



Bamble
kommune

Boligsosial handlingsplan 2016 – 2025



Foto: Fred Christensen

«Det er bare ett sted som er et virkelig hjem. Og det er der
hvor et menneske føler seg helt trygg»
Peter Egge

Vedtatt av Bamble kommunestyre 10.12.2015, sak 128/15



FORORD

SAMMENDRAG

1	INNLEDNING	5
1.1	Bakgrunn for arbeidet	5
1.2	Problemstillinger	5
2	MÅLSETTING	6
2.1	Regjeringens fokusområder	6
2.2	Bamble kommunes mål	7
3	MÅLGRUPPER OG BEHOV	8
3.1	Mennesker med dobbeldiagnoser	8
3.2	Mennesker med rusmiddelavhengighet	8
3.3	Mennesker med psykiske lidelser	8
3.4	Mennesker med funksjonsnedsettelse, omsorgstrengende og eldre	8
3.5	Mennesker med demens	9
3.6	Mennesker med utviklingshemming	9
3.7	Flyktninger	9
3.8	Sosialt vanskeligstilte	9
3.9	Oppsummering kartlegging og behov	10
4	FAKTAGRUNNLAG	11
4.1	Befolkningssammensetning	11
4.2	Befolkningsutvikling	11
4.3	Boligtyper i Bamble	12
4.4	Inntektsfordeling	13
4.5	Folkehelse	13
4.6	Kommunens boligmasse og dens tilstand	14
4.7	Prisfastsettelse og husleienivå på kommunale boliger	14
5	MULIGE TILTAK	15
5.1	Flere boliger	15
5.2	Fra leie til eie	16
5.3	Leie før eie	16
5.4	Gjentettingsområder	16
5.5	Nye utbyggingsområder	17
6	VIRKEMIDLER	17
6.1	Tilskuddsordninger	17
6.2	Låneordninger	17
7	DAGENS PRAKSIS	18
7.1	Etableringstilskudd	18
7.2	Tilpasningstilskudd	18
7.3	Tilskudd til utredning og prosjektering	18
7.4	Kompetansetilskudd	18
7.5	Startlån	18
7.6	Bostøtte	19
7.7	Boligforvaltning	19

8	OPPFØLGING I BOLIG	19
8.1	Gjennomgående brukermedvirkning og tverretattlig samarbeid med fokus på verdier og holdninger	19
8.2	Rett bolig til rett person	20
8.3	Nødvendig oppfølging, behandling og praktisk bistand til dagligdagse gjøremål	20
8.4	Mulighet for aktivitet/arbeid	21
9	SAMHANDLINGSREFORMEN OG VELFERDSTEKNOLOGI	21
9.1	Konsekvenser for boligpolitikken	21
9.2	Husbankens rolle	22
10	ORGANISERING AV BOLIGSOSIALT ARBEID I BAMBLE KOMMUNE	23
10.1	Dagens organisering	23
10.2	Forslag til ny organisering	24
11	FORSLAG TIL HANDLINGSPLAN 2016 - 2025	24
11.1	Utbyggingsområder og tiltak	24
11.2	Organisering	28
11.3	Privat og kommunal utbygging	28
11.4	Bruk av virkemidler	29
11.5	Utfordringer	29
12	ANBEFALINGER	30

LITTERATURLISTE

VEDLEGG



FORORD

Siden forrige revisjon av Boligsosial handlingsplan, har det skjedd en del endringer innenfor det boligsosiale arbeidet. Mange av tiltakene fra forrige plan er gjennomført, men det er også tiltak hvor man så at revisjon var nødvendig.

En administrativ arbeidsgruppe har kartlagt kommunens boligbehov, og revidert tiltaksplanen.

Arbeidsgruppen har bestått av:

Birgit Sannes, kommunalsjef, leder av gruppa

Helena Vårli, virksomhetsleder

Anne Melie Henriksen, virksomhetsleder

Ingunn Midtun, virksomhetsleder

Karin Myhre, virksomhetsleder

Marit Boda, virksomhetsleder

Stig Roar Hansen, virksomhetsleder

Siri Bøgeberg/May-Britt Rogn, NAV

Ann-Christin Nordahl, virksomhetsleder

Morten Torgersen, kommunalsjef

Leidulf Aakre, virksomhetsleder

Per Kristian Nilsen, Plan og økonomi

Arbeidet har foregått i perioden mars 2015 – oktober 2015.

Rapporten er skrevet av Helena Vårli og Birgit Sannes.



SAMMENDRAG

Bolig er den fjerde velferdspilaren sammen med helse, utdanning og mulighet for fast inntekt. Boligsosiale problemstillinger infiltrerer dermed alle tjenester det offentlige yter til befolkningen og er fundamentet for å kunne både gi og motta tjenestene. Overordnet målsetting er at alle skal kunne bo trygt og godt.

Kommunens boligsosiale handlingsplan omhandler ikke tilrettelegging for boligutbygging på et generelt grunnlag, men tar for seg de grupper av befolkningen som trenger hjelp til å skaffe seg en permanent bolig samt de som trenger tjenester der de bor.

Regjeringen har i sin NOU 2011:15 «Rom for alle – En sosial boligpolitikk for fremtiden» satt søkelys på områder som vil være viktig å arbeide med i de neste årene. Det er viktige signaler som kommer fram i NOU'en og Bamble kommune vil legge dette til grunn for sitt boligsosiale arbeid. Hovedkonklusjonene fra NOU 2011:15 «Rom for alle» er:

- Bolig gir mer velferd
- Nødvendig med et boligsosialt løft i kommunene
- Boligeie for flere vanskeligstilte
- Et mer velfungerende leiemarked

I kjølvannet av «Rom for alle» har departementene (flere i samarbeid) laget «Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 – 2020».

Kartleggingen viser at Bamble kommune har et stort udekket boligbehov. Dette gjelder innenfor de fleste grupper som har behov for bistand på boligmarkedet.

Samhandlingsreformen for helsetjenesten trådte i kraft 1. januar 2012. NOU 2011:15 «Rom for alle» påpeker sammenhengen mellom samhandlingsreformen og boligpolitikken, og er klare på at samhandlingsreformen vil innebære ytterligere behov for kopling mellom bolig og tjenesteapparat.

Handlingsplanen i kapittel 11 inneholder 13 prosjekter med betydelig investeringsbehov. Uavhengig av hva som blir bygd vil behovet for omsorgstjenester være stort og belaste driftsbudsjettene i betydelig grad. Det er ikke mulig å løse denne utfordringen innenfor kommunens økonomiske rammer. Det må derfor søkes andre løsninger på behovene. I denne forbindelse er det foreslått et eget prosjekt for å gå gjennom utfordringer i det boligsosiale arbeidet.

Bolig er et privat ansvar og skal finansieres av den enkelte. Det er utgangspunktet for alle. Samtidig er det et mål at alle skal kunne bo trygt og godt. Vanskeligstilte må derfor få nødvendig hjelp og støtte for å oppnå kommunens målsetting. Kommunen har en rekke virkemidler for å få dette til. Imidlertid kan det stilles spørsmål om virkemidlene kommer dem til gode som trenger det mest.

Utfordringene kommunen står overfor i nær framtid innenfor det boligsosiale arbeidet gjelder ikke bare å skaffe nok og riktig bolig. Tjenestebehovet til den enkelte er vel så stor utfordring. Å gi døgkontinuerlig tjenester uten at beboerne er samlokaliserte er svært kostnadskreven og lite hensiktsmessig både for den som bor og for kommunen. Å finne gode løsninger krever nytenkning og denne handlingsplanen gir ikke alle svar nå. Derfor må arbeidet med boligsosial planlegging være en kontinuerlig prosess.



1 INNLEDNING

I henhold til kommunens planstrategi er Boligsosial handlingsplan en sektor- og temaplan. Bamble kommune vedtok sin første boligsosiale handlingsplan 8. mai 2008 i sak 53/08. Planen gjaldt for årene 2007 – 2015. Neste revisjon, gjeldende for 2013 – 2025, ble vedtatt av kommunestyret 20. juni 2013 i sak 46/13.

Siden første handlingsplan ble utarbeidet har det skjedd en del forandringer innenfor det boligsosiale arbeidet. Store deler av den første og deler av den andre planen er gjennomført som tenkt, men gjenstående tiltak viser seg å måtte revideres etter endrede behov.

Boligsosial handlingsplan skal være sentral i utformingen av boligpolitikken i Bamble kommune. Den skal danne grunnlag for helhetlig tenkning, samhandling og prioriteringer.

Boliger til vanskeligstilte er omhandlet i to lover:

- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, § 15.
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, §3-7

«Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.» (§ 15)

«(...)herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.» (§ 3-7)

De to lovene har det til felles at de først og fremst handler om noe annet enn det boligsosiale. Dette omtales som virkemidler i begge lovene. Retten til midlertidig bolig er forankret i sosialtjenesten i NAV. Det finnes ingen lovmessig rett til permanent bolig. Denne delingen mellom to lovgrunnlag kan føre til en pulverisering av ansvar og manglende koordinering mellom de ansvarlige virksomheter og dermed manglende helhetssyn på det boligsosiale feltet. Dette skal kommunens boligsosiale handlingsplan medvirke til å forhindre.

1.1 Bakgrunn for arbeidet


Bolig er den fjerde velferdspilaren sammen med helse, utdanning og mulighet for fast inntekt. Boligsosiale problemstillinger infiltrerer dermed alle tjenester det offentlige yter til befolkningen og er fundamentet for å kunne både gi og motta tjenestene. Overordnet målsetting er at alle skal kunne bo trygt og godt. Husbanken er en sentral aktør i boligsosialt arbeid og det utvikles hele tiden nye tanker, nye temaer, nye fokusområder og retningslinjer. Regjeringen har også lagt fram sine tanker om boligsosialt arbeid gjennom NOU 2011:15 «Rom for alle – En sosial boligpolitikk for fremtiden». Siden den første planen ble utarbeidet har det skjedd en del endringer i det boligsosiale arbeidet og i behov. Det er derfor viktig at forrige plan revideres og at det settes søkelys på forbedringsområder.

1.2 Problemstillinger

Boligsosiale problemstillinger aktualiseres på alle nivåer i samfunnet og det angår alle. Problemstillingene formes av boligpolitikken. Med begrepet boligpolitikk menes bredden av politiske beslutninger og tiltak som angår boligspørsmål. Kommunens boligpolitiske ansvar omfatter planlegging og tilrettelegging for boligbygging på den ene siden og det boligsosiale arbeidet på den andre siden.

Med begrepet boligsosial avgrensers vi oss til innsatsen for bolig og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken har i sine utviklingsprogram definert hva som inngår i begrepet boligsosial:

- Bostedsløse og andre vanskeligstilte
- Mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Rusmiddelavhengige
- Mennesker med psykiske lidelser
- Mennesker med dobbeltdiagnoser
- Demente
- Eldre

- 
- Flyktninger
 - Kommunalt disponerte boliger
 - Bistand til leie
 - Boligtilskudd
 - Tilpasning av bolig
 - Startlån, bostøtte

Problemstillingene knyttet til punktene over er mangfoldige og sammensatte. I tillegg til selve boligen oppstår behov for tjenester knyttet til den enkelte for at man skal kunne fortsette å bo i sin bolig. Tjenestebehovet spenner fra sporadisk kontakt med kommunens tjenesteapparat til døgkontinuerlig bemanning. Hvor tett oppfølgingen må være avhenger av behov for bistand hos den enkelte. Det er derfor stor spennvidde i det boligsosiale arbeidet, som også er utfordrende å organisere på en hensiktsmessig måte. I tillegg er det et sett av problemstillinger som må sees i lys av nye fokusområder. Dette er blant annet:

- Diskriminering på boligmarkedet
- Demografisk utvikling
- Bolig sett i et folkehelseperspektiv
- Omsorgs- og velferdsteknologi
- Samhandlingsreformen
- Fra leie til eie
- Leie før eie
- Deinstitusjonalisering
- Bolig som viktig levekårsfaktor

Kommunens boligsosiale handlingsplan omhandler ikke tilrettelegging for boligutbygging på et generelt grunnlag, men tar for seg de grupper av befolkningen som trenger hjelp til å skaffe seg en permanent bolig samt de som trenger tjenester der de bor.

2 MÅLSETTING


Det er Stortinget og Husbanken som er førende når det gjelder å utforme den statlige boligpolitikken i Norge. Kommunene står for gjennomføringen. Det er derfor vesentlig at de statlige signalene blir fulgt opp med konkret handling. Sosial boligpolitikk er å legge til rette for at alle har mulighet til å skaffe seg og opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon. Bolig handler ikke bare om tak over hodet, men å skape et hjem som grunnlag for trygghet og privatliv. Antall boligløse i velferdssamfunnet Norge stiger. Også i Bamble har vi bostedsløse.

2.1 Regjeringens fokusområder

Regjeringen har i sin NOU 2011:15 «Rom for alle – En sosial boligpolitikk for fremtiden» satt søkelys på områder som vil være viktig å arbeide med i de neste årene. I kjølvannet av «Rom for alle» har departementene (flere i samarbeid) laget «Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 – 2020». Med bakgrunn i denne strategien har sentrale myndigheter sammen utarbeidet 15 mål for det boligsosiale arbeidet.

Hovedkonklusjonene fra NOU 2011:15 «Rom for alle» er:

- Bolig gir mer velferd
- Nødvendig med et boligsosialt løft i kommunene
- Boligeie for flere vanskeligstilte
- Et mer velfungerende leiemarked



NOU-Boligutvalget (heretter kalt boligutvalget), har sett betydningen av å vektlegge boligen som pilar i velferdstankegangen. Sammen med helse, utdanning og arbeid er boligen viktig som grunnlag for et hvert individs mulighet for velferd. Utvalget mener det vil være god samfunnsøkonomi i en mer aktiv sosial boligpolitikk. Staten må samordne bedre sin dialog og styring med kommunene, og kommunene må få tydeligere juridiske rammer for sitt boligpolitiske ansvar.

For å bedre måloppnåelsen mener utvalget at det er nødvendig med et boligsosialt løft i kommunene. For å forebygge boligsosiale problemer sier utvalget at kommunene må sette mål for det boligsosiale arbeidet og integrere det i kommunens rullerende planer. I tillegg må kommunene gis et stort nok økonomisk handlingsrom til å kunne løse de oppgaver de er pålagt.

Også riktig kompetanse vil være avgjørende for et boligsosialt løft i kommunen. Helhetlig tenking sammen med kunnskap er nødvendig. Gode løsninger for vanskeligstilte er avhengig av riktig kunnskap. Kunnskap hos kommunens ansatte må hele tiden oppdateres for å lykkes.

Videre foreslår utvalget at boligeie må bli mulig for flere vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette kan virke som et paradoks siden andelen som eier sin bolig i Norge er blant de høyeste i verden. Også risikoen ved å eie kan være betydelig større for vanskeligstilte enn for andre.

Det private utleiemarkedet fungerer ikke godt nok ifølge boligutvalget. Dette markedet er vanskelig å regulere og tiltakene må forstås ut fra de rammer som boligbeskatningen gir. Det er mange private utleiere som ikke driver forretningsmessig da dette er enkeltpersoner som leier ut en del av sin egen bolig. Det er ønskelig med flere profesjonelle private utleiere slik vi ser det i våre naboland.

I tillegg har Samhandlingsreformen blitt innført og må sees i sammenheng med kommunens tilrettelegging innenfor boligspørsmål. Dette blir nærmere omtalt i kapittel 10.

2.2 Bamble kommunes mål

Å kunne bo trygt og godt er et grunnleggende behov for alle mennesker. Også å kunne bli boende i egen bolig er svært viktig for de fleste av oss. Det er utvilsomt at bolig gir mer velferd. Bamble kommune har gode rutiner for å dekke boligbehovet, men det er mye som kan diskuteres når det gjelder nye tanker omkring oppfølging i bolig for dem som trenger det. Når det gjelder boligutvalgets signaler ser vi at Bamble kommune må ta stilling til nye perspektiver.

Bamble kommune har plan for det boligsosiale arbeidet integrert i kommunens rullerende planer. Denne planen har en rekke mål som det har vært arbeidet mot siden 2008. Flere av tiltakene er gjennomført, men noen står igjen og blir fulgt opp videre.

Når det gjelder utvalgets tanker om at flere vanskeligstilte må få mulighet til å eie sin egen bolig stiller det en rekke spørsmål. Å leie må få en annen status i samfunnet slik at leietakere ikke blir stigmatisert på samme måte som i dag. I andre land er det å leie mere regelen enn unntaket. Her i Norge eier flertallet sin egen bolig. Myndighetene har gjennom skattelovverket stimulert til eiermodellen framfor leiemodellen. Det har gjort det svært gunstig, over tid, å eie sin egen bolig. Noen ønsker likevel ikke å eie bolig. Det kan ha mange grunner. Ved å leie er det lettere å flytte på seg, den økonomiske risikoen er mindre og vedlikehold er et eieransvar.

- Bamble kommune skal prioritere boliger til mennesker med behov for heldøgns tilsyn og omsorg.
- Eieform avgjøres ut fra hva som er økonomisk mest fordelaktig
- Bamble kommune skal tilrettelegge for at de som ønsker å eie sin egen bolig kan gjøre det gjennom forskjellige tilskudds- og låneordninger.
- Bamble kommune skal bidra til at brukere får hjelp til å leie bolig på det private markedet
- Det skal tilrettelegges for utbygging av boliger med livsløpsstandard etter Husbankens krav som går ut over TEK 10. Dette gjelder både private og offentlige utbyggere.



3 MÅLGRUPPER OG BEHOV

Forrige boligsosiale handlingsplan tok utgangspunkt i en omfattende kartlegging av målgrupper og behov, gjennom registrering i verktøyet «Bokart». I denne reviderte utgaven er kartleggingen gjort gjennom virksomhetenes erfaring med og kjennskap til de forskjellige målgrupper og deres behov. Det må imidlertid presiseres at både kartleggingene fra 2012 og 2015 representerer et «øyeblikksbilde». Det er svært vanskelig eksakt å definere og framskrive boligbehov, og det finnes ingen fasitsvar. Behovene endrer seg, folk flytter og andre kommer til.

Fokus for kartleggingen er personer innenfor de forskjellige målgrupper som har behov for bistand til å skaffe og beholde bolig. I tillegg vil flere av målgruppene ha behov for oppfølging av hjelpeapparatet for å mestre boligsituasjonen, dagliglivets gjøremål og sin psykiske og/eller fysiske helse, gjennom tiltak/tilrettelagte boliger primært med døgnbemanning.

3.1 Mennesker med dobbeldiagnoser

Målgruppen har en psykisk lidelse kombinert med rusmiddelavhengighet. Dette er en målgruppe som har stort behov for oppfølging i boligen. Det er viktig for den enkelte bruker og for omgivelsene at boligen er egnet, og skaper trygghet rundt hverdagslivet som er helt nødvendig for denne gruppen. Tjenesten må være i stand til å veilede den enkelte i det å bo, samt følge opp i forhold til både den psykiske lidelsen, rusmiddelavhengigheten og eventuell somatisk sykdom. Mange i målgruppen har behov for døgnbemannede tiltak.

3.2 Mennesker med rusmiddelavhengighet

Denne målgruppen er personer som utelukkende har et rusproblem og vanskeligheter med å holde på en bolig. Det er viktig at ikke for mange rusmiddelavhengige samles på ett sted. Tendensen er økte problemer for omgivelsene ved at flere samles og ruser seg. Tjenesten må være i stand til å veilede den enkelte i det å bo, samt følge opp i forhold til rusmiddelavhengigheten og eventuell somatisk sykdom.

3.3 Mennesker med psykiske lidelser

Målgruppen har primært en psykisk lidelse. Det er viktig for den enkelte bruker og for omgivelsene at boligen er egnet, og skaper trygghet rundt hverdagslivet som er helt nødvendig for denne gruppen. Tjenesten må være i stand til å veilede den enkelte i det å bo, samt følge opp i forhold til den psykiske lidelsen og eventuell somatisk sykdom. Mange i målgruppen har behov for døgnbemannede tiltak.

3.4 Mennesker med funksjonsnedsettelse, omsorgstrengende og eldre

Dette er en svært uensartet gruppe, og omhandler mennesker som av helsemessige, aldersmessige og funksjonsmessige, samt eventuelt sosiale årsaker, har behov for tilsyn og hjelp med døgnbemanning. Økningen i antallet over 67 år vil gi en forholdsvis stor gruppe «friske yngre eldre», men også en betydelig gruppe som trenger behandling for kroniske sykdommer og hjelp på grunn av funksjonsnedsettelse. Jo eldre en blir, jo flere samtidige diagnoser får man. Ved økende alder øker også sannsynligheten for å få alvorlige og kostnadskrevenne sykdommer, og derigjennom behov for tilrettelagte boliger og tett oppfølging. Det er et økende behov for boliger med døgnbemanning/institusjonsplasser. Ut over sannsynlighet for økte behov jf. endring i befolkningen, er det ikke mulig å framskrive eventuelt andre grupper/behov.

Tabell 1: Befolkningsframskrivning Bamble ved Middels nasjonal vekst ¹ (Alternativ MMMM). Kilde: SSB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
67-79 år	1715	1796	1872	1963	2009	2077	2119	2180	2226	2244	2207
80-89 år	438	454	454	463	475	509	535	557	591	641	748
90 år +	81	81	86	93	100	99	103	103	101	107	104
Sum	2234	2331	2412	2519	2584	2685	2757	2840	2918	2992	3059

3.5 Mennesker med demens

Demens er en fellesbetegnelse for en gruppe hjernesykdommer som vanligvis opptrer i høy alder, men hvor en nå ser en økende andel også blant yngre mennesker. Rundt 1,5% av Norges befolkning lider av demens. Også i Bamble er forekomsten av demens økende. Bamble har i dag 90 personer med diagnostisert demens, samt flere under utredning. I tillegg finnes også brukere med demenslignende tilstander. Denne brukergruppa har stort behov for døgnbemannet tilbud, ikke minst på grunn av belastningen for pårørende. Det er mangel på døgntilbud til mennesker med demens, og slike tiltak må komme på plass snarest. Som strakstiltak kan oppbemanning av eksisterende omsorgsboliger, for eksempel Vest-Bamble, Herre og Stathelle, avhjelpe behovet.

3.6 Mennesker med utviklingshemming

Utviklingshemming er en samlebetegnelse for en rekke ulike tilstander eller diagnoser. Felles kjennetegn er at evnen til å lære og til å klare seg i samfunnet, er mer eller mindre redusert. Utviklingshemming er betegnelse på medfødt eller tidlig ervervet kognitiv svikt, som fører til at funksjoner som tenking, oppmerksomhet, hukommelse, læring og språkforståelse er redusert. Mange innenfor gruppen vil ha behov for døgnbemannet tilbud.

3.7 Flyktninger

Bamble kommune tar imot 40 flyktninger hvert år. I tillegg kommer familieinnvandring. Hvor mange som skal tas inn bestemmes av kommunestyret slik at tallet vil kunne endres i løpet av handlingsplanens virketid. Kommunen har så langt klart å skaffe bolig til alle som blir bosatt første gang. I 2015 har Bamble kommune 100 boliger til flyktninger hvor det totalt bor 260 personer. Dessverre er det slik at mange blir diskriminert på boligmarkedet og har vanskeligheter med å skaffe seg bolig på egen hånd. I all hovedsak har gruppen behov for bolig, men også i denne gruppen er det personer som trenger oppfølging av hjelpeapparatet. Dette gjelder enslige mindreårige flyktninger og også noen voksne som trenger veiledning i forhold til å bo. For enslige mindreårige blir de i dag bosatt i bofellesskap med heldøgns bemanning, bofellesskap med oppfølging, og også i egne hybler. Det er få hybler til leie i kommunen, i tillegg til at mange er skeptiske til å leie ut til unge enslige innvandrere.

3.8 Sosialt vanskeligstilte

Denne gruppen består av personer som ikke faller innunder de andre gruppene, men som av ulike årsaker ikke klarer å skaffe seg bolig på egen hånd. De fleste trenger en ordinær bolig. Flesteparten i gruppen er yngre, enslige menn.

¹ Forklaring på middels nasjonal vekst i befolkningen. Resultat av beregningsmodell basert på sannsynligheter, andeler for dødsfall, innenlandske flyttinger, inn- og utvandring samt fødsler. For å illustrere usikkerheten om den framtidige utviklingen brukes betegnelsen lav, middels eller høy vekst. Middels nasjonal vekst er et hovedalternativ som angir et mellomnivå for alle komponentene beregningen er basert på. (Kilde: SSB)

3.9 Oppsummering kartlegging og behov

Forutsatt samme rammebetingelser som i dag, kan framtidig bolig- og tjenestetilbud, med noen grad av sikkerhet, kun framskrives for utviklingshemmede og flyktninger. Øvrige grupper er svært usikre. Behovet for boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, omsorgstrengende, eldre og demente er framskrevet ved å vurdere dagens søkerlister, samt andelen med slike tilbud i dag vurdert mot økningen i antall eldre framover.

Tabell 2: Kartlagte boligbehov

Målgruppe	Kartlagt behov for boenheter i planperioden	Udekket behov pr 2015	Bosatte/tilbud i dag	Utdypende kommentarer
Dobbeldiagnoser	9	-	5	Behovet dekkes stort sett av Nustadbakken
Rusmiddelavhengige	5	-	6	2 hardbruksboliger 1 gjennomgangsbolig Natthjem vurderes
Psykisk helse	5	-	14	Behovet er dekket pr i dag. 5 vil på sikt ha behov for bemannet bolig, ytterligere 5 i et lengre perspektiv
Demente	Rundt 50	8	19	Har pr august 2015 rundt 100 diagnostiserte demente. Det er sannsynlig at det vil være behov for rundt 20 døgnplasser i tillegg til de 19 vi har.
Utviklingshemmede	34 (+ 10 Nustadjordet)	12	28 2 avlastning	10 med døgnbemanning 24 med nær tilknytning til døgnbemanning
Ordinære kommunale boliger for sosialt vanskeligstilte	15-20	-	-	Det er til enhver tid rundt 15-20 personer som ikke vil klare å skaffe seg bolig på ordinær måte. I tillegg mister vi 9 boliger ved salg av Lenes Ås.
Flyktninger ²	150 (15 pr år)	0	260	150
Mennesker med funksjonsnedsettelse, omsorgstrengende og eldre ³				
Bolig m / livsløpsstandard u/ bemanning	27	27 som har søkt om bolig	87	Boliger med livsløpsstandard for mennesker som trenger lettstelt bolig, er et privat ansvar. Det foreslås derfor ikke tiltak for denne type boliger.
Omsorgsbolig m/ døgnbemanning	55	8	48	75, 20 nye
Familieboliger for sosialt vanskeligstilte, tilpasset rullestol	2	2	4	Jevnt over behov for et mindre antall boliger av denne typen.
Langtidsplass i Institusjon	-	-	62	Behov for økning av institusjonsplasser defineres i Helse- og omsorgsplan.

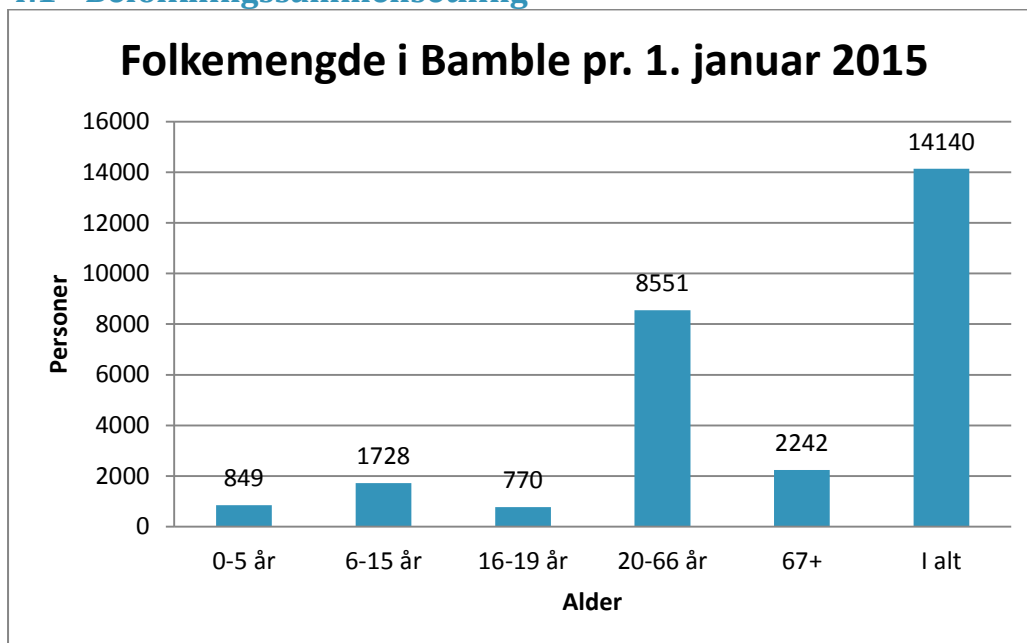
² I denne planen defineres flyktning som de personer som fortsatt bor i den boligen de ble tildelt da de kom hit som flyktninger.

³ Økning i antall boenheter gir ikke økt tilbud, men tilsvarer dagens dekningsgrad framskrevet for befolkningsendring.

4 FAKTAGRUNNLAG

Opplysninger om Bamble kommune er hentet fra offentlig statistikk som er utarbeidet av Statistisk Sentralbyrå – SSB. Data for Bamble kommune er i enkelte tilfeller interessant å sammenlikne med hele landet og med tilsvarende kommuner med samme størrelse. Opplysningene vil være relevante å vurdere opp mot sentrale myndigheters føringer.

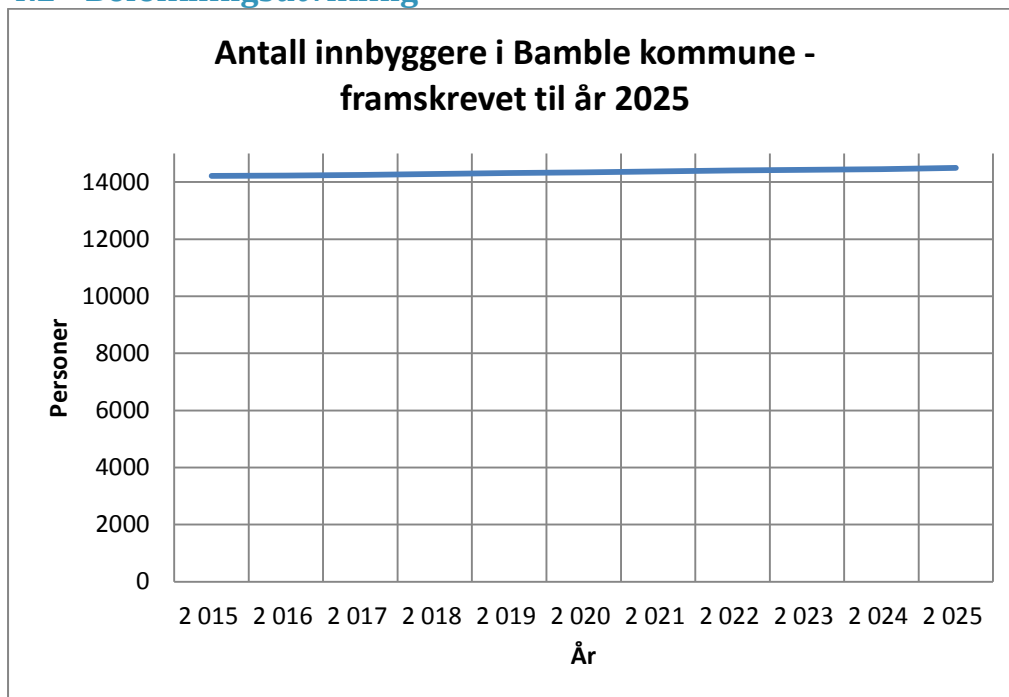
4.1 Befolkningssammensetning



Figur 1 Folkemengde i Bamble pr. 1. januar 2015 (kilde: SSB)

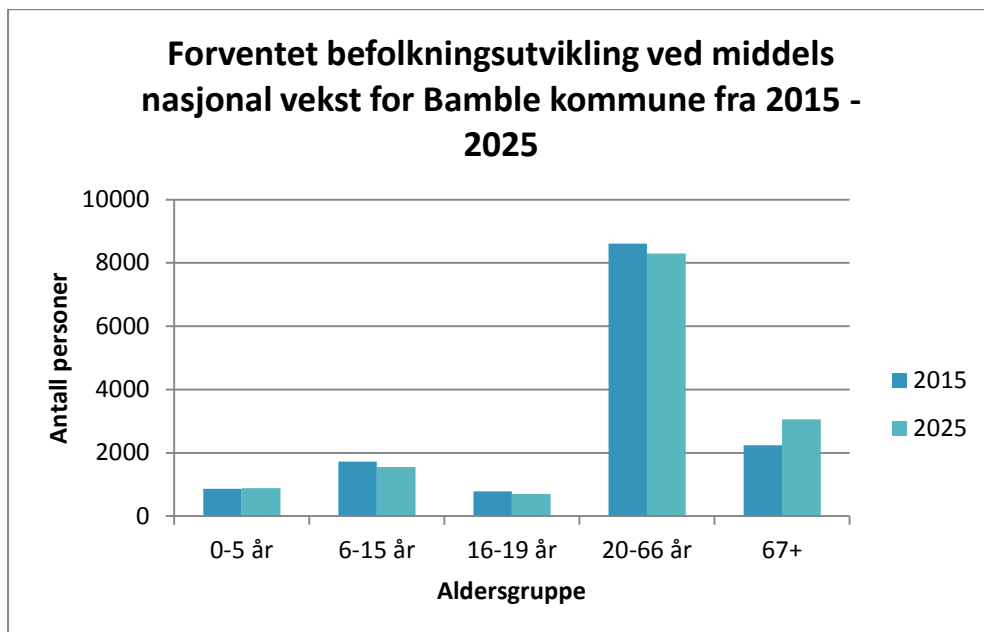
Etterspørsel etter kommunale tjenester påvirkes av befolkningssammensetningen. Befolkningens alderssammensetning er særlig relevant for tjenester hvor alder er den viktigste faktoren som utløser behovet. Grunnskole, videregående opplæring og eldreomsorg er gode eksempler. Behov for bolig gjelder alle.

4.2 Befolkningsutvikling



Figur 2 Antall innbyggere i Bamble kommune ved middels nasjonal vekst - framskrevet til år 2025 (kilde: SSB)

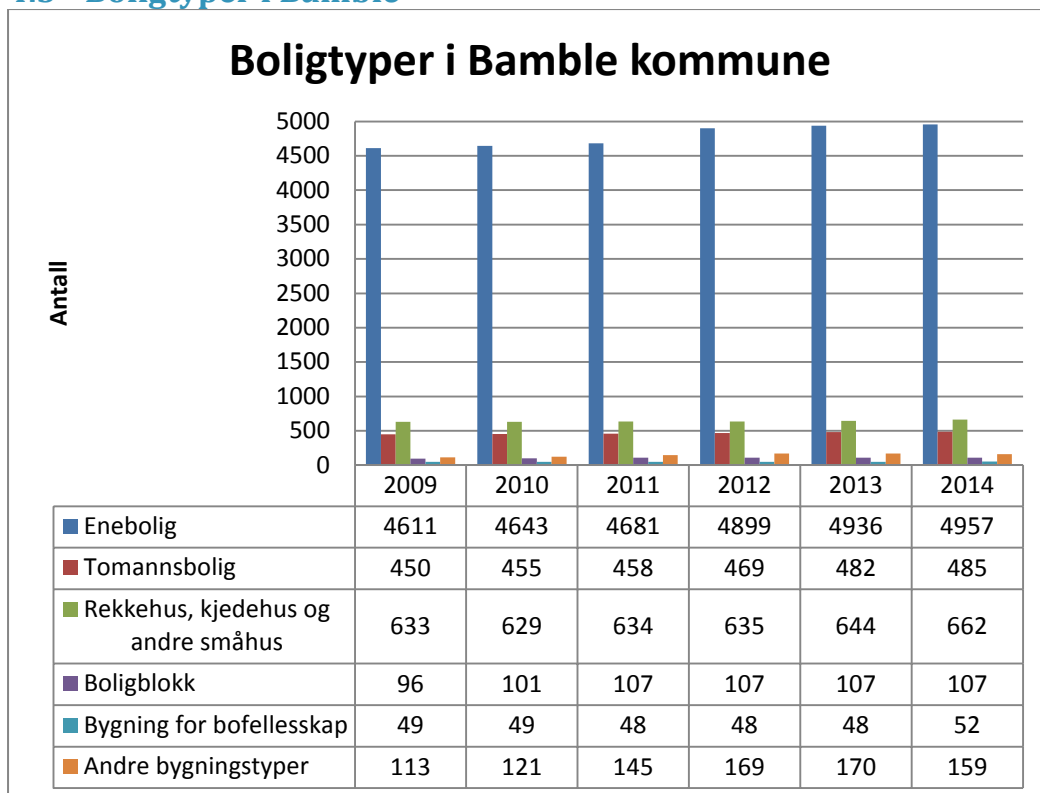
Folkemengden i Bamble har sunket hvert år siden 2001. Denne trenden har imidlertid snudd og ved middels nasjonal vekst er befolkningstallet forventet å stige sakte. Økning i befolkningen utgjør en vekst på 1,98 %.



Figur 3 Forventet befolkningsutvikling ved middels nasjonal vekst for Bamble fra 2015 – 2025 (kilde: SSB)

Selv om ikke økningen i antall eldre blir så stor som man trodde for noen år siden vil vi se en vekst i antall personer over 67 år slik figuren viser.

4.3 Boligtyper i Bamble

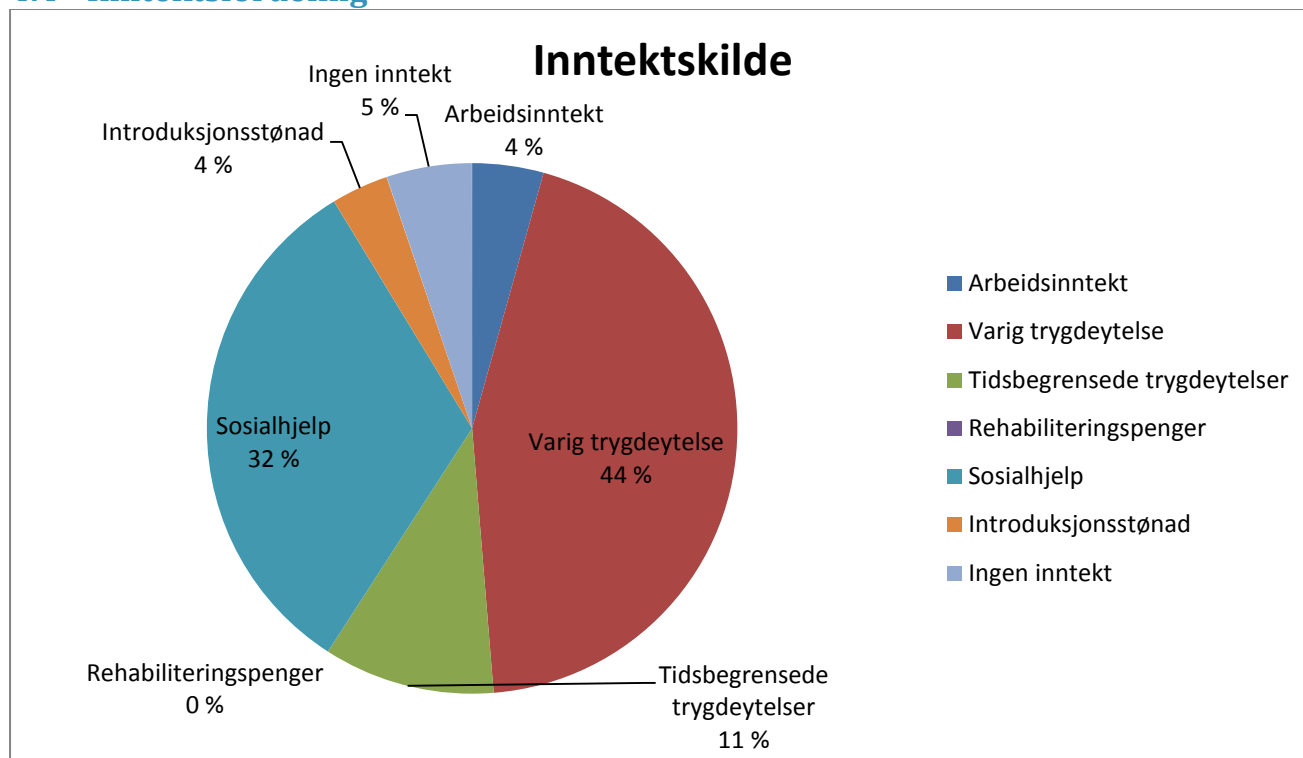


Figur 4 Boligtyper i Bamble kommune (kilde: SSB)

Som det framgår av figur 4 er det eneboliger som dominerer på boligmarkedet i Bamble. Små leiligheter i for eksempel boligblokker er det svært lite av. Dette harmonerer dårlig med behov for mindre boliger til enslige som det finnes flest av i den boligsosiale kartleggingen.

Det er viktig at Bamble kommune legger til rette for større allsidighet i utbygging av nye boliger/boligområder, og at det legges føringer for at etableringer skal speile kommunens befolkningsutvikling.

4.4 Inntektsfordeling



Figur 5 Inntektskilde for de med behov for kommunalt botilbud. (kilde: Bokart)


Som vi ser er det svært få av de som har behov for et kommunalt botilbud som har arbeidsinntekt. Sammenliknet med KOSTRA -gruppe 8 er søknaden om bistand til å skaffe seg bolig dobbelt så stor i Bamble kommune. Det er 7 søknader om kommunal bolig pr. 1000 innbyggere i gruppe 8, mens det er 14 søknader pr. 1000 innbyggere i Bamble kommune. Tilbudet fordeler seg med 17 boliger pr. 1000 innbyggere i gruppe 8 og 26 i Bamble kommune.

Når det gjelder bostøtte er det 29 husstander pr. 1000 innbyggere som mottar dette mens det i gruppe 8 er 20 husstander. Dette kan tyde på at husstandenes inntekter er lavere i Bamble kommune enn den sammenliknbare KOSTRA-gruppen.

4.5 Folkehelse

Lov om folkehelse trådte i kraft 1. januar 2012. Folkehelseprofilen er et bidrag til kommunens arbeid med å skaffe seg oversikt over helsetilstanden i befolkningen og hvilke faktorer som kan påvirkes. Det er ikke spesielt nevnt at det er en sammenheng mellom bolig og helse i folkehelseprofilen. Men vi vet at boligforhold henger nøye sammen med hva slags inntekt husstanden har. Bolig er velferd. I Bamble har flere personer enn landsgjennomsnittet grunnskole som høyeste utdanning. Arbeidsledigheten er høyere og husholdningene har lavere inntekt enn landsgjennomsnittet. Andelen uføre under 45 år er også høyere enn landet for øvrig.

Ser vi på kartleggingsresultatene viser de at svært få med arbeidsinntekt trenger offentlig bistand til å skaffe seg bolig selv. Det kan derfor tyde på at det er lavinntektsgrupper med lite utdanning som har behov for bistand på boligmarkedet. Regjeringen har satt fokus på fattigdomsproblematikken i Norge og hvilke



konsekvenser dette har for folks helse og velferd. De fleste med lav inntekt har svak tilknytning til arbeidslivet, eller lever av en offentlig stønad. En del er enslige forsørgere. Mange har problemer med å skaffe seg bolig og mange har en minoritetsbakgrunn. Helseproblemer er vanlig. De som faller utenfor arbeidsmarkedet, faller også lettere utenfor andre deler av velferdssamfunnet. Arbeidsmarkedet er derfor den viktigste arenaen for å forebygge og bekjempe fattigdom.

Sosial ulikhet i helse blir, av Helsedirektoratet, utpekt til en av de aller største folkehelseutfordringene. Forskning viser at oppvekstkår, foreldres/foresattes utdanningsnivå og arbeidssituasjon er av stor betydning for familiers evne til å ta helsefremmende valg.

For å møte de store utfordringene innenfor helse- og velferdssektoren er det nødvendig med en sterkere satsing på helsefremmende og forebyggende arbeid. Økt satsing på folkehelsearbeid er en viktig del av Samhandlingsreformen. Et sentralt perspektiv i Samhandlingsreformen er at de viktigste faktorene som påvirker befolkningens helse ligger utenfor helsesektoren. Det er derfor nødvendig å få til et kunnskapsbasert folkehelsearbeid hvor det arbeides systematisk innenfor mange sektorer.

4.6 Kommunens boligmasse og dens tilstand

Bamble kommune disponerer i alt 361 boliger. Tilstanden er i hovedsak gjennomgående god. Bamble kommune eier selv 229 av boligene. 18 boliger er innleid og framleies for det meste til flyktninger. Resterende del av boligmassen (114) eies av boligstiftelsen i kommunen. Tildeling av boligene skjer i kommunal regi uavhengig av disposisjonsform.

4.7 Prisfastsettelse og husleienivå på kommunale boliger

Kommunestyret vedtok i sak 116/01 at husleiene i kommunale boliger skal fastsettes etter faktiske direkte kostnader. Det betyr at reelle kapitalkostnader samt driftsutgifter dekkes av husleiene. Selvkostprinsippet har vært vurdert administrativt og det foreligger nå selvkostberegning for kommunale boliger for årene 2009- 2014. I forbindelse med budsjettbehandlingen for 2014 ble det vedtatt å øke husleiene med 15 % for å øke kommunens inntekter.

Selvkostprinsippet, etter samme mal som vann- og avløpsavgiftene, har vist seg å skape en del problemer med nivået på husleiene. Det har kommet til et punkt hvor husleiene blir uforsvarlig høye og langt over markedspris. Skal noen ha råd til å bo i kommunal bolig har vi vært nødt til å tenke nytt. Det er derfor startet et forsøk hvor det fastsettes en markedsleie for nye boliger som kjøpes inn i 2015. Forutsetningen for en slik tankegang er at hele boligmassen sees under ett når det gjelder kostnadsdekning. I praksis vil det si at kommunen går overskudd på gamle boliger og underskudd på nyinnkjøpte boliger. Totalt sett skal dette jamne seg ut og dekke de faktiske kostnadene kommunen har med boligene.

For omsorgsboliger gjelder særskilt ordning. I 2010 ble det innført obligasjonslån på omsorgsboliger med 400.000,- kroner (sak 53/09). Dette ble gjort for å sikre en fast kapitalinntjening på omsorgsboligene.

Omsorgsboligene har et husleietak som tilsvarer Husbankens til en hver tid gjeldende boutgiftstak. For tiden er dette taket på 6.715,- kroner for alderspensjonister og 7.090,- kroner for unge uføre. Differansen mellom faktiske kostnader og husleietaket subsidieres av kommunen. Obligasjonslånet indeksreguleres hvert år og utgjør i 2015, 436.000,- kroner.



5 MULIGE TILTAK

Det er et mål at alle fysiske tiltak skal være universelt utformede. Dette er også nedfelt i Plan- og bygningsloven. I tillegg organiseres prosjektene i Bamble kommune med representanter fra Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne, for å ivareta spesielle behov. Universell utforming kan defineres slik: «Universell utforming er utforming av boliger og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming».

5.1 Flere boliger

Tallene fra kartleggingen og SSB tyder på at det må bygges flere boliger for alle. Også for vanskeligstilte må det skaffes flere boliger. Det er flere måter å gjøre dette på. Det trengs boliger til ulike formål og flere boliger må tilpasses slik at de kan bebos av alle. Kommunen kan anskaffe boliger på ulike måter:

- Kjøpe boliger som legges ut for salg i markedet
- Bygge boliger i egen regi
- Stimulere private utbyggere til å bygge boliger hvor en viss andel skal disponeres av kommunen
- Leie inn boliger for framleie

All nybygging forutsetter at det er ledige tomteområder. Det er derfor viktig at det planlegges både på kort og lang sikt når det gjelder å regulere nye boligområder. Særlig på Langesundshalvøya er det stor etterspørsel etter boliger og her er prisene høyest.

Bamble kommune har de siste 10 årene kjøpt flere boliger som var lagt ut for salg i det åpne markedet. Dette har i all hovedsak vært boliger for flyktningefamilier. Det er også ervervet eiendom som har blitt bygd om til små leiligheter. Her har man bosatt enslige eller par med flyktningestatus. Behovet er ikke dekket og det må skaffes flere små leiligheter for vanskeligstilte uavhengig av målgruppe.

Å bygge boliger i egen regi har begrenset seg til omsorgsboliger de siste årene. Det planlegges for tiden boliger for mennesker med dobbeltdiagnoser i Nustadbakken og for mennesker med utviklingshemming på Nustadjordet. Begge stedene er det planlagt samlokaliserte boliger med fellesareal og base for de ansatte. Lenesås er foreslått solgt til private utbyggere slik at kommunen mister 8 ordinære utleieboliger. I tillegg var det tenkt å bygge 6-8 nye leiligheter på Lenesås i tillegg til de 8 som var der fra før.

Det finnes flere typebetegnelser for boliger. De er nærmere definert i vedlegg 3.

Utbyggingsavtaler med private kan være et viktig verktøy i anskaffelse av nye boliger i vanlige bomiljøer. Kommunens adgang til å forhandle med private utbyggere om boligpolitiske tiltak er hjemlet i plan- og bygningslovens § 17-3: «Avtalen kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe andel av boligene.» Det er ikke kjent at bestemmelsen er brukt i Bamble kommune. Ved å benytte seg av denne rettigheten kan kommunen legge føringer for mindre og derved billigere boliger som vil avhjelpe situasjonen på boligmarkedet også for vanskeligstilte.

For å klare å bosette flyktningene har Bamble kommune vært nødt til å leie inn boliger fra det private markedet. Dette er en ordning som kommunen har forsøkt å unngå. Derfor har det de siste årene blitt satt inn ressurser for å utvikle slike leiekontrakter. Spørsmålet er om det kan være gunstig å se på om også andre målgrupper enn flyktninger kan egne seg til framleiekontrakter. Årsaken til at man har valgt å redusere antallet framleiekontrakter er graden av vedlikeholdsbehov som har vært belastet kommunen. Muligheter for mindre slitasje og ødeleggelser vil være stor ved tettere oppfølging av den enkelte. Det kan også tenkes en modell hvor kommunen leier inn privat bolig med sikte på å overføre leiekontrakten til leietaker etter en tid. Det vil kunne skape tryggere rammer for utleier og den som blir diskriminert på boligmarkedet får en viss form for starthjelp.



5.2 Fra leie til eie

NOU 2011:15 «Rom for alle» konkluderer med at det vil være både mulig og gunstig at flere vanskeligstilte på boligmarkedet får eie sin egen bolig. Over halvparten av de som leier bolig er vanskeligstilt på boligmarkedet. Tilstrekkelig høy boligbygging er nødvendig for at ikke flere skal få problemer med å skaffe seg bolig. Det innebærer at kommunen må ha nok byggeklare tomter til enhver tid. Fram mot 2031 må det bygges en halv million boliger på landsbasis. Utvalget har beregnet at det betyr en årlig boligbygging på om lag 30 000 boliger. Det er helt avgjørende for at presset i boligmarkedet ikke skal bli for stort og gjøre situasjonen for vanskeligstilte ennå verre.

Leie bolig vil være hensiktsmessig for mange, særlig for unge og personer med uavklart livssituasjon eller usikre inntekter. Det er grunn til å tro at det vil bli økt etterspørsel etter leieboliger på grunn av store ungdomskull og økt arbeidsinnvandring. Det private leiemarkedet er preget av forhold som forsterker problemene til vanskeligstilte. Boligutvalget har for eksempel avdekket prisdiskriminering hvor personer med innvandrerbakgrunn må betale høyere leie enn norske. Vi har ikke kjennskap til hvordan det er i Bamble kommune.

Boligeie har på mange måter muliggjort den velstandsutvikling den allmenne befolkningen har fått tatt del i. Boligeierne tar gjerne bedre vare på boligen sin, å eie kan gi bedre sosial integrasjon og en stabil bosituasjon er viktig for at barn skal ha gode oppvekstvilkår. Derfor kan boligeie være viktigere for utsatte grupper enn for andre. Boligeierne subsidieres gjennom skattesystemet. Det gjør at eie ofte er billigere enn å leie. I tillegg, bygger eier opp betydelig egenkapital gjennom boligprisvekst, inflasjon og avdragsbetalinger. Boligutvalgets kartlegging viser at det er mange som leier bolig i dag som har økonomisk kapasitet til å bli eiere og vil komme bedre ut av det økonomisk. Disse gruppene bør i større grad skjermes mot risiko enn andre ved at det offentlig setter i verk tiltak:

- Startlån med risikodempende tiltak
- Boligtilskudd som rente- og avdragsfritt lån
- Målrettet politikk for leie til eie

Enkelte kommuner i Norge har svært få utleieboliger og satser alt på å hjelpe vanskeligstilte med skaffe selveiet bolig i stedet. Dette har aldri vært prøvd i Bamble kommune. Behovet er størst for små boenheter. Det finnes så å si ikke små leiligheter til salgs i Bamble kommune. Kommunen måtte i så fall sørge for å bygge dette selv eller stimulere til privat utbygging.

Boligutvalget går så langt som å anbefale at kommunene bør legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet kan få kjøpe den boligen de leier. Dette skaper en rekke spørsmål som må utredes nærmere.


5.3 Leie før eie

Leie før eie er en modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper. Husbanken har gitt ut en veileder på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet hvor de ber om å vurdere leie-til-eie for vanskeligstilte på boligmarkedet. Ordningen går i korte trekk ut på å anskaffe en bolig som dekker familiens behov nå og i fremtiden. Denne boligen får familien leie med opsjon på kjøp av boligen til opprinnelig kjøpesum i år null. Ordningen finansieres ved at det gis 80 % grunnlån og 20 % tilskudd, fastrente og fem års avdragsfrihet. Leiekontrakten omfatter krav til sparing og leietakers vedlikeholdsansvar. Den lave leien som følge av utgiftsdekkende og ikke kostnadsdekkende leie innebærer et subsidieelement som muliggjør sparing.

Dette er en modell som ikke kan benyttes for alle, men være en god løsning for de hushold som har mulighet til å bli selvstendige på boligmarkedet om noen år. Også for husstander som i dag ikke er kvalifisert for Startlån kan dette være en god løsning.

5.4 Gjentettingsområder

Et annet tiltak for å tilrettelegge for flere boliger er gjentetting. Særlig på Langesundshalvøya er etterspørselen etter bolig stor. Det er store arealer mellom Langesund og Stathelle som er vernet. Derfor er



det begrenset med ledige tomtearealer. Men der hvor det er ubebygde tomter i eksisterende boligområder vil det være gunstig å legge til rette for boligbygging. Kostnader til infrastruktur vil i mange tilfeller være lave da det allerede er på plass.

Kjærlighetsstien på Nustad er forlenget og det er opparbeidet tomter for minst 15 husstander. Alle tomtene er solgt og utbygging pågår nå. Dette boligfeltet er et lite men godt bidrag til boligbygging i pressområdet mellom Langesund og Stathelle.

Ved planlegging av andre gjentettingsområder bør kommunen vurdere om enkelte av tomtene skal beholdes spesielle målgrupper. Dette bør vurderes også der utbygger er privat. Ved en aktiv boligpolitikk med sterkere føringer for private utbyggere vil situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet kunne avhjelpest.

5.5 Nye utbyggingsområder

Bamble kommune har store ubebygde områder flere steder, men det viser seg vanskelig å få omsatt boligtomter andre steder enn på Langesundshalvøya og Rugtvedt - Findal. På Rakkestad i vest Bamble, opparbeidet kommunen et boligfelt som det har vist seg svært vanskelig å få solgt. Området ligger i en del av kommunen hvor det er langt til skole og offentlig tjenesteyting. I tillegg er det dårlig med offentlig kommunikasjon slik at man blir avhengig av privatbil. Kommunen har vurdert om det skal bygges boliger i egenregi her for vanskeligstilte på boligmarkedet, men har konkludert med at det ikke ligger sentralt nok.

Kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 legger føringer for hvor nye utbyggingsområder skal lokaliseres. Det er i forbindelse med arealdelen utarbeidet et eget boligbyggeprogram som revideres hvert år. I henhold til boligbyggeprogrammet er det et potensial for 1207 boliger i eksisterende bo- og byggeområder. Det finnes mange lokaliteter og store muligheter for boligbygging i kommunen. Det er imidlertid et mål at 70 % av utbyggingen skal skje langs metrolinjen. Dette for å stimulere til økt bruk av kollektivtransport og større muligheter for sykkel og gange. I arbeidet med kommuneplanens arealdel kom det innspill til nye boligområder slik at potensialet totalt sett er på 2001 boliger.

Flere opplysninger finnes på Bamble kommunes nettside:

<http://www.bamble.kommune.no/status-planer/>

http://www.bamble.kommune.no/contentassets/178ca79337854faaaa88e16430b401bd/arealdelen/10.-boligbyggeprogrammet_hefte.pdf

6 VIRKEMIDLER

For å kunne iverksette tiltak trenger kommunen en serie av virkemidler. Det er valgt å skille på tilskuddsordninger og låneordninger. Tjenesteoppfølging i bolig som virkemiddel er omtalt i et eget kapittel 8. Utfyllende detaljer om tilskudd og lån finnes i vedlegg nr. 3.

6.1 Tilskuddsordninger

- Etableringstilskudd
- Tilpasningstilskudd
- Tilskudd til utredning og prosjektering
- Investeringsstilskudd
- Kompetansetilskudd
- Bostøtte

6.2 Låneordninger

- Startlån
- Grunnlån

7 DAGENS PRAKSIS

Bamble kommune har stor søknad til låne- og tilskuddsordningene som formidles for Husbanken. Det er boligkontoret i kommunen som behandler søknadene eller formidler søknader fra brukerne til Husbanken.

7.1 Etableringstilskudd

Detaljer om ordningen finnes i vedlegg 3, Virkemidler.

Tabell 3 Etableringstilskudd utbetalt 2011 - 2015

	2011	2012	2013	2014	30.07.2015
Utbetalt	590 000	0	1 571 000	355 000	96 000

7.2 Tilpasningstilskudd

Detaljer om ordningen finnes i vedlegg 3, Virkemidler.

Tabell 4 Tilpasningstilskudd utbetalt 2011 - 2015

	2011	2012	2013	2014	30.07.2015
Utbetalt	310 000	40 000	192 000	25 000	0

7.3 Tilskudd til utredning og prosjektering

Husbanken fatter vedtak om tilskudd til utredning og prosjektering etter vurdering av kommunens ergoterapeut. Boligkontoret videresender søknad fra bruker til Husbanken. Detaljer om ordningen finnes i vedlegg 3, Virkemidler.

7.4 Kompetansetilskudd

Kommunene kan søke Husbanken om kompetansetilskudd til å heve kompetansen innenfor boligsosialt arbeid og boligsosial politikk, og til å formidle kunnskap om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk generelt. Bamble kommune fikk 50 000 kroner til å revidere Boligsosial handlingsplan. Pengene ble blant annet brukt til fagdag og ideseminar om boligsosialt arbeid for å spre kunnskap lokalt.

7.5 Startlån

Siden 2008 har Bamble kommune hatt et årlig opptak av Startlånsmidler til videretildeling på 25 millioner kroner. Låneordningen er etterspurt og det er gode erfaringer med å formidle slikt lån til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tabell 5 Tilsagn om Startlån fra 2008 - 2012

	2011	2012	2013	2014	30.07.2015
Utbetalt	30 000 000	35 000 000	28 000 000	14 000 000	15 000 000
Antall tilsagn m/utbetaling	39	35	39	14	23
Gj.snittlig beløp	770 000	1 000 000	718 000	1 000 000	682 000

Tilsagn gis etter søknad fra den enkelte og vurderes etter husstandens økonomiske stilling og behov. Søknader behandles fortløpende.

Det bør vurderes om Bamble kommune skal inneha en mer aktiv rolle i å tilby Startlån til kommunale leietakere. Det er nok en del som i dag leier kommunal bolig som kunne vært stimulert til å anskaffe egen bolig og som har økonomi til det. På den måte ville kommunen fått frigjort enkelte leiligheter som kunne vært tildelt spesielt vanskeligstilte som vi i dag må si nei til på grunn av for liten tilgang på boliger. I dag har ikke boligkontoret ressurser nok til å gå aktivt ut å vurdere leietakere som mulig Startlånsøkere.



7.6 Bostøtte

Bamble kommune formidler bostøtte til i snitt 420 husstander. Til sammen over 10 millioner kroner blir utbetalt hvert år. Kommunen går aktivt ut til alle som søker kommunal bolig for å undersøke om det kan gis bostøtte. Dette er med på å gi de som faller innunder ordningen bedre økonomi og bedre velferd. For mange vil bostøtten være avgjørende for om de har råd til å bli boende i sin bolig. For flere detaljer om bostøtteordningen vises det til vedlegg 3.

7.7 Boligforvaltning

Hvert år skrives det over 100 nye leiekontrakter til kommunens boliger. Beregninger fra 2011 viser en omløpshastighet på ca. 35% i boligmassen. Noen flytter fra en kommunal bolig til en annen. Andre er nyinnflyttede. Tar vi bare hensyn til de nye har vi en omløpshastighet på ca. 22%. Dagens ordning for tildeling av bolig er under revisjon. Nye retningslinjer skal skrives og vedtak baseres på forvaltningsloven, noe som er nytt.

8 OPPFØLGING I BOLIG

Med bakgrunn i rullering av boligsosial handlingsplan ble det satt ned arbeidsgruppe som så på boligsosiale virkemidler. Noen av disse virkemidlene er satt i gang, men det er enda mange som gjenstår.

Det er en målsetning for hele Bamble kommunes befolkning at alle skal bo trygt og godt. Noen lever et liv som ikke passer inn i det «normale» bomiljøet, de trenger en tilpasset bolig med hjelp og oppfølging for å kunne oppleve å leve et verdig liv, samtidig som det gir ringvirkninger til naboer og øvrig bomiljø.

Hjemmet ditt speiler livet ditt. Hvis livet ditt er preget av kaos, så vil hjemmet ditt bære preg av det. Mange har heller aldri lært å bo og klarer ikke å håndtere en leilighet etter den standard og de normer som er forventet. De mest vanskeligstilte i samfunnet trenger støtte for å oppleve en bedre bosituasjon. For å få til dette er det viktig at noen boligsosiale virkemidler er på plass. Målsetting med virkemidlene skal være:

- Gjennomgående brukermedvirkning og tverretattlig samarbeid med fokus på verdier og holdninger
- Rett bolig til rett person – differensiert boligtilbud
- Nødvendig oppfølging, behandling og praktisk bistand til dagligdagse gjøremål
- Muligheter for arbeid/aktivitet

8.1 Gjennomgående brukermedvirkning og tverretattlig samarbeid med fokus på verdier og holdninger

I møte med kommunen skal alle oppleve respekt, vennlighet og ansatte som forsøker å finne gode løsninger. I tillegg skal gode holdninger og verdier prege vårt samarbeid, både med brukere, kollegaer og andre samarbeidspartnere.

Tildeling av bolig og all annen oppfølging rundt den enkelte bør bygges på en grunnleggende tanke om at brukeren selv skal være deltakende i prosessen slik at de avgjørelser som fattes er bygget på brukermedvirkning. Brukermedvirkning på individnivå skjer optimalt sett gjennom en velfungerende individuell plan. Hvordan vi gir en god og individuell tilpasset tjeneste bygger også på hvilke muligheter vi har innen tjenesteområdet.

Ved å få et velfungerende samarbeid på tvers av hjelpeapparatet vil man få erfaring og kunnskap om:

- Hvordan hindre unnvikelsesstrategier som fragmentering av hjelpeoppgaver
- Svak informasjonsflyt mellom hjelpere
- Unngå involvering av stadig nye hjelpeaktører
- Tydelige mål- og oppgavebeskrivelser
- Uklarhet i ansvarsforhold og koordinering mellom ulike etater/ hjelpere

- Hvordan gjennomgående samarbeid kan forplikte både bruker og tjenesteapparat bedre enn det vi opplever i dag.

Behov:

Når søker fyller kriteriene for bolig skal det innkalles til et samarbeids / ansvarsgruppemøte mellom søker, boligkontor og oppfølgende instanser i forkant av tildeling for å:

- Kartlegge behov
- Innhente samtykke til samarbeid med alle aktuelle hjelpere
- Gjennomgå evt. boalternativ og husregler
- Opprette koordinator og evt. individuell plan
- Informere om rettigheter, plikter og klagemuligheter

8.2 Rett bolig til rett person

En bedre tilpasset bolig skal gi vanskeligstilte på boligmarkedet forutsetninger for å bo bedre og oppleve større trygghet i bosituasjonen. Bamble kommune er per i dag godt i gang med ulike prosjekter for å oppnå denne målsettingen. Det er satt i gang bygging av 2 hardbruksboliger og det er opprettet et 3 årsprosjekt som boveileder som nå har 1,5 år igjen av prosjekt perioden. Søknadsskjema har blitt revidert og gjennom boveilederstillingen er det opprettet et samarbeid mellom virksomhet for eiendomsforvaltning og virksomhet for psykisk helse og rusomsorg.

Kommunen har i snitt de 2 siste årene hatt erstatningskrav på ca. 300 000. Det er en nedgang siden forrige kartlegging på ca. 540 000. Dette kan nok variere etter hvem som bor i boligene og når det er utskiftninger, men det er uten tvil av stor verdi å ha en boveileder som er en forsterkning inn i de ulike enheter.

Behov:

- Opprette en fast stilling som boveileder
- Vurdere varierende lengde på leiekontrakt
- Vurdere behov for ca. 2-3 hardbruksboliger i tillegg til de som er etablert
- Nyetablering av kommunale boliger bør integreres i ordinære bomiljø og man bør unngå opphopning av enkelte brukergrupper

8.3 Nødvendig oppfølging, behandling og praktisk bistand til dagligdage gjøremål

Individuell oppfølging, og styrking av den enkeltes bo - kompetanse er viktig.

Rehabiliterings- og habiliteringstenking skal danne grunnlaget for tjenestetildelingen. Med tanke på dette må innsatsen settes inn på lavest effektive nivå.

Oppfølging i bolig er for mange en forutsetning for å kunne mestre hverdagen og for at andre velferdspolitiske tiltak skal ha god effekt. Et annet viktig mål må være at den enkelte kan beholde boligen, som tildeles, over tid, for å kunne skape en stabil og trygg bosituasjon

Det er derfor viktig å bruke de oppfølgingstjenester vi har kommunalt i dag samt å utvikle de videre.

Bamble kommune har innført rutiner om tilstandsbefaring i boligen for å opprettholde boligens verdi og kvaliteter. Det innebærer at leietaker blir tilskrevet før leiekontrakten går ut med beskjed om tilsyn. Dersom leieforholdet søkes forlenget må boligen være i en slik stand at den fortsatt kan bebos. Må boligen renoveres vil leietaker måtte flytte ut og nytt leieforhold kan ikke forventes. Det er derfor viktig at de som trenger det får oppfølging i boligene under leieforholdet slik at eventuell fornyelse av leiekontrakten kan gjennomføres.

Behov:

- Se på eksisterende tjenester innen det kommunale tjenesteapparatet og NAV, hva bør styrkes/endres.

- Opprette et dagtilbud sentralt i kommunen med mulighet for å få råd, veiledning, opplæring i dagligdagse gjøremål og sosialt fellesskap.
- Styrke kompetansen på å jobbe i nettverk.
- Tydelige ansvarsforhold – hvor ligger det overordnede ansvaret for boligsosial kompetanse og hvordan skal denne kompetansen utvikles?

8.4 Mulighet for aktivitet/arbeid

Arbeids/aktivitetstiltak kan være forebyggende og styrke muligheten for å bo. Enkelte opplever bedre rusmestring, økt livskvalitet gjennom en mer meningsfull tilværelse. I tillegg vil det være motiverende i forhold til videre oppfølging og behandling samt skadereduserende.

Tiltaket bør ha en overordnet tanke om at bruker kan hjelpe bruker. Det bør også være et tverretattlig prosjekt.

Behov:

- Opprette et prosjekt med mål om å etablere en arbeidsgruppe ledet av 1 til 2 arbeidsledere. Gruppen bør være et lavterskeltilbud for etablerte rusmiddelavhengige og andre som trenger et slikt tilbud. Oppgaver kan være gartnerarbeid, enkelt vedlikehold, rydding rundt bolig, opp-pussing, flytting etc.

9 SAMHANDLINGSREFORMEN OG VELFERDSTEKNOLOGI

Samhandlingsreformen for helsetjenesten trådte i kraft 1. januar 2012. NOU 2011:15 «Rom for alle» påpeker sammenhengen mellom samhandlingsreformen og boligpolitikken, og er klare på at samhandlingsreformen vil innebære ytterligere behov for kopling mellom bolig og tjenesteapparat. Det vil være avgjørende for samhandlingsreformens suksess at det er tilgjengelighet til boligmassen for kommunens hjemmebaserte tjenester. Boligen blir en mer sentral ramme for tjenesteutøvelsen.


NOU 2011:11 «Innovasjon i omsorg» omtaler bolig som en del av omsorgstjenesten og påpeker viktigheten av å ta i bruk ny teknologi og nye hjelpemidler for å bidra til økt frihet, egenmestring i dagliglivet og livskvalitet for det enkelte individ. Det er derfor viktig at kommunens bygningsmasse er tilrettelagt for bruk av velferdsteknologiske løsninger, både for den enkelte beboere, men også for å kunne utnytte kommunens ressurser effektivt og fleksibelt.

9.1 Konsekvenser for boligpolitikken

NOU-Boligutvalget mener at konsekvensene av samhandlingsreformen er en sterkere kopling mellom bolig og tjenester og høyere behov for bedre og flere tilpassede boliger på grunn kommunenes økte ansvar for helsetjenester. Utvalget definerer fem suksessfaktorer for det boligsosiale arbeidet i kommunene:

1. Forankring
2. Eierskap
3. Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
4. Boligsosial kompetanse
5. Økonomiske ressurser

NOU 2011:15 «Rom for alle» legger samhandlingsreformen som premiss for arbeidet i utredningen. Boligutredningen, Stortingsmelding 47 (2008-2009), bekrefter at kommunene i stor grad er overlatt til seg selv å vurdere både i hvilken grad boligpolitiske virkemidler skal følge opp samhandlingsreformen og hvordan dette skal gjøres. I kjølvannet av NOU 2011:15 har Stortinget kommet med en boligmelding, «Meld. St. 17 (2012-2013) Bygge – bu – leve» som trekker opp retningen i det boligsosiale arbeidet. Dette har departementene fulgt opp med et nasjonalt strategidokument, «Bolig for velferd (2014 – 2020)». Dette er førende dokumenter som Bamble kommune forholder seg til.



Boligutvalget legger opp til en større satsing på bolig som velferdstiltak. Det betyr blant annet mer tilrettelagte boliger og tjenester tilknyttet boligen.

«Om vi bor, hvordan vi bor, og hvor vi bor, er levekårsfaktorer som påvirker vår livssituasjon. Å sikre en god bosituasjon for personer som skrives ut fra spesialisthelsetjenesten, har betydning for vellykket rehabilitering etter endt behandling. En god bosituasjon har betydning for mulighetene personer med redusert funksjonsevne har for sosial inkludering, for eldres mulighet til å bo lengre i eget hjem, for flyktingers mulighet til å bli integrert i det norske samfunnet, for rusmiddelavhengiges mulighet til bedre helse og et verdig liv, og for tidligere domfelta sjanse til å leve et liv uten kriminalitet.» (NOU 2011:15 «Rom for alle»)

Spørsmålet er i hvilken grad kommunen har en samlet tilnærming til dette behovet som gjelder eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og personer med rus- og psykiatriproblemer. Det er komplisert å skille mellom bolig og institusjon. Svaret på spørsmålet sett med bakgrunn i samhandlingsreformen kan ha som effekt at det blir etablert institusjonsliknende løsninger. Dette er i så fall en reversering av normaliseringstankegangen.

Innvandrerbefolkningen representerer en særskilt utfordring i gjennomføringen av samhandlingsreformen og boligspørsmål står sentralt i integreringspolitikken. Tall fra Folke- og boligtellingsundersøkelsen i 2001 viste at mens 2 % av befolkningen uten innvandrerbakgrunn bodde i kommunale boliger, var andelen på 12 % for alle innvandrere og deres barn samlet. Kommunal bolig er først og fremst et tilbud til de innvandrergruppene som har kort botid i Norge, og som bosettes av myndighetene (flyktningegrupper). Mange av barnefamiliene bor lenge i kommunal bolig.

Fafos rapport: «Bolig og helse – Samhandlingsreformens betydning for boligpolitikken», viser til at noen kommuner har vært svært bevisst på hva som skal være kommunens rolle og hva som er et privat ansvar. Kommunene har valgt en strategi for å gjøre det mulig for flere vanskeligstilte på boligmarkedet å eie egen bolig. En del av arbeidet har gått ut på å få til større gjennomstrømming i kommunale boliger, ved at kommunale leietakere har blitt oppmuntret til og fått bistand til å kunne kjøpe sin egen bolig. Boligen ansees i utgangspunktet som et privat ansvar, men for at brukere som har vanskelig for å komme inn på boligmarkedet, skal klare å komme i en posisjon der de eier boligen de bor i, tilbyr kommunen individuell rådgivning, startlån og boligtilskudd.

9.2 Husbankens rolle

Husbanken er kommunens viktigste samarbeidspartner og kunnskapsformidler. Fafos-rapporten om Bolig og helse som er utarbeidet på oppdrag fra Husbanken er svært viktig bidrag for å forstå sammenhengen mellom bolig og samhandlingsreformen.

Husbanken bidrar også med en rekke andre FoU-rapporter som angår samhandlingsreformen for ulike målgrupper. Rapportene er tilgjengelige på Husbankens nettside.

Husbanken har også endret tilskuddssatsene og utvidet ordningen med investeringstilskudd i 2012 som en følge av samhandlingsreformen. Det vil bli gitt tilskudd til døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp på lik linje som for sykehjemsplasser. Videre er det nå blitt krav om tilrettelegging for tilkobling av elektroniske hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingssystem og annen velferdsteknologi ved tildeling av investeringstilskudd i omsorgsboliger.



10 ORGANISERING AV BOLIGSOSIALT ARBEID I BAMBLE KOMMUNE

For å kunne motta tjenester fra det offentlige er det avgjørende at tjenestemottaker bor i en hensiktsmessig bolig. For å få en best mulig utnyttelse av boligmassen og gi hjelp til dem som trenger det mest, er det nødvendig å sette fokus på hvordan kommunen har organisert det boligsosiale arbeidet og hva slags kompetanse kommunen har.

10.1 Dagens organisering

Dagens organisering er delt på flere virksomheter. Vi har Boligkontoret som er lagt under virksomhet for Bolig, Bygg, og eiendomsforvaltning (Teknikk og samfunnsutvikling). De forvalter boligmassen, administrerer låne- og tilskuddsordninger samt bostøtte, administrerer obligasjonslånsordningen, administrerer tildeling av alle boliger med unntak av omsorgsboliger og innehar kommunens boligkompetanse. I tillegg til boligkontoret har Helse og omsorg eget tiltaksteam som tildeler omsorgsboliger til i hovedsak eldre personer. Kontraktene for omsorgsboligene forvaltes av boligkontoret. Dette betyr at det blir et skarpt skille mellom omsorgsbolig og andre boliger.

Søknadsbehandlingen foregår på følgende måte:

Omsorgsbolig

Søknad om bolig med og uten heldøgns omsorgstjenester fylles ut på skjema for søknad om helse og omsorgstjenester. Informasjon om aktuelle opplysninger for søknaden følger med.

Søknaden sendes til Tjenestekontoret for registrering. Tiltaksteamet i Helse og omsorg tildeler boligene. Teamet har faste møter hver 14. dag. Den aktuelle virksomhet utsteder vedtak som sendes søker.

Boligkontoret har ansvar for husleiekontrakter, fakturering av husleier, obligasjonslån og bostøtte.

Annen kommunal bolig

Den som søker bolig må fylle ut et skjema hvor det skal føres inn opplysninger om søker og eventuelle husstandsmedlemmer. Innkommet søknad blir registrert på en søkerliste. Samtidig blir det sendt ut et foreløpig svarbrev som orienterer om søknadsprosessen.

Søkerlisten blir lagt fram for boligtildelingsutvalget, som er tverrfaglig sammensatt, ved ledighet i boliger. De som får tildelt bolig får melding om dette ved eget tildelingsbrev.


De som ikke får tildelt bolig i løpet av 3 måneder blir tilskrevet med beskjed om at de blir strøket av lista hvis ikke de sender inn et vedlagt skjema for opprettholdelse av søknaden.

Det er høsten 2012 satt i gang et arbeid med å utarbeide nye saksbehandlingsrutiner for tildeling av bolig. I den forbindelse vil det også bli utarbeidet retningslinjer for tildeling og håndheving av disse. Resultatet av dette arbeidet vil bli lagt fram for kommunestyret til behandling før det blir innført.

En del personer som leier kommunalt vil være i stand til å eie sin egen bolig. I dag er det ikke ressurser til aktivt å hjelpe personer som bor i kommunal bolig for at de skal bli selveiende eller komme inn på det private leiemarkedet. Dette kunne gi gevinst for både den enkelte bruker og for kommunen. Leietaker vil komme ut i det åpne boligmarkedet og nyte godt av alle fordeler dette gir. Samtidig vil kommunen få frigjort sårt tiltrengte boliger til andre. Behov for innleie, erverv og nybygging vil dermed kunne gå ned.

Bokart

Det finnes ingen samlet oversikt over hvem som har søkt kommunal bolig eller omsorgsbolig. Kommunen har et verktøy for å skaffe slik oversikt som ikke blir brukt («Bokart»). Dette verktøyet kan vise hvem som har



søkt, hvilken målgruppe de tilhører og hvilke tiltak som er satt i verk. I tillegg gir det kontinuerlig oversikt over søkermassen slik at man har tilgang til statistikk på boligbehovet når som helst.

10.2 Forslag til ny organisering

Bamble kommune søkte på oppfordring fra Husbanken om å få bli en av landets program kommuner høsten 2014. Bamble kommune fikk avslag på søknaden våren 2015 med begrunnelse i at ordningen er vedtatt avvirket og at det ikke er bevilget penger til dette over Statsbudsjettet.

Rådmannen har bedt om en orientering om hva som er tenkt gjort for å gjennomføre Boligsosial handlingsplan. I forbindelse med dette er det laget en prosjektspesifikasjon som beskriver de ulike utfordringene og hvordan dette er tenkt løst. Forutsetningen for å klare å gjennomføre dette er at Boligkontoret i kommunen blir styrket. Rådmannen har derfor lagt inn midler til 1 stilling i sitt utfordringsnotat. Denne stillingen skal ha ansvar for å gjennomføre prosjektet slik det er beskrevet i prosjektspesifikasjonen. Stillingen er tenkt tidsbegrenset.

11 FORSLAG TIL HANDLINGSPLAN 2016 – 2025

Handlingsplanen 2016-2025 er en revisjon av Boligsosial handlingsplan 2013-2025. Planen for 2013-2015, var basert på innspill som kom fram under oppstartsmøte den 28.03.2012 og ideseminar den 21.09.2012. Her deltok representanter fra styringsgruppa, prosjektgruppa, referansegruppa og ansatte fra virksomhetene som har deltatt i kartleggingen. I tillegg var det innlegg fra eksterne forelesere fra det statlige boligutvalget, Husbanken, Porsgrunn kommune og Malvik kommune.

11.1 Utbyggingsområder og tiltak

Behovet for boliger med døgnbemanning må dekkes gjennom nybygging da vi ikke har nok boliger for å dekke behovet.

Kommunens demensomsorg har behov for betydelig utvidelse, både når det gjelder botilbud og antall ansatte og deres kompetanse. Nåværende Stathelle bokollektiv er svært dårlig egnet til brukergruppa, og det foreslås å samle demensomsorgen i ett område, og gradvis bygge opp en "demenslandsby". Skjermet avdeling ved Bamble helsehus tenkes også flyttet til en ny «landsby».

Det døgnbemannede boligtilbudet i Krogshavn for mennesker med psykiske lidelser, er ikke godt egnet for brukergruppa. Det bør vurderes mulighet for flytting av hele tjenesten til annen del av kommunen, for eksempel Stathelle. Der kan man tenke seg Stathelles sones gamle kontorer som base for de ansatte, og bruk av leilighetene i Stathellesenteret som leiligheter for dagens beboere i Krogshavn 1. etg. Stathelle bokollektiv kan tenkes brukt som bofellesskap for de som måtte ønske tettere oppfølging og en kollektiv boligløsning.

Omrokking av brukergrupper; mennesker med psykiske lidelser og demente, vil kunne frigjøre plasser i den tradisjonelle pleie- og omsorgstjenesten, slik at behovet for utbygging av både institusjonsplasser og omsorgsboliger med døgn tjenester kan reduseres.

I forbindelse med nybygging av samlokaliserte boliger for dem som trenger døgnbaserte tjenester vil det frigjøres en del ordinære boliger. I dag er det flere steder opprettet bofellesskap hvor en ordinær bolig blir brukt som ansatt base. Dette er løsninger som på sikt ikke er tilfredsstillende for verken leietaker eller ansatte. Dessuten opptar kommunens ansatte en ordinær bolig som kunne vært leid ut til noen som trenger en kommunal bolig. Nødløsninger bør ikke bli permanente, men på sikt planlegges løst på andre måter.

Boligene i Øvre Nustadvei bør ikke fortsette som bemannede boliger da disse ikke er egnet til den type drift. Når Nustadbakken står ferdig vil boligene i Øvre Nustadvei kunne benyttes som ordinære utleieboliger. I

tillegg gir reguleringsplanen for området mulighet for bygging av fire nye boliger her. Noen av de 24 leilighetene for utviklingshemmede uten behov for døgntjenester bør planlegges inn i dette området.

Tiltak 1-3 er vedtatt og under arbeid.

Øvrige tiltak er prosjekter det er viktig å komme i gang med. Ved å gjennomføre disse vil kommunen få positive synergieffekter for eksisterende drift og det er svært ønskelig å arbeide med dette innenfor nåværende 4-års handlingsperiode.

Beregning av drift tjenester er gjort ut fra en gjennomsnittlig vurdering av dagens drift til tilsvarende brukere/tjenester. Det må imidlertid bemerkes at beregnet kostnad både kan gå ned og opp, avhengig av hvilke brukere som får tilbud i de enkelte prosjekter. Der annet ikke er spesifisert, er forventet refusjon ressurskrevende tjenester lagt inn i «netto drift tjenester».

Tabell 6: Nybyggingsprosjekter i uprioritert rekkefølge

Alle kostnader er i millioner kroner.

Beløpene er oppgitt inkl. moms. Husbanktilskudd, momsrefusjon og evt. innskudd vil komme til fradrag på investeringskostnadene. Driftskonsekvenser bygg er ekskl. renter, avdrag og husleieinntekter. Evt. rentekompensasjon fra Husbanken kan komme til fratrukk, avhengig av gjeldende ordninger på byggetidspunkt. Evt. refusjon ressurskrevende tjenester kan komme til fradrag i «Drift tjenester». Kommunens kostnader må beregnes i hvert enkelt prosjekt når disse skal realiseres.

Nr.	Prosjekt	Antall enheter	Investeringskostnader	Drift bygg	Drift tjenester
1.	Nustadjordet Boliger i bofellesskap for utviklingshemmede. Døgndrift. Vedtatt i K-sak 32/15. Finansiert i handlingsprogrammet 2016-2019. Ferdigstilles andre halvår 2017.	10 boliger + personalbase	35,5	0,4	Netto: 11,6 Forutsetter at drift i Nustadsløyfa overføres til Nustadjordet
2.	Nustadbakken Boliger i bofellesskap for mennesker med ROP-lidelser (rus-og psykisk lidelse). Hybler for øyeblikkelig hjelp. Døgndrift. Vedtatt i K-sak 33/15. Finansiert i handlingsprogrammet 2016-2019. Ferdigstilles andre halvår 2017.	8 boliger 2 hybler for øyeblikkelig hjelp + personalbase	28,6	0,4	Netto: 3,5
3.	Rugtvedt avlastningsbolig Bolig til funksjonshemmet barn. Utvidelse av barneboligen. Døgndrift. Forprosjekt vedtatt i K-sak 20/15. Forutsatt at bygget kan finansieres innenfor rådmannens fullmakter, går prosjektet videre til	1	5,6	0,1	Driften finansieres gjennom om-disponering av eksisterende ressurser

Nr.	Prosjekt	Antall enheter	Investeringskostnader	Drift bygg	Drift tjenester
	<p>hovedprosjekt uten ytterligere politisk behandling. Finansiert i handlingsprogrammet 2016-2019.</p> <p>Ved opphør av behov omgjøres boligen til gjennomgangsbolig/treningsbolig.</p>				
4.	<p>Pedellen Det må bygges ny ansattbase i Pedellen. Dette vil gi en ekstra bolig, til sammen 8. (En leilighet benyttes i dag til ansattbase). Arealbehovet er stipulert ut fra behov på – 110 m².</p>	Personalbase	5,0	0,1	-
5.	<p>Sentralt på Stathelle For mennesker med psykiske lidelser. Døgndrift.</p> <p>Døgndrift i Avdeling psykisk helse har behov for annen boligform enn dagens institusjonspregede tilbud i Krogshavn. Flytting av avdeling psykisk helse vil frigjøre boliger for omsorgstrengende og eldre.</p> <p>Ved flytting fra Krogshavn må 14 boliger fra Krogshavn erstattes for psykisk helse. Dette kan imidlertid redusere behovet for utbygging andre steder tilsvarende.</p> <p>Totalt arealbehov: Ca 610 m²</p>	<p>5 + 5 à 45 m² + fellesareal 100m² + personalbase 60 m²</p>	18,5	0,1	<p>Ca 9,5 årsverk i turnus + avdelingsleder Ca kr 7,6</p> <p>Evt. refusjon ressurskrev. tjenester kan komme til fradrag. Refusjon kan ikke beregnes før en vet beboernes tjenestebehov</p>
6.	<p>Eiksjordet Boliger for demente. Demenslandsby. Døgndrift.</p> <p>Kommunen har mange innbyggere med demens eller demenslignende tilstander med stort behov for døgntilbud. Demente har i dag tilbud i Stathelle bokollektiv og skjermet avdeling Bamble helsehus. I tillegg er det demente også i de øvrige institusjon- eller institusjonslignende døgntiltak i helse og omsorg. Kommunens demensomsorg er ikke dimensjonert for antallet demente og forventet økning. Ved bygging av demenslandsby kan Stathelle bokollektiv og skjermet avdeling Bamble helsehus omprioriteres til andre brukergrupper.</p> <p>Eiendommen må reguleres. Hvis løsningen «landsby» velges, er dette et eget konsept hvor også «landsbyfasiliteter» som for eksempel butikk, kafe, frisør, ymse aktivitetstilbud må legges inn.</p> <p>Utbyggingen kan skje trinnvis, men med 2 grupper/hus som start.</p>	<p>Ca 48, 5-6 grupper/hus à 7-8 beboere + Personalbase pr gruppe/hus</p>	<p>29,0 pr gruppe (inkl. del av fellesarealer)</p> <p>Totalt 174,0 for 6 grupper</p> <p>58,0 i start</p>	<p>0,4 pr gruppe</p> <p>Totalt 2,4 for 6 grupper</p> <p>0,8 start</p>	<p>Ca 14 årsverk pr gruppe/hus Ca 50 årsverk i turnus + 2 avdelingsledere</p> <p>Ca 52 årsverk totalt</p> <p>Ca kr 37,9</p> <p>Evt. refusjon ressurskrev. tjenester kan komme til fradrag. Refusjon kan ikke beregnes før en vet beboernes tjenestebehov. Ingen refusjon</p>

Nr.	Prosjekt	Antall enheter	Investeringskostnader	Drift bygg	Drift tjenester
	Totalt arealbehov: Ca 6000 m ²				for brukere over 67 år.
7.	<p>Tandjordet Boliger i bofellesskap for utviklingshemmede. Døgndrift.</p> <p>Totalt arealbehov på ca 1300 m². (basert på beregning Nustadjordet).</p>	10 boliger à 75 m ² + Personalbase for bolig og ambulansetjeneste	37,2	0,5	<p>Ca 16 årsverk i turnus + avdelingsleder</p> <p>Ca kr 12,4</p> <p>Evt. refusjon ressurskrev. tjenester kan komme til fradrag. Refusjon kan ikke beregnes før en vet beboernes tjenestebehov</p>
8.	<p>I nærhet til bofellesskap for utviklingshemmede Leiligheter (omsorgsboliger) for utviklingshemmede som har behov for nærhet til personalbase, men ikke døgnbemannet bofellesskap.</p> <p>Det anskaffes leiligheter i nærhet til Reidunsvei, Pedellen, Nustadveien, Nustadjordet og Tandjordet.</p>	24	51,0	-	-
9.	<p>Øvre Nustadvei Ordinære boliger. Ses i sammenheng med anskaffelse av leiligheter til utviklingshemmede (tiltak 8 over) Godkjent reguleringsplan foreligger. Boligstiftelsen eier tomte og vil være byggherre.</p>	4	-	-	-
10.	<p>Grasmyrområdet Hardbruksboliger. Må innarbeides i reguleringsplanen.</p>	2	1,5	-	-
11.	<p>Familieboliger Boliger tilpasset familier/familiemedlemmer med nedsatt funksjonsevne, men som for øvrig greier seg selv.</p> <p>Totalt arealbehov ca. 300 m²</p>	2	8,1	-	-
12.	<p>Ordinære kommunale boliger - flyktninger For mennesker som ikke selv klarer å skaffe seg bolig, blant annet flyktninger. Behovet er totalt i perioden dersom antall nyankomne flyktninger holdes på dagens nivå og integreringsandelen er lik som i dag. Det arbeides med å få til ordninger som gjør at</p>	150	<p>Ukjent</p> <p>Med snittpris på 1,5 pr. bolig er behovet 225,0</p>	-	-

Nr.	Prosjekt	Antall enheter	Investeringskostnader	Drift bygg	Drift tjenester
	flyktninger kan gå fra å «leie til eie».				
13.	Skaugaardsgate 9 Søker om rivningstillatelse. Kan gi plass for leiligheter.	4	5,6	-	-
SUM		275	595,6	4,0	73

For midlertidig å løse utfordringene med behov for flere døgnplasser, spesielt for demente, kan omsorgssentrene bemannes opp for å gi døgntilbud til de som har behov for det. Dette gjelder både på Herre, Vest Bamble og Stathelle. Det må likevel bygges flere døgnplasser/omsorgsboliger med døgnbemanning.

Summen i slutten av tabellen vil kunne variere etter hvilke løsninger som velges. For eksempel kan prosjektene settes bort til private byggherrer. Da vil investeringskostnadene gå ned. Store deler av investeringene dekker kostnader til leiligheter. Basert på dagens regelverk finansieres dette av de som bor der over husleiene. Husleier over vedtatt utgiftstak subsidieres imidlertid av kommunen. Ansattbaser finansieres i sin helhet av kommunen. Husbanken gir tilskudd til sosial boligbygging og vil være en del av finansieringen for å få ned størrelsen på husleiene.

Dersom private står som byggherre og eier av byggene vil kommunen måtte leie arealer for ansatte. Det vil medføre høyere driftsutgifter enn det som er oppgitt i tabell 4.


Nr.	Prosjekt
14	Mål, virkemidler og forvaltning av boliger til vanskeligstilte I perioden 2016 – 2020 gjennomføres prosjektet «Mål, virkemidler og forvaltning av boliger til vanskeligstilte». Prosjektarbeidet skal klargjøre mål og virkemidler i et offensivt og effektivt boligsosialt arbeid for de som har utfordringer på boligmarkedet. Se vedlagte prosjektspesifikasjon, vedlegg 4.
15	Utbygging Bamble helsehus/institusjonstjenester Det vil også være behov for noe utbygging av tradisjonelle institusjonsplasser ved Bamble helsehus. Dette gjelder både tradisjonelle korttids- og langtidsplasser. I tillegg er det behov for langtidstilbud til eldre og/eller pleietrengende rusmiddelavhengige, samt utredningsenhet for demens. En nærmere presisering av behovet vil tas i Helse- og omsorgsplanen som planlegges startet opp i 2016.

11.2 Organisering

I kapittel 10 er organisering av boligsosialt arbeid drøftet. Dette er problemstillinger som bør løftes ut i et eget prosjekt for å se nærmere på om boligpolitikken kan utføres på en mer effektiv måte. Derfor har rådmannen foreslått å opprette en prosjektstilling i sitt utfordringsnotat. Prosjektstillingen skal lede arbeidet med å gjennomføre målene i boligsosial handlingsplan.

11.3 Privat og kommunal utbygging

Det er stort behov for små leiligheter til enslige. Dette behovet kan dekkes ved at det bygges boliger med utleie del eller egne selveierenheter som selges i det åpne markedet. Et krav om type bebyggelse kan legges



inn i reguleringsbestemmelsene for nye områder. Nybyggingsmarkedet er i dag preget av eneboliger og store, dyre, leiligheter.

Også samlokaliserte boliger med heldøgns bemanning må inn i reguleringsplanene og utbygger behøver ikke være kommunen. Boligstiftelsen har i dag mange boliger som formidles av kommunen. Det kan også tenkes at boligbyggerlaget kan bygge ut selveide boliger for både funksjonshemmede og personer med rus/psykiatriproblematikk hvor det tilknyttes base for ansatte i tjenesteapparatet og hvor kommunen har tildelingsrett.

11.4 Bruk av virkemidler

Husbanken har et sett av virkemidler som kommunen formidler. Kombinasjonen av lån og tilskudd medfører at mange kan tilpasse sin nåværende bolig og bli boende, samt skaffe seg egen bolig. Etterspørselen etter kommunal bolig er større enn tilbudet og det bør vurderes om det finnes en mer effektiv måte å hjelpe flere innenfor de samme økonomiske rammene kommunen har i dag.

Startlån har fram til nå blitt brukt til fullfinansiering, topp- og refinansiering av boliger. Bamble kommune samarbeider med private banker om samfinansiering.

Husbanken gir også grunnlån og tilskudd til boligsøkere som ønsker en leieperiode før de er klar til å eie boligen selv. Dette må formidles av kommunen.


Et nytt konsept for å fremskaffe kommunalt disponerte utleieboliger er allerede tatt i bruk av flere kommuner. Konseptet går ut på at det inngås samarbeid med utbyggere og andre profesjonelle aktører om fremskaffelse av boliger. Ved inngåelse av såkalt tilvisningsavtaler får utbygger inntil 50 års løpetid på Husbankens grunnlån, som kan utgjøre inntil 85 % av godkjente prosjektkostnader. Kommunen får tilvisningsrett til noen av utleieboliger i prosjektet, samtidig får det ordinære leiemarkedet tilgang på flere sårt tiltrenge utleieboliger.

11.5 utfordringer

I kapittel 11 er det listet opp en rekke tiltak og utbyggingsprosjekter. De fleste tiltakene krever økt bemanning i Helse og Omsorg. Dette er en stor utfordring for Bamble kommune: Å gjennomføre alle tiltakene i planens virkeperiode. Selv på lang sikt vil tiltakene være svært utfordrende. Det vil være avgjørende for kommunen at det tenkes nytt og at det legges føringer for en ny alternativ boligpolitikk. Utfordringene er ikke mulig å løse innenfor kommunens økonomiske rammer. Det må derfor søkes andre løsninger på behovene.

Bolig er et privat ansvar og skal finansieres av den enkelte. Det er utgangspunktet for alle. Samtidig er det et mål at alle skal kunne bo trygt og godt. Vanskeligstilte må derfor få nødvendig hjelp og støtte for å oppnå kommunens målsetting. Kommunen har en rekke virkemidler for å få dette til. Imidlertid kan det stilles spørsmål om virkemidlene kommer dem til gode som trenger det mest. De som har økonomiske ressurser til å klare seg selv, men likevel er kartlagt som vanskeligstilt på boligmarkedet kan ikke regne med å få subsidiert sine husleier slik det forekommer i dag. Derfor bør husleiesubsidiering gjøres behovsprøvd.

Obligasjonslånsordningen bør også gjennomgås. Utgangspunktet bør være at alle skal betale et obligasjonslån når de ønsker en kommunal bolig. Det er inngangsbilletten til boligmarkedet som alle må investere første gang man skal bosette seg. Om det skal betales obligasjonslån eller ikke bør være avhengig av boligsøkers inntekt og ikke avhengig av formue eller hvilken bolig kommunen tilbyr.



Utfordringene kommunen står overfor i nær framtid innenfor det boligsosiale arbeidet gjelder ikke bare å skaffe nok og riktig bolig. Tjenestebehovet til den enkelte er vel så stor utfordring. Å gi døgkontinuerlig tjenester uten at beboerne er samlokaliserte er svært kostnadskreven og lite hensiktsmessig både for den som bor og for kommunen. Å finne gode løsninger krever nytenkning og handlingsplanen gir ikke alle svar nå. Derfor må arbeidet med boligsosial planlegging være en kontinuerlig prosess og vurderes spesielt i forbindelse med kommuneplanarbeidet.

12 ANBEFALINGER

I kapittel 11 er konkrete tiltak beskrevet. I dette kapittelet er overordnede anbefalinger konkretisert som en oppsummering eller konklusjon på hele rapporten. Punktene er ikke satt opp i prioritert rekkefølge, men bør kunne danne grunnlag for politiske vedtak om hvilken retning boligpolitikken i Bamble kommune skal ta.

- A. Nye prosjekter og investeringer
 - 1. Tiltakene i kapittel 11.1 innarbeides i kommende handlingsplaner/årsbudsjett. Botiltak for mennesker med demens og utviklingshemming prioriteres.
- B. Bolig er i utgangspunktet et privat ansvar – om nødvendig et offentlig
 - 1. Å skaffe bolig og finansiere boligen.
 - 2. Vanskeligstilte på boligmarkedet skal få nødvendig bistand til å skaffe seg bolig, om nødvendig en kommunal bolig.
 - 3. Bamble kommune skal aktivt arbeide for at flere på sikt kan eie sin egen bolig – fra «leie til eie».
- C. Organisering av boligsosialt arbeid
 - 1. Det sees nærmere på organisering av boligforvaltningen med sikte på å koordinere det boligsosiale arbeidet i kommunen.
 - 2. Boligkontoret bør gjennomføre samtaler med alle som søker kommunal bolig. Dette er rutiner som det skaffes ressurser til, og som vil kunne bidra til bedre kartlegging og utnyttelse av boligmassen.
- D. Virkemidler og finansieringsordninger
 - 1. Omsorgsboliger subsidieres over det kommunale budsjettet.
 - 2. Det bør vurderes om obligasjonsordningen skal gjelde for andre grupper enn de som får omsorgsbolig i dag.
- E. Boligsosiale hensyn inn i reguleringsplaner
 - 1. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal utbygger oppfordres til å bygge små boenheter.
 - 2. Bamble kommune bør legge føringer i planverket for at private oppfordres til å bygge utleieenhet i sin nye bolig for å øke tilbudet i leiemarkedet. Dette bør drøftes i kommuneplanarbeidet.



LITTERATUR

Energi- og klimaplan for Bamble kommune vedtatt 25.03.2010, sak 18/10

FAFO-rapport 2012:03 *Bolig og helse. Samhandlingsreformens betydning for boligpolitikken*. Heidi Gautun og Arne Backer Grønningsæter. ISBN: 978-82-7422-855-9 (papirutgaven) eller 978-82-7422-856-6 (nettutgaven)

Folkehelseprofil Bamble, januar 2012. Nasjonalt folkehelseinstitutt, avdeling for helsestatistikk.

FOR 2000-12-15 nr. 1265 *Forskrift om behandling av personopplysninger (personopplysningsforskriften)*

Halvorsen, Bjørn Egil, Aftenpostens A-magasin, 18. mai 2012 *Hva, leier du?!*

Handlingsplan 2011-2014

Husbanken: *Slik gjør vi det. Lokale boligsosiale handlingsplaner*.

Husbanken: *Endelig hjemme – Utforming av boliger for vanskeligstilte*. Oktober 2007 ISBN: 978-82-90122-28-2

Husbanken: *Rom for trygghet og omsorg – Veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem* Mars 2009 ISBN: 978-82-90122-40-4

Kommuneplanens arealdel, 2006-2012, vedtatt 10.05.2007, sak 33/07

LOV 2000-04-14 nr. 31 *Lov om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven)*

Malvik kommune *Bostedsløshet og boligpolitikk i Malvik kommune*

NOU 2011:11 *Innovasjon i omsorg*. Utredning fra utvalg avgitt til Helse- og omsorgsdepartementet 16. juni 2011.

NOU 2011:15 *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden*. Utredning fra utvalg avgitt til Kommunal- og regionaldepartementet

Plan for nærings- og stedsutvikling 2009-2012, vedtatt 07.05.2009, sak 31/09

Planstrategi 2010-2012, vedtatt 17.06.2010

Rambøll, på oppdrag for Husbanken *Housing first – muligheter og hindringer for implementering i Norge* Februar 2012

Tromsø kommune *Boligsosial handlingsplan 2009-2014*

Ulfrstad, Lars-Marius (2011) *Velferd og bolig. Om boligsosialt (sam-)arbeid*. Kommuneforlaget, ISBN: 978-82-446-2036-9

VEDLEGG

VEDLEGG 1

ORDLISTE

Ord	Forklaring
Boligsosial handlingsplan	Definert på s. 4, avsnitt 2 i sammendraget
Bostedsløs	Personer som ikke disponerer eid eller leid bolig
Deinstitusjonalisering	Nedleggelse og fraflytting fra institusjoner
Demografisk utvikling	Vitenskapelig studie av utvikling i befolkningen
Egen bolig	Man disponerer eid eller leid bolig.
Egnet bolig	Bolig som tilfredsstiller gitte behov.
Folkehelse	Folkehelsearbeid er samfunnets totale innsats for å opprettholde, bedre og fremme folkehelsen. I dette ligger nødvendigheten av å styrke verdier som gir det enkelte individ og grupper mulighet for ansvar, delaktighet, solidaritet, mestring og kontroll over eget liv og situasjon.
Multiproblempasient	Person med sammensatte sosiale og/eller helsemessige problemstillinger
Omsorgsbolig	Bolig tilrettelagt for heldøgns omsorg og pleie.
Omsorgsteknologi	IT-baserte løsninger til bruk i omsorgssektoren
Samhandling	Samhandling vil si at flere aktører som har forskjellige roller jobber sammen for å nå felles mål.
Samlokaliserte boliger	Flere separate boenheter som ligger samlet. De kan også ha fellesarealer.
Vanskeligstilte på boligmarkedet	Personer som i mangel av økonomiske ressurser, med fysiske eller sosialmedisinske problemer ikke har mulighet til å skaffe eller bli boende i en god bolig i et godt miljø
Velferdsteknologi	Med velferdsteknologi menes teknologisk assistanse der velferd leveres gjennom teknologi som brukes av og understøtter brukeren, i ulikt samspill mellom kommune eller pårørende.



VEDLEGG 2

VIRKEMIDLER

2.1 Tilskuddsordninger

Husbanken har en rekke tilskuddsordninger som formidles av kommunen. Tilskudd skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte menes blant annet bostedsløse, rusmiddelavhengige, flyktninger og personer med nedsatt funksjonsevne. Tilskuddet har også som formål å bidra til at husstander som har skaffet seg en nøktern bolig, settes i stand til å beholde denne gjennom nødvendige tilpasninger og eventuelt refinansiering. Tildeling gjøres etter en økonomisk behovsprøving. Det skal legges vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter.

Det kan også gis tilskudd direkte fra Husbanken. Det gjelder tilskudd som skal fremme tilgjengeligheten for eiendommer med mer enn 10 boliger, til enkeltpersoner for prosjektering av boliger som skal dekke spesielle behov, prosjektering og investering i heis i eksisterende boligbygg og til drift av kriseboliger for unge som står i fare for eller har blitt utsatt for tvangsekteskap.

2.1.1 Etableringstilskudd

Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig. Tilskuddet kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig. Tilskudd til etablering kommer gjerne inn som en toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte.

Tilskudd til etablering gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Ordningen er sterkt behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Etterspørselen etter tilskudd er stor, og prioriteringen av søknadene skjer fortløpende.

I helt spesielle tilfeller kan det gis tilskudd til refinansiering av boliglån. Tilskudd til refinansiering gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt. En annen løsning kan være å søke om startlån og/eller tilskudd til refinansiering av boliggjeld og eventuell annen gjeld. Dette er særlig aktuelt der boligen er godt tilpasset et spesielt behov og hvor kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at den beste løsningen er at søker får fortsette å bo i boligen. Det forutsettes at refinansieringen, eventuelt sammen med andre tiltak, bidrar til en varig løsning av de økonomiske problemene i forhold til bolig.

2.1.2 Tilpasningstilskudd

Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den bedre egnet til å ivareta spesielle behov for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilskuddet gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene lån. Ordningen er sterkt behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Etterspørselen etter tilskudd er stor.

2.1.3 Tilskudd til prosjektering

Dersom det er behov for spesialtilpasning av boligen, for eksempel på grunn av funksjonshemming hos noen i husstanden, kan det søkes om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp utført for eksempel av arkitekt. Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter på inntil kr 12.000,-. Det kan også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen på inntil kr 12.000,-. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd.

Tilskuddet gis til funksjonshemmede og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Søker velger selv fagkyndig, men prosjektering av boligen og utredning i forkant må skje i forståelse med ergoterapeut/boligkonsulent i kommunen.

2.1.4 Investeringstilskudd

Tilskuddet kan gis til oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen fremskaffelse av følgende typer pleie- og omsorgsplasser etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester:

a) plass i institusjon, blant annet sykehjem etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c

b) omsorgsbolig til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, jf. § 3-7

c) fellesareal i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger for å oppnå heldøgntjeneste, og lokaler for dagaktivitetstilbud

d) døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, jf. også § 3-5


Kommunene bør under planlegging av nye sykehjem og omsorgsboliger vurdere alle alternativer for fremskaffelse av sykehjems plasser og omsorgsboliger. Dette kan for eksempel innebære ombygging/utbedring og tilrettelegging av eksisterende bebyggelse eller inngåelse av langvarige leiekontrakter.

Tilskuddet kan bare gis til kommunen, og kan ikke videretildeles. Kommunen avgjør selv om den vil eie sykehjems plassene/omsorgsboligene selv eller om kommunen skal fremskaffe sykehjems plassene/omsorgsboligene gjennom avtaler på forretningsmessig basis. Kommunen må i tillegg selv avgjøre om driften skal settes ut.

2.1.5 Kompetansetilskudd

Kompetansetilskuddet er delt i to; boligsosialt kompetansetilskudd og kompetansetilskudd for bærekraftig bolig- og byggkvalitet. Husbankens boligsosiale kompetansetilskudd skal bidra til å heve kompetansen innenfor boligsosialt arbeid og boligsosial politikk, og til å formidle kunnskap om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk generelt. Målgrupper for tilskuddet er kommuner, frivillig sektor, brukerorganisasjoner og andre aktører innen det boligsosiale feltet.

Husbankens kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet skal bidra til å heve kompetansen, gi støtte til forsøksprosjekter, og formidle informasjon knyttet til miljø og energi, universell utforming og



byggeskikk. Målgrupper for tilskuddet er i hovedsak kommuner, bransje og forsknings-, utviklings- og undervisningsmiljø.

2.1.6 Bostøtte

Bostøtte skal bidra til å redusere boutgiftene for husstander med lav inntekt. Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen, og det er kommunen som har all kontakt med søkere. Alle over 18 år kan søke bostøtte med unntak av vernepliktige og studenter uten barn. Det kan også gis støtte til studenter dersom studiet er et ledd i et offentlig program for arbeidskvalifisering, for eksempel yrkesrettet attføring. Personer under 18 år med egne barn, kan du også søke.

Boligen det søkes støtte for må være en selvstendig bolig beregnet på helårsbruk. Kommunalt disponerte utleieboliger er imidlertid fritatt fra disse kravene. Selvstendig bolig - er en bolig med egen inngang som har eget bad og toalett og gir rom for hvile og matlaging. En bolig som har adkomst gjennom en annens bolig kan ikke godkjennes. Løsninger med felles inngangsparti og felles entré kan imidlertid godkjennes, for eksempel i rekkehus, der det er felles inngang for to boenheter, med en trapp i entreen opp til bolig i andre etasje.

Boligen må videre ha plass til en seng, og en liten sittegruppe mv. Kravet om at det skal være "anledning til matlaging" innebærer at det som minimum bør være innredet en enkel kjøkkenfunksjon med mulighet til å tilberede alle døgnetts måltider, mulighet for å vaske opp (oppvaskkum), plass til å oppbevare mat mv. Boligen skal være godkjent av plan- og bygningsmyndighetene for helårsbruk. Det gis ikke bostøtte til fritidsboliger som for eksempel hytter eller sommerhus.

Bostøtte beregnes på bakgrunn av husstandens inntekter og boutgifter. Bostøtte beregnes ut fra denne formelen:

godkjente boutgifter - egenandel = sum x 70%* = bostøtte

*Dekningsprosent. For søkere som bor i kommunale utleieboliger eller kommunalt disponerte sosiale utleieboliger er dekningsprosenten 80 prosent.

2.2 Låneordninger

Bamble kommune viderefremidler Startlån gitt av Husbanken. Husbanken har også en låneordning som kalles Grunnlån og formidles direkte av Husbanken selv.

2.2.1 Startlån

Startlån er en låneordning for de som sliter med å etablere seg på boligmarkedet eller har vanskeligheter med å bli boende i boligen sin. Det er kommunen som forvalter startlånet av midler som Husbanken har bevilget. Disse kan få startlån:

- Økonomisk vanskeligstilte husstander
- Barnefamilier
- Enslige forsørgere
- Personer med nedsatt funksjonsevne

- 
- Flyktninger
 - Personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag

Det er en forutsetning at søker har sjekket hva han kan få i lån i privat bank. Søker må også ha økonomi til å betjene lånet.

Startlån kan gis til:

- Kjøp av bolig
- Hjelp til å bli boende i bolig
- Refinansiering av dyre lån
- Utbedring av bolig
- Tilpasning av bolig
- Bygge bolig
- Toppfinansiering

2.2.2 Grunnlån

Grunnlån kan brukes til å bygge nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger for prioriterte grupper. Det blir stilt krav til kvalitet, miljø og universell utforming for å få grunnlån. Det kan også søkes om grunnlån til barnehager, studentboliger og andre lokaler som grendehus og felleslokaler som er en naturlig del av bomiljøet. Søknad skal sendes til Husbankens regionkontor. Privatpersoner, utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskap og stiftelser kan søke om grunnlån.



VEDLEGG 3

BOLIGTYPER

4.1 Samlokaliserte boliger

En samlokalisert bolig er en egen selvstendig bolig som er integrert i et vanlig bomiljø, men lokalisert i nærheten av andre boliger for personer med spesielt behov for oppfølging. Bamble kommune har flere slike boliger blant annet i Reidunsvei, Pedellen og på Nustad. Det finnes også samlokaliserte boliger for personer uten behov for oppfølging. Det nærmeste vi kommer denne boformen i Bamble er Baneåsen 55 som blir brukt til flyktninger. Beboerne har sin egen husholdning.

Det burde bygges flere samlokaliserte boliger tilrettelagt for spesielle grupper. Kartleggingen viser at det i all hovedsak er behov for samlokaliserte boliger med oppfølging.

4.2 Bofellesskap

Bofellesskap er en form for samlokalisert bolig der hver person har sin egen selvstendig, private bolig i umiddelbar nærhet til hverandre. I tillegg er det fellesrom og personalbase i direkte tilknytning til boligene. Beboerne kan ha sin egen husholdning og samtidig adgang til felles husholdning med andre i bofellesskapet.

Bamble kommune har flere boliger av denne typen (Krogshavn 2. etasje, deler av Reidunsvei) og planlegger nye bofellesskap på Nustadjordet og i Nustadbakken. Denne formen for bolig er bygd i mange kommuner. Erfaringene derfra kan tyde på at det for noen grupper er en meget god boform. Den gir rom for privatliv samtidig som tryggheten i fellesskapet er ivaretatt. Ut fra kartleggingen, kan det se ut som om denne boformen bør tilbys mange flere vanskeligstilte målgrupper.

4.3 Bokollektiv

Et bokollektiv er en bolig med beboere i tett fellesskap. Hver beboer har en privat boenhet som ikke er en selvstendig bolig. Eksempel fra Bamble kommune er Vest Bamble aldershjem og Stathelle bokollektiv. Det er relativt store fellesarealer som inneholder kjøkken, bad, stue og personalbase for ansatte. Beboerne har felles husholdning. I moderne bokollektiv har hver beboer tekjøkken og eget bad/wc.

Prosjektspesifikasjon (mandat/eiers bestilling)

Prosjektfase: Forprosjekt/Hovedprosjekt

<p><u>Prosjektnavn</u></p>	<p>Mål, virkemidler og forvaltning av boliger til vanskeligstilte</p>
<p><u>Prosjekt mål</u> Beskriv først målene for hovedprosjektet (så langt det er mulig) og deretter resultatmålene for det aktuelle faseprosjektet</p>	<p>Mål for prosjektet:</p> <p><u>Effekt mål (hva skal oppnås av nytte/gevinster):</u></p> <p>Bamble kommune skal i større grad bidra til bolig som den fjerde velferdspilar – alle skal bo trygt og godt.</p> <p><u>Resultatmål (hva skal leveres):</u></p> <p>Prosjektarbeidet skal klargjøre mål og virkemidler i et offensivt og effektivt boligsosialt arbeid for de som har utfordringer på boligmarkedet.</p> <p>Arbeidet skal deles inne i følgende delprosjekter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Boligkarriere som en del av selvstendigjøring 2. Fra leie til eie 3. Utleieboliger som virkemiddel i velferdsarbeidet 4. Forebygge bostedsløshet 5. Økt kompetanse hos ansatte og leietakere 6. Organisering av det boligsosiale arbeidet <p>Arbeidet skal være systematisk og kunnskapsbasert. Tiltak/endringer skal prøves ut og evalueres underveis i arbeidet.</p> <p>Prosjektperiode: 2016 - 2020</p>
<p><u>Nå - situasjon</u> Beskriv nå-situasjonen og det behovet som prosjektet skal løse, dvs. hvorfor prosjektet skal gjennomføres</p>	<p>I Bamble har et stort antall mennesker utfordringer i forhold til å anskaffe egen bolig. Derfor har kommunen over 360 boliger til disposisjon og som enhver tid er utleid. Det er 14 boligsøkere til kommunal bolig pr. 1000 innbyggere i Bamble mot 7 i kostragruppe 8. En trygg og god bolig er ved siden av utdanning, inntekt/arbeid, helse og en trygg oppvekst, grunnleggende elementer i et godt velferdsarbeid.</p> <p>Det er behov for gjennomgang av mål og virkemidler i kommunens arbeid overfor mennesker som har utfordringer på boligmarkedet, og å se dette som ledd i et helhetlig velferdsarbeid. Dette vil være en oppfølging av de ambisjoner som ligger i kommunens vedtatte boligsosiale handlingsplan og av rådmannens utfordringsnotat (2016-2019). I utfordringsnotatet er «En aktiv velferdspolitik med fokus på arbeid, kvalifisering og bolig», et prioritert område.</p> <p>Bamble kommune søkte Husbanken om kompetansemidler for å komme med i programarbeidet. I forbindelse med nedskjæringer i Statsbudsjettet for 2015 fikk</p>



	<p>vi avslag fra Husbanken. Ordningen skal avvikles og Bamble kommune må løse utfordringene i med boligsosiale problemstillinger på egenhånd.</p> <p>I dagens situasjon har ikke kommunen hverken personalresurser eller budsjetterte midler til å gjennomføre Boligsosial handlingsplan. Boligkontoret i kommunene klarer knapt nok å holde hodet over vannet i forbindelse med de daglige gjøremålene. Det er avsatt 1 stilling til å forvalte over 360 boliger. I tillegg er det 70 % stilling til å administrere Startlånssøknader og bostøtte samt andre eiendomsforvaltningsoppgaver.</p> <p>Boligsosial handlingsplan ble vedtatt for 1,5 år siden. Det har vært kjent at kommunen trenger bistand til å få gjennomført denne planen. Da det i desember 2014 ble vedtak i kommunestyret om å utrede kommunal bostøtte ser vi det som helt nødvendig at Boligkontoret blir tilført resurser fra kommunens budsjett når Husbanken ikke har midler til å bidra. Men vedtatt Boligsosial handlingsplan inneholder mer enn utredning om kommunal bostøtte. Den inneholder mål om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å skaffe seg bolig samt å beholde boligen.</p> <p>Når kommunestyre i tillegg vedtok å øke husleie med 15% fra 2014 ble det ytterligere aktualisert å sette fokus på de ulike temaene som Boligsosial handlingsplan tar opp.</p> <p>Bamble kommune har over 360 boliger til disposisjon. Det er et problem at mange blir boende for lenge og det er et sterkt ønske om større «turn over» i boligene. Det vil bidra til at flere vanskeligstilte kan få bolig hos oss. Nå er det slik at det ikke blir foretatt en aktiv vurdering av om hvem som kan klare seg i egen bolig. Dette er et stekt ønske. Samtidig vil det være en gevinst for de leietakerne som har muligheter for det å få en egen boligkarriere ved å eie sin egen bolig. Det vil bidra til velferdsutvikling for den enkelte husstand. Det er derfor to insitamenter til å få vurdert leietakerne til å eie sin egen bolig: større omløpshastighet i kommunal bolig og velferdsutvikling for husstanden.</p> <p>Bamble kommune har leietakere som ikke mestrer å bo i boligen sin. Det medfører tvangsfravikelser og bostedsløshet for husstanden. Det er derfor opprettet spesialboliger for dem som ikke ønsker å motta tjenester fra det offentlige for å kunne bli boende i boligen. Dette er i dag et stort problem og stjeler store resurser fra boligkontoret. I tillegg får leietaker store restanser på reparasjon av ødelagte boliger. Det medfører at leietaker ikke kan få nytt leieforhold med kommunen før restansen er innfridd. Hvordan disse skal bosettes er derfor en stor utfordring.</p>
<p><u>Prosjektbeskrivelse</u></p> <p>Gi en kort beskrivelse av omfang og hvordan utviklingsoppgaven er tenkt gjennomført iht. PLP</p>	<p>Prosjektet er delt inn i 6 delprosjekt. Hvert delprosjekt er inndelt i ulike tema. Foreløpig er følgende oppgaver tenkt løst i prosjektet:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Boligkarriere som en del av selvstendigjøring<ol style="list-style-type: none">A. Bolig som motivasjonsfaktorB. En del av utdanningC. En del av yrkeskarriereD. Bruk av virkemidler



- E. Realkompetanse og erfaringskompetanse
- F. Mål om færre på passive ytelser fra NAV
- G. Fokus på at enkeltvedtak om tjenesteytelser er målrettet mot å mestre boforhold
- H. Kontraktsmøter

2. Fra Leie til eie

- A. Selvstendigjøring
- B. Økt kompetanse hos ansatte og leietaker, realkompetanse og erfaringskompetanse
- C. Velferdsutvikling
- D. Folkehelse og oppvekstmiljø
- E. Bruk av Husbankens virkemidler
- F. Salg av kommunal bolig til leietaker

3. Utleieboliger som virkemiddel i velferdsarbeidet

- A. Klargjøring av mål
- B. Bruk av Husbankens finansieringsmuligheter
- C. Kommunal bostøtteordning
- D. Nivå på husleier
- E. Budsjettmessige konsekvenser
- F. Oppfølging i boliger

4. Forebygge bostedsløshet

- A. Boveileders rolle
- B. Opprette bo-team
- C. Mestringsmål
- D. Personlig plan hvor oppfølging i bolig er en vesentlig del
- E. Ansvarliggjøring
- F. Gjeldsrådgivning
- G. Innfordringsrutiner

5. Økt kompetanse hos ansatte og leietakere

- A. Housing first. Er det noe Bamble kommune burde satse på sammen med de andre Grenlandskommunene?
- B. Hvordan beholde boligen
- C. Klagehåndtering
- D. Tildeling av boliger
- E. Kjøp av boliger
- F. Innleie av boliger
- G. Salg av boliger
- H. Tjenesteyting for å bo
- I. Helse og velferd ved å bo

6. Organisering av det boligsosiale arbeidet

- A. Hvor skal Startlånsordningen ligge?
- B. Sentralisering av boligtildelingen?
- C. Fokus på bolig som grunnlag for all tjenesteyting

For å få gjennomført de 6 delprosjektene foreslås det at Bamble kommune

	ansetter en person som skal ha dette som sine arbeidsoppgaver. Det er i første omgang tenkt en prosjektlederstilling i 5 års engasjement. Stillingen lyses ut eksternt og det etterspørres kompetanse innen boligsosialt arbeid.
<u>Organisasjon</u> Angi hvilke krav prosjekteier har til organiseringen	<p>Prosjekteier (e): Rådmannen</p> <p>Prosjektansvarlig (PA): Eiendomssjef</p> <p>Styringsgruppe: Rådmannen Kommunalsjef for helse og omsorg Kommunalsjef for kultur og oppvekst Kommunalsjef for tekniske tjenester Økonomisjef Eiendomssjef Prosjektleder, nytilsatt i engasjement</p> <p>Prosjektgruppe: Prosjektleder, nytilsatt i engasjement NAV VIVA Boligkontor Psykisk helse og rusomsorg Hjemmetjenesten Plan og økonomi</p> <p>For å ha nødvendig fleksibilitet i arbeidet, bør styringsgruppa få myndighet til å endre på sammensetningen av prosjektgruppa. Prosjektgruppa har myndighet til å opprette nødvendige arbeidsgrupper og sammensetningen av disse.</p> <p>Prosjektplaner utarbeides for hvert delprosjekt som skal behandles i styringsgruppa.</p>
<u>Ressursbruk</u> Hvilke ressurser stilles til disposisjon for gjennomføring av det aktuelle faseprosjektet	Det er behov for kr. 750.000.- hvert år i 5 år for å gjennomføre prosjektet. Deltakelse fra andre virksomheter dekkes over egne budsjetter. I tillegg søkes prosjektmidler fra eksterne finansieringskilder.

Sted: Langesund Dato: 7. oktober 2015

Helena Vårli

Signatur Prosjektansvarlig



En bolig er ikke bare tak over hodet, en bolig er mye mer. Det skal være et hjem. En bolig er en forlengelse av ditt selv, din identitet: dine gjenstander i vinduskarmen, bilder på veggen, gardinene du har valgt, sporene etter deg og ditt liv.

Boligen er en trygghetsarena. Det er der du har kontroll. Du bestemmer hvem som kommer og går. Der kan du være deg selv. Skjermet mot forventninger og krav. Det er intimitetens arena, de nære relasjoners arena.

For å kunne delta i samfunnet må du ha en bolig, et hjem. Som samfunnsmedlemmer er vi knyttet sammen gjennom bosettingsmønstre, lokalområder og regioner. Vi er stedet, og stedet er oss.

(Lars-Marius Ulfrstad)

