

**STOKKE KOMMUNE**  
**Virksomhet eiendom og kommunalteknikk**



**BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN**  
**2006 – 2009**

Revidert 15.02.2006

**VISJON:**

**BOLIGEN UTGJØR ET FUNDAMENT I MENNESKERS  
LIVSKVALITET**

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

**VERSJON PR.**

<b>1. FORORD</b>	<b>s. 3</b>
1.1 Hva er en boligsosial handlingsplan?	
1.2 Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan?	
<b>2. SAMMENFATTENDE DEL</b>	<b>s. 4</b>
2.1 Bakgrunn for planarbeidet	
2.2 Visjoner for det sosiale boligarbeidet	
2.3 Overordnet målsetting	
2.4 Målet med boligplanen	
2.5 Kort om boligsosiale forhold	
2.6 Kort om kartleggingen	
<b>3. HOVEDUTFORDRINGER</b>	<b>s. 6</b>
<b>4. BOLIGPLAN</b>	<b>s.10</b>
<b>5. OM FORSLAG TIL TILTAK</b>	<b>s. 12</b>
5.4 Henvisninger	
<b>6. SAMMENDRAG HANDLINGSPLAN</b>	<b>s. 14</b>
<b>Vedlegg</b>	<b>s. 15</b>

## KAP 1- FORORD

### 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 og mangel på egenkapital, og/eller en funksjonshemming som bl. a medfører at de trenger bistand til anskaffelse, tilrettelegging og oppfølging
- Kommuneplanen for 2004- 2020 har ” *differensiert boligbygging* ” som et av åtte prioriterte innsatsområder, hvor ulike typer boliger for alle grupper herunder unge og eldre er en hovedutfordring.

### 1.2 Hvorfor lage 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 innløsninger
- staten satser på å bedre boligsituasjonen for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet og har tilrettelagt finansieringsordninger gjennom Husbanken

## KAP. 2 - SAMMENFATTENDE DEL

### 2.1 Bakgrunn 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 gruppenes 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 Kort om boligsosiale forhold

Kartleggingen i Stokke kommune viser at 70 av de kartlagte husstandene trenger 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 problem-adferd har kommunens hjelpetjeneste opplevd at utleier i flere tilfeller ikke vil leie ut og sier opp leieforholdet pga problem - adferd og/eller manglende betaling.

Det er 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, særlig i form av bemanning.

### 2.6 Kort om kartleggingen

Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Stokke kommune er utført ved hjelp av Husbankens hjelpeverktøy ”Bokart”. Denne omfatter 156 husstander.

For øvrig er dette tallet identisk med forrige plan, men behovgruppene er betydelig endret.

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

## KAP. 3 - HOVEDUTFORDRINGER

Vanskeligstilte husstander.

### Primærkjennetegn

Antall husstander	Primærkjennetegn
48	økonomisk vanskeligstilt
8	psykiatri
9	fysisk funksjonshemming
19	rusmiddelmisbruk
18	flyktninger
19	annen funksjonshemming
13	psykisk utviklingshemming
22	sosialt vanskeligstilt
<b>Totalt 156</b>	

For 86 av disse husstander ytes det økonomisk bistand til etablering av bolig. Planen foreslår tiltak for 70 husstander.

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 grupper på boligmarkedet

#### Hovedutfordring 2

Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde en egnet bolig

#### Hovedutfordring 3

Finne løsninger på midlertidig innkvartering

#### Hovedutfordring 4

Oppfølging av planen

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

### HOVEDUTFORDRING 1:

Fremskaffe og finansiere nøkterne og rimelige boliger til vanskeligstilte grupper.

#### Tiltak 1.1 – Kjøp/ bygging av 43 kommunale utleieboliger i løpet av en 4-års-periode.

Bygging av kommunale utleie boliger. Boligene skal være 2 roms ( eller større )

Finansieres med lån og 20 % tilskudd fra Husbanken ( gjeldende regler )

**Forslaget forventes ikke å gi vesentlig økte driftsutgifter. Låneopptak dekkes gjennom husleie.**

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.

### **Tiltak 1.2 - Innleie av private boliger for fremleie:**

I løpet av fireårs perioden leie inn 12 leiligheter av ulik størrelse.

Gjelder særlig nyinntak av flyktninger.

Forslaget forventes ikke å gi årlige driftsutgifter.

### **Tiltak 1.3 – Salg av trygdeboliger til en verdi oppad til ca. 4 mill. kr.**

Det anbefales at vedtak om salg av trygdeboliger i forbindelse med innsparingsprogrammet endres, slik at trygdeboliger i Peer Gyntsvei ikke selges ved ledighet. Dette fordi det vil være hensiktsmessig for kommunen å benytte disse leilighetene til omsorgs- eller pleieformål. Dette er boliger som passer til personer som ikke har behov for å bo i bofellesskap, og som heller ikke trenger fysisk tilrettelegging av sin bolig, men som har behov for miljøarbeidertjenester. Besparelseskrevet på 4 mill. endres ikke, men dette innebærer salg av flere boliger i andre borettslag .

Det er innført nye retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger slik at disse ikke lenger avverteres, men tildeles ved behovvurdering av kommunens koordineringsteam.

### **Tiltak 1.4 - Samarbeide med boligbyggelagene og private om utvikling av leiligheter tilpasset de unges behov.**

Spesielt gjelder dette utbygging av boligområdene Sentrum Syd og Sentrum Øst.

Det er viktig med en dialog med utbyggerne for å vurdere behov, og evt. innvilge lån og tilskudd til denne gruppen.

***Forslag: Kommunen har ingen registrering av eksakte behov for denne målgruppen, men vil foreslå at kommunen gjennom avtaler med private utbyggere sikrer et visst antall boliger til unge i etableringsfasen.***

Det vurderes å være et behov for rimelige boliger for første gangs etablering for yngre mennesker. Det vurderes ikke som å være noen primæroppgave for kommunen å selv bygge og / eller forvalte boliger for yngre mennesker. Kommunen har imidlertid andre virkemidler for å bedre situasjonen for disse (lån/tilskudd).

Et ungdomsboligprosjekt skal ha vedtekter og tildelingskriterier om hvem leiligheten skal tildeles. Det må også gå frem av prosjektet en sansynliggjøring av hvordan boligtilskuddet kommer ungdommen til gode i form av lave husleier.

Eksempelvis vil Husbanken kunne gå inn med 20 % boligtilskudd ved finansiering av utleieboliger til vanskeligstilte ungdommer.

Boligprosjekt for ungdom / yngre vil ofte kunne utvikles i regi av et boligbyggelag.

### **Tiltak 1.5 - Økt opptak av Startlån .**

Kommunestyret vedtok i møte 13.02.06 opphevelse av beløpsgrensen knyttet mot en enkelt låntaker, noe som i større grad gjør det mulig å benytte Startlån til vanskeligstilte.

Man vedtok samtidig en ny lånekvote for året 2006 på kr. 7 mill.

### **Tiltak 1.6 - 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.

Kommunen tar sikte på å kurse ansatte i hjemmetjenestene slik at de kan gi bedre informasjon til flere husstander med bostøttebehov.

Sammenligning med andre relevante kommuner viser at kommunen trolig kan formidle et større beløp til innbyggerne.

### **Tiltak 1.7- Bedret informasjon til publikum og bedre intern informasjon om kommunens og Husbankens boligvirkemidler**

Alle aktørene i boligarbeidet må gis nødvendige kunnskaper til å informere brukere.

Bruk av Husbankens ulike ordninger er varierende kommunene imellom. Det er grunn til å tro at det er liten eller mangelfull 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 forbedres.

### **Tiltak 1.8 - Kommunen bruker utbyggingsavtaler som virkemiddel.**

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

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

Ny lov som trer i kraft 1 juli 06 gir kommunene hjemmel for dette.

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 - Opprettelse av boenheter, med behov for miljøarbeider tjeneste.**

Det er behov for å bygge flere kommunale boliger til mennesker med psykiske lidelser. Dette gjelder boliger der kommunen har disposisjonsrett, men som ikke er institusjon eller omsorgsboliger. Boligene trenger ikke være bemannet, men beboere forventes å være i behov av kommunale tjenester. Kartleggingen viser at målgruppen det bør satses på er yngre personer med psykiske lidelser og at 4 boenheter vil dekke dagens behov.

Stokke kommune har en stor gruppe unge funksjonshemmede og psykisk utviklingshemmede som skal etablere seg i egen bolig. I perioden 2006 – 2009 er det 16 personer som har behov for et bo og tjenestetilbud. ( Det vises til kap. 5 Handlingsplan )

Virksomhet tiltak for funksjonshemmede gir i dag et bolig og tjenestetilbud til mange eldre psykisk utviklingshemmede ( + 60 år). I tillegg har kommunen også mange ungdommer som i

perioden fra 2010 vil ha behov for et bo og tjenestetilbud. Behovet for boliger til denne gruppen vil måtte utredes i løpet av planperioden.

Miljøarbeidertjenesten er en eller flere fagpersoner som har ansvar for å følge opp den enkelte beboer i sin bolig ved å gi råd og veiledning, praktisk hjelp og opplæring.

### **Tiltak 2.2 . Styrke gjeldsrådgiver/rådgiver tjenesten.**

Uoversiktlig økonomi er vanligvis den største årsaken til boligproblemer.

Behovet for gjeldsrådgivning er større enn den sosialtjenesten kan håndtere.

Tjenesten bør opp-prioriteres for å møte behovet.

### **Tiltak 2.3.**

Det bør bygges et bofellesskap for multifunksjonshemmede og psykisk utviklingshemmede.

## **HOVEDUTFORDRING 3**

Løse behovet for midlertidig innkvartering.

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

### **Tiltak 3.1 – Innlosjeringstiltak**

Øremerke 1-2 boliger som må holdes ledige for å dekke akutte behov . Disse foreslås bygget på kommunal eiendom. Ved innflytting av boligen må det avtales at dette gjelder korttidsopphold ca. 3-6 mnd.

Boligen må være møblert og bør knyttes opp mot miljøarbeidertjeneste for å unngå at den blir permanent.

Fra tid til annen har kommunen bruk for kortvarige innlosjeringstiltak. Da brukes Kirkens Bymisjon i Tønsberg, eller leie av campinghytter, hospits og lignende.

## **HOVEDUTFORDRING 4**

### **Oppfølging av planen:**

#### **Tiltak 4.1 - Oppfølging av planen.**

Rådmannen gis årlig ansvar for oppfølging av planen, og budsjettet tilpasses planens vedtatte tiltak.

#### **Tiltak 4.2 – Revidering av planen**

Planen revideres i 2010 samtidig med psykiatriplanen, handlingsplan for eldreomsorgen og 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 rullering kan høyne bevisstheten om hvordan det går med iverksatte tiltak, hvordan behovene har endret seg og hvordan virkemidlene bør justeres. Vi vil forslå en rullering i 2010 og en justering i forbindelse behandlingen av økonomiplanen.

## KAP. 4 - BOLIGPLAN FOR 70 HUSSTANDER

Forslag til fremskaffing av boliger (omdisponering, kjøp og bygging)

Boligbehov.

TILTAK	2006	2007	2008	2009	SUM
1. Bygge flere kommunale boliger til mennesker med psykiske lidelser. Målgruppe er yngre mennesker og som ikke er avhengig av bemanning knyttet til boligen.		4			4
2. Omsorgsboliger for eldre	10				10
3. En gruppe pårørende samarbeider om privat utbygging av bofellesskap. Dette vil være et bofellesskap for fysisk og psykisk utviklingshemmede ungdom. Behovet for tjenester er tatt med i handlingsprogrammet for 2006 – 2009.  Dersom ikke privat utbygging finner sted må kommunen bygge boliger for den samme gruppen.		6			6
4. Bygge erstatningsbolig for Eikelunden 3, som skal taes i bruk som avlastningsbolig, jmf. Handlingsprogrammet for 2006 – 2009.	4				4
5. Bofellesskap for multifunksjonshemmede og psykisk utviklingshemmede. Denne boligen bør samordnes med eller bygges i tilknytting til den nye erstatningsboligen for Eikelunden. Dette tiltaket er ikke tatt med i Handlingsprogrammet for 2006 – 2009. Tiltaket må videre utredes.			1	1	2
6. Bruk av trygdeboliger i Peer Gyntsvei til	2	1		1	4

<b>funksjonshemmede som ikke har behov for å bo i fellesskap og som heller ikke har behov for fysisk tilrettelegging av boligen, men har behov for miljøarbeidertjenester. Se retningslinjer for tildeling av trygde/omsorgsboliger.</b>					
<b>7. Flyktninger kjøp og innleie av 28 boliger/leiligheter i BBL og lignende finansieres ved Husbanklån og tilskudd (100% finansiering)</b>	<b>Kjøp 4 Leie 3</b>	<b>Kjøp 4 Leie 3</b>	<b>Kjøp 4 Leie 3</b>	<b>Kjøp 4 Leie 3</b>	<b>16 12</b>
<b>8. Kjøre eller leie boliger for: Økonomisk vanskeligstilte 10 boliger : Herav 5 boliger for mennesker med rusproblemer . Kjøp/bygging finansieres ved låneopptak og tilskudd gjennom Husbanken (100% finansiering) Event. behov for boveiledertjenester søkes innarbeidet ved neste års rullering av kommuneplan.</b>	<b>Leie/ Kjøpe/ Bygge 2</b>	<b>Leie Kjøpe/ Bygge 3</b>	<b>Leie 3</b>	<b>Leie 2</b>	<b>10</b>
<b>9. 1 hybel/leilighet for bostedsløse. Løses ved å omdisponere en kommunal selveid bolig til formålet eller bygge boliger. Husleie må innarbeides i kommunens driftsbudsjett.</b>		<b>2</b>			<b>2</b>
<b>SUM</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>70</b>

## KAP. 5 OM FORSLAG TIL TILTAK

### 5.1 Kostnader og økonomiske betraktninger

Alle investeringene som er foreslått i planen skal i utgangspunktet dekkes inn ved husleier.

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 og det generelle boligmarkedet blir i tiden fremover.

### 5.2 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.

### 5.3 Spesielt om flyktninger

Behovet for boliger til flyktninger vil avhenge av hvor mange kommunen inngår avtale om å bosette, men det er ingenting som tilsier at kommunen ikke skal bosette flyktninger kontinuerlig i årene fremover. Det er en utfordring å skaffe nok egnede boliger i forbindelse med bosetting, samt familiegjenforening. Pr. i dag dekkes behovet ved utleie av kommunens boliger, leie av private og kjøp av boliger med husbankmidler.

I tillegg til disse virkemidlene hadde det vært ønskelig å få til en rullering av de boligene i en kortere tidsperiode. Denne rulleringen bør kunne gjøres ved at flyktninger med botid på 3 til 4 år, får mer råd og veiledning om kjøp av bolig. Målet med denne veiledningen bør være at flere av flyktningene kjøper bolig ved å benytte husbankens virkemidler som for eksempel ” Startlån ”. Kjøp av bolig for flyktninger vil være forebyggende i forhold til sosiale skiller mellom befolkningen.

### 5.4 HENVISNINGER

- Stortingsmelding nr. 49 (1997- 98) Kommunal og regionaldepartementet  
Om boligetablering for unge og vanskeligstilte
- Stortingsmelding nr. 50 (1998-99 Sosial og helsedepartementet  
Utjamningsmeldinga – Om fordeling av inntekt og levevilkår i Norge
- En solidarisk boligpolitikk:  
Rundskriv H-20/01 Kommunal og regionaldepartementet  
Veier mot målet – utfordringer og muligheter i kommunal boligpolitikk

- Kommuneplan for Stokke kommune 2004 – 2020
- Plan for psykisk helsevern. Vedtatt i kommunestyre 30.03.2005. Sak nr. 04/1325.
- Lov om sosiale tjenester, 13.1291, nr. 81
- Rundskriv:  
Boligsosialt arbeid, bistand til å mestre et boforhold.  
Rundskriv U/10 – 2002.

**KAP. 6****Handlingsplan 2006-2009**

		Antall boliger				
		2006	2007	2008	2009	Sum
<b>Hovedutfordring 1: Fremskaffe og finansiere nøkterne og rimelige boliger til vanskeligstilte grupper</b>						
Tiltak/virkemiddel						
1.1	Bygge/kjøpe/ 43 utleieboliger	20	13	5	5	43
1.2	Innleie av 17 private boliger for fremleie (flyktninger 12) + økonomisk vanskeligstilte/ pkt. 8 tabell	3	3	6	5	17
2.1	Bofellesskap psykisk og psykisk utviklingshemmede ungdom /pkt 3 tabell		6			6
1.3	Ikke selge Peer Gyntsvei. Kommunen tildelingsrett	2	1		1	4
						70
1.4	Samarbeidsavtaler med boligbyggelag og private aktører om utvikling av ungdomsboliger. Sentrum Sør og Øst					
1.5	Økt opptak av startlån kr. 7 mill for 2006					
1.6	Økt bruk av Husbankens bostøtteordning					
1.7	Bedret informasjon til publikum og bedre intern informasjon om kommunens og Husbankens bostøtteordninger					86
1.8	Bruke utbyggingsavtaler som virkemidler					
<b>Hovedutfordring 2: Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde boligen /</b>						
2.1	Gjeldsrådgivingen styrkes ved opp-prioritering av tjenesten.					
<b>TOTALT KARTLAGTE HUSSTANDER MED BOLIGBEHOV</b>						<b>156</b>

## VEDLEGG TIL BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR STOKKE KOMMUNE .

Årene 2006 – 2009. Versjon pr. 15.02.06.

### VIRKEMIDLER

Kapitlet beskriver tiltak som kan medvirke til trygge og tilstrekkelige boforhold.

#### **1. Kommunale utleieboliger/ trygdeboliger og omsorgsboliger.**

Stokke kommune eier totalt 157 boliger som leies ut. De fleste leies ut til eldre og funksjonshemmede. I tillegg leier kommunen 22 boliger. Disse benyttes til flyktninger, økonomisk vanskeligstilte, funksjonshemmede og eldre.

#### **2. Organisering og forvaltning av boligtildeling i Stokke kommune.**

I Stokke kommune er ansvaret for de kommunale boligene delt mellom flere aktører. 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 etter faglig vurderinger. Kommunelegen kan tiltre saken der det er behov for medisinsk vurdering. Tildeling av omsorgsboliger er basert på opplysninger fra søkeren selv, søkerens primærlege, hjemmetjenesten eller andre berørte faginstanser. Et vurderingsteam innhenter ytterligere opplysninger og vurderer behovet. Leilighetene tildeles på bakgrunn av opplysninger om helse og tjenestebehov. 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.

#### **3. Husbankens finansieringsordninger:**

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

Ordningene er:

- A. Startlån f.o.m. 01.01.03 (lån fra private banker i kombinasjon med lån fra kommunen )  
Erstatter tidligere etableringslån og kjøpslån .
- B. Boligtilskudd til etablering.
- C. Boligtilskudd for tilpasning av bolig
- D. Grunnlån f.o.m 01.07.05. Erstatter tidligere oppføringslån og utbedringslån.
- E. Bostøtte
- F. Prosjekteringstilskudd
- G. 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.

Ordningene kan kort oppsummeres slik:

#### **4. Startlån**

Et lån fra privat bank ( grunnfinansieringen ) og startlån fra kommunen ( toppfinansiering ) . De mest vanskeligstilte kan få fullfinansiering med startlån, eventuelt i kombinasjon med boligtilskudd.

Kan gis til enkeltpersoner, selskaper, stiftelser og liknende for å kjøpe en nøktern bolig til helårsbolig.

Kommunen foretar låneopptak i Husbanken til videre utlån.

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.

#### **5. Grunnlån.**

Kan gis til kommuner, enkeltpersoner, selskaper for oppføring av nye boliger, garasjer og øvrige lokaler som hører med i et bomiljø, utbedring av eksisterende boligmasse, kjøp av utleieboliger for prioriterte grupper.

#### **6. 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.

#### **7. Boligtilskudd til etablering**

Kommuner som administrerer låneordningene på vegne av Husbanken, får også midler til boligtilskudd til etablering og tilpasning. Disse fordeler kommune vider til enkeltpersoner ihht Husbankens retningslinjer. Dvs at ordningen er behovsprøvet 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 10 % pr.år. Dersom de som er innvilget boligtilskudd selger før 10 år er gått, innfris det beløpet som ikke er avskrevet. Disse beløpene går tilbake til kommunen og kan deles ut på nytt. Dette gjør at kommunen har flere midler enn det som hvert år bevilges av Husbanken.

Størrelsen på tilskuddene kommunene får tildelt, blir fra og med inneværende år fordelt med 40 % vekt på befolkningsstørrelsen og 60 % på forbruk av etablerings- og utbedringslån året før.

Bruk av boligtilskudd til etablering gir i tillegg kommunen mindre risiko for tap på etableringslån fordi tilskuddet gis som toppfinansiering.

#### **8. 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.



### 9. Boligtilskudd til tilpasning.

En del husstander kan ved hjelp av startlån og/eller boligtilskudd til tilpasning fortsette og 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.

### 10. 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.

### 11. 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.

### 12. Bruk av utbyggingsavtaler

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

### 13. Økonomisk sosialhjelp

Deler av utbetalt økonomisk sosialhjelp går til dekning av folks boutgifter. Enten på grunn av lav inntekt eller på grunn av høye boutgifter, eller som en kombinasjon av begge faktorer. Bedre benyttelse av Husbankens ordninger vil kunne dempe utbetalingen av økonomisk sosialhjelp.

## 14. KOMMUNENS BRUK AV HUSBANKMIDLER

Etterfølgende tabeller viser kommunens bruk av Husbankens forskjellige midler.

### BOSTØTTE – utbetalt bostøtte i 2004 og 2005

	Sum bostøtte	Antall saker	Antall innvilget	Gj.snitt pr.innv.årlig	Innbyggere	Bostøtte pr. innbygger pr.år
2004	4 598 549	283	245	18 769	10000	459
2005	4 695 188	271	240	19 563	10000	469

### LÅN TIL ETABLERING - Forbruk av startlån

	2003	2004	2005
sum i 1000	3 324	1 355	3 564
antall søkere	10	5	11
gjennomsnitt pr. søknad	332	271	324

### BOTILSKUDD TIL ETABLERING

	2003	2004	2005
sum i 1000	374	500	192
antall søkere	2	2	2
gjennomsnitt pr. søknad	187	250	96