

INNHALDSFORTEGNELSE

Innledning	3
Målsettinger	4
Regjeringens mål for boligpolitikken:	4
Kommunens mål for Boligsosial Handlingsplan:	5
Hva er god boligpolitikk?:	5
Prosjektgruppas anbefalinger til tiltak:	6
Nå situasjonen i Kragerø Kommune:	7
Befolkningsutviklingen 1997-2006:	7
Forventet befolkningsutvikling:	8
Boforhold i Kragerø Kommune:	8
Gjennomsnittlig inntekt i Kragerø Kommune:	9
Helse, sosial og omsorg:	9
Kartlegging:.....	9
Dagens situasjon i Enhet for omsorg:	10
Boligoversikt:	10
Venteliste:	11
Økning i antall eldre 2009-2025:.....	12
Hovedutfordringer:	12
Unge funksjonshemmede, kartlegging 2004.....	12
Når trenger de bolig.....	13
Trygdeboliger, historikk og bruk.....	14
Kragerø Kommunale Boligstiftelse.....	15
Viktig å ta med i det videre planarbeidet:	16
Dagens situasjon i Enhet for Helse og Rehabilitering:	16
Hovedutfordringer:	17
Dagens situasjon i Enhet for voksenopplæring og flykningetjenesten:	18
Antall flyktninger kommunen har ansvaret for:	18
Hovedutfordringer:	19
Viktig å ta med i det videre planarbeidet:	19
Dagens situasjon i Enhet for sosiale tjenester:	20
Registrerte boligproblem:	20
Hovedutfordringer:	20
Viktig å ta med seg i det videre planarbeidet:.....	21
Virkemidler/Muligheter:	22

Idedugnadsmøte:	22
Husbankens ordninger:	23
Tilskudd til utleieboliger:.....	23
Bostøtte:	23
startlån:	24
Boligtilskudd:	25
Etablering i egen bolig:	25
Utbedring/tilpassning av egen bolig:	25
Prosjektering:	25
Refinansiering:	25
Kompetansetilskudd:	25
Andre støtteordninger:	26
Tilskuddsordninger knyttet til regjeringens satsningsområder:	26
Investeringstilskudd:.....	26
Økonomi:	27
Økonomisk støtte fra Husbanken:.....	27
Utleiemarkedet:.....	27
Enhet for sosiale tjenester:.....	27
Flyktningetjenesten:	27
Priseksempler på Bygging- og/eller drift av kommunale boliger:.....	27
6-mannsbolig, oversikt husleie og innskudd(KBBL).....	28
Byggefelt i Kragerø Kommune:	29
Kommunale utbyggingsfelt:	29
Private utbyggingsfelt:	30
Områder vist i Kplan, men ikke detaljregulert:	30
Bevegelser i boligmarkedet:	31
Byggeprosjekter som er under planlegging/oppføring:	31
Utdyping av Tiltak:	32
Tiltak 1:	32
Tiltak 2:	33
Tiltak 3:	34
Tiltak 4:	34
Tiltak 5:	35
Konklusjon:	35

INNLEDNING

Stortingsmeldingen "Om boligetablering for unge og vanskeligstilte" (nr. 49 1997-98) blir alle kommuner oppfordret til å utarbeide lokale handlingsplaner for boligetablering.

Husbanken har satt i gang prosjektet "Lokale boligsosiale handlingsplaner for å stimulere og veilede kommunene til et målrettet planarbeid som kan bistå vanskeligstilte husstander med å etablere seg og beholde bolig". Kragerø kommune har mottatt 80 000 kroner fra Husbanken til å utarbeide en boligsosial handlingsplan for kommunen.

Kragerø kommune påbegynte dette arbeidet i 2007.

Denne planen skal ta for seg vanskeligstilte på boligmarkedet og deres problemer med å etablere seg og bli boende i bolig. Førstegangsetablerere som ikke defineres som vanskeligstilte, blir ivaretatt gjennom Husbankens låne og tilskuddsordninger og er ikke en del av Boligsosial Handlingsplan.

Definisjon på bostedsløshet:

- ❖ Ikke disponere eid eller leid bolig.
- ❖ Ikke ha et oppholdssted for kommende natt.
- ❖ Henvist til tilfeldig bo alternativ.
- ❖ Oppholder seg på institusjon og ikke har bosted ved utskrivelse, når utskrivelse er innen to mnd.
- ❖ Bor midlertidig hos slekt/venner.

Hvem anses som vanskeligstilte på boligmarkedet:

- ❖ Psykiatriske pasienter
- ❖ Personer med rusproblemer
- ❖ Dobbeldiagnose pasienter
- ❖ Fysisk/ psykisk funksjonshemmede
- ❖ Eldre
- ❖ Flyktninger
- ❖ Økonomisk vanskeligstilte.

Den nasjonale situasjonen:

Forskningsresultater fra Byggforsk 2005 viser:

Det er 5.500 personer som er bostedsløse i Norge.

av disse er det 25% (1400 personer) som er i institusjon og har mindre enn 2 mnd igjen av oppholdet eller er nylig utskrevet.

90% har rusproblemer og/eller psykisk sykdom.

For 35% av de bostedsløse har situasjonen vart over flere år.

24% har vært bostedsløse i mer enn et halvt år.

Målet med den kommunale boligsosiale handlingsplanen er:

- ❖ Den skal bidra til en mer samkjørt boligpolitikk mellom enhetene
- ❖ Gi større effektivitet ved å samordne ressursene
- ❖ Øke kunnskapen om boligbehovet i kommunen
- ❖ Øke kunnskapen om statlige virkemidler
- ❖ Gi bedre og mer målrettet bruk av virkemidlene
- ❖ Gi bedre utnyttelse av kommunens boligmasse

MÅLSETTINGER

Regjeringens mål for boligpolitikken

- ❖ Alle skal ha muligheten til å bo trygt og godt.
Dette gjelder også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg bolig og beholde den.
- ❖ Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i arbeid og i samfunnet generelt sett.
- ❖ En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusproblemer og psykiske lidelser.
- ❖ Et boligsosialt arbeid lokalt er derfor et gode både for den enkelte og for samfunnet.

I strategien ” På vei til egen bolig” er det utarbeidet følgende hovedmål:

Motvirke bostedsløshet:

- ❖ Antall begjæringer om utkastelse skal reduseres med 50% og antall utkastelser med 30%.
- ❖ Ingen skal bo i midlertidige løsninger ved løslatelse fra fengselsopphold, eller etter utskrivelse fra institusjon.
- ❖ Ingen skal tilbys døgnovernatting uten kvalitetsavtale.
- ❖ Bostedsløse skal ikke oppholde seg mer enn tre mnd i midlertidig tilbud.

Kommunens mål for Boligsosial handlingsplan:

Alle i Kragerø Kommune skal ha muligheten til å bo trygt og godt. Gjennom en helhetlig boligpolitikk skal Kragerø Kommune rette fokus på de vanskeligstilte på boligmarkedet og deres problemer med å etablere seg og bli boende i bolig.

Hva er god boligpolitikk?

Dette avhenger av mange faktorer. Det viktigste er god planlegging både med hensyn til beliggenhet, utforming av boliger, mange nok boliger, økonomiske virkemidler og tilstrekkelig oppfølging for de som trenger det.

Det blir vurdert fremtidige behov for nybygg og hvilke økonomiske virkemidler som kan brukes for å bedre befolkningens mulighet til å bo på en god måte. Vi skal også se på hvilke tjenestetilbud som trengs slik at den enkelte kan mestre sin bosituasjon.

Den boligsosiale handlingsplanen vil se på hva slags boliger vi allerede har. Om vi har behov for nybygg og hvilke økonomiske virkemidler som kan brukes, slik at folk kan ha muligheter til å bo. Vi skal også se på hvilke tjenestetilbud som er i dag og om det er tilstrekkelig for at den enkelte kan mestre sin bosituasjon.

PLANGRUPPAS ANBEFALINGER TIL TILTAK

- 1. For å bistå grupper som er definert som vanskeligstilte på boligmarkedet, og sikre en effektiv utnyttelse av Husbankens virkemidler samt koordinering av ulike boligtiltak, opprettes et eget boligkontor. Nærmere avklaring på lokalisering, organisering og drift av boligkontoret delegeres til rådmannen.**
- 2. Kragerø kommune utvider samarbeidet med Kragerø kommunale boligstiftelse v/KBBL for å inkludere nye brukergrupper i plansammenheng. Ansvar for dette tillegges Enhet for eiendom.**
- 3. Der hvor Kragerø Kommune utarbeider reguleringsplaner i egen regi, skal det reguleres inn områder/tomter beregnet på flerboliger.**
- 4. Alternativ bruk av trygdeboligene skal videreutvikles.**
- 5. Enhet for Omsorg og Enhet for Sosiale tjenester initierer samarbeid med Boligstiftelsen og Enhet for eiendom om den alternative bruken.**
- 6. Behov for rullering av planen vurderes i 2012.**

NÅ SITUASJONEN I KRAGERØ KOMMUNE.

Kragerø Kommune har 10 563 innbyggere per juli 2007.

Kragerø er Telemarks sørligste kommune.

Kommunen har et samlet landareal på 307 km². Bosettingen er i stor grad konsentrert om enkelte sentra, i byområdet og Kalstad, Helleområdet og Sannidalsområdet. For øvrig er det spredt bosetting over hele kommunen.

Kragerø ble kjøpstad i 1666. I 1960 ble Kragerø kommune slått sammen med Skåtøy og Sannidal.

Det er i alt 495 øyer og holmer i skjærgården som til sammen dekker et areal på 36 m².

Ca. 6.500 dekar skjærgårdspark og friarealer er sikret for allmennheten.

Det er ca. 4.000 fritidsboliger, og ca 4485 boliger/boenheter i kommunen. Kragerø har et jordbruk som stort består av mindre enheter. Den dyrkede marken er i stor grad oppstykket av skog og fjellrabber med unntak av Jomfruland.

Den er tungdrevet – bare ca. 6.100 dekar er dyrket areal.

Produktivt skogareal i Kragerø er anslått til ca. 165.000 dekar. Det er barskogen som dominerer.

Viktige næringsveier er industri og turisme. Kragerø kommune er kommunens største arbeidsplass. Blant andre viktige bedrifter kan nevnes: Weifa, Naper Informasjonsindustri, Den Norske Høytalerfabrikk, Kjættingfabriken A/S og Vafos Brug. Ellers er det en god del småindustri i kommunen.

Befolkningsutviklingen fram til 2006 viser at vi har et fødselsunderskudd, men på grunn av innflytting hadde vi i 2006 en folketilvekst på 4 personer. Denne trenden fortsetter i 2007.

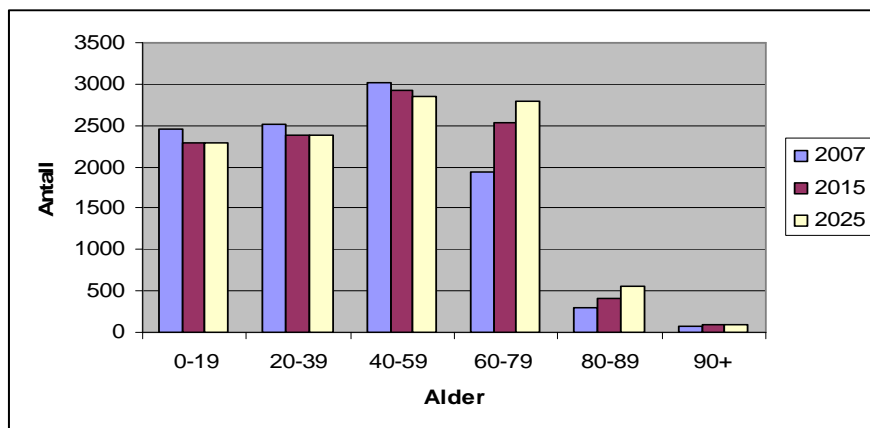
Befolkningsutviklingen i Kragerø 1997-2006

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Fødselsoverskudd	-19	-46	-55	-24	-41	-40	-13	-27	-22	-25
Nettoflytting inkl. inn- og utvandring	8	-46	68	-15	21	-9	35	-29	-28	30
Folketilvekst	-11	-92	13	-39	-20	-49	22	-56	-52	4

Kilde: SSB

Per juni 2007 har Kragerø fått 30 personer til. Vi er den kommunen i Telemark som prosentvis har den største tilflyttingen.

Forventet befolkningsutvikling ved middels nasjonal vekst for Kragerø fra 2007 til 2025



Kilde: SSB

Det viktigste man leser ut av denne tabellen er at det er en klar nedgang i antall barn og unge og økning av antall personer som er 60 år og oppover. Den sterkeste veksten er i aldersgruppen 70 til 80 år.

Boforhold i Kragerø, sammenlignet med 3 andre kommuner i Telemark

	I alt	Enebolig	Hus i rekke, terrassehus, Vertikalt delt tomannsbolig	Horisontalt delt Tomannbolig, annet bygg med mindre enn 3 etg	Blokk leiegård Annet boligbygg m/3 etg eller mer	Forretningsbygg, bygg for felleshush. Eller lignende
Kragerø	4676	3392 72,5%	596 12,7%	244 5,2%	253 5,4%	191 4%
Bamble	5667	4491 79,2%	747 13,1%	243 4,3%	88 1,5%	98 1,7%
Notodden	5561	4160 74,8%	522 9,4%	337 6%	301 5,4%	241 4,3%
Porsgrunn	14711	9267 63%	2013 13,7%	1098 7,5%	1924 13%	409 2,8%

Kilde: SSB og BSH Bamble kommune

I tabellen over regnes bebodde og ubebodde boliger. Andre bygninger er i hovedsak boliger i næringsbygg, garasjer og andre bygningstyper til boligformål.

Som en ser i denne tabellen har Kragerø Kommune en stor andel av eneboliger med hele 71,7% av bygningsmassen. Vi ligger lavest når det gjelder blokkleiligheter.

Vi ligger lavest på blokkleiligheter samtidig som det er stor etterspørsel etter billigere boalternativer som blokkleiligheter. Gjennomsnittsinntekten i Kragerø Kommune ligger under gjennomsnittet, både innad i fylket og på landsbasis.

Gjennomsnittlig inntekt i Kragerø kommune.

	Kragerø	Fylket	Landet
Uførepensjonister i %	16,2	13,2	10,3
Bruttoinntekt per innbygger 17 år +++	252 200	270 600	306 700
Menn	317 800	343 700	390 100
Kvinner	188 100	201 000	226 100

Helse, sosial og omsorg 2006 i Kragerø Kommune

	Kragerø	Fylket	Landet
Prosentvis fordeling:			
Andel barn 0-17 år med barnevernstiltak Prosent	4,2	4,6	3,8
Sosialhjelpsmottakere per 100 innb. 20-66 år	6,9	4,7	4,2
Andel innb. 80 år og over som er beboere på institusjon.	6,0	11,2	14,3
Andel innb. 80 år og over som mottar hjemmetjenester.	43,0	34,6	37,0

Kilde: SSB

Tabellen viser bl.a. at Kragerø har satset sterkt på hjemmebaserte omsorgstjenester og omsorgsboliger som alternativ til institusjoner for mennesker med store behov for omsorgstjenester

Kartlegging:

Våren 2007 ble det foretatt en kartlegging av boligbehovet for vanskeligstilte i boligmarkedet. Det ble sendt ut et kartleggings skjema til Enhet for sosiale tjenester, Enhet for omsorg, Enhet for helse og rehabilitering, Enhet for voksenopplæring og flyktningetjenesten. Her er det hjelpepersonell som har besvart og vurdert behov, ikke den enkelte som søker, eller den enkeltes foresatte. Personer som ikke er i kontakt med hjelpapparatet er ikke med i denne kartleggingen. Denne kartleggingen tar for seg situasjonen slik den var i mai 2007.

DAGENS SITUASJON I ENHET FOR OMSORG



Omsorgsboliger Stabbestad

Boligoversikt i Enhet for Omsorg.

Omsorgsboliger eldre:

Kragerø Seniorsenter døgnbemanning	: 9+7 leiligheter m plass til 20 beboere, noe felles arealer og
Tangeheia 2	: 16 omsorgsboliger m/fellesarealer og døgnbemanning
Stabbestad omsorgsboliger	: 22 omsorgsboliger m/fellesarealer og døgnbemanning
Sannidal omsorgsboliger	: 15 omsorgsboliger m/fellesarealer, beredskapstjeneste fra hjemmetjenestene
<u>Helle II</u>	: <u>15 omsorgsboliger m/fellesarealer og døgnbemanning</u>
Sum omsorgsboliger	: 88 herav 69 med døgnbemanning.

"Psykiatriboliger":

<u>Sjådamveien 37-39</u>	: 6 omsorgsboliger m/noe fellesareal og døgnbemanning
Sum psykiatriboliger	: 6 boliger

Bokollektiver for aldersdemente:

Sannidal Bokollektiv	: 17 omsorgsboliger m/fellesarealer og døgnbemanning, 7 plasser øremerket senil demente.
<u>Furubo bokollektiv</u>	: <u>14 boenheter m/fellesarealer og døgnbemanning</u>
Sum bokollektiv	: 31 boliger

Boliger for funksjonshemmede:

Ringveien bofellesskap	: 4 omsorgsboliger med fellesarealer og døgnbemanning
Frydensborgveien 21,	: 2 omsorgsboliger med fellesarealer og døgnbemanning
Sjådamveien bofellesskap	: 8 omsorgsboliger med fellesarealer og døgnbemanning
Symreveien bofellesskap	: 6 omsorgsboliger med fellesarealer og døgnbemanning
Kalstadveien 16 (Biørnebo)	: 4 omsorgsboliger med heldøgns bemanning
(Skogstjerneveien 4)	: kommunal avlastningsinstitusjon for barn/unge med plass til inntil 3 brukere
Holt omsorgsboliger	: 4 boliger med fellesarealer og døgntjeneste
<hr/>	
(oppstart av drift januar 2008)	

Sum funksjonshemmede : 28 boliger

Trygdeboliger:

Utsiktstoppen (Siritun)	: 25 leiligheter for delt på 2 lavblokker samt rekkehus
Rutilveien (Bråtentoppen)	: 5 leiligheter
Tangen Nordre (Sannidal)	: 5 leiligheter
Kloppkjær (Sannidal)	: 6 leiligheter
<hr/>	
Sum trygdeboliger	: 41 leiligheter

Total boligmasse 194 enheter. (av disse har 134 heldøgns bemanning)
Marienlyst sykehjem - 45 plasser kommer i tillegg.

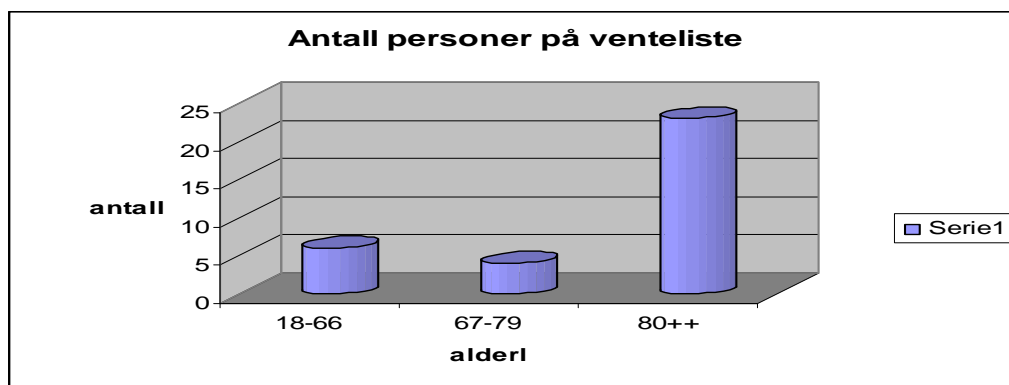
Venteliste

Per i dag er det 33 personer på venteliste for å få omsorgsbolig.

Av disse er 23 personer over 80 år. Alle 33 anbefales annen bolig.

29 av disse blir anbefalt til samlokaliserte døgnbemannede boliger.

4 personer blir anbefalt samlokalisert bolig uten døgnbemanning.



Kilde: Enhet for omsorg, Kragerø kommune

Økning i antall eldre i Kragerø kommune ved middels befolkningsvekst.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
70-79år	751	771	784	784	814	848	906	943	1034
80-89år	452	434	427	425	423	414	406	417	425
90-99år	93	95	99	100	96	97	99	97	95
samlet	1296	1300	1310	1309	1333	1359	1411	1457	1554

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
70-79år	1120	1185	1242	1294	1335	1358	1395	1391
80-89år	440	449	457	473	470	494	523	565
90-99år	92	93	91	94	93	95	92	93
samlet	1652	1727	1790	1861	1898	1947	2010	2049

Kilde: SSB

Som en ser av tabellen over vil antall eldre øke ganske betraktelig.

Det forventes en økning fra 1296 personer mellom 70- 90+ i 2009 og til 1554 personer mellom 70-90+ i 2017 og opp til 2049 personer mellom 70-90+ i 2025.

Hovedutfordringer

Enhet for omsorg ser det som en hovedutfordring å skaffe til veie tilstrekkelig tilpassede omsorgsboliger med heldøgns bemanning for både unge, voksne og eldre med omfattende omsorgsbehov.

For brukere med mindre omfattende omsorgsbehov bør alternativ bruk og tilpasning

Av eksisterende trygdeboliger kunne gi gode løsninger.

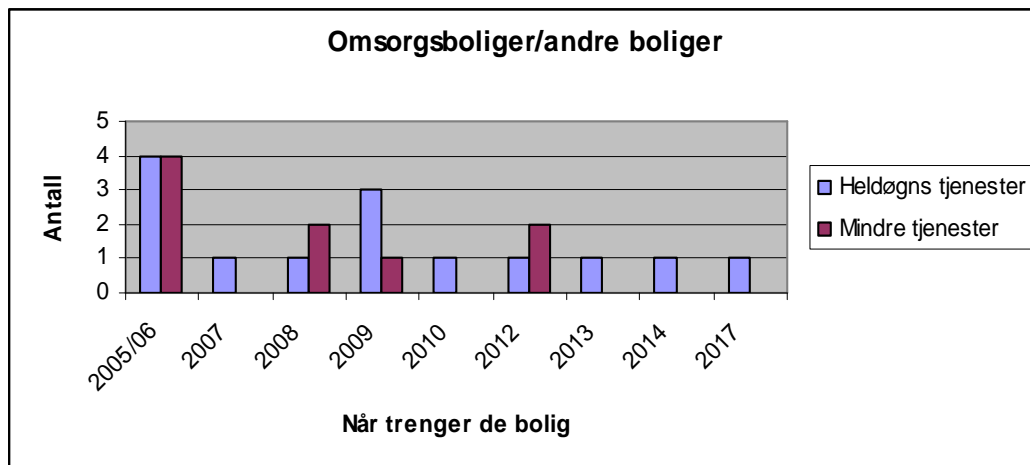
Unge funksjonshemmede kartlegging 2004

Fra det tidspunkt en funksjonshemmet fyller 18 år, er man å anse som myndig uansett diagnose. Dette innebærer at brukerens rettskrav på kommunale tjenester forsterkes. Dette kan blant annet innebære at kommunen har forpliktelser til å gi et heldøgns omsorgstilbud dersom vedkommende velger å flytte for seg selv. Men ikke alle har behov for et heldøgnsstilbud.

Funksjonshemmede har, på lik linje med andre beboere i kommunen, rett til å velge sin egen bolig. For personer med særskilte behov, påligger det et særlig ansvar fra kommunene side å bistå disse i anskaffelse av bolig.

Når trenger de bolig

Tilbud om heldøgns tjenester er vanligvis knyttet opp i mot omsorgsboliger. Ved mindre omfattende behov er tjenestene ikke knyttet opp mot boligen, men gis på ordinært grunnl



Kilde: Unge funksjonshemmede. Kartlegging 2004 Kragerø Kommune

Disse tallene er basert på en spørreundersøkelse fra 2004 gjennomført i daværende Sektor for omsorg.

Dette spørreskjemaet ble sendt ut til foreldre og foresatte med hjemmeboende funksjonshemmede barn, unge voksne og voksne.

Skjemaet ble sendt ut til 26 familier og 20 av disse svarte på spørreskjemaet.

Alderen på de funksjonshemmede var i 2004 fra 6 til 35 år.

Undersøkelsen baserer seg på foreldrenes/foresattes vurdering av behovene for sine barn med hensyn til blant annet:

- ❖ Bolig med eller uten heldøgns omsorgstjenester
- ❖ Tidspunkt for boligbehovet.
- ❖ Behov for arbeids- eller aktivitetstilbud og fra hvilket tidspunkt.
- ❖ Fritidstilbud.
- ❖ Støttekontakttjeneste.

Kartleggingen av behovsutviklingen perioden 2004 - 2014 viste et behov for 13 omsorgsboliger med heldøgns tjenester for funksjonshemmede og ca. 8 boliger uten bemanning. For 6 av brukerne er behovet dekket når Holtprosjektet tas i bruk i mars 08.

På bakgrunn av brukerundersøkelsen vedtok Kommunestyret å nedsette et Planutvalg ledet av Enhet for eiendomsforvaltning, og i samarbeide med Enhet for omsorg, Enhet for

helse/rehab, Boligstiftelsen og brukerrepresentant. Mandatet for utvalget er å planlegge og bygge omsorgsboliger for unge funksjonshemmede. Denne gruppa anbefalte kjøp av Kalstadveien 17 høsten 2006 for å kunne se og utnytte denne eiendommen i sammenheng med kommunalt tomtegrunn ved Kalstad Voksenopplærings- og aktivitetssenter (KVOA). Utvalget vurderer nå bygging av omsorgsboliger samt evt. ombygging av eksisterende enebolig til ny avlastningsinstitusjon for barn/unge. Det er antatt at en hard utnyttelse av tomtearealet kan gi muligheter for inntil 16 boliger, men det vil måtte utarbeides en reguleringsplan for området.

Behov: heldøgns bemannede omsorgsboliger for voksne og eldre vil bli håndtert i et eget planutvalg i fra 23008. Det er særlig fra 2015 og utover behovet for disse boligene vil øke.

Trygdeboliger, historikk og bruk



Trygdeboliger Siritun

Trygdeboligene ble oppført på 70-tallet, først på Siritun, siden i Rutilveien, Kloppkjær og Tangen Nordre i Sannidal. Disse boligene ble bygd for å tilby rimelige leiligheter til eldre med dårlig økonomi.

Forretningsførselen for boligmassen er nå tillagt Kragerø Bolig og Byggelag (KBBL), og eies av Boligstiftelsen. Disposisjonsretten ligger i Enhet for Omsorg.

Alle trygdeboligene omfattes av innskudd/depositum, rimeligst på Siritun og litt høyere for de øvrige boligene. Dette er boliger som helt eller delvis kan disponeres til andre brukergrupper enn de opprinnelige.

Kragerø Kommunale Boligstiftelse

Oppføring og vedlikehold av omsorgs- og trygdeboliger blir gjort av Kragerø kommunale boligstiftelse i samarbeide med Kragerø Bolig og Byggelag. Stiftelsen ble i sin tid etablert for å eie/bygge rimelige og praktiske boliger for eldre eller andre med vanskeligheter på boligmarkedet.

Mandatet/formålet med Boligstiftelsen ble utvidet/endret tidlig på 90-tallet i forbindelse med ansvarsreformen for psykisk utviklingshemmede, og senere ved bygging av omsorgsboliger for eldre i forbindelse med Handlingsplanperioden for eldre 1998 – 2001.

Dette er lagt opp slik at kommunen ved Enhet for eiendom og Enhet for omsorg er delaktige i prosjekteringen frem til boligene skal bygges, da tar Boligstiftelsen over.

De bygger og drifter alle trygde- og omsorgsboliger i Kragerø kommune.

Kommunen har i samarbeid med Boligstiftelsen valgt en byggemodell der vi samlokaliserer boliger for brukere med særlig omfattende behov. Dette fordi denne boformen kan gi mer rasjonell drift, bedre faglig kontinuitet, kan redusere byggekostnader og derved husleieutgiftene. Det vil også øke mulighetene for fellesskap med andre mennesker. (flyttet dette fra Helse og rehabsidene)

Kommunen stiller med husleiegaranti. Alle trygdeboliger har et innskudd som varierer ut i fra både størrelse og alder på boligene.

Det inngås leiekontrakt med utgangspunkt i husleielovens bestemmelser, og det betales et honorar ved kontraktsinngåelse.

Alle omsorgsboliger/bokollektiver er innskuddsfrie.

For omsorgsboliger, ”pu-boliger” og bokollektiver er det innført særbestemmelser i husleiekontraktene, for å kunne tilpasse disponeringen til særskilte brukerbehov.

Tildeling av de kommunale boligene, både omsorgs- og trygdeboliger skjer ved **individuelle** behovsvurderinger i **Enhet for omsorgs tiltaksteam**. Boliger blir tildelt etter hvert som de blir ledige. Ventetid/behandlingstid vil derfor variere sterkt ut fra behov og antall boliger som er tilgjengelige på søknadstidspunktet.

Viktig å ta med i det videre planarbeidet

Det å bli eldre eller å være funksjonshemmet er ikke ensbetydende med at man har behov for hjelp fra det offentlige med å skaffe bolig eller bo. Dette avhenger av funksjonsevnen til hver enkelt. Eldre er stadig mer funksjonsfriske og selvhjulpne opp i relativt høy alder.

Flere eldre selger sin opprinnelige bolig og skaffer seg lettstelte leiligheter. Kommunen har gjennom flere år henvist eldre med dette boligbehovet og med lite eller beskjedent bistandsbehov, til det ordinære boligmarkedet. Dette til tross; enkelte ønsker allikevel å stå på søkerliste til trygde- eller omsorgsbolig. Ventelistene gir derfor ikke alltid et korrekt bilde på den faktiske behovssituasjonen.

For enkelte brukere kan dårlig tilpasning og/eller tilgjengelighet til egen bolig etter sykdom eller skade, utløse søknad om bolig i kommunal regi uten at mulighetene for utbedring av eksisterende bolig er tilstrekkelig vurdert. Ansvar for og arbeidet med boligtilpasning bør styrkes og avklares.

DAGENS SITUASJON I ENHET FOR HELSE OG REHABILITERING

Enheten har ikke noe særskilt ansvar for bolig og omsorgstjenester, men samarbeider med andre kommunale enheter som er tillagt disse oppgavene. Enheten har ansvaret for koordinerende team. Når en bruker trenger tjenester fra forskjellige enheter lager koordinerende team en individuell plan. Deretter blir det nedsatt en koordinator og ansvarsgruppe for å imøtekomme brukerens behov.

Fra det tidspunkt en funksjonshemmet fyller 18 år, er man å anse som myndig uansett diagnose. Dette innebærer at også brukerens rettskrav på kommunale tjenester forsterkes. Dette kan blant annet innebære at kommunen får forpliktelser til å gi et heldøgns omsorgstilbud dersom vedkommende velger å flytte for seg selv.

Men ikke alle har behov for et heldøgnsstilbud.

Funksjonshemmede har, på lik linje med andre beboere i kommunen, rett til å velge sin egen bolig. For personer med særskilte behov, påligger det et særlig ansvar fra kommunens side å bistå disse i anskaffelse av bolig.

Hovedutfordringer

Boligbehovet blant brukere med mindre omfattende behov for pleie og omsorgstjenester, kan finne sin løsning i det ordinære boligmarkedet eller ved søknader om tildeling av trygdeboliger, eller andre samlokaliserte bo muligheter.

I følge nye opplysninger fra Enhet for Helse og Rehabilitering **antyd det** at vi kan ha flere barn og unge med behov for kommunal bolighjelp enn det kartleggingen fra 2004 viser. Dette er imidlertid behov som kan ligge 10-15 år frem i tid.

Ifølge opplysninger fra Helse/rehab vil unge brukere med utviklingsforstyrrelser representere en stor utfordring i årene fremover. Her beskrives det behov for forskjellige botilbud og oppfølging. Det beste er kanskje en viss form for samlokaliserte boliger, gjerne 4-5 boenheter. Noen vil ha behov for heldøgnsoppfølging, men den største gruppen har behov for biveiledning i større eller mindre grad.

Samtidig er det knyttet en god del usikkerhet til fremtidig omfang og behov i denne brukergruppen.

DAGENS SITUASJON I FLYKTNINGETJENESTEN



Munchen – Flyktningetjeneste og Voksenopplæring

Antall flyktninger kommunen har ansvaret for

Flyktningetjenesten i Kragerø kommune skal de fire neste årene bosette ca 25 personer i året. Kommunen har ansvaret for flyktningene i fem år etter at de har kommet hit til Kragerø. I dag har kommunen ansvar for 86 flyktninger derav 13 familier med 4,5 personer per husstand i snitt.

Av disse er det 2 familier som eier egen bolig.

Dette betyr blant annet at flyktningetjenesten har plikt til å skaffe flyktningene bolig. Her i Kragerø har vi et stort privat utleiemarked og flyktningetjenesten benytter seg utelukkende av utleieboliger i det private markedet. Standarden på utleieboligene varierer mye og ofte er de inngåtte leiekontraktene kun på 1 år av gangen.

På grunn av Kragerøs popularitet som turistmål er det vanskelig å ta i mot flyktninger på våren. Det aller meste av boligmassen blir da leid ut til ferieformål.

Våren hadde også i følge Enhetsleder Helen Bø vært den beste tiden å ta imot flyktninger på. Da har de sommeren med ok klima, og flere mennesker.

Kommer de på høsten/vinteren er det for mange en veldig overgang klimamessig sett.

Hovedutfordringer

Det flyktningetjenesten trenger/ønsker er noen midlertidige leiligheter som ligger relativt sentralt. Det er sjelden at denne gruppen har bil. Sjøen kan her være et aktuelt sted for midlertidige leiligheter.

Boligtyper er hybler og litt større leiligheter for familier.

For enslige flyktninger kan det være aktuelt å kjøpe et sentrumsnært hus og gjøre det om til hybler, med egen kjøkkenkrok og bad.

Vaskemuligheter kan være felles. Noen flyktninger kan også ha behov for både opplæring og boveiledning i det å ta vare på hus/leilighet.

Behov:

Flere kommunale boliger og hybler og 2- 3 midlertidige leiligheter.

Bør ligge sentrumsnært.

Viktig å ta med i det videre planarbeidet

Hovedregelen for låneopptak til kjøp av egen bolig er at familien har fast inntekt og kan betjene gjeld og faste utgifter. I noen tilfeller er det imidlertid umulig å skaffe egnet leid

bolig, og det er i disse tilfellene det blir vurdert om kjøp av egen bolig er den rimeligste og beste løsningen totalt sett.

Det varierer fra år til år hvor mange familier og hvor mange enkeltpersoner Kragerø Kommune tar imot. Antallet på 25 personer per år er fast. Kommunen har ansvaret for å skaffe flyktningene bolig i 5 år etter at de kommer hit.

Flyktninger føler ofte en trygghet ved det å bo i blokker eller flerboliger, noe det er stor mangel på i Kragerø i dag.

DAGENS SITUASJON I ENHET FOR SOSIALE TJENESTER



Registrerte med boligproblem

Per i dag er det 9 personer som står registrert med et boligproblem innen Enhet for sosiale tjenester. Av disse er det én flyktning, 7 med psykiske og/eller rus problemer og en sosialt vanskeligstilt. Det er 2 som bor varig hos familie, 6 personer leier privat og 1 leier kommunal bolig.

Det er i 2007 oppført 5 nye Psykiatri-/ rus boliger med praktisk bistand i Blå Kors- gården. Per i dag er det 4 personer som får praktisk bistand. I følge kartleggingsskjemaet burde 4 til få praktisk oppfølging.

Hovedutfordringer:

Enhet for sosiale tjenester mener at hovedutfordringen er å finne egnede boliger til den gruppen som henvender seg til enheten med et boligproblem. Med oppføringen av 4 leiligheter er situasjonen blitt enklere. Under henvisning til at sosialtjenesten pr.d.d. bare disponerer 4, 2- roms leiligheter på Helle til vanskeligstilte, er de fleste avhengig av det private boligmarkedet. Her kan det være vanskelig å finne rimelige og egnede leiligheter. Enhet for sosiale tjenester kan også ha behov for ”gjennomgangsleiligheter” når det oppstår et akutt boligproblem. Da kan være vanskelig å forholde seg til det private leiemarked.

Behov:

Flere kommunale leiligheter med og uten oppfølging.

Noen midlertidige leiligheter til uforutsette/akutte situasjoner.

Viktig å ta med seg i det videre planarbeidet:

Den generelle samfunnsutviklingen, og nedleggelse av sentrale psykiatriinstitusjoner har ført til at kommunene merker en økning i antallet personer som sliter med kombinasjonen rus og psykiatri. For å møte denne utfordringen er det i det senere opprettet miljøarbeiderstilling innenfor dette feltet. De med sammensatte problemer har lovfestet rett til en kommunalt utarbeidet individuell plan, og en sentral faktor i denne planen er at pasienten har et hensiktsmessig boalternativ.

Denne gruppen er av de vanskeligst stilte på boligmarkedet, i det de i hovedsak ikke er i stand til å kjøpe seg egen bolig, samtidig som private huseiere kvier seg for å leie ut til dem.

Dette gjør at kuratorene ved sosialtjenesten, og andre som skal forsøke å hjelpe bostedsløse med denne problemstillingen, møter spesielle utfordringer. Noen ganger må de med de største problemene ta til takke med midlertidige tilbud på campingplasser, eller uhensiktsmessige boliger som burde vært kondemnert.

For å kunne gi et tilfredsstillende tilbud, er det derfor viktig at kommunen prioriterer å leie eller bygge boliger for nettopp denne gruppen.

I den forbindelse blir det viktig med tett oppfølging og botrening fra miljøarbeideren, og hjelpeapparatet forøvrig.

VIRKEMIDLER/MULIGHETER

Idedugnadsmøte

I slutten av august ble det avholdt et idedugnadsmøte. Alle Hovedutvalg, råd, enheter og politi i kommunen var invitert.

Her kommer en kort presentasjon av innspillene:

- ❖ Kommunen bør både bygge nytt og kjøpe hensiktsmessige utleieboliger.
- ❖ Vi må ta hensyn til naboer. Noen brukere kan skape uro blant naboer. Kommunen bør derfor sørge for å få noen boliger der hvor "sjanseproblemet" i forhold til omgivelsene er minst mulig.
- ❖ Det er veldig viktig med god informasjon til nabolag og nærmiljø når ulike brukere flytter inn i nabolaget.
- ❖ Samlokaliserte boliger i er ok, så lenge det ikke blir for mange boliger på ett område.
- ❖ Leieforholdene i det private markedet kan være både dyre og dårlige. Leieavtalene burde være preget av forutsigbarhet og bra standard, og med klare forpliktelser fra huseier.
- ❖ Definisjon av sentrumsnært er de 4 kommunesentraene, Stabbestad, Sannidal, Helle og Kragerø halvøya. Her er det post, butikk og skole i nærheten. Og det er relativt gode offentlige kommunikasjonsmidler.
- ❖ Kommunen må huske på at det ikke bestandig er like lett å komme inn på en buss hvis en sitter i rullestol eller er bevegelseshemmet på andre måter.
- ❖ Siritun Trygdeboliger er godt egnet til annet enn trygdeboliger, men ikke av brukere som har rusproblemer eller dobbeldiagnose. Dette fordi det fremdeles bor mange eldre mennesker der. En del brukere kan skape uro i nabolaget.
- ❖ Trenger en "blokk" til på Kalstad.
- ❖ Boligbygging for å møte kommunale behov vil rokkere litt på boligmarkedet. Da vil det bli ledig for andre leietakere på markedet.
- ❖ Hvis kommunen kjøper utleieboliger til for eksempel barnefamilier kan man åpne for at de, på sikt, kan kjøpe hus/leiligheten de leier.
- ❖ Kommunen trenger noen gjennomgangsboliger for akutte behov.
- ❖ Det bør ikke være hver enkelt enhet som kjøper/eier. Dette begrenser fleksibiliteten i "flerbruksboligene". Hva med et boligkontor?
- ❖ Innen psykiatri er det de lette til moderate lidelsene som øker. Her må tilbudet om praktisk bistand økes. Øke den forebyggende hjelpen for eksempel når det gjelder gjeldsproblematikken.

- ❖ Det går an å lage et bokollektiv for unge voksne med diagnosen ADHD og/eller Asberger. Dette skal fungere som en mellomløsning, en myk overgang fra det å bo hjemme til å klare å bo alene.
- ❖ Bokollektiv for flyktninger.
- ❖ Se nærmere på et prosjekt i Bodø der rusmisbrukere bygger sitt eget hus. Dette er en del av rehabiliteringen.

HUSBANKENS ORDNINGER

De aller fleste som søker om støtte fra Husbanken kommer på egenhånd.

Kommunen bør være mer aktiv med å gi råd og veiledning med hensyn til både utbedringer av bolig, muligheten til å skaffe seg bolig og hvilke låne og tilskudds midler det er mulig å søke på.

Tilskudd til utleieboliger:

Kan dekke i gjennomsnitt 20% av investeringskostnadene i utleieprosjekter til blant annet bostedsløse. Tilskuddet tildeles etter søknad til Husbanken. Kommuner, Stiftelser og frivillige organisasjoner kan søke om tilskudd. Tilskuddet bør sees i sammenheng med bostøtte for personer som bor i kommunalt disponerte boliger. Tilskudd sammen med grunnlån gir 100% finansiering av utleieboliger.

Bostøtte

For å få bostøtte må du eller én i husstanden din være støtteberettiget. Personer som har rett til bostøtte er:

- ❖ Barn under 18 år eller person over 65 år
- ❖ Person med visse typer trygder/stønader fra det offentlige, se nedenfor
- ❖ Person som har sosial stønad som eneste inntekt, med en varighet på minst ett år

Følgende trygder/stønader gir støtteberettigelse:

- ❖ Alders-, uføre- eller etterlattepensjon fra folketrygden eller annen offentlig pensjon, eller tilsvarende fra EØS-land.
- ❖ Krigspensjon
- ❖ Grunnstønad, hjelpstønad eller yrkesskadeerstatning etter folketrygden.
- ❖ Introduksjonsstønad
- ❖ Attføringspenger, rehabiliteringspenger eller tidsbegrenset uførestønad, (her stiller husbanken et finansieringskrav til leid bolig).

De som bor i leiligheter med oppstartingsstilskudd/ husbankfinansiering oppfyller finansieringskravet som Husbanken har satt for visse søkergrupper der det ikke er personer under 18 år eller over 65 år i husstanden.

Men, selv om søker oppfyller kravene til bostøtte, når det gjelder midlertidige ytelser, stiller Husbanken et krav ved leid bolig: *boligen må ha et løpende Husbanklån av en eller annen type. Svært få utleieboliger på det private markedet oppfyller dette kravet, og søker får dermed avslag på bostøttesøknad.*

Ved å leie i en kommunal husbankfinansiert bolig, vil dette kunne utløse bostøtte.

For Kragerø kommune kan dette bety: *behov for mindre pengeutbetalinger til bosetting av de som er mottakere av sosial stønad, ved at de mottar bostøtte til å dekke deler av boligkostnadene.*

Startlån

Startlån fra kommunene kan være løsningen for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Startlån kan da bidra til at husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger.

Startlånet benyttes fortrinnsvis som toppfinansiering (20%) dersom annen låneinstitusjon gir grunnfinansiering (80%)

Personer som ikke får lån fra private banker eller som mangler egenkapital, som for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan da søke om startlån. Boligen det gis lån til skal være nøktern, egnet og rimelig i forhold til antall beboere og lokalt prisnivå.

Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om startlån innvilges og hvor stort lånet blir.

Lånets størrelse vil også være avhengig av betalingsevne og eventuell annen gjeld. Lånsøker må kunne klare å betjene løpende bo- og livsoppholdsutgifter over tid.

Hva gis startlån til?

- ❖ Topp- eller fullfinansiering ved kjøp av bolig.
- ❖ Refinansiering slik at husstanden kan bli boende i nåværende bolig.
- ❖ Toppfinansiering ved bygging av ny bolig.
- ❖ Utbedring av bolig.

Boligtilskudd

Boligtilskudd til etablering i egen bolig er strengt behovsprøvd i forhold til økonomisk situasjon. Bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få boligtilskudd.

Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte.

Etablering i egen bolig

Man kan søke om tilskudd ved kjøp av ny eller brukt bolig. Alle eieformer, som eneboliger, selveier, borettslag og lignende inngår i ordningen. Man kan også søke tilskudd til oppføring av egen bolig.

Utbedring/tilpasning av egen bolig

Er en allerede etablert i egen bolig, kan du få boligtilskudd for å tilpasse eller utbedre boligen slik at du kan bli boende. Det kan gjelde tilpasning til eget eller en husstandsmedlems handikap eller til nødvendig utbedring.

Prosjektering

I forbindelse med tilpasning/ utbedringen av boligen kan man få tilskudd til dekning av utgifter i forbindelse med prosjektering av nødvendige endringer av boligen. Tilskuddet til faglig bistand, for eksempel fra arkitekt, er beløpsbegrenset.

Refinansiering

Dersom man på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk veiledning. En løsning kan være å søke om startlån og/eller boligtilskudd til refinansiering. Dette er spesielt aktuelt der boligen er godt tilpasset et spesielt behov, og hvor kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at den beste løsningen er at søkeren får fortsette å bo i boligen. Det forutsettes at tiltakene bidrar til en varig løsning av de økonomiske problemene i forhold til bolig.

Kompetansetilskudd

Dette er en tilskuddspost til utviklingsprosjekter. Arbeidet med bostedsløshet og tiltak som kan bidra til å nå målsetningene i den nasjonale strategien ”på vei til egen bolig”. Tilskuddet kan for eksempel benyttes til utviklingsprosjekter som blant annet sikrer forvaltningssamarbeid:

- ❖ Mellom kommuner og kriminalomsorg
- ❖ Mellom kommuner og helseforetakene.
- ❖ Mellom kommuner og private utleiery/namsmyndighet for å forebygge utkastelser

ANDRE STØTTEORDNINGER

Tilskuddsordninger knyttet til regjeringens satsningsområder:

Sosial- og helsedirektoratet skal i samarbeid med Husbanken ha ansvar for å følge med i utviklingen av bostedsløshet. Direktoratet sender i starten av hvert år ut et rundskriv med informasjon om satsningsområder og tilskuddsordninger. Hvilke ordninger som gjelder varierer fra år til år, men har gjerne en søknadsfrist midt i februar.

Investeringsstilskudd:

Regjeringen har dessuten varslet, i St.meld.nr.25: "Mestring, muligheter og mening", et nytt investeringsstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger. Dette skjer gjennom økonomiske stimuleringsordninger via Husbanken i form av investeringsstilskudd fra 2008. Størrelse på tilskuddet vil være kr. 400.000 pr. bo-enhet for prosjekter som ligger i målgruppa.

"Målgruppen for ordningen er personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Tilskuddet vil legge til rette for langsiktig planlegging og investering i den kommunale omsorgstjenesten.

Tilskuddet vil styrke kommunenes tilbud om blant annet korttidsplasser i sykehjem og botilbud for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne med behov for omfattende omsorgstjenester både i sykehjem og omsorgsbolig, herunder også personer med psykisk sykdom, utviklingshemming og rusproblemer. Tilskuddet skal også gis til tilpasning av egen bolig og atkomst til boligen (eksempelvis heis).

ØKONOMI

Økonomiske støtte fra Husbanken

Når det gjelder kompensasjonsstønad fra Husbanken fikk Kragerø Kommune i 2006 kr 3 635 172,- av dette beløpet fikk Boligstiftelsen utbetalt kr 475 000.-

- ❖ I 2006 innvilget Kragerø Kommune **Startlån** til 16 husstander : 3 518 000 kroner.
- ❖ Det ble innvilget **etableringsstilskudd** til 6husstander : 264 000 kroner.
- ❖ Av 471 søknader på bostøtte ble 382 innvilget med en samlet sum på: 6 268 000 kroner.

Utleiemarkedet

Husleiene (uten strøm) ligger fra: 3200 kroner til 9000 kroner.

Størrelsen på leilighetene varierer fra 1-roms og opp til 5-roms og et par hus.

Kvaliteten på utleieboligene variere veldig.

Enhet for Sosiale Tjenester:

Årlig budsjett: 10 000 000 kroner.

Utbetalinger til husleie: 2 000 000 kroner.

Det er Enhet for Sosiale tjenester som har ansvaret for gjeldsrådgivningen i dag.

Enhet for voksenopplæring og flyktningetjenesten:

Introduksjonsstønad per år: 2 271 608 kroner.

Husleier per år : 1 077 600 kroner.

De aller fleste private utleieboligene er ikke husbankfinansiert. Dermed har de som leier, (med visse unntak) ikke krav på bostøtte.

Ved å leie i en kommunal husbankfinansiert bolig, vil dette kunne utløse en månedlig bostøtte på anslagsvis kr. 1.000-2.400,- kroner avhengig av husstandens inntekt.

Priseksempler på bygging og drifting av kommunale boliger

I avsnittet under har vi satt opp det nyeste og det eldste av boliger som disponeres av Enhet for Omsorg.

Omsorgsboligene på Holt har fellesareal og det er en del tilpasninger som er gjort i forhold til den brukergruppen som skal flytte inn der. Vi regner med at totalkostnadene ved det å bygge andre typer flerboliger kan ligge noe lavere.

”Nye” kommunale bygg

Omsorgsboligene på Holt er innflyttningsklart i januar 2008.

Her er det bygd 4 omsorgsboliger med fellesarealer.

❖ De **totale** prosjektkostnadene: 6 790 000 kroner.

❖ Per leilighet er kostnadene: 1 697 500 kroner.

Finansiering:

❖ Lån: 4 910 000 kroner.

❖ Tilskudd fra Husbanken: 800 000 kroner.*)

❖ Refusjon av merverdiavgift: 1 080 000 kroner.

❖ Sum finansiering: 6 790 000 kroner.

❖ De totale Driftskostnadene: 446 400 kroner.

❖ Per leilighet er driftskostnadene:	111 665 kroner.
❖ De totale Driftsinntektene (husleie og strøm):	446 400 kroner.
❖ Per leilighet er inntektene:	111 600 kroner.
❖ Det vil si en husleie per leilighet, per mnd på:	9 300 kroner.

*) Det er i jan. 08 gitt tilsagn om tilskudd på kr 400.000 pr. bolig (Kr. 1,6 mill). Dette vil gi noe lavere husleie enn vist i bygge- og finansieringsplanen

”Gamle” kommunale bygg

Siritun. De eldste trygdeboligene husleie per mnd:

Rekkehus (innskudd kr. 25.000 + 2.500) = 3.180 kr per mnd.

Lavblokk (innskudd kr. 20.000 + 2.500) = 3.180 kr per mnd.

Dette viser at det å kunne bruke trygdeboligene til andre brukergrupper kan være en god og rimelig løsning.

6-manns bolig, oversikt over husleie og innskudd(KBBL)

Dette er et eksempel fra en leilighet i Borettslag på Holt i Sannidal. Hele prospektet ligger i saksmappen. Disse skal være ferdig i slutten av 2007. Leiligheten har 2 soverom og et bruksareal på 70,4 kvm.

Kontant kjøpesum:	430 000 Kr
Beregnet felleskostnad (husleie) :	4320 Kr/mnd
Netto felleskostnad etter skattefradrag:	3295 Kr/mnd
Andel fellesgjeld:	1 020 000 Kr
Sum driftskostnader første år:	1 054 800 Kr
Sum driftsinntekter første år	1 054 800 Kr

BYGGEFELT I KRAGERØ KOMMUNE



Kommunale utbyggingsfelt

Holt II

Planlagt med 43 boliger. Her det kun planlagt eneboliger.

Området ligger mellom feltene Holt I og Nordre Tangenvei.

Kort avstand fra Volumsenteret, skoler og barnehager. Ferdig regulert.

Sollia Vest (Helle)

Området er kjøpt av kommunen. Ikke regulert. Det er antagelig planlagt eneboliger og noen flerboliger.

Lindvikskollen

Boligområde, i nær tilknytning til Storkollen/Sjåen, som ble påbegynt midt på 80-tallet.

Boligområdet vil ligge på Kragerø halvøya, og være tilknyttet Kalstad skolekrets.

Det planlegges i hovedsak eneboliger, men også noen flerboliger, i form av tomannsboliger.

Stabbestad

Kommunale eneboliger er regulert, både i reguleringsplan og senere i bebyggelsesplan.

Her planlegges det et felt for ansatte boliger.

Dette er forutsatt oppført i regi av Golfen.

Videre er det planlagt flerboliger og eneboliger. I alt er det 96 kommunale enheter.

Bråtøyskoen.

Dette området er en del av kommunens eiendom på Skåtøy. Her er det regulert til boliger i tråd med plan. Oppstart er forventet når Skåtøy kobles til det offentlige vann- og avløpsnett.

Private utbyggingsfelt

Kragerø m. øydistriktet:

Dalane, Sjøan, Kalstad og Stene. Regulert utenom Kplan. 139 tomter

Bergsvik Budalen Regulert i hht Kplan. 94 tomter.

Stoppedalen Skåtøy. Regulert i hht Kplan. 8 tomter.

Bråtøyskogen Skåtøy. Regulert i hht Kplan. 17 tomter.

Skrubbodden. Under behandling. 40 boenheter.

Kragerø Havnefront. Under behandling. 160 boenheter.

Helle:

Helle sentrum. Regulert i hht Kplan. 5 tomter

Holter-Borteid. Bebyggelsesplan i hht Kplan

Sannidal:

Torvfjellet. Regulert i hht Kplan. 1-2 tomter.

Kil. Regulert i hht Kplan. 20 tomter.

Rindebakken. Regulert i hht Kplan. 40 tomter.

Områder vist i kommuneplan, men ikke detaljregulert.

Tåtøy. 15 tomter.

Langøy. 15 tomter

Helle Bruk. 26 tomter.

Lyrodden. 30 tomter.

Humblestad. 20 tomter.

Støle på Levang. 20 tomter.

Portør. 20 tomter.

I denne planen bruker vi begrepet sentrumsnært ikke bare om Kragerø halvøya, men også om Helle, Sannidal og Stabbestad. Dette er begrunnet utifra det at disse stedene har både butikk, barnehage, skole og bussforbindelse til byen.

Når det gjelder utbyggingsmuligheter vil vi anbefale å bruke de kommunale feltene først. Holt 2 er ferdig regulert så for å ikke forsinke denne prosessen mer mener vi at videre utbyggingsplaner må fokuseres rundt Stabbestad, Sollia Vest (Helle) og Lindvikskollen.

Bevegelse i boligmarkedet.

Etterspørselen etter sentrumsnære, mindre leiligheter er økende.

Stadig flere i aldersgruppen 50-60 år ønsker å selge eneboligene sine og kjøpe leilighet.

Dette vil frigjøre en del eneboliger og kan skape en viss bevegelse i boligmarkedet.

Skrubbodden og Kirkebukta vil kunne bidra til at det blir mer bevegelse i eneboligmarkedet i Kragerø.

BYGGEPROSJEKTER SOM ER UNDER PLANLEGGING/OPPFØRING

- ❖ Holt: 4 samlokaliserte omsorgsboliger ferdig i januar 2008.
- ❖ KVOA: Planlagt avlastningsinstitusjon og 4 samlokaliserte omsorgsboliger
- ❖ Blå Korsgården: 5 boenheter for rus/psykiatri. Ferdig høsten 2007.
- ❖ Holt 2, Stabbestad, Lindvikskollen og Bråtøyskogen er kommunale felt som er ferdig regulert. Alle disse feltene har regulert inn tomter til flerboliger.

UTDYPING AV TILTAK

Tiltak 1:

For å bistå grupper som er definert som vanskeligstilte på boligmarkedet, og sikre en effektiv utnyttelse av Husbankens virkemidler samt koordinering av ulike boligtiltak, opprettes et eget boligkontor. Nærmere avklaring på lokalisering, organisering og drift av boligkontoret delegeres til rådmannen.

Boligkontor

Kommunen oppretter et boligkontor.

Kommunen i dag har ikke noe klar ansvarsfordeling og oversikt når det gjelder tildeling og søknader på bolig for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

- ❖ Boligkontoret vil opptre som en samlende instans for boligspørsmål, og avgjørelser vil bli tatt i tverrfaglig team knyttet til Boligkontoret.
- ❖ Et boligkontor bør ha det koordinerende ansvaret for søknader og forespørsler. Boligkontoret må være gitt et klart mandat.
- ❖ Ett av virkemidlene for å øke samordningen er å opprette et boligteam bestående av ergo-/fysioterapeut, byggteknisk sakkyndig, økonomisk sakkyndig person (saksbehandler i boligvirkemidler) og evt. andre aktuelle, gjerne på tvers av fagenhetene.
- ❖ Når det gjelder andre vanskeligstilte på boligmarkedet som flyktninger, øk.vanskeligstilte, rus/psykiatri og de med lettere psykiske funksjonshemminger/utviklingsforstyrrelser, har Kragerø kommune jobbet bra med boligspørsmål til denne gruppen. Likevel fremstår ansvar og myndighet for boligspørsmål som noe fragmentert.
- ❖ I utgangspunktet innebærer ikke dette nødvendigvis mer arbeid for ulike instanser enn det som utføres i dag, men en mer systematisk tilnærming. Teamet aktiviseres ved behov av Boligkontoret
- ❖ Den enheten som får ansvaret for et kommunalt boligkontor vil ha behov for tilførte midler.
- ❖ Det er viktig å påpeke at ansvaret for brukeren fortsatt vil ligge på den kommunale enheten som har initiert henvendelsen til Boligkontoret og som naturlig har oppfølgingsansvar for brukeren.
- ❖ Enhet for omsorg har ansvaret for tildeling av omsorgsboliger med og uten heldøgns tjenester samt trygdeboliger, og bør beholde ansvaret for omsorgsbolig og institusjonstildelinger. Disponering av trygdeboliger overføres Boligkontoret.

- ❖ Et boligkontor vil også kunne avlaste flyktningetjenesten ved bosetting av flyktninger.

Tiltak 2:

Kragerø kommune utvider samarbeidet med Kragerø kommunale boligstiftelse v/KBBL for å inkludere nye brukergrupper i plansammenheng. Ansvar for dette tillegges Enhet for eiendom.

Kommunale boliger

Kjøp/bygging av kommunale utleieleiligheter bør igangsettes.

Dette fordi:

- ❖ Brukerne vil få en bedre boligstandard.
- ❖ Kommunen betaler ned på egne eiendommer og vil nyte godt av verdiøkning.
- ❖ Dette vil utløse mer tilførte midler fra husbankens støtteordninger, som igjen vil redusere kommunens utbetalinger til boligformål.
- ❖ Kommunale utleieleiligheter vil bidra til en normalisering av leieprisene på det private markedet, ved at Kragerø kommune ikke bidrar til å presse prisene oppover.
- ❖ Kragerø kommune har i dag 4 kommunale leiligheter. Disse går ikke under betegnelsen omsorgsboliger, men er vanlige utleieleiligheter og disponeres av sosialtjenesten.
- ❖ I Kragerø kommune er det per dags dato stor etterspørsel, både når det gjelder å leie og å kjøpe, rimelige leiligheter. De gruppene som blir karakterisert som vanskeligstilte på boligmarkedet har dermed problemer med å få etablert seg i boligmarkedet.
- ❖ Det private leiemarkedet klarer per i dag å huse disse gruppene, men for de som har størst problemer er ofte leieforholdene under enhver kritikk. Er boligen husbankfinansiert vil dette kunne utløse bostøtte fra Husbanken, forutsatt at søker er innenfor inntektsgrensen, og andre betingelser nevnt under kapitlet om bostøtte, som Husbanken har fastsatt.

Gjennomgangs-/midlertidige boliger

Kommunen bør ha 2 til 3 gjennomgangsboliger/midlertidige boliger for raskt å kunne gi et boligtilbud til vanskeligstilte i akutte situasjoner.

- ❖ Det er uttrykt et sterkt ønske både fra Enhet for Helse og Rehabilitering, Enhet for Sosiale tjenester og Flyktningetjenesten om at kommunen bør gå til anskaffelse av 2-3 gjennomgangs-/midlertidige boliger.

- ❖ Dette fordi det kan oppstå akutte situasjoner pga vanskeligheter i hjemmet, at noen er ferdig med institusjonsopphold/fengselsopphold, eller at noen flytter til kommunen som har krav på hjelp til bolig.
- ❖ Når det gjelder organisering og administrering/ tildeling av disse leilighetene mener plangruppa at det enkleste er at kommunen selv tar den jobben gjennom et kommunalt boligkontor.

Tiltak 3:

Der hvor Kragerø Kommune utarbeider reguleringsplaner i egen regi, skal det reguleres inn områder/tomter beregnet på flerboliger.

Planlagte reguleringer

Det vil i fremtiden være behov for flere flerboliger til de forskjellige brukergruppene. Når Kragerø Kommune utarbeider reguleringsplaner i egen regi er det viktig at det reguleres inn områder/tomter beregnet på flerboliger. Det første området som nå skal reguleres er Sollia 2.

Ferdig regulerte områder

Det planutvalget som kommunen har nedsatt for å planlegge å bygge omsorgsboliger på Stabbestad bør fortsette med dette på Stabbestad og begynne å se på Lindvikskollen også. På Lindvikskollen bør man også se på muligheten for flerboliger til andre brukergrupper som flyktninger, økonomisk vanskeligstilte og de med lettere funksjonshemminger.

Tiltak 4:

Alternativ bruk av trygdeboligene skal videreutvikles. Enhet for Omsorg og Enhet for Sosiale tjenester initierer samarbeid med Boligstiftelsen og Enhet for eiendom om den alternative bruken.

Trygdeboliger

Plangruppa anbefaler at:

Proessen som allerede er i gang når det gjelder å bruke trygdeboligene til nye brukergrupper bør videreføres.

Den fremtidige bruken av disse boligene må bli gjenstand for en mer detaljert og langsiktig planlegging.

Noen av trygdeboligene kan brukes til andre brukergrupper. Denne prosessen er allerede i gang, men det går an å utvide dette til også å gjelde unge med lettere psykiske funksjonshemminger/utviklingsforstyrrelser, sosialt/ økonomisk vanskeligstilte og flyktninger.

Noen av trygdeboligene kan også brukes til gjennomgangsboliger.

← **Formatert:** Punktmerking og nummerering

Men brukere med aktivt rusmisbruk kan i enkelte tilfeller være vanskelig å ha i trygdeboliger. Dette fordi det i hovedsak bor eldre mennesker der som kan føle stor utrygghet ved å ha ustabile naboer.

Tiltak 5:

Behov for rullering av planen vurderes i 2012.

Boligkontoret bør ha ansvaret for å se om det er nødvendig med en evaluering er nødvendig.

Konklusjon

Sett under ett har Kragerø Kommune en grei oversikt og koordinering enhetene i mellom når det gjelder boligspørsmål. Men ansvaret fremstår som noe fragmentert. Derfor er det viktig både for brukere og for kommunen å få en bedre koordinering, planlegging og ansvarsfordeling når det gjelder de vanskeligstiltes boligsituasjon. Brukerne vil føle at de får et bedre og mer helhetlig tilbud/hjelp enn i dag. For kommunens del vil dette kunne medføre en bedre bruk av ressursene enn i dag. Det viktigste virkemiddelet for å få dette til er opprettelsen av et boligkontor, selv om dette kan medføre økte ressurser i form av lønnsmidler.