

Boligsosial handlingsplan 2015-2024

Krødsherad kommune



Vedtatt av kommunestyret 27.8.2015

Innhold

SAMMENDRAG	3
1. INNLEDNING OG BAKGRUNN	4
2. ARBEIDSGRUPPE OG MANDAT	4
3. BEFOLKNINGS- OG BOLIG-/TOMTESITUASJONEN I KRØDSHERAD KOMMUNE.....	5
3.1 Befolkningsutvikling	5
3.2 Fremskrevet folkemengde.....	6
3.3 Situasjonen på bolig og totemarkedet	6
4. VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET – KOMMUNENS BOLIGANSVAR.....	8
5. KOMMUNALE BOLIGER	9
5.1 Nå-situasjonen og utfordringer.....	9
5.2 Behovsvurdering	11
6. Økonomiske virkemidler	12
6.1 Boligvirkemidler privatpersoner.....	12
6.2 Boligvirkemidler kommuner	13
7. MÅL OG TILTAK.....	15
7.1 Mål og tiltak for planperioden 2015-2024	15
7.2 Oppfølging av revisjonens anbefaling jfr. kommunestyresak 40/14.....	15
8 KILDEHENVISNING / LITTERATURLISTE	17

SAMMENDRAG

Krødsherad kommunestyre vedtok 15.5.14 i sak 40 REVISJONSRAPPORT BOLIGTILDELING at det skulle utarbeides en boligsosial handlingsplan samt andre oppfølginger i henhold til revisjonens anbefalinger. Alle kommuner er oppfordret til å lage en boligsosial handlingsplan, jfr. Stortingsmelding nr. 49 (1997-1998) *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*. Videre skal søknader om tilskudd til kjøp/bygging av boliger til utleie også forankres i en boligsosial handlingsplan. Dette gjelder også bolig til flyktninger, et område som er blitt aktualisert de siste år.

Det er et sentralt mål at unge og vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i egen bolig. Boligsosial handlingsplan skal inneholde en kartlegging av nåsituasjon, behov og en plan for å nå behovene for vanskeligstilte på boligmarkedet.

I arbeidet med boligsosial handlingsplan har man integrert arbeidet med oppfølging av de øvrige anbefalingene fra revisjonen og disse er kvittert ut i planen. Planen gir en beskrivelse av nåsituasjon og det gjøres en vurdering av behov per i dag og fremover i tid. Det største behovet på kort sikt er flere boliger til bosetting av flyktninger. Siste del av planen inneholder mål og tiltak.

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

Krødsherad kommunestyre vedtok 15.5.14 i sak 40 REVISJONSRAPPORT BOLIGTILDELING bl.a. at det skulle utarbeides en boligsosial handlingsplan. Alle kommuner er oppfordret til å lage en boligsosial handlingsplan, jfr. Stortingsmelding nr. 49 (1997-1998) *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*. Videre skal søknader om tilskudd til kjøp/bygging av boliger til utleie også forankres i en boligsosial handlingsplan. Dette gjelder også bolig til flyktninger, et område som er blitt aktualisert de siste år.

Det er et sentralt mål at unge og vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i egen bolig. Boligsosial handlingsplan skal inneholde en kartlegging av nåsituasjon, behov og en plan for å nå behovene for vanskeligstilte på boligmarkedet. Planen vil inneholde bl.a. en kartlegging og vurdering av behovet for kommunale boliger.

Kommunestyrets vedtak i sak 40/14 var en oppfølging av revisjonsrapport boligtildeling.

Revisjonens anbefaling til oppfølging av rapport om boligtildeling

- Utarbeide boligsosial handlingsplan
- Etablere skriftlige rutiner/retningslinjer
- Alle kommunens boligsøkere bør benytte fastlagt søknadsskjema
- Det bør vurderes bruk av ventelister
- For enkelte grupper bør det kunne fastsettes en maksimal leietid, eventuelt benytte noen av boligene til gjennomgangsboliger
- Forbedre informasjonen på kommunens nettside

Kontrollutvalget sluttet seg til anbefalingen fra Buskerud Kommunerevisjonen, og kommunestyret fattet vedtak om at rådmannen skulle følge opp saken i tråd med anbefalingene. I arbeidet med boligsosial handlingsplan har man integrert arbeidet med oppfølging av de øvrige anbefalingene.

Kommunestyret vedtok ved behandling av budsjettet 2014 følgende:

- Rådmannen får i oppdrag å utrede økonomien i å erstatte hele eller deler av dagens eiendomsmasse knyttet til utleiebygg med nybygg.
- Økte utleiepriser i kommunale bygg (til gjengs leie).
- Det ble vedtatt økte utleiepriser fra 1. juli 2014.

2. ARBEIDSGRUPPE OG MANDAT

Rådmannen nedsatte i etterkant av kommunestyrets vedtak følgende **arbeidsgruppe**:

Turid Roppestad Moen, helse- og omsorgsetaten
Astrid Glesne Bøe, NAV
Britt Randi Råen, teknikk, næring og miljø
Tone Ranheim Rolfstad, prosjektleder kommuneutvikling

Gruppen rapporterte til rådmann Anita Larsen og sektorsjef helse- og omsorg Mette Jahr.

Mandat fra rådmannen:

Utarbeide en kortfattet boligsosial handlingsplan. Som grunnlag for arbeidet ligger revisjonens anbefalinger og budsjettvedtak. Arbeidet må tilpasses Krødsherads størrelse og utfordringer.

Proessen med å lage en boligsosial handlingsplan har vært gjennomført i samarbeid mellom ulike etater i Krødsherad kommune. Selve prosessen har ført til gode diskusjoner og overføring av kunnskap mellom etatene.

3. BEFOLKNINGS- OG BOLIG-/TOMTESITUASJONEN I KRØDSHERAD KOMMUNE

3.1 Befolkningsutvikling

Etter en reduksjon i folketall i flere år har Krødsherad kommune fra 2008 hatt en god befolkningsvekst. Kommunen har de siste år hatt en høyere innflytting enn utflytting. Etter siste telling var det 2 276 innbyggere (april 2015), en økning på 178 siden 2008.

Krødsherad	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Total folkemengde	2265	2223	2186	2164	2117	2114	2098	2120	2127	2151	2201	2213
Levendefødte	25	22	32	22	29	9	20	18	21	22	16	22
Døde	15	24	30	25	17	26	21	26	25	28	36	34
Fødselsoverskudd	10	-2	2	-3	12	-17	-1	-8	-4	-6	-20	-12
Innflyttinger	100	151	137	133	136	92	94	87	76	88	80	77
Utflyttinger	107	107	102	108	100	75	77	101	80	106	110	81
Flytteoverskudd	-7	44	35	25	36	17	17	-14	-4	-18	-30	-4

Kilde: SSB

Quality Spa & Resort Norefjell åpnet våren 2009. Dette sammen med en utvikling med mer bygging av fritidsboliger på fjellet, samt bærproduksjon i landbruket har vært hovedårsakene til befolkningsvekst og flere arbeidsinnvandrere. Ca. 10 % av innbyggerne i Krødsherad kommune er arbeidsinnvandrere (Kilde: *Kommunebarometeret*.)

I følgende tabell ser man hvordan innbyggerne er fordelt i de ulike grendene. Tabellen viser at det bor flere folk ute i grendene enn i tettstedene Krøderen og Noresund.

Grunnkrets	Krøderen	Noresund	Grendene	totalt
Bjøre			134	
Enderud			83	
Glesne			106	
Green/Bjertnes		101		
Hamremoen			58	
Håkonsrud	292			
Nore		156		
Norefjell			36	
Olberg		332		
Rishovd/Redalen			62	
Rundskogen			53	
Råen			150	

Skinnes			98	
Snorsrud			137	
Sundvollen	213			
Tangen	170			
Ørpen			77	
Sum	675	589	1001	2265

Kilde: SSB

Når det gjelder fordeling av innbyggere på tettsteder og grender, ser vi det grovt sett er en todeling i Krødsherad. Om lag halvparten bor i grendene rundt omkring i kommunen. Vel en fjerdedel bor i og ved tettstedet Krøderen, i underkant av en fjerdedel bor rundt tettstedet Noresund og vel en tredjedel er fordelt på alle grendene rundt omkring i kommunen.

De som bor i grendene, bor ofte i eneboliger på fraskilte tomter, eller på gårder. På Noresund er det noen leiligheter ved anlegget rundt Kryllingheimen, noen boliger ved Noresund stadion, et rekkehus med seks leiligheter på Fagernes / Ruud- feltet og en tomannsbolig i Bjertnes- feltet. På Krøderen er det noen få kommunale boliger /leiligheter i Sundvollhovet og Glesnemoen og ett rekkehus med 6 leiligheter i Briskåsen.

3.2 Fremskrevet folkemengde

Gitt at folkeveksten som senere år får en følgende vekst og endring i folketallet. Folketallsutviklingen er blant annet avhengig av at det er tilgang på boligtomter og boliger i kommunen. Det som en uansett må kunne forvente er hovedbilde i forhold til utvikling i aldersgruppen 67+. Det blir tidlig i perioden en vekst i aldersgruppa 67-79 år og antallet øker årlig i hele perioden. Gruppen 80-89 viser en midlertidig nedgang før antallet øker fra 2022. Antall 90 år og eldre er relativt stabilt. Dette bilde kan endre dersom dødelighetstallene endres i kommunen.

Framskrevet folkemengde middels vekst (kilde SSB)									
	2014	2016	2018	2020	2022	2024	2026	2028	2030
0-17 år	433	472	486	513	535	556	573	588	599
18-49 år	892	911	948	952	979	1004	1030	1054	1079
50-66 år	583	568	569	580	580	583	570	563	558
67-79 år	240	283	312	332	343	363	395	402	421
80-89 år	96	87	86	88	104	108	120	143	158
90 år og eldre	21	24	19	25	24	22	22	20	23
Sum	2265	2345	2420	2490	2565	2636	2710	2770	2838

3.3 Situasjonen på bolig og tomtemarkedet

Økning i folketall har gitt større press også på boligmarkedet. Selv om det er en del sesongarbeidere, har de også behov for et fast sted å bo. Dette gjør at utleiemarkedet i Krødsherad også har vært i endring. Det finnes få eller ingen ledige hus, både av vanlige eneboliger og kårboliger på gårder. Dette gjør det også vanskeligere for kommunen å skaffe boliger til vanskeligstilte i det private leiemarkedet. Leiligheter finnes det få av, og det er ventelister for å få de kommunale leilighetene som er til leie. Disse er forbeholdt innbyggere med spesielle behov, og kommunen har ingen boliger å tilby ny-innflyttere som kommer hit på grunn av arbeid.

I forbindelse med arbeidet med kommuneplanen, er det laget en enkel oversikt over ledige boligtomter og muligheter i Krødsherad.

Noresund

Bjertnes

Byggeklart: 2 tomter for tomannsboliger (under bygging) og 3 tomter for eneboliger - totalt 9 enheter. Ytterligere ca 12 tomter ferdig innregulert og byggeklare ved ytterligere investeringer til infrastruktur.

Øvre Ruud:

Det er i gang et arbeid med reguleringsplan. All intern infrastruktur må opparbeides.

I Noresund er det muligheter for bygging av sentrumsnære leiligheter. Området må reguleres.

Krøderen

Glesnemoen:

7 ledige tomter.

Område mellom COOP og Krøderen skole (Krøderen sentrum)

Reguleringsplan er lagt ut til offentlig ettersyn.

Noen spredte boligtomter er ferdig innregulert, disse er stort sett privat eid.



4. VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET – KOMMUNENS BOLIGANSVAR

Boliger til vanskeligstilte reguleres i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) § 15 og Helse- og omsorgsloven § 3-7.

Sosialtjenesteloven §1 - Lovens formål og virkeområde sier:

«Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet.

Loven skal bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud. Loven skal bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer».

Boliger til vanskeligstilte er hjemlet i Sosialtjenesteloven § 15:

«Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet».

Det innebærer et generelt ansvar for å gjøre andre avdelinger i kommunen kjent med behovet. Videre ligger det i bestemmelsen at det bør tas initiativ til tiltak som kan lette situasjonen for vanskeligstilte i kommunen. I forarbeidene til loven er det også holdt fram at medvirkningsansvaret til kommunen innebærer et ansvar overfor brukerne gjennom å bistå med råd og veiledning, tilrettelegging og finansiering der dette ikke dekkes på annen måte.

Lov om sosiale tjenester i NAV § 27 i samme lov sier. *«Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.»* Kommunens plikt til å skaffe midlertidig botilbud ligger i arbeid- og velferdsforvaltningen. (NAV).

Krødsherad kommune har en midlertid boenhet som oppfyller vilkåret som midlertid bolig. Midlertidig bolig skal avhjelpe akutt bostedsløshet og er ikke ment å vare over tid. Med akutt bostedsløshet menes at tjenestemottaker ikke har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet. Bruk av midlertidig botilbud skal begrenses i omfang og lengde, og opphold som varer mer enn 3 måneder bør kun unntaksvis forekomme.

Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7

«Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særskilt tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker».

Husleieloven kap. 11

Husleieloven har egne bestemmelser for vanskeligstilte i kapittel 11. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Jfr. Husleieloven § 11 første ledd menes vanskeligstilte på boligmarkedet personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

5. KOMMUNALE BOLIGER

5.1 Nå-situasjonen og utfordringer

Kommunale boliger

Helse og omsorg disponerer 38 leiligheter/omsorgsboliger etter behovsprøvd tildeling. Av disse har to fellesarealer. Den tredje enheten med fellesarealer disponeres pt til midlertidig utleie til flyktningfamilier. Dette er boliger som vil egne seg for eldre eller andre som ønsker fellesarealer for felles samvær. Lokalene er også egnet dersom man får behov for omsorgsboliger med tilstedeværelse av hjemmetjenesten. Alle omsorgsboligene er lokalisert i samme område som sykehjem, lege, fysioterapi og tannhelse.

I tillegg har kommunen 22 leiligheter/boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet herunder seks boenheter forbeholdt rus/psykiatri. I flere av de kommunale utleieboligene har det leietakere bodd i disse i mange år og husleieloven begrenser oppsigelse/annet bruk. Det er nå innført leietid på maks 3 år, se punkt om ventelister.

Det er p.t. en god dekning av omsorgsboliger i Krødsherad kommune. Antallet og oppsigelsestakt har så langt vært tilstrekkelig til å dekke behovet. Behovsvurdering herunder behov for å være i nærheten av omsorgstjenestetilbudet legges til grunn ved tildeling av bolig. Til vanskeligstilte (utenom bosetting av flyktninger) har man stort sett klart å finne bolig. Her benytter man også det private utleiemarkedet. Til tider er det venteliste, men stort sett så klarer man å finne en bolig. Når det gjelder boliger til generelt bruk er det sjelden boliger ledig til dette formålet. I forbindelse med statens oppmoding om bosetting av flyktninger har kommunen i svært liten grad hatt egnede boliger. Til denne gruppen er det også viktig med en sentral lokalisering til offentlig kommunikasjon og offentlig tjenestetilbud.



Kryllingheimen og omsorgsboliger, sett fra Noresund bru.

Oversikt over kommunale boliger i Krødsherad

I tabellen nedenfor er det en oversikt over alle kommunale boliger i Krødsherad.

Bolignavn	Boenheter	Størrelse	Byggeår	Bruksområde
Omsorgsboliger				
Villa Fjellgløtt	6 leiligheter	60 m2	1996	Fellesrom m/kjøkken og stue. Store fellesområder.
Villa Fjordgløtt	5 leiligheter	60 m2	2000	Tiltenkt brukere med behov for botrening og en plan mot videre selvstendighet
Kryllingtun 1	2 leiligheter, (bygg 1)	56 m2	1991	Behovsprøvd omsorgsboliger
Kryllingtun 2	2 leiligheter	62 m2	1991	«
Kryllingtun 3	2 leiligheter	62 m2	1993	
Kryllingtun 4	3 leiligheter	56 m2	1994	
(Kryllingtun 1)	1 avlastning/hybel	10 m2	1991	Behovsprøvd avlastning/hybel
Kryllingheimens Leiligheter	10 leiligheter	40 m2	2001	Brukes til beboere som trenger mest hjelp. Ligger i forlengelse av sykehj,
Sundestua	5 leiligheter i 1.etg	40 m2	2003	Store fellesområder m/kjøkken, stue og vaktrom.Særlig behovsprøvd.
Sundestua	2 leiligheter i u.etg	71 m2	2003	Behovsprøvd
Øvrige utleieboliger				
Bjertnes	2 leiligheter	54 m2	2012	Særlig behovsprøvd.
Glesnemoen	2 leiligheter	54 m2	2012	Særlig behovsprøvd.
Glesnemoen	2 leiligheter	54 m2	2008	Særlig behovsprøvd.
Rekkehus Fagernes	3 leiligheter	95 m2 -	1977	Vanlig behovsprøvd.
	3 leiligheter	45 m2	1977	
Rekkehus Briskåsen	3 leiligheter	90 m2	1974	Vanlig behovsprøvd.
	3 leiligheter	60 m2	1974	
K4 – bygget	1 leilighet	50 m2	2012	Brukes til alle formål. Bygg fra 1800 –tallet, renovert 2012
Sundvollhovet	1 bolig m	83 m2	1969	Brukes til alle formål
	2 leiligheter	50 m2	1969	
Byåsen – Fredly	1 bolig	90 m2	1960	Brukes til alle formål
Utleieboliger v/Noresund skole	3 boliger	100 m2	1970 Rest. 2012	Brukes til alle formål
		100 m2	1970	
		90 m2	1960	Brukes til alle formål
Ny utleiebolig v/Noresund skole	1 bolig	90 m2		Vedtatt omgjort fra barnehage til bolig Rehabilitering vedtatt

Ang. ventelister:

Administrasjonen er utfordret på å lage ventelister i mandatet fra kontrollutvalget / rådmannen. Det å lage ventelister er innført både når det gjelder omsorgsboliger og boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det finnes gode grunner til at helse- og omsorgsetaten ikke slavisk kan følge ventelister. Hvem som får tilbud om bolig må til enhver tid tilpasses det konkrete behovet hos ulike pasienter. Gruppen ser det som positivt at en ved å etablere et bedre system for ventelister vil få en bedre kartlegging av behovet. Det vil også oppleves som mer rettferdig av kundene/brukerne. Så lenge man er tydelig på at det er behovsprøvd hvem som får tildelt bolig til enhver tid, kan det være en fordel med ventelister. Det er nå innført ved alle tre avdelinger.

Maks leietid

For ordinære utleieenheter i Krødsherad kommune vil kommunen innføre maks leietid på tre år. Dette er for å unngå at kommunale boliger blir livsløpsboliger. Etter tre år vil en måtte ha en oppfølging og vurdering av behov på nytt før en eventuell ny leiekontrakt.

Husleier og driftsøkonomi knyttet til dagens utleieboliger

Husleien i Krødsherad ble satt opp som en del av budsjettvedtaket desember 2013, med virkning fra 1. juli 2014. Denne ligger fra ca. 4500 – 6700 kr pr måned i netto husleie. I tillegg blir det fakturert for kommunale avgifter og strøm. Husleien blir indeksregulert hvert år. Under følger oppsett over inntekter / utgifter på alle kommunale boliger i Krødsherad.

Tabell: Driftskostnader /Husleieinntekter kommunale boliger.

	Utgifter 2014	Inntekter 2014
Utleieboliger uten vedtak (19 stk inkl. 3 flyktningeboliger)	1.519.181	1.547.153
Utleieboliger med vedtak (46 stk)	2. 414.072	1.610.673
Sum utgifter/inntekter	3.933.253	3.157.826

Inntekter: Husleie og tilskudd fra andre kommuner

Utgifter: Kommunale avgifter, strøm /bioenergi, forsikringer, renhold/ vaskeritjenester, serviceavtaler, vaktmestertjenester, reparasjonskostnader og vedlikeholdskostnader.

Det er avsatt svært lite midler til vedlikehold og oppgradering av den kommunale utleiemassen. Den begynner derfor dels å bli gammel og med lav standard. Det er derfor grunn for å se på om en skal erstatte eldre boligmasse med nybygg og selge bygg som ikke er hensiktsmessig. Dette er ikke utredet så langt.

5.2 Behovsvurdering

Revisjonens konkluderte med at antall utleieboliger sett i et folketallsperspektiv burde være tilstrekkelig men at man ikke har et godt nok system for å fange opp det reelle behovet samt at utleieobjektene ikke fungerte som gjennomgangsboliger. Derfor er ordningen med ventelister og maks leietid innført som oppfølging av revisjonens rapport. Erfaringene til NAV er at man stort sett klarer å skaffe utleiebolig med unntak av situasjonen som nå er med bosetting av flere flyktningfamilier. Som en midlertidig ordning har man derfor tatt i bruk noen omsorgsboliger til formålet. Videre bosetting er vanskelig dersom man ikke anskaffer flere boliger. Omsorgsboligene bør frigjøres da disse ligger nært opp til Kryllingsheimanlegget og

er formålstjenlig til brukere av tjenestene og tilbudene i omsorgssenteret. Helse- og omsorgssektoren melder at de stort sett klarer å dekke behovet for omsorgsboliger i dag men befolkningsutviklingen viser at antall eldre øker. Det pågår også en vurdering av behov for opprusting og ombygging i sykehjemmet noe som kan gi behov for flere boliger i tilknytning til området. En bør ta høyde for dette i planperioden og i arealdisponeringen i området.

Samfunnsutviklingen tilsier at kommunen får større og større ansvar. Intensjonen i helse og omsorgsetaten er færre pasienter på institusjonsplasser og flere i egen bolig. Ut fra helse og omsorgstjenesteloven og pasient rettighetsloven vil kommunen få ansvar for brukere med særlig tyngende omsorgsbehov, blant annet yngre brukere (under 67 år). På bakgrunn av dette så antyder et behov for 3- 5 boenheter i de kommende årene. Dette gjelder:

1. Barn med nedsatt funksjonsbehov.
2. Personer som har vært utsatt for traume som kan medføre varig nedsatt funksjonsevne.
3. Det kan bli behov for 2 – 4 boenheter til ulike vanskeligstilte de neste 20 årene, jfr. kapittelet over.

Kommunen har bosatt 2 familier sommer 2015 i «midlertidig» bolig. Kommunen er forespurt om å bosette ytterligere 21 personer innen 2016. Dette tilsvarer 4-5 familier. Til sammen gir dette behov for 7 boliger til flyktninger. I tillegg kommer bosetting senere år. En aktiv utleieforvaltning innebærer at de kommunale utleieboligene ikke skal være et permanent tilbud. Med den flyktningssituasjonen som er til stede bør en i planen likevel ta høyde for noen flere boliger til utleie.

Noen av dagens boliger er lite hensiktsmessige og bør erstattes med nybygg. Det kan i den forbindelse også være aktuelt å bistå med rådgiving og evt. finansiering til leietakere som ønsker å kjøpe boligen.

Oppsummert så kan det blir behov for 8 – 16 boliger til vanskeligstilte, flyktninger eller til helse- og omsorgsetaten de neste årene.

6. Økonomiske virkemidler

Det finnes flere ulike boligvirkemidler som har som hensikt at flest mulig skal kunne bo i en trygg og god bolig.

6.1 Boligvirkemidler privatpersoner

1. Bostøtte
2. Startlån og boligtilskudd til etablering –
 - 2.1 Startlån
 - 2.2 Startlån til refinansiering
 - 2.3 Boligtilskudd til kjøp av bolig
3. Startlån og tilskudd til utbedring av bolig
4. Grunnlån

Bostøtte.

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som tar sikte på å redusere boutgiftene for private husstander. Ordningen er rettighetsbasert, og formålet er å bidra til å få husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg eller å bli boende i en god bolig. Tildelingen av bostøtte er behovsprøvd. Det vil si at det stilles krav til husstanden og boligen.

Deretter er det forholdet mellom boutgifter og inntekter som avgjør. Alle personer som er folkeregistret i Norge kan søke bostøtte, også studenter med barn. Bostøtte skal ikke gis til studenter uten barn og militær/sivilt tjenestepliktige
NAV arbeider målrettet for å informere om muligheter for å søke om bostøtte til sine brukere.
Ansvarlig i Krødsherad kommune: NAV

Startlån/boligtilskudd til etablering.

Startlån er et kommunalt virkemiddel for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen låner penger fra Husbanken til videre utlån. Startlån kan også gis til refinansiering, men er lite benyttet til dette i vår kommune.

Ansvarlig i Krødsherad kommune: Service og økonomikontoret

Boligtilskudd.

Boligtilskudd tildeles kommunen fra Husbanken hvert år. Boligtilskudd skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er en strengt behovsprøvd ordning. Det er krav til husstanden at de er varig vanskeligstilte på boligmarkedet. Ofte gis tilskuddet i forbindelse med startlån.

Ansvarlig i Krødsherad kommune: Service og økonomikontoret

Startlån og tilskudd til utbedring av bolig.

Startlån og boligtilskudd kan også benyttes til nødvendig utbedring av boligen. Normalt vedlikehold og opp pussing regnes ikke som utbedring.

Ansvarlig Krødsherad kommune: Service og økonomikontoret

Grunnlån

Det er mulig å søke grunnlån til finansiering av bygging og kjøp. Denne ordningen forvaltes av husbanken. I nybyggprosjekter er det oftest utbygger som søker grunnlån som en del av finansieringsløsningen for kjøpere av boligene. Det stilles dels krav utover tek10 for å kunne få grunnlån. Denne ordningen forvaltes av husbanken.

6.2 Boligvirkemidler kommuner

Startlån og tilskudd

Kommunen får tildelt midler til videreutlån og tilskudd til utbedring fra Husbanken og har forvaltningsansvaret for disse. Det er kommunen som prioriterer tildeling av disse lån og tilskudd. Dette er således også et virkemiddel for kommunen i prioritering av å sikre boliger herunder hensiktsmessige boliger for innbyggerne i kommunen. Det er mulig med fullfinansiering med startlån for vanskeligstilte.

Tilskudd til utleieboliger

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte menes blant annet bostedsløse, rusmiddelavhengige, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne samt unge og barnefamilier med bolig- og finansierungsproblemer. Husbanken kan gi tilskudd til kommuner, stiftelser og andre aktører som etablerer og utbedrer utleieboliger. For utleieboliger eid av andre enn kommuner skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år.

Det kan gis tilskudd til følgende:

- Oppføring av nye boliger
- Kjøp av boliger
- Utbedring av bolig som bidrar til økt kvalitet. Dette gjelder særlig med hensyn til universell utforming og energi/miljø
- Etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett.
- Det gis ikke tilskudd til ordinært vedlikehold og rehabilitering av utleieboliger.

Tilskuddet skal særlig gå til:

- utleieboliger med god kvalitet
- utleieboliger i egnede bomiljøer for barn og unge
- utleieboliger til flyktninger

Søknader fra kommunene med de største boligsosiale utfordringene og søknader fra kommuner som skal bosette flyktninger vil bli prioritert. Ved søknader fra andre enn kommunen vil det legges vekt på kommunens vurdering og anbefaling.

Hvor mye tilskudd?

Utmålingen skal være basert på økonomien i prosjektet og beregnes på grunnlag av følgende variabler:

- husleie = gjengs leie
- FDV: som en prosentandel av husleien. Godkjente prosjektkostnader
- ledighet: to prosent av husleien
- fastsatt avkastning: åtte prosent av totalkapitalen

Maksimalt tilskudd skal ikke overstige det som er nødvendig for å sikre fastsatt avkastning når gjengs leie legges til grunn. Tilskuddet kan ikke overstige 40 prosent av godkjente prosjektkostnader

Sentralt ved fastsetting av tilskuddsgrad er fastsetting av gjengs leie. Her vil kommunen måtte lage et forslag basert på lokal kunnskap om leiepriser. Gjengs leie vurderes av Husbanken og de har endelig avgjørelse.

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Målgruppe for tilskuddet er personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester uavhengig av alder og diagnose.

Tilskuddssatser for 2015:

Gjennomsnittet av den statlige tilskuddsandel pr. boenhet er 50 prosent av maksimalt godkjente anleggskostnader. Dette fordeles med 45 prosent pr. omsorgsbolig og 55 prosent pr. sykehjemsplass.

7. MÅL OG TILTAK

7.1 Mål og tiltak for planperioden 2015-2024

1. Kommunen har tilstrekkelig arealer for bygging av boliger og boliger i ulike prisklasser for å sikre at befolkningsutviklingen ikke hemmes av mangel på boliger i ulike prisnivå.

Tiltak:

Det generelle behovet for boliger skal i all hovedsak dekket gjennom kommunens tilrettelegging av boligtomter i kommunal og privat regi og stimulering av privat boligbygging/boligkjøp. Husbankens ordninger brukes som et av virkemidlene. Arbeidet med å sikre tilgang på arealer for utbygging og boliger i ulike prisklasser integreres i kommunens arbeid med arealforvaltning og budsjett- og økonomiplan.

2. Vanskeligstilte på boligmarkedet har tilgang på boliger gjennom tilgang på kommunale utleieboliger og private utleieboliger og selveier. Det må være tilstrekkelig tilgang på omsorgsboliger i nærheten av sykehjemmet.

Tiltak:

- Kjøp/bygging av 8 – 16 boliger til vanskeligstilte, flyktninger og helse- og omsorgsetaten de neste årene.
- Oppfølging av kommunale leietakere i forhold til vurderinger av alternativer med leie privat og/eller erverv av egen bolig
- Husbankens ordninger brukes som et av virkemidlene.

3. Erstatte gammel bygningsmasse med nyere og mer lettstelte enheter herunder mulighet for kjøp for leietaker.

Tiltak:

Utreddes videre. Jfr. også tiltak over.

Arbeidsgruppa ser det som et behov å arbeide videre med de boligpolitiske målene få bygd flere boliger/ leiligheter. Jfr. Numedalskommunene som har laget en felles plan, så kan det være ønskelig at vi gjør det samme – gjerne i samarbeid med andre kommuner i regionen. Et strategisk valg kan være å se på kommunal boligbygging som en del av stedsutviklingen for våre tettsteder. Boligbygging i tettstedene er også i tråd med sentrale føringer og er hensiktsmessig for de som ikke selv har bil.

7.2 Oppfølging av revisjonens anbefaling jfr. kommunestyresak 40/14

Tiltakene som er foreslått i rapporten fra Buskerud Kommunerevisjon er gjennomgått og kvittert ut; se tabell nedenfor: Dette er også tiltak som vil være bidrag i forhold til målene ovenfor.

Tabell: Oppfølging av revisjonens anbefaling jfr. kommunestyresak 40/14

Oppgave	Resultat – hva er gjort?	Ansvar videre
Utarbeide boligsosial handlingsplan	Forslag blir lagt fram for politisk i juni 2015	Rådmann Anita Larsen
Etablere skriftlige rutiner/retningslinjer	Både Helse og omsorgsetaten og Teknisk etat har utarbeidet nye retningslinjer for tildeling av bolig, samt nye husordensregler. Se vedlegg	Konsulent Helse og omsorg som nå har fått ansvar for husleiekontrakter i både omsorgsboliger og andre kommunale utleieboliger.
Alle kommunens boligsøkere bør benytte fastlagt søknadsskjema	Slike søknadsskjema finnes nå. Behandling av søknader er samlet et sted.	Servicetorget Kommunehuset Servicetorg / Konsulent Helse og Omsorg
Det bør vurderes bruk av ventelister	Det er innført ventelister. Dette dokumenterer også behov.	Konsulent Helse og omsorg
For enkelte grupper bør det kunne fastsettes en maksimal leietid, eventuelt benytte noen av boligene til gjennomgangsboliger	Ved tildeling av nye boliger er det nå innført maks leietid på tre år. Ny vurdering skal da gjøres i forhold til om behovet fortsatt er til stede og om det finnes andre alternativer.	Konsulent Helse og omsorg i samråd med NAV sosial og flyktning.
Forbedre informasjonen på kommunens nettside	Oppdaterte skjema er lagt inn på hjemmesida. Generell informasjon på sidene er under oppdatering. Dette må sees i sammenheng med oppgradering av hjemmesida.	Ansvar – servicekontoret og konsulent helse – og omsorg

8 KILDEHENVISNING / LITTERATURLISTE

Kommunebarometer

Husleieloven

Stortingsmelding nr. 49 (side 1)

Lov om sosiale tjenester i NAV

Helse- og omsorgsloven

Noe tekst er hentet fra følgende planer:

* Boligsosial handlingsplan 2013-2015, Modum kommune

* Boligsosial handlingsplan 2012-2014, Drammen kommune

Kilder til inspirasjon:

* Boligpolitisk handlingsplan, Nore og Uvdal, Rollag og Flesberg kommuner

* Boligplan for Rollag kommune 2013-2020

* Regionalt strategidokument for bustad i Hardanger