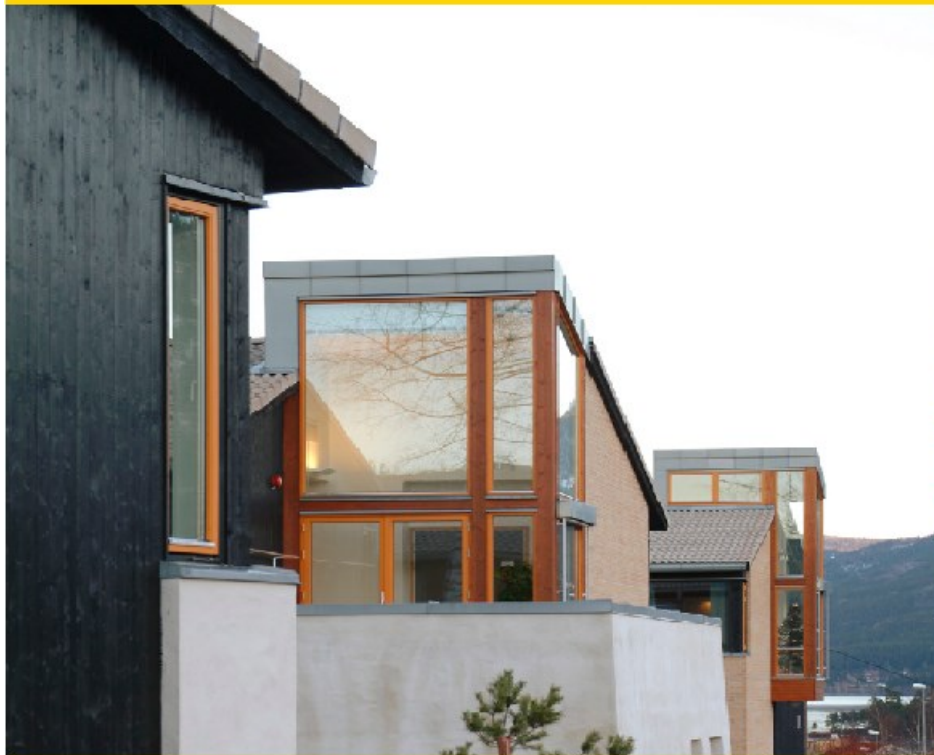




HOLE kommune



Boligsosial handlingsplan 2015 – 2019

Vedtatt i Hole kommunestyre 21.12. 2015, sak 078/15.

INNHold

1. MANDAT	3
2. BAKGRUNN.....	3
2.1 LOVVERK	4
2.2 PLANVERK	4
3. BEHOVSBESKRIVELSE OG HOLE KOMMUNES SÆREGNE UTFORDRINGER	5
3.1 DEMOGRAFI, UTDANNINGSNIVÅ, SOSIAL PROFIL OG BOLIGMARKED	5
3.2 BEHOV HOS VANSKELIGSTILTE / LAVINNTEKTSFAMILIER	7
3.3 FLYKTNINGER.....	7
3.4 FUNKSJONSHEMMEDE.....	7
3.5 PSYKIATRI/RUS	8
3.6 ELDRE	8
3.7 KOMMUNALE BOLIGER – BYGGEÅR, BELIGGENHET O.L.	8
3.8 VURDERING AV HOLE KOMMUNES SÆREGNE UTFORDRINGER.....	11
4. ØKONOMISKE STØTTEORDNINGER.....	11
5. MÅL FOR BOLIGSOSIAL HANDLINGPLAN.....	13
6. STRATEGISKE VALG PÅ KORT OG LANG SIKT.....	13
7. TILTAKSPLAN	14

1. Mandat

Ved revidering av boligsosial handlingsplan skal gruppen legge frem forslag til mål, strategi og Handlingsprogram for å nå mål med bakgrunn i nasjonale og kommunale føringer.

2. Bakgrunn

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Det er enhver borgers ansvar å skaffe seg sin egen bolig.

Økonomiske, sosiale, fysiske og psykiske problemer gjør at en del mennesker likevel har problemer med å skaffe seg bolig eller beholde bolig.

Fra Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid, Forord og s. 8

Hva er å bo trygt?

Selv om de fleste bor godt i Norge i dag, gjelder ikke dette alle. Rundt 150 000 personer regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Av disse mangler rundt 6200 et fast sted å bo. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Vi må derfor styrke innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra. Dette er viktig for å forhindre at dårlige levevilkår går i arv.

Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Dette gir kommunen operative og strategiske oppgaver.

Operative oppgaver handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet.

Strategiske oppgaver handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses. Dette krever samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer

Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet?

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- *Er uten egen bolig*
- *Står i fare for å miste boligen*
- *Bor i uegnet bolig eller bomiljø*

2.1 Lowverk

FN's barnekonvensjon artikkel 3 – "Ved alle handlinger som berører barn skal barnets beste være et grunnleggende hensyn."

Lov om sosiale tjenester i NAV

§1 Sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre

§15 *Bolig til vanskeligstilte*. Kommunen i arbeids og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet

§17 *Opplysning, råd og veiledning*. Kommunen skal gi råd og veiledning som skal bidra til å løse eller forebygge sosiale problemer

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

1-1 Lovens formål

2. fremme sosial trygghet, bedre levevilkårene for vanskeligstilte, bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer.
3. sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre.

§ 3-7 Boliger til vanskeligstilte

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

Lov om folkehelsearbeid

Formålet med loven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og utjevner sosiale helseforskjeller.

Kommunen skal bidra til å fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Kommunen skal iverksette tiltak for å bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og som beskytter befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

2.2 Planverk

- Strategidokument "Bolig for velferd" – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020) Utgitt av kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Hole kommunes overordnede visjon: *Eventyrlig fortid - eventyrlig framtid*
- Forebygging og tidlig intervensjon er vedtatt som strategi og disse elementene skal gjenspeiles i alle kommunens planer. Ved å forebygge og komme tidlig til vil en oppnå bedre sosial tilpasning, bedre helse, bedre livskvalitet i tillegg til at det er samfunnsøkonomisk lønnsomt.
- Kommuneplan – punkt 1.1 målsetning – satsingsområdet i planen – "Barn og unge og deres oppvekstvilkår."

- Kommuneplan 2006 - 2016 Kap 5.5 "Kommunen har en utfordring med å skaffe botilbud for utsatte grupper". "Mål: - Hole skal ha en beredskap ovenfor barn og voksne i krise som sikrer dem hjelp til rett tid. – Hjelp til selvhjelp er overordnet målsetting innenfor sosialtjenesten."
- Kommuneplanens arealdel – type boliger – anbefalinger
 Kap. 1.3.4 "Kommunen skal gjennom aktiv motivering av lokalsamfunnet, lag og foreninger og annen frivillighet arbeide for å styrke samfunnsengasjementet og skape et inkluderende samfunn hvor ingen faller utenfor."
 5.5 Helse – "tilrettelegge for fysisk aktivitet, skape trygge bo-områder samt øke trivselen til våre innbyggere."
 5.6.2 Oppfølging av bærekraftig utvikling i arealplanleggingen " -som planmyndighet stille større krav til utbygger, -sørge for bærekraftig areal- og transportplanlegging. Verktøy tenkt brukt for å følge opp temaene i planprosesser – bl.a konsekvenser av vekt/boligprogram."
 5.9.3 Boligosial handlingsplan: "Boligosial handlingsplan skal utvides til også inneholde hvilke typer boliger som skal bygges fra år til annet."
 Veiledende retningslinjer C (s. 37) "Reguleringsplan og bebyggelsesplan skal fastsette følgende forhold: - Type bolig (Boligosial handlingsplan)"
- Pleie- og omsorgsplan punkt 1 målsetting – "Tjenestene som ytes skal bidra til at brukerne mestrer eget liv, ivaretar brukerens verdighet og være tilpasset brukerens hjelpebehov. Det er et mål å kunne bo i egen bolig så lenge som mulig og mestre egen hverdag."
- Oppvekstplan – Bolig og nærområde har stor betydning for oppveksten til barn og unge. "Helhetlig oppvekst betyr å se alle deler av barn og unges tilværelse i sammenheng"
- Psykiatriplan punkt 2.2 "Nasjonale mål og hovedprioriteringer i de kommunale helse- og sosialtjenestene generelt."

3. Behovsbeskrivelse og Hole kommunes særegne utfordringer

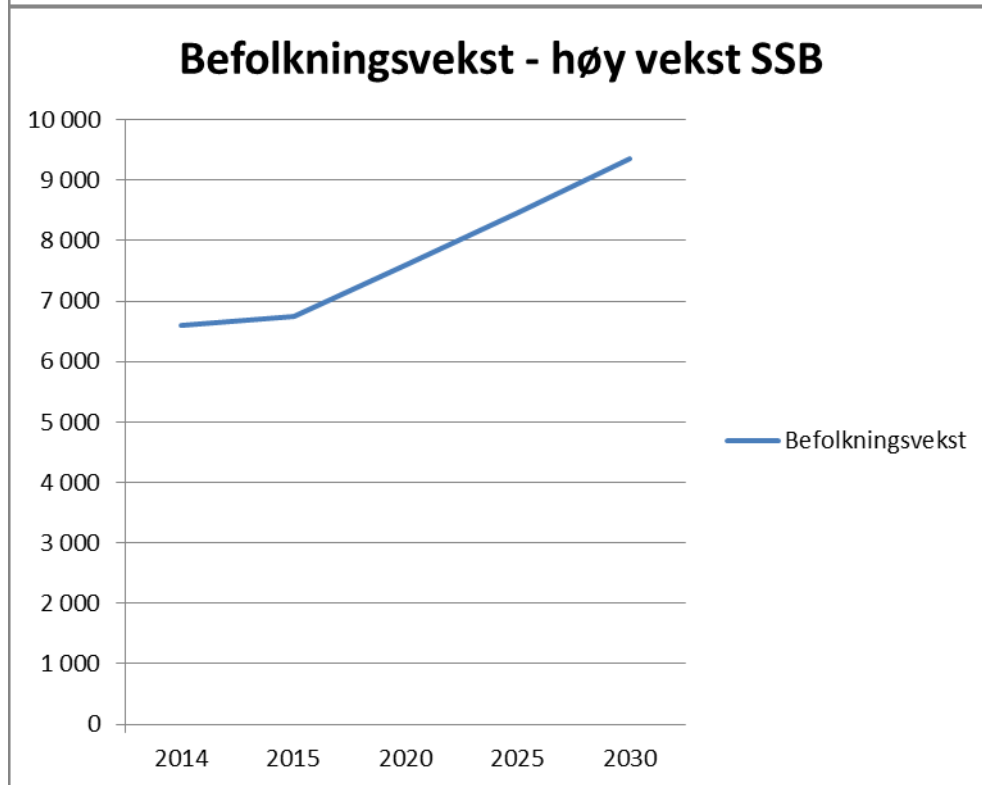
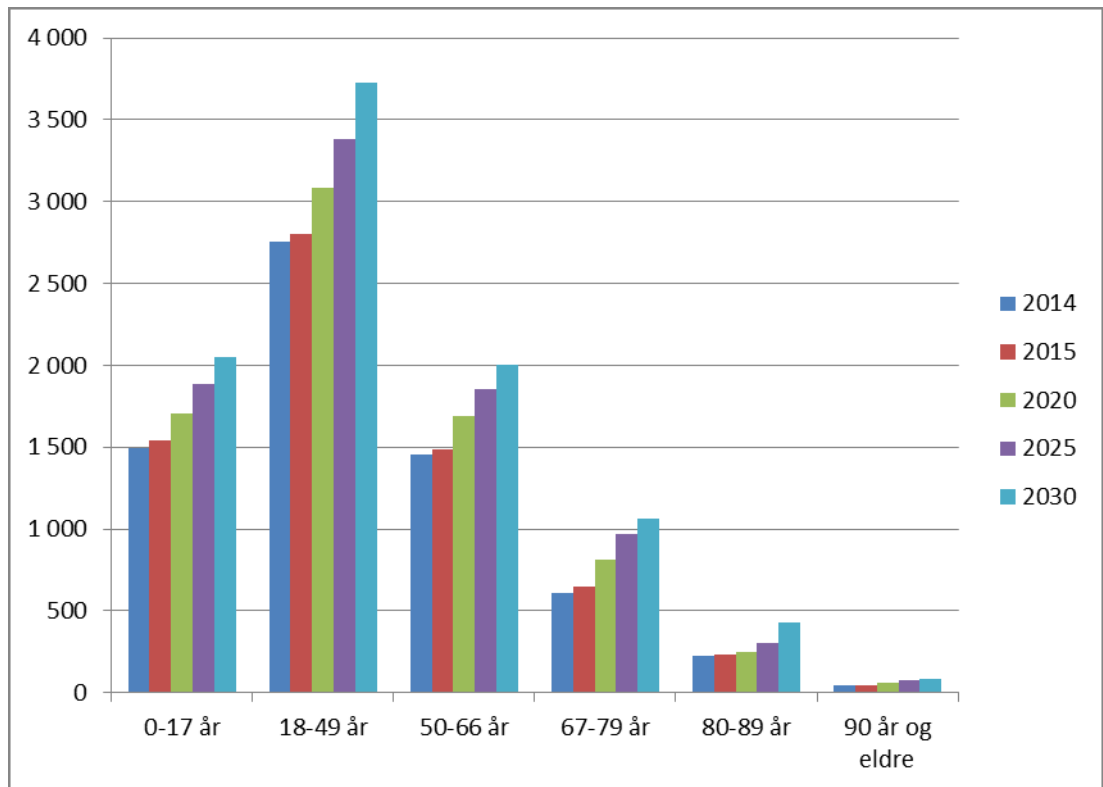
3.1 Demografi, utdanningsnivå, sosial profil og boligmarked

Framskrevet folkemengde i Hole, etter region, alder, tid og statistikkvariabel ved høy nasjonal vekst:

Høy befolkningsvekst (SSB)

	2014	2015	2020	2025	2030
0-17 år	1 497	1 541	1 708	1 885	2 050
18-49 år	2 757	2 800	3 087	3 379	3 730
50-66 år	1 458	1 489	1 688	1 857	2 005
67-79 år	609	648	814	965	1 061
80-89 år	227	231	244	301	430
90 år og eldre	47	43	57	72	87

Sum 0-90+	6 595	6 752	7 598	8 459	9 363
------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------



Sosialtjenesten - nivå 3 (K) etter region, statistikkvariabel og tid

		2008	2009	2010	2011	2012	2013
Sosialhjelpsmottakere i alderen 18-24 år		12	18	18	20	20	17
Sosialhjelpsmottakere i alderen 25-66 år		77	77	88	90	95	112
Sosialhjelpsmottakere i alderen 18-66 år	Sum	89	95	106	110	115	129

Behovet for bolig skal dekkes uavhengig av problematikk. Det krever et systematisk arbeid i forhold til at befolkningen har krav på lik behandling og likeverdige tjenester uavhengig av hvilket område tjenestene ytes fra.

Utdannings- og inntektsnivå i Hole er høyere enn landsgjennomsnittet. Det er ikke lett å være vanskeligstilt i Hole. Forskjellene er store, og for mange kan disse oppleves stigmatiserende.

Leiemarkedet i Hole består av kommunale utleieboliger og privateide boliger/sokkelleiligheter.

Prisnivået på kjøp av bolig er høyt i Hole sammenlignet med kommunene i Ringeriksregionen.

3.2 Behov hos vanskeligstilte / lavinntektsfamilier

Tall fra NAV sosialtjenesten viser at 118 personer mottok økonomisk sosialhjelp i 2014. En tredjedel av alle disse er personer med omsorg for barn. I tillegg har en del av de enslige regelmessig samvær med barn. Mange bor i private utleieboliger. Det er ustabile og usikre boforhold med variabel standard. Økning i antall barn blant de vanskeligstilte gir en utfordring i forhold til å finne egnede boliger.

Det har i Hole de siste årene vært mellom 100 – 130 arbeidssøkere til enhver tid. Noe over halvparten av disse er langtidsledige. Trenden er at langtidsledige øker. Antall arbeidssøkere under 25 år er forholdsvis konstant. Tall fra NAV viser at det pr. mars 2015 er 310 antall uføretrygdede, 205 som mottar arbeidsavklaringspenger og 12 enslige forsørgere med overgangsstønad i Hole kommune.

Vi har behov for økning i den kommunale boligmassen pr år:

- 1 bolig til enslig/ektepar
- 2 familieileiligheter

3.3 Flyktninger

Hole kommune har vedtatt å bosette 15 personer fordelt på 6 husstander i 2015. For perioden 2016 – 2018 er det vedtatt å bosette 20 personer fordelt på 6 husstander pr år. Antall bosatte flyktninger forventes å øke sett i lys av den krisen vi nå er vitne til i Asia og Europa. Planen er ikke uttømmende i forhold til flyktningssituasjonen. Spesielle utfordringer og behov vil legges fram som egne saker til politisk behandling når behovet tilsier det.

Antatt boligbehov pr år:

6 boliger.

3.4 Funksjonshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne har samlet sett dårligere levekår enn gjennomsnittet i befolkningen. Yngre funksjonshemmede ønsker på lik linje med andre å flytte ut av barndomshjemmet. Gjennomsnittstall for befolkningen når det gjelder utflytting fra hjemmet er under 25 år, og man bør tenke at dette også skal gjelde ungdom med funksjonshemming. Etterspørselen etter tilpassede boliger vil derfor øke i årene som kommer.

Behov innen 2-4 år:

Med bakgrunn i familier vi jobber med i dag vet vi at det blir behov for 8 -9 tilrettelagte leiligheter med mulighet for tilsyn/døgnkontinuerlig tilsyn til ungdom/unge voksne som ønsker å flytte i egen bolig. Dette blir ivaretatt ved realisering av byggeprosjektet Vik Syd hvor det er prosjektert 8 leiligheter til utleie for personer med stort behov for kommunale tjenester. Videre er det behov for en barnebolig og 4 avlastningsenheter. En leilighet som disponeres som avlastningsleilighet i dag, vil da bli frigitt som tilrettelagt leilighet.

Dersom det kommer tilflyttere med hjelpebehov, eller innbyggere får akutt behov ved sykdom eller alvorlig ulykke, er behovet for boliger enda større, men vanskelig å tallfeste.

3.5 Psykiatri/rus

Vi har nå noen få personer som er i behov av døgnkontinuerlig tilsyn. Dette behovet vil trolig øke. Det er en utfordring å møte dette behovet.

Behov for bolig: 1 pr år

3.6 Eldre

Behovet for ordinær omsorgsbolig er i 2015 tilstrekkelig. Det er behov for ytterligere omsorgsboliger for demente.

Nye omsorgsboliger på Vik Syd er planlagt med 38 boenheter. I første byggetrinn er det planlagt 24 boliger. Dette vil dekke behovet fram til 2020. Alle boligene må tilpasses ny velferdsteknologi og utformes slik at demente kan bo i disse. Brukere som i dag bor på Vikstunet, og som har et omfattende pleie- og omsorgsbehov bør få tilbud om å flytte til Vik Syd.

Vikstunet som bemannet enhet bør avvikles. Omsorgsboligene på Vikstunet bør forbeholdes personer uten omfattende pleie- og omsorgsbehov.

3.7 Kommunale boliger – byggeår, beliggenhet o.l.

Univ utf. – Bolig fyller kriteriene til universell utforming

Øremerket: P= pleie og omsorg. F= funksjonshemmede.

Beliggenhet i forhold til egenmestring: Boligen er plassert slik at folk i størst mulig grad kan klare seg selv i forhold til transport, butikker, lege, apotek mv.

Adresse	Øremerket	Gnr/bnr/leil	Boligtype	Bo flate	Antall rom	Familie leil	Univ utf.	Beliggenhet i forhold til egenmestring	Oppsings behov	Vurderes solgt
Blybergsvei 1 a		231/194	tomannsbolig	61,5	2			x		
Blybergsvei 1 b		"	tomannsbolig	61,5	2			x		
Blybergsvei 3 a		"	tomannsbolig	61,5	2			x		
Blybergsvei 3 b		"	tomannsbolig	61,5	2			x		
Blybergsvei 5		"	enebolig	97,2	4	x		x		
Blybergsvei 7		"	enebolig	97,2	4	x		x		
Gamleveien 2 B	F	190/105	leilighet		2		x	x		

Adresse	Øre mer ket	Gnr/bnr /leil	Boligtype	Bo flate	Anta ll rom	Familie leil	Univ utf.	Beliggenhet i forhold til egenmestring	Oppus sings behov	Vurde res solgt
Gamleveien 2 B	F	"	"		2		x	x		
Gamleveien 2 B	F	"	"		2		x	x		
Gamleveien 2 B	F	"	"		2		x	x		
Gamleveien 3		195/48	enebolig	70	2			x		
Gamleveien 5		"	enebolig	70	2			x		
Gamleveien 7		"	enebolig	70	2			x		
Gamleveien 9		"	enebolig	70	2			x		
Gamleveien 11		"	enebolig	70	2			x		
Gamleveien 13		"	enebolig	70	2			x		
Gamleveien 15 1.etg.		195/49	enebolig	95	3	x		x	x	
Gamleveien 15 u.etg.		"	leilighet	52	2			x		
Gamleveien 17 1. etg.		195/50	enebolig	95	3	x	x	x		
Gamleveien 17 u. etg.		"	leilighet	52	2			x		
Brobekkveien 3 a		1	leilighet	55 m2	2			x		
Brobekkveien 3 a		2	leilighet	55 m2	2			X		
Brobekkveien 3 a		3	leilighet	47 m2	2			X		
Brobekkveien 3 a		4	leilighet	47 m2	2			X		
Brobekkveiene 3 a		5	leilighet	47 m2	2			X		
Brobekkveien 3 a		6	leilighet	47 m2	2			X		
Brobekkveien 3 b		1	leilighet	74 m2	3			X		
Brobekkveien 3 b		2	leilighet	74 m2	3			X		
Brobekkveien 3 b		3	leilighet	74 m2	3			X		
Brobekkveien 3 b		4	leilighet	74 m2	3			X		
Brobekkveien 3 c		1	leilighet	55 m2	2			X		
Brobekkveien 3 c		2	Leilighet	55 m2	2			X		
Brobekkveien 3 c		3	leilighet	47 m2	2			X		
Brobekkveien 3c		4	leilighet	47 m2	2			X		
Brobekkveien 3 c		5	leilighet	47 m2	2			X		
Brobekkveien 3		6	leilighet	47 m2	2			X		

Adresse	Øre merket	Gnr/bnr /leil	Boligtype	Bo flate	Antall rom	Familieleil	Univ utf.	Beliggenhet i forhold til egenmestring	Oppussings behov	Vurderes solgt
c										
Holeveien 2157, 3512 Hønefoss		184/10	Enebolig	96	3			x	x	*
Sandbyveien 2, 3512 Hønefoss		225/42	Enebolig	104	4				x	x
Solengveien 55, 3512 Hønefoss		180/107	Enebolig	103	5				x	x
Viksveien 29, 3530 Røyse 19 leiligheter	P	192/79	leilighet	43 -90 m2	2	x		x		
Vik Torg 11 leiligheter	P	1	leiligheter	56 – 58 m2	2		x			
Gamleveien 2A 12 leiligheter	P	1	leilighet		1		x			
Rudsøgardsveien 24	F	1	leilighet	54,8	2		x			
Rudsøgardsveien 24	F	2	"	54,8	2		x			
Rudsøgardsveien 24	F	3	"	54,8	2		x			
Rudsøgardsveien 24	F	4	"	54,8	2		x			
Rudsøgardsveien 24	F	5	"	54,8	2		x			
Rudsøgardsveien 26	F	1		63,2	2		x			
Rudsøgardsveien 26	F	2	"	54,8	2		x			
Rudsøgardsveien 26	F	3	"	54,8	2		x			
Rudsøgardsveien 26	F	4	"	54,8	2		x			
Rudsøgardsveien 26	F	5	"	54,8	2		x			
<i>Kommunalt disponert:</i>										
Hunstadveien 224 B			Rekkehus	58	2					
Hunstadveien 224 C			"	58	2					
Hunstadveien 224 D			"	58	2					

* Boligen på Steinssletta vurderes innløst av Vegvesenet, men dette er enda ikke avklart.

3.8 Vurdering av Hole kommunes særegne utfordringer

Hole kommune er preget av høy befolkningsvekst og høye boligpriser. Det finnes ingen statlige føringer eller tallmateriale på hvor mange kommunale boliger en kommune bør ha i forhold til folketallet. Vår erfaring er at det er for få kommunale utleieboliger. Det er mangel på familieleiligheter. Videre bør kommunale utleieboliger være i nærhet av offentlig kommunikasjon/infrastruktur.

Leiemarkedet

Består av kommunale og private utleieboliger. Det er en utfordring å skaffe egnet bolig til vanskeligstilte personer uten fast bolig, samt finne midlertidig bolig til de som av ulike grunner står uten tak over hodet. Husleienivået må kunne anses som høyt.

Boligmarkedet

Prisnivået på kjøp av bolig er høyt i Hole. Det er svært få boliger til salgs under to millioner kroner. Boligene som bygges er store, ofte med egen utleiedel eller mulighet for utleie. Noen benytter/leier ut fritidsboligene sine som helårsboliger, selv om dette ikke er tillatt. Hole kommune eier lite tomteareal og det er begrensede utbyggingsområder. Kjøp av bolig i Hole vil selv med Husbankens ordninger som startlån og boligtilskudd bli vanskelig å realisere grunnet høy markedspris.

Rimeligste bolig til salgs på markedet i dag er på Helgelandsmoen. Kjøpesum er over to millioner kroner

Eksempel: En ung ufør vil kunne betjene et startlån på ca 1,2 millioner kroner. Betingelsene blir da 50 års nedbetaling og 20 år med fastrente. For å klare å kjøpe bolig mangler det over en million kroner.

Rimeligere boliger – ved å benytte tilskuddsmulighetene som finnes i Husbanken vil det være mulig for kommunen eller private utbyggere å bygge boliger som vanskeligstilte kan nyttiggjøre seg.

4. Økonomiske støtteordninger

Husbanken har en rekke tilskuddsordninger som skal stimulere kommuner og private utbyggere:

- Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem
- Tilskudd til utleieboliger – binding 20 år
- Tilskudd til bolig-, by og områdeutvikling.
- Tilskudd til bo- og nærmiljøprosjekt – f. eks nærmiljøer med utfordringer, områder med utfordringer, sosiale utfordringer, utfordringer med offentlig kommunikasjon

Til kommunens innbyggere tilbys Husbankens ordninger:

- Startlån
- Grunnlån (til bygging gis av Husbanken)
- Boligtilskudd til etablering.
- Boligtilskudd til tilpassing
- Prosjekteringstilskudd

Hole kommune søker om lånemidler til startlån i Husbanken til videreformidling. Hole kommune søker Husbanken om midler til boligtilskudd til etablering og tilpasning hver år. Det varierer fra år til år om vi får tildelt midler eller hvor mye vi får tildelt.

Prosjekt leie til eie bygger på Drammen kommunes prosjekt for gjøre det mulig for vanskeligstilte å komme inn på boligmarkedet. Modellen er ment for husstander som ikke har eierpotensiale i dag, men som kommunen ser har potensiale på lengre sikt. Dette er en modell som gir muligheter for å øke eieretableringen blant husstander som har et eierpotensiale. Det er et mål i seg selv at en slik modell skal være så enkel og forutsigbar som mulig for både husstanden og kommunen. Den bygger utelukkende på eksisterende virkemidler, og er en ny måte å tenke boligsosialt arbeid på innenfor eksisterende lover og forskrifter. Denne tilnærmingen vil øke etableringseffekten av startlånet. Muligheter ved bruk av tilskudd og avdragsfri grunnlånsfinansiering legger til rette for lav leie og utnyttelse av et sparepotensiale.

Metoden er mer arbeidskrevende enn der husstanden kjøper bolig med en gang. Det forutsettes derfor at alle som kan kjøpe med en gang ved hjelp av startlån gjør det. Modellen kan være aktuell overfor en liten gruppe som vurderes å ha eierpotensial på sikt, men som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne til startlån i dag.

Eksempel er hentet fra Husbanken, som viser til Drammen kommunes prosjekt. Modellen oppsummeres i denne tabellen:

ÅR	FASER	KONSEKVENSER
0	Inngåelse av kontrakt leie til eie. Kommunen kjøper en bolig tilpasset husstandens behov for leie til eie.	For kommunen: Kjøpesummen finansieres med 80 prosent grunnlån, fast rente, fem (tre) års avdragsfrihet 20 prosent tilskudd. For husstanden: Leietaker får opsjon på kjøp av boligen etter fem (tre) år til kjøpesum i år null. Leiekontrakten omfatter krav til sparing, og leietakers vedlikeholdsansvar.
1-4 (1-2)	Leietakers utgifter i leieperioden: - Husbankens fem års fastrente på grunnlånet - fellesutgifter - sparing etter evne	For kommunen: Kommunen har ansvar for generelt vedlikehold og ivaretar feil og mangler ved boligen i leieperioden. Kommunen får dekket sine utgifter. For husstanden: Husstanden oppnår fordelene av eventuell prisstigning og verdien av påkostninger/gevinst ved godt innvendig vedlikehold. Den lave leien som følge av utgiftsdekkende- og ikke kostnadsdekkendeleie innebærer et subsidielement som muliggjør sparing.
5 (3)	Overgang fra leie til eie Leietaker får kjøpe boligen til opprinnelig kjøpesum/ markedsverdi i år null	For kommunen: Kjøpesum/markedsverdi fra år null blir dekket. Fastrenteperioden for grunnlånet utløper og lånet kan innfris. Tilskuddet er avskrevet med 25 prosent (etter fem år), som tilsvarer fem prosent av opprinnelig kjøpesum. Dette antas å dekke kommunens omkostninger. Resttilskudd overføres til kommunen til investering i nye utleieboliger. For husstanden: Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppspart egenkapital + evt. personrettet tilskudd og startlån med nedbetalingstid tilpasset låntakerens økonomiske evne. (Gjelder låntakere som ikke får lån i ordinær bank). Kjøp til pisen i år 0 vil representere et subsidielement dersom boligprisene har steget i leieperioden.

For Hole kommune betyr dette kjøp/bygging av bolig til vanskeligstilte hvor leier inngår kontrakt med kommunen om å kjøpe boligen etter 5 (3) år. I denne perioden inngår det en tvungen sparing. Dersom husholdningen får livsopphold fra sosialtjenesten i NAV skal sparingen holdes utenfor beregningsgrunnlaget og være en del av godkjente utgifter. Leietaker vil da kunne kjøpe boligen til den prisen boligen ble kjøpt til ved inngåelse av kontrakt. Hjelp til disponering av inntekt vil være et tilbud. Denne modellen kan med fordel benyttes overfor lavinntekts barnefamilier, uføre og flyktninger

5. Mål for boligsosial handlingsplan

- Bo trygt og sikre gode oppvekstvilkår
- Sikre høy grad av egenmestring
- Sosial boligpolitikk

6. Strategiske valg på kort og lang sikt

- **Kommunal utbygging vs privat utbygging med klausul.** Vi forventer en betydelig befolkningsøkning. Med denne økningen må vi forvente at det også blir flere lavinnteksthusstander som unge uføre, enslige barnefamilier med lav inntekt men med ordnet økonomi. Dersom denne gruppen kunne eid egen bolig vil presset på kommunale utleieboliger bli mindre. For å kunne gjøre det mulig for lavinnteksthusstander å eie egen bolig må kommunen få muligheten til å styre utviklingen av nye byggeprosjekter sammen med bransjen. Dette gjelder for eksempel hvor boligbygging skal foregå med tanke på infrastruktur og at det bygges boliger også til mindre husstander. Hole kommune skal bruke plan og bygningslovens handlingsrom for å utvikle riktig variasjon i boligmassen. Dersom kommunen inngår som deleier av byggeprosjektene kan vi sette betingelser til at deler av boligene blir bygd for lavinntektsfamilier med tanke på størrelse og beliggenhet. Dette kan løses på ulike måter, bl.a ved nært samarbeid med husbanken og deres støtteordninger.
- **Flere kommunale boliger.** Vik Syd vil dekke dagens kjente behov for boliger for personer med tilsyns- eller pleiebehov de nærmeste årene. Kommunen har ikke nok kommunale boliger til husstander uten tilsyns- eller pleiebehov på kort sikt. Kommunale leiligheter bør ligge nær infrastruktur og buss, butikker mv. Vik og Sundvollen er derfor best egnede områder. Økning av antallet kommunale leiligheter kan løses på flere måter. Ved bygging av nye boliger, kjøp og/eller ombygging av eksisterende boligmasse eller ved inngåelse av langvarig leiekontrakter. Det er mulig å søke Husbanken om tilskudd til utleiebolig.
- **Private utleieboliger.** Ulike brukergrupper vil alltid ha behov for å leie privat. For at de svakeste gruppene ikke skal tape kampen på det åpne markedet anbefales å ha et system som kan rekruttere aktuelle boliger hvor boveileder har en mer aktiv rolle til utleier. Hole kommune har ingen store private leie aktører. Med den forventede befolkningsveksten vil presset på boliger bli enda større. En løsning kan være å tilrettelegge for utbygging av private utleieboliger.
- **Beholde bolig.** Vi har en målsetting om høy grad av egenmestring. For personer som eier bolig og får nedsatt funksjonsevne kan det være nødvendig å bygge om boligen slik at de kan bli boende. Ergoterapeuten i kommunen er avgjørende for å fange opp dette behovet og se optimale løsninger. Et godt tverrfaglig samarbeid med ergoterapeut, NAV og eiendomsavdelingen er nødvendig. En del personer har behov for praktisk bistand for å kunne leve og bo selvstendig. Boveileder er i disse tilfellene nødvendig.
- **Midlertidig bolig.** Det er en utfordring å skaffe midlertidig bolig til de som av ulike grunner står uten tak over hodet. For å få de videre i permanent bolig er det behov for tett og målrettet oppfølging fra boveileder.

- **Boveileder.** Denne skal ha en aktiv og målrettet rolle i forhold til rekruttering av utleieobjekter for personer med akutte og permanente behov samt bidra til at flere personer med sammensatte behov kan leve og bo selvstendig.

7. Tiltaksplan

- 7.1 For å fylle kommunens målsetting om å sikre høy grad av egenmestring skal kommunale utleieboliger ha nær tilknytning til infrastruktur, offentlig kommunikasjon, butikk, apotek med videre. Dette for å sikre at de personene det gjelder blir godt integrert i Hole-samfunnet.
- 7.2 Hole kommune tilrettelegger, bygger/bygger om eller gjør avtale med private eiere. Behovet er 10-12 boenheter pr år, hvorav 8 boliger egnet for familier.
- 7.3 Hole kommune kjøper 1-2 boliger pr år med tanke på prosjekt "leie til eie".
- 7.4 Inngå avtale med utbyggere/bli deleiere i byggeprosjekter for å kunne sette betingelser for hvem som kan få kjøpe bolig og på den måten hindre boligspekulasjon og sikre at boligene går til vanskeligstilte med betalingsevne. Om mulig kan prosjekt leie til eie være et virkemiddel.
- 7.5 Samarbeid og samordning gjennom boveileder. Gjennom prosjekt Bolig for alle har kommunen fått noe tilskuddsmidler fra Fylkesmannen i Buskerud til boveileder. Denne skal jobbe målrettet med å styrke personens evne til å skaffe bolig samt å følge opp personer som har behov for støtte i sitt boforhold.
- 7.6 Boligrådgivningsteam. Teamet organiserer arbeidet med boligtilpasning i kommunen. Målgruppen er personer som eier egen bolig, men som på grunn av nedsatt funksjonsnivå, sykdom eller skade trenger å bygge om/tilpasse denne for å kunne bli boende i egen bolig. Boligrådgivningsteamet skal være et fast tverrfaglig team fra NAV, ergoterapeut, byggeteknisk etat.
- 7.7 Kommunal bolig skal tildeles av et tverrfaglig tildelingsteam bestående av eiendomsavdelingen, NAV, tiltak for funksjonshemmede og pleie, rehabilitering og omsorg. Det utarbeides en rutinebeskrivelse som sikrer faglig god vurdering og at praktiske arbeidsoppgaver ivaretas. Frist for utarbeidelse settes til 31.03.2016. Tildelingsteamet bør ha faste tildelingsmøter og fast representasjon. Teamet kan innkalle fagpersoner hvis det er behov for det for å få saken tilstrekkelig godt belyst.