for eksempel "Startlån". Selveierboliger vil bidra til utjevning av sosiale forskjeller.

Kjøp av egen bolig kan være at flyktninger kjøper sin kommunale leiebolig etter f. eks. 3 år.

Tiltak 1.2 Stopp i salg av trygdeboliger.

Kommunen har tidligere vedtatt å selge trygdeboliger for 4 mill. kroner som et innsparingstiltak. Salg av trygdeboliger er gjennomført og det er pr 31.12.08 solgt boliger for 4,7 mill.

Det foreslås at ingen flere trygdeboliger selges før de kan erstattes av annet botilbud.

Kommunen har et økende behov for boliger til mange grupper som oppfyller kravene for tildeling av trygdebolig.

Tiltak 1.3 Aktivt bruk av Startlån og andre statlige låne- og tiskuddsordringer:

Startlån fra kommunen kan være løsningen for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Startlån kan da bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Personer som ikke får lån fra private banker eller som mangler egenkapital, som for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan da søke om startlån.

Hva gis startlån til?

- Topp- eller fullfinansiering ved kjøp av bolig.
- Refinansiering slik at husstanden kan bli boende i nåværende bolig.
- Toppfinansiering ved bygging av ny bolig.
- Utbedring av bolig. ”

Stokke kommunestyret vedtok i møte 15.06.09 nytt opptak av Startlån med kr 10 mill.

Mulighet for startlån kan være avgjørende for om en person / husstand klarer å etablere en egen bolig. Fra statlig hold pekes det på Startlån som et viktig virkemiddel i kampen mot bostedløshet og fattigdom.

Det er en kommunal utfordring å finne fram til gode tildelingsordninger for slike lån som ledd i den boligsosiale satsingen i kommunen.

Kommunen har regler / retningslinjer for tildeling / av Startlån vedtatt av kommunestyret som følges i behandling av de enkelte lånesøknader.

Tiltak 1.4 Økt utnyttelse av Husbankens bostøtteordning

Økt satsing på publikumsmottak og saksbehandling av bostøttesøknader vil kunne gi flere husstander bostøtte, og bidra til at de kan betjene sine boutgifter uten kommunal støtte over sosialbudsjettet.

Nytt bostøtteregulverk fra juni 2009 har ført til at flere personer innvilges bostøtte. Dette gjelder i særlig grad unge med lave inntekter og store boutgifter.

Husbankens statistikk utarbeidet okt 2009 viser i gjennomsnitt for alle kommuner i Norge med 22 bostøttmottakere pr. 1000 innbyggere

I Stokke er det 24 bostøttmottakere pr. 1000 innbyggere.

Tiltak 1.5 Bedret informasjon til publikum / innbyggerne om kommunens og Husbankens boligvirkemidler

Alle aktørene i boligarbeidet må gis nødvendige kunnskaper til å informere innbyggere og særlig de mest aktuelle brukergruppene.

Bruk av Husbankens ulike ordninger er varierende kommunene imellom. Det er grunn til å tro at det er liten eller manglende kunnskap i deler av befolkningen. Grunnen kan bl.a. være at finansieringsformene er mange, til dels lite oversiktlige og at endringen i betingelser er raskt skiftende.

Finansieringsmulighetene er sammensatte og for mange vanskelig å sette seg inn i.

Det må være et mål for Stokke kommune at informasjon om Husbankens ordninger tydeliggjøres.

Tiltak 1.6 Kommunen bruker utbyggingsavtaler som virkemiddel.

Det må tas stilling i hvert enkelt tilfelle til hvilken måte kommunen stiller krav i en utbyggingsavtale for å fremme boligsosiale formål. Det er utarbeidet en "standard" for utbyggingsavtaler der kommunen har utpekingsrett/tildelingsrett, og krav om mulighet for husbankfinansiering for en viss andel av tomtene.

Utbyggingsavtaler sikrer kommunen mulighet for en utbygging med sosial profil, samtidig som utbygging kan foregå i privat regi.

Kostnadsspørsmålet må vurderes i hver enkelt sak.

En betingelse om at en viss andel av boligene i et byggefelt skal kunne kjøpes på fortrinnsrett av kommunen vil være et lovlig pålegg.

I denne planen vil en ikke konkretisere hvilke krav som det vil kunne være aktuelt å kreve i slike utbyggingsavtaler. Det bør imidlertid være aktuelt å vurdere om, og på hvilken måte slike utbyggingsavtaler kan anvendes. Dette for å sikre en boligutvikling som tar tilstrekkelig sosiale hensyn, bl.a. for å sikre bygging av små og rimelige boliger til grupper i befolkningen som har mindre egenkapital eller betalingsevne.

HOVEDUTFORDRING 2: Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde boligen.**Tiltak 2.1 Boliger til funksjonshemmede:**

Kommunestyret vedtok 21.09.09 å bygge et nytt bofellesskap med 16 leiligheter og fellesareal på Frydenbergjordet i Stokke. Dette er 16 boliger med mulighet for heldøgnsbemanning.

Kommunestyret vedtok også den 14.12.09 å opprette 9,3 årsverk til bemanning av 6 av boligene. Boligene forventet ferdig høsten 2010.

Stokke kommune har allikevel fortsatt et økende behov for bolig til funksjonshemmede og psykisk utviklingshemmede. Det er spesielt ungdommer som i perioden fra 2010 vil ha behov for et bo og tjenestetilbud.

Tiltak 2.2 *Det må etableres varige boliger til mennesker med rus og psykiske problemer som gis kommunale tjenester som ledd i oppfølgingen.*

Det er behov for å bygge boliger til mennesker med rusproblemer. I henhold til opptrappingsplan for rusproblemer i kommunen stilles det krav til varig bolig til denne målgruppen. Dette gjelder boliger der kommunen har disposisjonsrett, men som ikke er institusjon eller omsorgsboliger. Boligene trenger ikke særskilt bemanning, men beboere forventes å være i behov av tett oppfølging av kommunale tjenester.

Kommunen har i den forbindelse innledet et samarbeid med stiftelsen Bolig 90 om bygging av 6 egne boliger for mennesker med rus og psykiske problemer. Bolig 90 er en ideell stiftelse som har som mål å lage boliger til denne målgruppen. Det er etablert flere boligprosjekter i andre kommuner som stiftelsen har vært initiativtaker til. I Stokke er boligene tenkt plassert på Lågerødåsen. Samtidig planlegges det bygget 4 boliger til midlertidig bruk for NAV Stokke. (Se tiltak 3.1)

Fordeling av samarbeid og ansvar er som følger:

- Stiftelsen finansierer og setter i gang byggeprosjektet etter avtale med kommunen.
- Boligene bygges med midler fra Husbanken i form av lån og tilskudd. (fra 20 til 40 %)
- Tønsberg og Nøtterøy BBL (snart OBOS) står for selve byggingen og driften av boligene. (Husleie, vaktmestertjeneste, vedlikehold, m.m.)
- Kommune har tildelingsrett og ansvar for oppfølging av beboerne. (Kommunale tjenestetilbud)

I løpet av planperioden på 4 år foreslås det å bygge 14 boliger til denne målgruppen som er spesielt sårbare fordi de vanskelig får tilgang til å leie på det private markedet.

Tiltak 2.3 *Flere boliger til mennesker med psykiske lidelser.*

Det er behov for å bygge flere boliger til mennesker med psykiske lidelser. (i tillegg til de tiltak 2.2) Dette gjelder boliger der kommunen har disposisjonsrett. Boligene trenger ikke å være bemannet, men beboere forventes å være i behov for kommunale tjenester.

Psykiatriboligene i Prestegårdstunet skal dekke behovet til brukere som trenger bemannet bolig. De nye boligene skal gi et botilbud til de som kan bo mer selvstendig. På denne måten blir det et mer differensiert botilbud til denne målgruppen. Det forslås at det bygges til sammen 12 boliger i planperioden.

Tiltak 2.4 *Styrke gjeldsrådgiver/rådgiver tjenesten.*

Uoversiktlig økonomi er vanligvis den største årsaken til boligproblemer og behovet for gjeldsrådgivning er stor hos mange brukere.

Tjenesten er fra februar 2010 styrket ved tilsetting av ny gjeldsrådgiver på NAV Stokke. Kommunene Andebu, Tjøme, Lardal og Stokke har også inngått et samarbeid med fylkesmannen om et tilbud om interkommunal gjeldsrådgivningstjeneste. Opptrapping på dette feltet er avgjørende for å lykkes med det boligsosiale arbeidet i kommunen.

Tiltak 2.4 *Etablering av en boligveileder tjeneste:*

Det har i lengre tid vært et behov for etablering av en stilling som boligveileder, gjerne knyttet til Virksomhet Eiendom. Boligveiledning ved bosetting vil kunne forebygge skader i boliger. Spesielt når det gjelder flyktningene som bosettes kan disse ha annerledes "bo-kulturer" enn det som er forventes i Norge. Kommunen har erfart at en del flyktninger trenger mye veiledning i forhold som å forebygge vannskader, fuktskader, lufting, bruk av elektriske

apparater og kildesortering. Mangelfull oppfølging på disse områdene har ført til ekstra utgifter for kommunen.

HOVEDUTFORDRING 3: Kommunen må ha midlertidig innkvartering / botilbud.

Tiltak 3.1 Løse behovet for midlertidig innkvartering / innlosjeringstilbud.

Målgruppen er personer med rusproblemer, psykiske problemer eller som på annen måte er sosialt vanskeligstilt. Kriteriet for å kunne benytte et slikt botilbud er at de har et akutt boligproblem.

NAV Stokke benytter seg i dag av tilbud på det private leiemarkedet når det oppstår behov for midlertidig bosetting. Fra tid til annen har kommunen bruk for kortvarige innlosjeringstiltak. Da brukes Kirkens Bymisjon i Tønsberg, eller leie av campinghytter, hospits og lignende. Det har i lenger tid vært behov for gode midlertidige bo løsninger.

NAV Stokke og virksomhet Familie og oppvekst har igangsatt et samarbeid med stiftelsen Bolig 90 for å bygge 4 boliger til vanskeligstilte. (For midlertidig bruk) Ferdigstillelse forventes i 2011 og dette prosjektet hører sammen med 6 boliger til mennesker med rus- og psykiske problemer. (Se tiltak 2.2)

HOVEDUTFORDRING 4: Videre oppfølging av planen:

Tiltak 4.1 Oppfølging av planen.

Rådmannen gis årlig ansvar for oppfølging av planen, og budsjettet tilpasses planens vedtatte tiltak. De alternative tiltak søkes innarbeidet i det øvrige planverket.

Tiltak 4.2 Revidering av planen

Planen revideres i 2014 samtidig med andre fagplaner og rulleres hvert år før oppstart av rulleringsarbeidet med økonomiplan og handlingsprogram.

Ansvar for revidering av planen tillegges HOOK.

Det vil være viktig å rullere planen jevnlig. Boligmarkedet er i hurtig utvikling. En hyppig rulling kan høyne bevisstheten om hvordan det går med iverksatte tiltak, hvordan behovene har endret seg og hvordan virkemidlene bør justeres.

KAP 6 - FORSLAG TIL BOLIGTILTAK PÅ BAKGRUNN AV KARTLEGGINGEN (tabell):

Kartlegging av dagens og framtidens boligbehov for mennesker med spesielle behov eller i en situasjon der de vanskelig kan skaffe seg selv egen bolig er gjort i begynnelsen av februar 2010. Kartleggingen er gjort av virksomhetene Tiltak for funksjonshemmede, Familie og oppvekst og NAV. Eldre og pleietrengende i virksomhet Pleie og omsorgen er ikke tatt med i denne omgangen.

	BOLIG TILTAK	2010	2011	2012	2013	SUM
1	Bygge flere kommunale boliger til mennesker med psykiske lidelser. Målgruppe er yngre mennesker		4	4	4	12
2	Mulighet for å benytte Eikelunden (når den blir ledig) til unge mennesker med ADHD/Autisme problematikk.		5			5
3	Bygge / utvikle boligtilbud (fellesskap?) for mennesker med psykisk utviklingshemming		1	3	5	9
4	Bygge / utvikle boligtilbud (fellesskap?) for mennesker med fysisk funksjonshemming		2	1	2	5
5	Nytt bofellesskap for brukere med utviklingshemming på 16 leiligheter og fellesareal på Frydenbergjordet i Stokke.. (Vedtatt av kommunestyret 21.09.09)	16				16
6	Omdisponere trygdeboliger i Peer Gyntsvei til funksjonshemmede som ikke har behov bofellesskap, fysisk tilrettelegging av boligen, men behov for miljøarbeidertjenester.	3	1		3	7
7	Bygge ut Peer Gyntsvei med 2 leiligheter for samme målgruppe som punkt **			2		2
8	Kjøp / leie av boliger til bosetting av nyankomne flyktninger. (Boligene som kjøpes bør tiltenkes solgt beboere etter ca. 3 år.	9	9	9	9	36
9	Kjøp / bygge bolig egnet som bokollektiv for enslige flyktninger som skal bosettes.	1	1			2

	BOLIG TILTAK	2010	2011	2012	2013	SUM
10	Faste boliger til mennesker med rusmiddelproblemer. Kjøp/bygging finansieres ved låneopptak og tilskudd gjennom Husbanken. I kommunal regi eller i samarbeid med stiftelsen Bolig 90.	2	6	4	2	14
11	Kjøpe varige boliger til mennesker med rus og psykisk lidelse med et behov for et skjermet botilbud. Det vil si ikke bofellesskap eller samlokaliserte boliger.		2	2	2	6
	SUM	31	31	25	27	114

KAP 7 - HANDLINGSPLAN FOR BOLIGSOSIALE TILTAK:

Kartleggingen og vurdering av forskjellige boligsosiale tiltak oppsummeres i en konkret handlingsplan for perioden 2010 - 2013:

7.1 Handlingsplan 2010 - 2013

Hovedutfordring 1: Fremskaffe og finansiere nøkterne og rimelige boliger til vanskeligstilte grupper		Antall boliger.				
Tiltak/virkemiddel		2010	2011	2012	2013	Sum
1.1	Bygge, kjøpe, leie til sammen 70 boliger for utleie til aktuelle brukere (planens kap.4.)	11	21	21	17	70
1.2	Kommunen inngår avtale med BOLIG 90 om etablering av 6 boliger til vanskeligstilte med rus og psykiske problemer. Ferdigstillelse planlagt 2011. (antallet inngår i punkt 1.1)					
1.3	Nytt bofellesskap for brukere med utviklingshemming (Frydenbergjordet)	16				
1.4	Bygge nye bofellesskap for fysisk og psykisk utviklingshemmede ungdom		3	4	7	14
1.5	Beholde trygdeboligene i Peer Gyntsvei til funksjonshemmede som ikke har behov for bofellesskap, tilrettelagt bolig.	3	1		3	7
1.6	Bygge ut boligene i Per Gynts vei med 2 leiligheter til samme målgruppe som punkt 1.4			2		2

Hovedutfordring 2: Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde boligen /						
2.1	Gjeldsrådgivingen styrkes ved opp-prioritering av tjenesten. Gjennomføres våren 2010.					
2.2	Ansette boligveileder i kommunen					

Hovedutfordring 3: Løse behovet for midlertidig innkvartering / innlosjeringstilbud.						
3.1	Den planlagte avtalen med BOLIG 90 (punkt 1.2) innebærer også boliger som av NAV kan benyttes som midlertidige boliger til vanskeligstilte med rus og psykiske problemer. Ferdigstillelse planlagt 2011.					

KAP 8 - VEDLEGG TIL BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR STOKKE KOMMUNE 2010 – 2013. (Virkemidler)

Kapitlet beskriver ulike virkemidler som er relevante i boligsosialt arbeid i kommunen.

8.1. Kommunale utleieboliger/ trygdeboliger og omsorgsboliger. (Pr. januar 2010)

Stokke kommune eier totalt 164 boliger som leies ut. De fleste leies ut til eldre og funksjonshemmede. I tillegg leier kommunen 24 boliger for fremleie til flyktninger og økonomisk vanskeligstilte.

8.2. Organisering og forvaltning av boligtildeling i Stokke kommune.

I Stokke kommune er ansvaret for de kommunale boligene delt mellom flere virksomheter. Virksomhet Eiendom og kommunalteknikk har forvaltningen.

Et koordineringsteam som består av lederne for virksomhetene: Pleie og omsorg, Tiltak for funksjonshemmede og Familie og oppvekst tildeler boligene. (Trygde- og omsorgsboliger)

Faglige vurderinger gjøres i forkant av et vurderingsteam bestående av fagpersoner fra de samme virksomhetene.

Tildeling av omsorgsboliger er basert på opplysninger fra søkeren selv, søkerens primærlege, hjemmetjenesten eller andre berørte faginstanser. Vurderingsteamet innhenter ytterligere opplysninger og vurderer behovet. Leilighetene tildeles på bakgrunn av opplysninger om helse og tjenestebehov.

Trygdeboliger avrettes ved ledighet, mens omsorgsboliger tildeles etter kommunal behovsvurdering.

Tildeling av trygdeboliger er basert på opplysninger fra søkeren selv, søkerens primærlege, kommunale tjenesteytere eller andre. Ytterligere opplysninger innhentes kun når søker har gitt fullmakt til dette. Leilighetene tildeles på bakgrunn av behov/ ønske om en annen bolig.

8.3. Husbankens finansieringsordninger:

Husbanken har en rekke forskjellige låne- og tilskuddsordninger for anskaffelse og rehabilitering, og bostøtte/tilskudd til subsidiering av boutgifter:

- Startlån (lån fra private banker i kombinasjon med lån fra kommunen) I enkelte tilfeller kan boliger fullfinansieres.
- Boligtilskudd til etablering.
- Boligtilskudd for tilpasning av bolig
- Grunnlån. Erstatte tidligere oppføringslån og utbedringslån.
- Bostøtte
- Prosjekteringstilskudd
- Avsetning til tapsfond, hvis eksisterende fond er lave.

Noen av ordningene administrerer Husbanken selv og noen administrerer kommunen. Det kommunen administrerer blir omtalt i senere avsnitt.

Både enkelthusstander og kommuner kan benytte Husbankens låneordninger. De kan utgjøre grunnfinansieringen i nøkterne boliger, både selveier og utleieboliger. Boligene kan kjøpes, bygges eller utbedres. Flere av ordningene kan kombineres.

8.3.1 Startlån

Det gis Startlån til topp eller fullfinansiering av bolig. Som hovedregel skal man først ha prøvd i privat bank. De mest vanskeligstilte kan få fullfinansiering med Startlån, eventuelt i kombinasjon med boligtilskudd.

Startlånet er behovsprøvd og kan blant annet omfatte unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander. Boligen det skal gis lån til skal være nøktern, egnet og rimelig i forhold til antall beboere og lokalt prisnivå.

Lånene benyttes i hovedsak til å finansiere boliger til husstander som er i behov av en nøktern bolig, og som har problemer med å få og/eller betjene ordinære banklån. Midlene brukes også i noen grad til utbedring av bolig, toppfinansiering ved oppføring av ny bolig, refinansiering av dyre lån.

Kommunen foretar låneopptak i Husbanken til videre utlån.

8.3.2 Forbruk av Startlån i Stokke kommune:

	2007	2008	2009
Sum i 1000	1 348	1 425	3 053
Antall søkere	16	19	21
Antall innvilgede lån	5	6	8
Gjennomsnitt pr. søknad	270	238	381

8.3.3 Grunnlån.

Grunnlån kan gis til kommuner, enkeltpersoner, selskaper, stiftelser og lignende.

Grunnlånet skal fremme universell utforming og miljø i nye og eksisterende boliger, finansiere boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Grunnlånet kan brukes til nye boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger. Husbanken kan gi grunnlån på 80 % av prosjekt kostnadene eller salgsprisen dersom prosjektet tilfredsstiller kriteriene for universell utforming og miljø. Ved utbedring kan grunnlånet utgjøre inntil 100% av utbedringskostnadene Husbanken godkjenner. Søknad sendes Husbanken.

8.3.4 Boligtilskudd til etablering – utleieboliger.

Dersom kommunene bygger eller bidrar til bygging av utleieboliger, vil det være mulig å få tilskudd av Husbanken. Tilskuddet skal som hovedregel ikke overstige 20 prosent av godkjente anleggskostnader eller salgspris.

Enkelte prioriterte prosjekter kan oppnå inntil 40 % tilskudd.

8.3.5 Boligtilskudd til etablering

Kommuner som administrerer låneordningene på vegne av Husbanken, får også midler til boligtilskudd til etablering og tilpasning. Disse fordeler kommunen videre til enkeltpersoner i henhold til Husbankens retningslinjer. Dvs. at ordningen er behovsprøvd og kan gis husstander med svak betalingsevne. Boligtilskuddet kan utgjøre den toppfinansieringen som gjør at husstanden får lave nok boutgifter til at de kan betjene dem i en nøktern bolig. Dette er et særlig viktig virkemiddel som gjør at flere husstander blir i stand til å skaffe seg sin egen bolig. Grunnfinansieringen kan være både husbanklån (Grunnlån) og Startlån.

Boligtilskudd til etablering gis med pant i boligen, og avskrives med 5 % pr. år. Dersom de som er innvilget boligtilskudd selger før 20 år er gått, innfris det beløpet som ikke er avskrevet. Disse beløpene går tilbake til kommunen og kan deles ut på nytt

Størrelsen på tildelt boligtilskudd fra Husbanken varierer årlig, og påvirkes blant annet av forbruk av innvilgede startlån siste år.

8.3.6 Boligtilskudd til etablering i Stokke kommune:

	2007	2008	2009
Sum i 1000	620	300	500
Antall søkere	3	4	5
Gjennomsnitt pr. søknad	206	75	100

8.3.7 Prosjekteringstilskudd

Husbanken kan gi tilskudd til boligtiltak for bostedsløse, rusmisbrukere, flyktninger, funksjonshemmede og andre spesielt vanskeligstilte, for å få til en god planlegging ut fra den enkeltes særlige behov. Dette er et bidrag til å dekke utgiftene til arkitekt med inntil kr.12 000,- pr. sak for å få best mulig tilpasning av boligen. Tilskuddet kan gis i forbindelse med utbedring, kjøp eller bygging av ny bolig.

8.3.8 Boligtilskudd til tilpasning.

En del husstander kan ved hjelp av startlån og/eller boligtilskudd til tilpasning fortsette å bo i den boligen de har. Ordningene er behovsprøvd og kan nyttes til tilrettelegging av boligen for funksjonshemmede, men også til større vedlikeholdsoppgaver for sosialt vanskeligstilte.

Boligtilskudd til tilpassing / utbedring under kr 40 000 kreves ikke tilbakebetalt. Tilskudd over kr 40 000 gis med pant i boligen, og avskrives med 10 % pr. år. Det er en stor søkning til denne ordningen.

8.3.9 Avsetning på tapsfond

Kommuner som opptar lån i Husbanken til videre utlån kan søke Husbanken om å få avsette midler fra boligtilskudd til tapsfond, hvis eksisterende fond er lave.

Tapsfondet kan bare benyttes til tap på startlån og etableringslån finansiert etter 01.01.96.

8.4. Husbankens bostøtteordning

Husbankens bostøtteordning setter mange husstander som ellers ville hatt problemer, i stand til å klare sine boutgifter. Tabellen nedenfor viser at mange husstander mottar beløp som gir en god subsidiering av utgiftene.

8.4.1 Utbetalt bostøtte i 2008 – 2009

	Sum bostøtte	Antall saker	Antall innvilget	Gj.snitt innv. årlig	Innbyggere	Bostøtte pr. innbygger pr. år
2008	5497 401	270	260	21 144	11000	500
2009	6 426 933	292	275	23 706	11000	603

8.5 Bruk av utbyggingsavtaler

Bruk av utbyggingsavtaler vil kunne gi mer variasjon i boligtypene og størrelsene som bygges.

8.6 Beskrivelse av boligtilstanden i Stokke kommune:

Når det gjelder omsorgsboligene i kommunen, er disse av relativt ny dato. Derfor er kvaliteten ganske god. Søkemassen er alltid stor til disse boligene, spesielt til de som er bemannet.

Når det gjelder trygdeboliger er standarden ujevn. Her finnes både gode og dårlige boliger. Generelt sett burde man foreta en oppgradering av disse.

8.7 Hvilke endringer har skjedd i senere år.

Siden revidering av forrige plan er det anskaffet bygget / kjøpt:

- 2007 Bygd om gamle Ekely barnehage på Vear, som er innredet til 2 leiligheter for flyktninger. Leilighetene er beregnet til barnefamilier.
- 2007 Kjøpt bolig Jevnakerveien 3 i Stokke sentrum. 2 boenheter som er øremerket flyktninger.
- 2008 Kjøpt bolig Storevarveien 7, Melsomvik. Boligen er øremerket flyktninger.
- 2009 Kjøpt leilighet Engveien 4 b. Leilighet ble kjøpt for bosetting av familie som ble berørt av brann i Ole Stavnumsvei, juni 2009.

Omsorgsboliger.

- 2007 Kjøpt bolig Johannes Sandviksvei.
- 2008 Bygget 5 stk leiligheter + fellesrom i Ole Stavnumsvei 14. Bemannet.
- 2008 Bygget 5 stk leiligheter + fellesrom i Ole Stavnumsvei 10 (Soletunet) Bofellesskap for psykisk/demente.
- 2009 Ombygging av en leilighet Eikelunden 3. Blitt plass til en ekstra bruker.
- 2010 Byggeprosjekt, Frydenbergjordet. 16 leiligheter for funksjonshemmede. Ferdigstilles okt. 2010.

