



RE KOMMUNE

ny og varm

Boligsosial handlingsplan for Re kommune

2017-2020

15. desember 2016

Skrevet av: Prosjektgruppe for boligsosial handlingsplan

Innhold

INNLEDNING.....	2
MÅL FOR BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN I RE KOMMUNE.....	3
HOVEDMÅL:.....	3
MÅLGRUPPER:.....	3
HVA SKAL GJØRES FOR Å NÅ MÅLENE?.....	4
MANDAT.....	4
NASJONALE FØRINGER.....	5
RELEVANTE LOVER OG FØRINGER FOR DET BOLIGSOSIALE ARBEIDET.....	5
BOLIGOVERSIKT.....	7
KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER RE KOMMUNE.....	7
FIREÅRIG BEHOVSPERSPEKTIV.....	8
BEHOVET I ET 4-ÅRS PERSPEKTIV 2017 -2020.....	8
BOLIGBEHOV FLYKTNINGER.....	8
BOLIGBEHOV FUNKSJONSHEMMEDE.....	8
FORELDRE/PÅRØRENDEINITIATIV.....	9
BEHOV I PLANPERIODEN HVIS PRIVATE BOLIGPROSJEKT IKKE REALISERES.....	10
OVERSIKT OVER BOLIGBEHOV I PLANPERIODEN FOR PERSONER MED PSYKISKE HELSEUTFORDRINGER OG PERSONER MED RUSAVHENGIGHET.....	10
BOLIGER MED HELDØGNSOMSORG FOR ELDRE.....	10
ANDRE BEHOV I RE KOMMUNE SOM IKKE ER DEKKET I DAG.....	10
BOLIGBEHOV FOR VANSKELIGSTILTE.....	10
HVORDAN NÅ MÅLET MED EGEN EGNET EID BOLIG?.....	11
LEIE TIL EIE MODELL.....	11
FØRINGER FOR BOLIGER VEDTATT SOLGT.....	13
KST-027/11 VEDTAK.....	13
VURDERING/ANBEFALING VIDERE.....	14
VIVESTAD 5 BOLIGER.....	14
FON 15 BOLIGER.....	14
ØVRIGE KOMMUNALE BOLIGER.....	14
BIBOVEIEN 4.....	14
FLYKTNINGEBOLIGER.....	14
RETNINGSLINJER FOR STARTLÅN OG TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG.....	15
STARTLÅN.....	15
TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG.....	15
OPPSUMMERING AV FORESLÅTTE TILTAK MED ØKONOMISKE KONSEKVENSER.....	16
VEDLEGG.....	17
VEDLEGG 1:.....	17
RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV SØKNAD OM STARTLÅN I RE KOMMUNE.....	17
VEDLEGG 2:.....	20
FORSLAG TIL KRITERIER FOR TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG I RE.....	20
REFERANSELISTE.....	22

Boligsosial handlingsplan for Re kommune

2017-2020

Innledning

Visjonen for det boligsosiale arbeidet er at alle skal bo trygt og godt. Boligen er fundamental for alle menneskers livskvalitet. Alle skal ha en trygg og god bolig. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir en tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Samtidig er det enhver borgers ansvar å skaffe seg sin egen bolig. Økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske utfordringer gjør at en del mennesker likevel har problemer med å skaffe seg egnet bolig eller beholde boligen. Denne boligsosiale handlingsplanen er primært rettet mot disse gruppene.

Det er et mål for rullering av Re kommunes boligsosiale handlingsplan å få et godt styringsverktøy for å møte innbyggernes boligbehov. Planen tar ikke for seg den generelle boligforsyningen i kommunen, men ser spesielt på tiltak for de gruppene som har størst behov for en eller annen grad av bistand, for å kunne bli boende, eller etablere seg i egen bolig og holde på denne.

Et mål i planarbeidet har vært å få fram en god beskrivelse av situasjonen og behovene til de som faller utenfor det ordinære boligmarkedet.

Det er viktig å erkjenne at folk har ulike forutsetninger for å klare å bo alene og derfor har individuelle behov for bistand til å mestre dette. Kartleggingen viser at erkjennelsen av dette bistandsbehovet, er en vesentlig faktor for å lykkes i arbeidet med å få folk til å opparbeide seg boevne i egen bolig.

Viktige faktorer for å lykkes med boligsosialt arbeid er riktig organisering og samarbeid om mål og tiltak som søkes gjennomført i planperioden. I tillegg er kommunens arealplanlegging et viktig verktøy for å fremme samfunnshensyn som inkludering, folkehelse og gode levekår.

Planarbeid har bestått av en arbeidsgruppe og en prosjektgruppe.

Arbeidsgruppe:

Anne Berit Gran – Virksomhetsleder NAV Re – Leder av gruppa

Kari Anne Rønningen/Anne Marit Gjørme – Psykisk helse og miljøarbeid

Toril Døvik – Tjenestekontoret for helse og omsorg og psykisk helse og miljøarbeid for personer over 18 år

Rolf Lønnum – Teknisk og næringstjenester, TNT

Toril Hatlestad – Boligkontoret

Solveig Mork – Rustjenesten

Nina Henriksen - representant for funksjonshemmede under 18 år (deltatt på et møte)

Prosjektgruppe:

Mette Halvorsen - Kommunalsjef for, helse, velferd og teknikk og næring – leder gruppa

Ingerd Saasen Backe - Virksomhetsleder for Helse og omsorg

Tommy Gustavsen - Virksomhetsleder for Psykisk helse og miljøarbeid

Anne Marit Gjørme - Rådgiver

Anne Berit Gran - Virksomhetsleder NAV Re

Ole Grejs - Folkehelsekoordinator - sekretær

Mål for boligsosial handlingsplan i Re kommune

Planens mål for den framtidige tilstanden i det boligsosial arbeidet gjelder for perioden 2017-2020.

Hovedmål:

For å bedre levekår og forebygge fattigdom for vanskeligstilte på boligmarkedet skal Boligsosial handlingsplan medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Målgrupper:

Målgruppen for den boligsosiale handlingsplanen er innbyggere definert som vanskeligstilte på boligmarkedet. I «Strategi, Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)» brukes følgende definisjon på vanskeligstilte på boligmarkedet: *Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:*

- *Er uten egen bolig*
- *Står i fare for å miste boligen sin*
- *Bor i uegnet bolig eller bomiljø*
- *Forhindrer og forebygger utkastelser.*

Det er enhver borgers ansvar å skaffe seg egen bolig. Økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske problemer gjør at en del personer likevel har vanskeligheter med å skaffe seg og/eller beholde egen bolig. Gruppen av vanskeligstilte på boligmarkedet utgjøres i stor grad av enkeltpersoner og familier med lave inntekter, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne, innsatte i fengsel, personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser og bostedsløse. Det boligsosiale arbeidet er lite ensartet og utfordringene er sammensatte.

Re kommune har en null-visjon for bostedsløshet. Vanskeligstilte som kommunen bistår med bolig skal som hovedregel bo i nærhet til butikk, kollektivtrafikk og offentlige tjenester som skole og barnehage.

Hva skal gjøres for å nå målene?

Mandat

For å nå målsettingene for det boligsosiale arbeidet i Re kommune har rådmann gitt følgende mandat å jobbe ut fra (punkt 1-6):

1. Boligsosial handlingsplan skal baseres på statlige føringer og lovverk.
2. Planen skal gi oversikt over boliger pr. d.d. også bemannede boliger (inkl. avlastningsbolig).
3. Planen skal kartlegge behovet i et 4-års perspektiv; hvilke type boliger det er behov for; kommunale
4. boliger, omsorgsboliger, bemannede boliger og avlastningsboliger.
5. Planen skal gi føringer på hva som skal gjøres med kommunale boliger som er vedtatt solgt.
6. Planen skal vurdere dagens retningslinjer for tildeling av startlån og kriterier for tildeling av kommunale boliger.
7. Planen skal ha en vurdering av hvilke økonomiske konsekvenser tiltakene samlet vil ha

Nasjonale føringer

Relevante lover og føringer for det boligsosiale arbeidet

Mål og målgrupper baseres på nasjonale føringer og konkret lokale behov i Re kommune.

I Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 pålegges kommunen å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. § 27 i samme lov forplikter kommunen til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7 understreker også at kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller andre årsaker.

Lov om folkehelsearbeid § 7 omtaler folkehelseutfordringer der kommunen skal iverksette tiltak for å møte utfordringer knyttet til oppvekst og levekårsforhold som blant annet bolig.

Samhandlingsreformen (St.meld. nr 47 (2008-2009) legger et økt ansvar for pasientene på kommunen. For å lykkes med et godt helseforebyggende arbeid, og å opprettholde eventuelle behandlingseffekter, er det av stor betydning at mennesker bor godt. Boligen blir derfor en svært viktig arena for tjenesteutøvelse for pasienter som trenger dette.

Rom for alle (NOU:2011:15) omtaler bolig som en av de fire grunnpilarene i velferdspolitikken på linje med arbeid, utdanning og helse. Det er et premiss i boligpolitikken at alle skal ha en mulighet for et varig og funksjonelt botilbud, uavhengig av livsførsel og mulighetene til å mestre et selvstendig liv. Dette gjør at politikktutforming knyttes til prinsippet om at alle kan bo.

St.melding 17 (2012-2013) understreker at det å skaffe seg og holde på en bolig, først og fremst er et personlig ansvar. I boligpolitikken har staten og kommunene et ansvar. Lokalt er det kommunene som står for den praktiske gjennomføringen av boligpolitikken blant annet gjennom å være samfunnsutvikler og tjenesteyter.

I den nasjonale strategien Bolig for velferd 2014-2020 (Departementene 2014) pekes det på at strategien skal samle og målrette den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. En egnet bolig er avgjørende for å kunne leve og bo selvstendig og sikre varige boforhold. Ansvaret for dette legges på flere forvaltningsnivåer og sektorer. Målet er at ansvar og oppgaver skal tydeliggjøres, og at statlige virkemidler i større grad skal koordineres slik at de bidrar til at vanskeligstilte på boligmarkedet får en varig og stabil bosituasjon.

Målene her er:

1. Alle skal ha et godt sted å bo.
2. Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.
3. Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.

Overordnede verdier i det boligsosiale arbeidet er:

- Flere skal eie sin egen bolig
- Færre bostedsløse
- Alle kan bo
- Viktige fokuspunkter er:
 - Brukernes behov
 - Sikring av god faglig forankring i det boligsosiale arbeidet
 - Sikre gode og smidige samarbeidsordninger rundt enkeltbrukerne og det helhetlige feltet
 - Mulighet for å kunne arbeide godt boligsosialt i årene fremover med utgangspunkt i boligsosial handlingsplan
- Målet med den boligsosiale handlingsplanen er å legge til rette for gode og riktige tiltak og tilbud til personer og husholdninger som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er en sammensatt gruppe som trenger ulike tilbud og innsatser på ulike nivå.

Boligoversikt

Planen skal gi oversikt over boliger pr. d.d. også bemannede boliger (inkl. avlastningsbolig).

Kommunale utleieboliger Re kommune

Kommunale utleieboliger er ikke et rettighetsstyrt tilbud men et viktig virkemiddel kommunen har for å hjelpe innbyggere som akutt eller langvarig er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunale boliger i Re kommune (01.11-2016)

Beskrivelse	Ant 2015	Ant 2016
Kommunalt eide boenheter	197	242
Kommunalt innleide boenheter	0	10
Privat eide boenheter med kommunal disposisjonsrett	0	0
Antall kommunale boenheter tilgjengelige for rullestolbrukere	139	139
Antall utleide boenheter i kommunens eie pr.31.12.2014	190	229
Antall boenheter kjøpt eller bygget siste år	1	2
Antall boenheter solgt siste år	0	0
Av dette, antall boenheter solgt til leietaker siste år	0	0

Av kommunens totale antall utleieboliger disponeres pr dags dato 65 boenheter til flyktningeformål. Dette inkluderer 25 boenheter på Våletun.

Re kommune har god oversikt og et generelt godt tilbud til gruppen psykisk- og fysisk utviklingshemmede. Det er 38 personer som bor i bolig med bemanning. Av disse er 29 i kategorien utviklingshemmede/funksjonshemmede. De øvrige 9 tilhører kategorien psykisk helse og rus. Totalt kjøpes tjenester/bolig av eksterne for 4 brukere av disse er 1 innenfor rus/psykiatri.

Fireårig behovsperspektiv

Planen skal kartlegge behovet i et 4-års perspektiv; hvilke type boliger det er behov for; kommunale boliger, omsorgsboliger, bemannede boliger og avlastningsboliger.

Behovet i et 4-års perspektiv 2017 -2020

Boligbehov flyktninger

Av 65 boenheter som er satt av til flyktningemål er 25 boenheter på Våletun pr. dagsdato utdisponert. Ut i fra dagens bosettingstall og rådmannens forslag for bosetting 2017, vil dette dekke behovet og samtidig kunne være en buffer for å imøtekomme behovet de nærmeste årene.

Ved bosetting av familier må det vurderes om ledige boenhet er egnet for bosetting, alternativt vurdere kjøp av bolig.

Ved familiegjenforening har den bosatte selv ansvar for å anskaffe egnet bolig. Hvis familiegjenforening utløser annet boligbehov kan kommunen bistå med veiledning.

Behovet for bosetting er lite forutsigbart, og kommunen må til enhver tid forholde seg til anmodninger fra IMDi.

Boligbehov funksjonshemmede

Behov	2016	2017	2018	2019	2020	Oppsummert for planperioden, pr sortert på type bolig
Heldøgnsbemannet bolig (1-1 oppfølging) ¹	1				1	1
Heldøgnsbemannet bolig		1	4			5
Heldøgnsbemannet bolig (1-1 oppfølging). Foreldreprosjekt				3		3
Heldøgnsbemannet bolig. Foreldreprosjekt.	1	1		2	2	6
Samlet behov						16

For gruppen funksjonshemmede er kartleggingen basert på når brukere fyller 18 år – og antatt flytting til egen bolig ved 18-20 års alder

Foreldre/pårørendeinitiativ

Bolig/borettslagsprosjekt for unge med nedsatt funksjonsevne i Re kommune

En gruppe foreldre/pårørende til barn med ulike funksjonshemminger som vil fylle 18 år innen de første årene, har tatt kontakt med kommunen med tanke på å etablere et prosjekt for bygging av boliger/borettslag til sine barn. De representerer pr. i dag 12 unge som vil ha behov for bolig i løpet av de kommende årene.

Dette er en gruppe unge mennesker med ulike behov for tjenestetilbud, men som har felles sosialt nettverk gjennom Basen ved Kirkevoll skole, Revetal ungdomsskole, sosiale tilstelninger og aktiviteter.

Foreldre/pårørende gruppen som har tatt initiativet overfor kommunen presiserer derfor viktigheten av at disse unge får sitt fremtidige botilbud i samme nærmiljø for å opprettholde og videreutvikle det positive, etablerte og nødvendige nettverket.

Det oppleves også som grunnleggende at boligene har en sentral beliggenhet med nærhet til butikker, kommunikasjon, arbeids og aktivitetstilbud.

Ledig tomteareal på Brår blir ansett som en egnet mulighet, både mht beliggenhet og personellressursutnyttelse.

Foreldre/pårørende gruppen ønsker et samarbeid med kommunen om et slikt prosjekt.

Det er utarbeidet et prosjektforslag med ønsker og behov som grunnlag for dialog og videre samarbeid med kommunen. Rådmannens ledergruppe og hovedutvalg er orientert og stiller seg positive til prosjektet.

Vurdering:

Ved et samarbeid med foreldre/pårørende gruppen om et boligprosjekt med bygging av boliger til disse brukerne, vil en stor del av boligbehovet for målgruppen kunne dekkes.

Dagens botilbud for 7 brukere med 1:1 oppfølging på Brår, er ikke tilfredsstillende tilrettelagt mht utforming, kompetanse og ressursbruk. Hvis kommunen bygger nye boliger til disse i samarbeid med foreldreprosjektet, vil tilsvarende antall boliger frigjøres på Brår og dekke det fremtidige behovet til andre fremtidige brukere med behov for bemannet bolig.

Alternativer:

- A. Kommunen bygger 1- 2 boliger i tilknytning til pårørendeprojektet - dette vil dekke de kartlagte behov i planperioden
- B. Kommunen bygger 8 boliger i tilknytning til pårørendeprojektet – dette vil dekke de kartlagte behov og også gi mulighet for et mer egnet boligtilbud for de brukerne som nå bor på Brår og som har behov for 1:1 oppfølging.
- C. Pårørendeprojektet bygger kun boliger til de 12 aktuelle brukerne. Kommunen vil da ha behov for totalt 8 nye boliger med 1:1 oppfølging (erstatte 7 boliger på Brår + 1 ny). Hvis bibliotekarealet på Brår frigjøres kan dagsenter for funksjonshemmede etableres der. Da vil Vestjordet som i dag benyttes til dagsenter, benyttes som boliger for 8 brukere med 1:1 bemanning.

Prosjektgruppen anbefaler punkt C.

Behov i planperioden hvis private boligprosjekt ikke realiseres

Boliger med 1:1 oppfølging: 4

Heldøgns bemannet bolig: 9

Oversikt over boligbehov i planperioden for personer med psykiske helseutfordringer og personer med rusavhengighet:

Det er til enhver tid et antall personer med psykiske helseutfordringer og eller personer med rusavhengighet som vil ha et behov for hjelp til bolig og hjelp til å bo.

Behov	Boliger	Bofellesskap
Personer med rusavhengighet	0	5
Personer med psykiske lidelser	0	4
Sum	0	9

For gruppen personer med rusavhengighet bør det være egnede samlokaliserte boliger som ligger atskilt fra andre boliger.

Boliger med heldøgnsomsorg for eldre

Ved Re helsehus er det 44 omsorgsboliger ferdigstilt desember 2014. Behovet anses ivaretatt i planperioden.

Kommunen er med i et utviklingsprosjekt i Vestfold – «Landsbykonsept for mennesker med demens - noe for Vestfoldkommunene?»

Det er signalisert at forprosjektet vil bli politisk behandlet i planperioden.

Andre behov i Re kommune som ikke er dekket i dag:

Egnede boliger til personer med ROP-lidelser (rus og psykisk helse), etterverns boliger til personer som har vært i langtidsbehandling rus/psykisk helse eller fengsel, unge i overgangen fra barndomshjem/barnevern til egen bolig med behov for oppfølging på grunn av dårlig psykisk helse og/eller dårlig funksjonsnivå. Dette behovet søkes løst innenfor det eksisterende boligmarkedet, da dette er behov som er vanskelig å forutsi.

Boligbehov for vanskeligstilte

Denne målgruppa består av personer som ikke selv kan ivareta sinne interesser på boligmarkedet. De trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt

funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, manglende kunnskaper om det norske boligmarkedet eller lignende forhold.

Kommunal bolig er i utgangspunktet en midlertidig bolig, og det tilstrebes en rullering av disse boligene. Dette kan for mange være utfordrende da boligmarkedet i Re er lite tilgjengelig med tanke på pris og antall ledige boenheter. Det er et behov for enkle og rimelige boenheter.

Mange i denne gruppa har behov for å lære å ivareta sin bo funksjon. Dette ivaretas av det eksisterende tjenesteapparatet. Boveiledning kan ikke ses som et eget prosjekt, men en integrert del av tjenesteapparatets måte å ivareta vanskeligstilte i hverdagen.

Viser for øvrig til forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig i Re kommune.

Hvordan nå målet med egen egnet eid bolig?

For å nå dette målet ser vi for oss en trappetrinns modell hvor det første trinnet er en kommunal bolig i en eller annen form. Kan være vanlig kommunal bolig eller leilighet i bemannet bolig. Det neste trinnet kan være en overgangsbolig med tverrfaglig målrettet oppfølging. Det tredje trinnet kan være egen egnet eid bolig eller en «leie til eie» bolig.

Kommunen bør i reguleringsplaner for nye boligområder sikre seg at et visst antall boliger skal bygges til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen tar om nødvendig i bruk utbyggingsavtaler for å oppnå dette. Dette skal være rimelige boliger finansiert gjennom Husbankens virkemidler hvor målet kan være at personene selv skal eie boligen på sikt.

Leie til eie modell:

Fra husbanken.no hentes følgende:

«6.1 Er det behov for leie-før-eie i Norge? Vi finner at for en liten gruppe, kan det ha noe for seg å skape en boligsosial modell for økt eieretablering. Vi har på grunnlag av pågående prosjekter i norske kommuner, egne beregninger og med bistand fra en jurist med boligkompetanse, utarbeidet en modell, leie-før-eie, som kan tenkes å bistå noen husstander til en mer stabil og trygg bosituasjon. Modellen er på ingen måte ment å løse alle etableringsutfordringer som finnes i Norge. Det er heller ikke mulig innenfor rammene av en modell. Hensikten med modellen har vært å finne en metode som kan bidra til at noen flere husstander, fortrinnsvis husstander med særskilt behov for stabilitet, kan komme inn på eiermarkedet på gunstigere vilkår enn de ellers ville ha gjort. Følgende premisser er lagt til grunn for modellen: • Den er basert på eksisterende virkemidler. • Den kan tas i bruk innenfor det norske lovverk, og dermed er det ikke behov for lov- endringer. • Den øker etableringseffekten av startlånet som er vårt sterkeste etableringsvirkemiddel. • Det er ikke noen kostbar modell. • Den sprer risikoen og kostnadene mellom individ, kommune og stat. • Den kan tilpasses lokale forhold. • Den krever forholdsvis lite administrasjon fra kommunens side. • Den legger til rette for skreddersøm og tilpassede løsninger for den enkelte husstand.»

Leie til eie kan gjennomføres via flere modeller, men felles ved modellene er at man benytter seg av husbankens til enhver tids gjeldende virkemidler.

Dette er en modell for å øke eierpotensialet blant økonomisk vanskeligstilte og omfatter i vårt arbeid ikke ordinære førstgangsetablerere. Tiltaket går ut på å bistå husstander som leier bolig med eieretablering, slik at det frigjøres utleieboliger til andre.

Denne modellen er ment for husstander som ikke har eierpotensiale i dag, men som kommunen ser har potensiale på lengre sikt.

Målgrupper:

- Husstander som har rett til kommunal bolig.
- Husstander som har bruk for stabilitet og trygghet i sin bosituasjon (barnefamilier).
- Husstander som har et eierpotensiale på sikt.
- Husstander som kan etablere seg i eid bolig uten at det medfører for stor risiko for husholdet.

Leie til eie kan for eksempel oppnås ved at kommunen kjøper en bolig tilpasset en bestemt husstands behov. Et annet eksempel er der hvor kommunen går i dialog med utbygger om at et viss antall boenheter øremerkes vanskeligstilte i forhold til eie for leie modellen, eller at dette legges som en forutsetning i reguleringsplan. Dette vil gi mulighet for husbankfinansiering. Det forutsettes at boligen er tilpasset husstandens behov over lang tid. Det betyr at husstandens fremtidige boligbehov er så avklart som mulig. Modellen kombinerer leie – og eie, gjennom å gi en vanskeligstilt husstand mulighet til å leie en bolig før de kjøper den. På den måten får man et klart skille mellom leie – og eie, samtidig som man ser de to tingene i sammenheng.

Velferdsteknologi

Re kommune har vedtatt en strategiplan for velferdsteknologi. Brukergruppene omtalt i boligsosial handlingsplan vil kunne dra nytte av teknologi på de utpekte områdene i strategiplanen. Dette bør vurderes ved nye prosjekter.

Andre virkemidler for flere boliger

Kommunen bes vurdere et samarbeid med f.eks. stiftelsen "Bolig 90" og OBOS med tanke på etablering av mindre boenheter for vanskeligstilte.

Føringer for boliger vedtatt solgt

Planen skal gi føringer på hva som skal gjøres med kommunale boliger som er vedtatt solgt.

Kommunestyret har i denne sammenheng gjort følgende vedtak:

KST-027/11 Vedtak:

1. Våle samfunnshus selges ikke.
Re kommune selger sine bygninger og anlegg på Sand Camping, gbnr.
2. Re kommune selger følgende trygdeboliger:
 - Vivestad, Kirkåsveien 5 stk
 - Fon, Høgtoppsvingen, 15 stkBoligene på Linnestad, Kløvveien, 6 stk, selges senere om det viser seg at det ikke er behov for disse, jamfør saksutredningen. Rådmannen får fullmakt til avgjøre dette å gjennomføre et eventuelt salg.
3. Re kommune selger følgende garasjeanlegg
 - Ramskiveien 5 stk
 - Fon, Krakken, Høgtoppsvingen 4 stk
4. Re kommune selger følgende eiendommer under forutsetning at nytt omsorgsbygg blir realisert
 - Våletun
 - Vestjordet
 - Re sykehjem
 - Krakken
5. En forutsetning for et eventuelt salg er:
 - At Re kommune får en god pris for eiendommene
 - At kommunal virksomhet som foregår i lokalene, har blitt sikret en akseptabel løsning for sin produksjon, før salget gjennomføres
 - Salget av trygdeboliger skjer gradvis og Re kommune tar boligsosiale hensyn i salgsprosessen som sikrer at beboeren i boligene sikres en akseptabel boligsituasjon etter salget
 - En eventuell omregulering eller seksjonering av de aktuelle eiendommene, for å øke prisen, skal være gjennomført, hvis dette er økonomisk lønnsomt for Re kommune
6. Re kommune overdrar kirkestallen til Re kirkelige fellestråd (RKF). Rådmannen får i fullmakt å inngå en avtale med RKF som leder Re kommunes sin fremtidige bruk og rettigheter på disse arealene.
7. Trygdeboligene på Undrumsdal (6 stk i Solbyvegen), Linnestad (6 stk i Kløvveien) og Brår (14 stk. i Ramskiveien) gjøres om fra Trygdeboliger til kommunale boliger. Endringen gjøres ikke umiddelbart, men tilpasses hvilke leiligheter som blir ledige og andre forhold viktige forhold, jamfør saksutredningen.
8. Beboerne i de trygdeboligene som selges, skal ha forkjøpsrett for å kjøpe disse.

KST-041/16

Vedtaket punkt 3: «Byggingmassen til tidligere Re sykehjem, Våletun og Vestjordet selges ikke»

Vurdering/anbefaling videre

Status pr. 01.11.16: krakken ble solgt desember 2015. Kommunale boliger i Vivestad og Fon er ikke solgt.

Vivestad 5 boliger: Disse boligene vurderes som ikke hensiktsmessige for målgruppa, innenfor denne planen.

Leilighetene er i dag bebodd. Dagens leietakere opprettholder sitt leieforhold så lenge det er behov for det.

Ved salg er det to alternativer:

- A. Selge alle leilighetene samlet med klausul om opprettholdelse av nåværende leieforhold.
- B. Seksjonering og salg enkeltvis.

Opprettholder vedtak om salg i Vivestad.

Fon 15 boliger: Vurderes som egnet for målgruppa innenfor denne planen.

Behovet for kommunale boliger er pr i dag så høyt at ved salg av 15 boenheter i Fon må det bygges/kjøpes tilsvarende antall boenheter andre steder.

Ny vurdering. Foreslås ikke solgt.

Øvrige kommunale boliger

Biboveien 4: Nedslitt og uegnet boligmasse. Det anbefales en egen utredning for utnyttelses av kommunens tomtearealer med formål å imøtekomme behov for bolig med base for psykisk helse og rus.

Avhending av dagens bygningsmasse og bygging av 10-12 leiligheter vil kunne dekke det framtidige behovet innfor psykisk helse og rus.

Flyktningeboliger: Boliger ervervet til bosetting av flyktningfamilier kan tillates solgt til leietager. Ved salg og videresalg skal husbankens regler følges.

Øvrige kommunale boliger vurderes ikke solgt.

Retningslinjer for startlån og tildeling av kommunal bolig

Startlån

Kommunestyret i Re har vedtatt nye retningslinjer for startlån - vedtatt 06.09.16:

KST- 063/16 Vedtak: Retningslinjer for behandling av søknad om Startlån vedtas med følgende endringer:

Pkt 3, sjette avsnitt, siste setning endres til: "Startlån gis kun til kjøp av bolig som søker selv skal bo i".

Retningslinjer for behandling av søknad om Startlån i Re kommune skal evalueres av HOV en gang pr. kommunestyreperiode.

KST- 042/16 Startlån-evaluering av regler for tildeling.

Vedtaket punkt 4: Re kommune søker husbanken fra og med 2017 om opptak av inntil kr. 10.000.000,- pr år for videreformidling. Rådmannen gis fullmakt for å vurdere behov for innsøking pr. år.

Nye retningslinjer er kommet til anvendelse fra oktober 2016, og gir derfor lite erfaringsgrunnlag så langt for å kunne anbefale årlig innlån fra husbanken for planperioden.

Tildeling av kommunal bolig

Det har vært tatt en bred gjennomgang av dagens praksis og rutiner for kommunal boligtildeling. Som følge av det arbeidet er det utarbeidet et forslag av tildeling av kommunal bolig. Bakgrunnen for evalueringen er at eksisterende retningslinjer er upresise. Det er derfor behov for å endre disse for å sikre personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, slik at de kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig, for å styrke rettssikkerheten for søkere til kommunal bolig.

Gjelder alle boliger som Re kommune disponerer for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Forslag til kriterier for tildeling. Se vedlegg 2.

Oppsummering av foreslåtte tiltak med økonomiske konsekvenser

De foreslåtte tiltakene i planen med grove kostnadsoverslag oppsummeres i prioritert rekkefølge i følgende tabell:

Prioritet	Behov	Tiltak	Kostnadsoverslag	Når
1)	Pårørende initiativ	Kommunen bygger 12 leiligheter som beboerne overtar. Bemanningsbehov vil utløses ved innflytting.	Bygge kostnad ca. kr. 2.500.000,- pr boenhet. Finansieres via investeringstilskudd, momsrefusjon og salg.	2018
2)	Biboveien 4.	Omregulere arealet Sanere dagens bygningsmasse. Bygge 10-12 boenheter inkludert personellbase(rus/psykiatri) Bemanning i base.	Ca. kr. 250.000,- Anslagsvis kr. 350.000,- Ca. kr. 2.000.000,- pr boenhet. Finansieres via investeringstilskudd, momsrefusjon og husleie. Et årsverk. Ca. kr. 700.000,-	2017 2018 Høst 2018
2)	1:1 brukere flyttes til egnede boenheter Vestjordet	Dagsenter flyttes til Brår dersom lokaler frigjøres	Besparelse personell, anslagsvis kr. 600.000 – 900.000,- årlig Tilpasninger i bygningsmassen ca. kr. 500.000,-	
3)	Flere leietakere kan få mulighet til å eie egen bolig	Leie til eie	Kommunens vedlikeholdsutgifter vil bli redusert ved at eierforhold går fra kommune til bruker	2018

De foreslåtte tiltakene i prioritert rekkefølge søkes innarbeidet i Re kommunes økonomiplan. Planen rulleres/evalueres i samarbeid med Tønsberg for den nye sammenslåtte kommunen.

Vedlegg

Vedlegg 1:

Retningslinjer for behandling av søknad om startlån i Re kommune

(KST 63/16, kommunestyret 6/9-16)

Det vises til Forskrift om Startlån (FOR-2014-03-12-273), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 12. mars 2014, med hjemmel i lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 1 fjerde ledd.

Det vises videre til Forskrift om rente- og avdragsvilkår i Husbanken (FOR-2015-12-21-1851), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21. desember 2015 med hjemmel i lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 8g

Retningslinjene skal evalueres av Hovedutvalg for helse, oppvekst og velferd (HOV) en gang pr kommunestyreperiode.

Søknad om startlån fremmes som eSøknad på Husbankens nettsider. Alternativt kan søknaden sendes til Re kommune, Boligkontoret, Postboks 123, 3164 Revetal.

1. Formål

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

2. Målgruppe

Målgruppen for startlån i Re kommune er:

- Funksjonshemmede.
- Lavtlønnede, enslige forsørgere.
- Reetablering etter for eksempel samlivsbrudd eller andre tungtveiende grunner.
- Vanskeligstilte på boligmarkedet som av ulike årsaker som økonomi, helsemessige og/eller sosiale problemer strever med å skaffe seg bolig på egenhånd.

I vurderingen legges det også vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig.

Innbyggere i Re kommune vil bli prioritert. Søkere må ha fylt 18 år.

3. Hva kan det søkes startlån til?

Startlån kan gis til kjøp av bolig, enten som toppfinansiering, fullfinansiering eller samfinansiering.

Startlån kan gis til refinansiering av lån der dette er nødvendig for å forhindre at søker mister nåværende bolig. Behov for refinansiering må skyldes endring i husstandens økonomi på grunn av sykdom, samlivsbrudd eller lignende. Det legges vekt på at boligen må være nøktern og egnet. Det legges også vekt på husstandens størrelse.

Startlån kan gis til nødvendig utbedring av boligen. Med nødvendig utbedring av boligen, menes tiltak som gir boligen en ny kvalitet som er påkrevd for at søker skal kunne bli boende i boligen.

Startlån kan gis til oppføring av ny bolig. Lånet kan brukes til toppfinansiering sammen med grunnfinansiering fra Husbanken eller andre finansinstitusjoner.

Boligen må ligge i Re kommune.

Startlån gis kun til kjøp av bolig som søker selv skal bo i.

Det er et vilkår for startlån i Re kommune at det er forsøkt å få et maksimalt lånebeløp i ordinær bank eller lignende. Et skriftlig lånetilbud med lånebetingelser eventuelt et skriftlig Avslag fra privat bank eller andre finansinstitusjoner, må vedlegges søknaden.

4. Inntekt og betalingsevne

Søker må ha inntekt og evne til å betjene lånet og andre faste utgifter.

I utgangspunktet må søker ha fast varig inntekt som lønnsinntekt, uførestønad eller pensjonsytelser for å søke startlån.

I særskilte tilfeller kan man ved vurderingen av søkers inntekts- og betjeningsevne medregne midlertidig inntekt, som eksempelvis overgangsstønad, arbeidsavklaringspenger, økonomisk stønad (økonomisk sosialhjelp), individstønad og introduksjonsstønad.

Søknaden vurderes ut fra husstandens samlede økonomi. I dette ligger også en gjennomgang av husstandens forbruk og øvrige faktorer som spiller inn i en totalvurdering.

5. Forhåndsgodkjenning av startlån

Selv om søker ikke har et konkret objekt som det søkes om lån til, er det mulig å søke om startlån. Det kan gis forhåndsgodkjenning til kjøp av nøktern og egnet bolig. Godkjenningen gis under forutsetning av at søker har oppgitt korrekte opplysninger. Kommunen må godkjenne boligprospektet i forhold til om bolig er nøktern og egnet, før bud kan legges inn.

Forhåndsgodkjenningen av startlånet er gyldig i tre måneder fra vedtaksdato. Dersom den økonomiske situasjonen ikke har endret seg for søker, kan han/hun kontakte startlånsansvarlige, og gyldighetstiden kan eventuelt forlenges med tre måneder.

6. Sikkerhet i pant

Startlån skal sikres med pant i eiendommen eller boligens adkomstdokumenter. Ved fullfinansiering skal lånet som hovedregel sikres med 1. prioritets pant. Ved samfinansiering kan det aksepteres at pantet har prioritet etter lån til grunnfinansiering.

7. Rente- og avdragsvilkår

Startlån fra kommunen skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente og avdragsvilkår. (Forskrift om rente- og avdragsvilkår i Husbanken)

Låntakeren kan velge mellom fast og flytende rente. Startlånsansvarlig informerer låntaker om konsekvensene ved valg av rentebetingelse. Renten er til enhver tid i tråd med Husbankens rentevilkår. Re kommune legger på 0,25 % på lånerenten til dekning av administrative kostnader.

Startlån gis normalt som annuitetslån med inntil 30 års nedbetalingstid fordelt på månedlige terminer. For de mest vanskeligstilte på boligmarkedet kan det i særlige tilfeller gis en nedbetalingstid på inntil 50 år, etter nærmere angitte kriterier.

Låntaker som opplever midlertidige betalingsvansker, kan etter søknad bli innvilget utsettelse med betaling av renter og avdrag for en kort periode. Søker må dokumentere at betalingsvanskene er av midlertidig art, gjennom påregnelig inntektsøkning eller

utgiftsreduksjon innen nær fremtid. Utsatte avdrag legges til lånet. Ved utsatte rente- og avdragsinnbetalinger skal lånet være tilstrekkelig sikret.

8. Klage på vedtak

Vedtak kan påklages til kommunens klagenemnd. Ved underretning om vedtaket, skal søkeren orienteres om klageadgangen. Eventuelle klager sendes Re kommune ved Boligkontoret, Postboks 123, 3164 Revetal.

Vedlegg 2:

Kriterier for tildeling av kommunal bolig i Re

Formålet:

Er å sikre personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, slik at de kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig, og å styrke rettssikkerheten for søkere til kommunal bolig.

Gjelder alle boliger som Re kommune disponerer for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Målgruppen:

Målgruppen omfatter personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, manglende kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold, samt personer som skal flytte ut fra langtidsopphold i institusjoner og i barnevernstiltak.

Hvis søker har alternative muligheter til selv å skaffe egen bolig, er han/hun som hovedregel ikke kvalifisert for tildeling av kommunal bolig.

1. Folkeregistret i Re kommune:

Søker må på søknadstidspunktet ha oppholdstillatelse i Norge, og ha bodd i Re kommune det siste året. Botiden må kunne dokumenteres ved utskrift fra folkeregistret.

Vilkåret om botid gjelder ikke for flyktninger som skal førstegangsboettes i Re kommune etter avtale med den norske stat.

Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra vilkåret til alder hvis søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner. Hvis søker er under 18 år skal innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparat. Vilkaåret kan undergis skjønn. Det avgjørende er at Re kommunes ansvar etter gjeldende lovverk.

2. Med økonomiske vanskeligstilt menes:

Søkers økonomiske forhold må være slik at søker selv ikke er i stand til å skaffe seg egnet bolig. Det skal gjøres en individuell vurdering av husstandens totaløkonomi, der det tas hensyn til inntekt, formue, gjeldsbyrde, bidragsforpliktelse og lignende, sett opp mot muligheten søker har til å selv skaffe seg egnet bolig.

Følgende dokumentasjon skal ligge ved søknad;

- Ligningsattest for siste år
- Lønns slipper / utbetalingsblankett
- Saldoutskrift av alle disponible konti tre siste mnd
- Evt annen relevant dokumentasjon som belyser den økonomiske situasjon
- Bekreftelse fra lege / behandlingssted eller lignende i forhold til helseutfordring

3. Boevne:

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelige botrenings-, booppfølgings- eller lignende hjelpetiltak.

Hjelpetiltak som anses nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse og godkjenning, før de tas inn som vilkår i et positivt vedtak.

Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige

for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås, basert på et helhetlig, faglig skjønn. Brukermedvirkning skal vektlegges.

4. Prioritering:

Er antallet søkere som fyller kriteriene større enn antall kommunale boliger til disposisjon, skal det gjøres en prioritering mellom søkerne som oppfyller kriteriene. Ved prioriteringen skal det legges vekt på søkerens ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehovet, skal prioriteres. Ved vurderingen av hvem som har det mest påtrengende boligbehovet, vektlegges særlig medisinske og/eller sosiale forhold. Det kan tas hensyn til at noen boformer stiller vilkår til en hensiktsmessig sammensetning av beboere.

- Hvis søker har uoppgjort gjeld til Re kommune som følge av tidligere boforhold, vil det stilles krav om at restanse fra siste leieforhold innfris, og at det inngås nedbetalingsavtale for resterende gjeld hvis skyldnerens økonomi åpner for det.
- Kriteriene gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1.

5. Saksbehandling:

Vedtak etter disse retningslinjene er enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2. Forvaltningslovens regler om enkeltvedtak gjelder.

Enkeltvedtak kan påklages. Klagen sendes innen tre uker til det utvalget/avdelingen som har fattet vedtaket.

En søker som får positivt vedtak skal normalt få tildelt bolig innen seks måneder.

Vedtaket bortfaller hvis:

- a) søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller retningslinjene for å få leie kommunal bolig, eller
- b) søker ikke tar imot tilbudet om bolig.

Hvis vedtak om leie av kommunal bolig faller bort etter første ledd bokstav a), skal det fattes eget vedtak om bortfall.

Dersom søknaden avslås fordi søker ikke har akseptert hjelpetiltak som anses nødvendige for at søker skal mestre bosituasjonen, skal de ikke-aksepterte hjelpetiltakene spesifiseres i vedtak om avslag.

Generell informasjon:

Omfatter ikke enkeltpersoners rett til midlertidig bolig etter lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27. (nødbolig)

Husleiekontrakt inngås inntil 3 år. Leieforholdet er i hovedsak midlertidig, men søkere med varig behov for kommunal bolig kan ved særskilt grunnlag gis lengre leietid enn 3 år.

Som hovedregel fornyes ikke leiekontrakter etter 3 år.

Hvis leietaker mener de likevel har behov for å fornye leiekontrakten må hun/han søke om dette.

Hvis det ikke finnes alternative bomuligheter, og øvrige vilkår i retningslinjene er oppfylt, fattes det nytt vedtak om leie av kommunal bolig.

Hvis kommunen fatter vedtak om at søker skal få ny leiekontrakt, vurderer kommunen samtidig om søker skal tildeles annen egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon.

Det bør presiseres tydelig og klart overfor søker at fornyelse av leiekontrakt kan innebære at søker må bytte til annen egnet bolig.

Huseier skal ha tilgang til boenhet for branntilsyn.

Kommunen forplikter seg til innen 3 år i samråd med bruker å ha vurdert muligheten for overgang til eie av egen bolig.

Referanseliste

3.1 Statlige føringer og lovverk

Oversikt over de mest sentrale føringene:

Regjeringens strategi: «Bolig for velferd» Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020).

Stortingsmelding nr 3 (2002-2003) "Tiltaksplan mot fattigdom"

Stortingsmelding nr 23 (2003-2004) "Om boligpolitikken"

Stortingsmelding nr 25 (2005-2006) "Mestring, muligheter og mening". Framtidas omsorgsutfordringer

Stortingsmelding nr 30 (2011-2012) «Se meg» En helhetlig rusmiddelpolitikk.

Stortingsmelding nr 47 (2008-2009) «Samhandlingsrefomren»

Nasjonale faglige retningslinjer for utredning, behandling og oppfølging av personer med samtidig ruslidelse og psykisk lidelse – ROP lidelser IS-1948 fra 2012.

Veileder «Sammen om mestring» IS-2076 fra 2014.

Regjeringens strategi: "På vei til egen bolig"

Husbankens "Prosjekt bostedsløse"

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

Lov om Sosiale tjenester i NAV

Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Lov om folkehelsearbeid.