



Kraggerø kommune

Kraggerø - Perlen blant kystbyene *Edvard Munch*

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

2018 – 2022



Overordnet mål:

«Alle i Kraggerø kommune skal ha mulighet til å bo trygt og godt.

Gjennom en helhetlig boligpolitikk skal vi sette fokus på de vanskeligstilte på boligmarkedet og deres problemer med å etablere seg og bli boende i bolig»

www.kraggero.kommune.no

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
1.1 Begrepsavklaring	4
1.2 Oppsummering av planperioden 2013 - 2017	5
1.3 Arbeidsgruppas oppsummering.....	7
1.4 Mål for boligsosial handlingsplan 2017 – 2022	7
1.5 Oppdatert statistikk	8
2. Beskrivelse av dagens boligsituasjon – utfordringer og vurderinger	9
2.1 Boligmarkedet generelt	9
2.2 Eldre.....	10
2.3 Unge funksjonshemmede	10
2.4 Barnefamilier	11
2.5 Flyktninger	11
2.6 Bostedsløse.....	11
2.7 Personer med rus/-psykiske lidelser.....	12
2.8 Andre brukergrupper	12
2.9 Det private leiemarkedet.....	13
2.10 Kragerø kommunes boligportefølje pr januar 2017.....	13
2.11 Kragerø Kommunale Boligstiftelse	14
2.12 Husbankens virkemidler.....	14
2.13 Bostøtte	15
2.14 Startlån	15
2.15 Vurderingskriterier for tildeling av startlån.....	16
2.16 Refinansiering	16
2.17 Tilskudd til etablering i egen bolig	16
2.18 Tilpasning av bolig	16
2.19 Husbankens virkemidler for boligsosial planlegging i kommunene	17
2.20 Kommunal tilskuddsordning for betaling av kommunale avgifter og eiendomsskatt.	17

3. Mål og tiltak for boligsosial handlingsplan 2018 – 2022	18
3.1 Hovedmål A: Samordning av boligpolitikken, kunnskapen om boligbehov og utfordringer slik at kommunens innsats blir helhetlig og effektiv	18
3.2 Hovedmål B: Bedre utnyttelse av boligmassen og større fleksibilitet i tildelingspraksisen	21
3.3 Hovedmål C: Fremskaffe boliger for fremtidige boligbehov slik at alle har et trygt sted å bo.....	22
3.4 Hovedmål D: Økt kunnskap og mer målrettet bruk av Husbankens virkemidler.....	24
3.5 Hovedmål E: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.....	25
4. Oppsummering	28

1. Innledning

Rullering av boligsosial handlingsplan ble første gang gjort vår/høst 2013, og den skal rulleres på nytt vår 2017. Ansvar for arbeidet i 2017 er fordelt mellom en styringsgruppe og en arbeidsgruppe.

Styringsgruppe: Inger Lysa (rådmann)

Beathe With (kommunalsjef samfunn)
Torill Sandberg (kommunalsjef oppvekst)
Vidar Stein Andersen (kommunalsjef helse- og omsorgstjenester)
Åge Aashamar (kommunalsjef stab og støtte)
Bjørn Hagen (rådgiver)

Arbeidsgruppe: Inger Liv Grønnerød (boligkonsulent)

Håvard Dahl Haugan (NAV – leder)
Sissel Mostad (virksomhetsleder helse- og omsorgstjenestene)
Rebecka Båld (virksomhetsleder flyktningtjenesten/Kragerø Læringscenter)
Kjersti Thommassen (konsulent Husbankens virkemidler)
Lisa Ehnebom (leder serviceavdelingen)
Kirsti Sangvik (aktivitets og mestrings teamet)
Heidi Howartson (eiendomsavdelingen)
Lars Hangaas (boligstiftelsen)
Reidun Nygård (boligstiftelsen)

Boligsosial handlingsplan for 2013 -2017 ble vedtatt av kommunestyret 12.12.2013, og videreføring av denne planen gjelder for perioden 2018 – 2022. Arbeidsgruppas mandat har vært å kartlegge dagens boligsosiale situasjon, og komme med forslag til løsninger på dagens utfordringer.

Arbeidsgruppa har lagt vekt på at ulike brukergrupper skal få uttale seg gjennom valgte kanaler, og boligkonsulenten har derfor hatt møter med følgende råd: Eldrerådet, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Innvandrerådet og Ungdomsrådet.

Kommunens forpliktelser til å skaffe tilfredsstillende bolig og bomiljø vektlegges i både Helse og omsorgstjenesteloven og i Folkehelse-loven. Begge lovverk har forebyggende fokus, der kommunen er pålagt å tenke helsefremmende i alt den gjør.

Høsten 2016 ble Kragerø kommune en del av Husbankens By- og tettstedsprogram. Dette programmet vil for Kragerøs del være i perioden 2016 – 2020 og være en del av satsningsområdet «Bolig for velferd». Hovedmålene i programavtalen vil samsvare med mål og tiltak i Boligsosial handlingsplan.

Og med bakgrunn i dette videreføres overordnet mål for boligsosial handlingsplan fra 2008 og 2013 til den nye planen for 2018 - 2022:

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

1.1 Begrepsavklaring

Arbeidsgruppa vurderer at det kan være nyttig med en avklaring av noen av begrepene som er brukt i planen:

AMT: Aktivitets – og Mestrings Teamet (tidligere rus – og psykiatriteamet).

BPA: Brukerstyrt Personlig Assistanse

Effekt mål: En ønsket fremtidig situasjon som oppnås ved å gjennomføre målsettingene.

Fattigdomsgrense: Inntekt under 60 % av medianinntekten (EU-normen)

Flyktning: I denne sammenhengen er det personer som har fått oppholdstillatelse i Norge, og som Kragerø kommune bosetter i samarbeid med IMDI.

IMDI: Integrerings- og mangfoldsdirektoratet.

IPLOS: Individbasert pleie- og omsorgsstatistikk.

KOSTRA: Et omfattende rapporteringssystem for kommuner og fylker til staten ved SSB.

Resultat mål: Hva som skal oppnås med det enkelte tiltaket.

Vanskeligstilte på boligmarkedet: Personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige- eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller lignende forhold. Disse befinner seg i en av følgende situasjoner: uten egen bolig, står i fare for å miste boligen sin eller bor i en uegnet bolig eller bomiljø.

SSB: Statistisk sentralbyrå.

1.2 Oppsummering av planperioden 2013 - 2017

Boligsosial handlingsplan for 2013-2017 konkluderte med følgende fire mål med tiltak:

MÅL – Samordning av boligpolitikken og kunnskap om boligbehov og utfordringer

Tiltak 1: «Videreutvikle samarbeidet mellom boligkontoret og boligstiftelse»

- Styrke Boligkontorets koordinerende ansvar i kommunen
- Boligkontoret er koordinerende aktør opp mot boligstiftelsen
- Vektlegge tydelige ansvars- og kommunikasjonslinjer

Ansvar: Boligkontor og Boligstiftelsen

Evaluering: Boligkontoret og Boligstiftelsen har jevnlig kontakt, og Boligstiftelsen er en del av arbeidsgruppa som skal rullere den boligsosiale handlingsplanen. Boligkontoret har månedlige møter med Flyktningetjenesten, og tar initiativ til møter med andre aktører når det er nødvendig. Arbeid med tiltak 1 har startet, men er ikke helt fullført slik at det vil være nyttig å overføre dette til neste planperiode.

Tiltak 2: « Boligstiftelsen overtar all boligmasse»

- Eksisterende boligmasse overtas av Boligstiftelsen
- Oppføring av nye boliger til alle grupper vanskeligstilte

Ansvar: Boligkontoret og Boligstiftelsen

Evaluering: På grunn av perioder med utfordrende bemanningssituasjon på Boligkontoret, har ikke dette arbeidet kommet ordentlig i gang. Dette er et tiltak som må vurderes om skal tas med videre i ny plan.

Tiltak 3: «Boligteamet videreutvikler sin rolle»

- Faste representanter med ansvar for boligspørsmål i sin enhet
- Et forum for generelle boligsosiale spørsmål
- Individuelle søknader behandles
- Tildeling og prioritering av beboere i nabolag
- Kontinuerlig kartlegging av boligbehov og utfordringer
- Økt satsing på oppfølging/boveiledning ved rusproblematikk

Ansvarlig: Boligkontoret og Boligteamet

Evaluering: Boligteamet, bestående av representanter fra NAV, omsorgstjenesten, flyktningetjenesten, rus- og psykiatriteamet og boligkontoret har faste møter hver måned. I tillegg til å behandle søknader og tildele boliger, blir alle boligsosiale utfordringer diskutert. Arbeidet med tiltak 3 bør fortsette i ny planperiode

Tiltak 4: «Unngå utkastelse av kommunal bolig»

- Klager fra naboer ivaretas av Boligkontor/Boligstiftelse
- Målretta arbeid i forhold til enkelte beboere
- Målretta arbeid i nabolag med belastninger

Ansvarlig: Boligkontor, NAV, Miljøterapeutteam, Boligstiftelsen

Evaluering: Kragerø kommune fikk i 2015 innvilget prosjektmidler som har gjort det mulig å ansette en ekstra boveileder/miljøarbeider i perioden høst 2016 – og ut 2017. Stillingen er lagt til Aktivitets- og mestringsteamet (tidligere rus- og psykiariteamet), og har som oppgave å følge opp utsatte enkeltbrukere og deres nabolag. Dette tiltaket har så langt fungert veldig bra. Tiltak 4 er ivarettatt i en periode fordi Kragerø kommune har fått tildelt prosjektmidler, men behovet vil fortsatt være til stede, og tiltaket bør videreføres i ny planperiode.

MÅL – Bedre utnyttelse av boligmassen og større fleksibilitet i tildelingspraksis:

Tiltak 5: «Fleksibilitet i tildelingspraksis»

- Mer fleksibel tildelingspraksis av boliger
- Tildelingsansvaret delt mellom boligkontor og omsorgstjeneste
- Planlegging og prioritering av tildeling til ulike brukergrupper
- Boligkontoret forvalter fremleieboliger
- Boligkontoret ivarettar koordinering og planlegging av nye boliger

Ansvarlig: Boligkontor og Boligteam

Evaluering: Tildelingsansvaret for Boligstiftelsens boliger er nå fordelt med 152 boliger til omsorgstjenesten og 46 til Boligkontoret. Boligkontoret tildeler også de 8 boligene kommunen eier og som er øremerket flyktninger. I tillegg har Boligkontoret tildelingsansvar for 5 leiligheter som kommunen leier av Blå Kors, og alle privat innleide boliger til flyktninger. Pr. 01.01.17 leide kommunen v/Boligkontoret 70 enheter av private.

MÅL – Økt kunnskap og mer målrettet bruk av Husbankens midler:

Tiltak 6: «Større fleksibilitet og bedre utnyttelse i bruken av startlån/tilskudd»

- Lånesøkere som har økonomi til det skal gis mulighet til å eie egen bolig
- Tilby fullfinansiering og varierende nedbetalingstid ut fra den enkeltes behov og muligheter
- Gi informasjon utad til aktuelle samarbeidspartnere og brukere

Ansvarlig: Boligkontoret, Servicesenteret

Evaluering: Kommunen har begynt å tilby fullfinansiering, samt i noen tilfeller gi maks nedbetalingstid i henhold til Husbankens regelverk. Det er også åpnet opp for å vurdere refinansiering der dette kan bidra til at barnefamilier kan bli boende i egen bolig. Videre sørger Boligteamet for at søkere til kommunale utleieboliger som har en eller annen form for stabil økonomi, får vurdert sin mulighet for å kjøpe bolig før vedtak fattes. Dette er et arbeid som akkurat er startet, og som derfor må videreføres til ny planperiode.

MÅL – Fremtidig boligbehov:

Tiltak 7: «Boligbehov i planperioden»

- **4 x 4 flerboliger:** rekkehusleiligheter bygges for å imøtekomme behovet for boliger for flyktninger og andre vanskeligstilte, også barnefamilier
- **Trinn 2:** permanente boliger for personer med rus/psykiatri:
3 boliger i et selvbyggerprosjekt. 3 brukere gis mulighet til medvirkning og deltakelse i et samarbeidsprosjekt (som «Småhusan» på Nøtterøy). Søke om prosjektmidler.
2 boliger settes opp i regi av Boligstiftelsen
- **2-3 botreningsleiligheter** beregnet på flyktninger

Ansvarlig: Boligkontoret, Enhet for eiendom, Boligstiftelsen

Evaluerings: På grunn av perioder med utfordrende bemanningssituasjon på Boligkontoret, har ikke dette arbeidet startet som planlagt. Behovet er fortsatt til stede, og dette er noe som må tas med inn i vurderingen når ny plan skal lages.

1.3 Arbeidsgruppas oppsummering

Av ulike årsaker har ikke alle tiltak fra «Boligsosial handlingsplan 2013-2017» blitt iverksatt. Noe er gjort, men kommunen står fortsatt overfor store utfordringer på det boligsosiale området. En av utfordringene er at nye aktører i markedet har begynt å kjøpe opp boligmasse for utleie, og de setter opp prisene. En annen utfordring er at det er enkelte brukergrupper som av naboer er lite ønsket i eksisterende boligområder, og som det er vanskelig å få bosatt. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7 som omhandler boliger til vanskeligstilte, stadfester at kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte brukergrupper. Dagens utfordringer handler både om å fremskaffe nye boliger til enkelte brukergrupper, samtidig som det knyttes utfordringer til tildeling av de kommunale boligene.

1.4 Mål for boligsosial handlingsplan 2018 – 2022

Med bakgrunn i de vurderinger og konklusjoner som fremkommer i denne planen, og at Kragerø kommune er en del av Husbankens kommuneprogram, har arbeidsgruppa kommet fram til følgende hovedmål for ny planperiode. Hovedmålene står i prioritert rekkefølge.

Hovedmål A: *Samordning av boligpolitikken, kunnskapen om boligbehov og utfordringer slik at kommunens innsats blir helhetlig og effektiv.*

Hovedmål B: *Bedre utnyttelse av boligmassen og større fleksibilitet i tildelingspraksisen.*

Hovedmål C: *Fremskaffe boliger for fremtidige boligbehov slik at alle har et trygt sted å bo.*

Hovedmål D: *Økt kunnskap og mer målrettet bruk av Husbankens virkemidler.*

Hovedmål E: *Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet.*

1.5 Oppdatert statistikk

Aktuell statistikk på befolkningsutvikling, inntekt, samt helse- og sosiale forhold som har betydning for boligsosiale spørsmål er tatt inn i planen. Kilde: SSB, NAV, Kostra, bufdir.no

Befolkningsutvikling

0815 Kragerø	2013	2014	2015	2016
Fødselsoverskudd	-38	-4	-20	-25
Nettoflytting inn/ut	-44	17	-12	2
Folketilvekst	-79	15	-29	-21

Ut fra SSBs statistikker har Kragerø kommune hatt en negativ befolkningstilvekst de siste årene. Dette til tross for at kommunen har bosatt mange flyktninger i denne periode.

Framskrevet folkemengde beregnet ut fra middel nasjonal vekst

0815 Kragerø	2017	2020	2025
0 - 17 år	1966	1941	1934
18 – 49 år	4009	3922	3833
50 – 66 år	2535	2573	2635
67 – 79 år	1562	1701	1866
80 – 89 år	448	491	592
90 år eller eldre	116	107	110
Sum	10.636	10.735	10.970

Prognoser over befolkningsutviklingen i Kragerø hentet fra SSB viser en svak økning av befolkningstallet frem mot 2025. Det som er verdt å merke seg er at økningen ligger i aldersgruppen over 50 år, hvor gruppen over 67 år øker mest, mens under 50 år er det en nedgang.

Statistikk inntekt

	Kragerø		Telemark		Norge	
	2016	2013	2016	2013	2016	2013
Uførepensjonister i %	15,7	16,9	11,7	13,2	9,5	9,4
Gjennomsnittlig bruttoinntekt	376.400	322.700	396.400	343.100	442.300	376.300
Menn	449.000	384.900	472.400	413.500	530.100	453.300
Kvinner	305.200	262.000	321.400	274.600	354.000	299.900

Statistikken til NAV viser at Kragerø har hatt en nedgang på 10,7 % i andel uførepensjonister i perioden 2013 – 2016. Telemark fylke har hatt en nedgang på 11,3 %, mens i landet for øvrig har det vært ganske stabilt. Gjennomsnittlig inntekt i Kragerø kommune ligger fortsatt lavere enn både Telemark fylke og landet for øvrig.

«Handlingsplan mot barnefattigdom», vedtatt 02.02.12, skriver at Kragerø ligger ca. 1,5 – 2 % over landsgjennomsnittet på andel av befolkningen som ligger under fattigdomsgrensa. Det

refereres videre fra Handlingsplan mot barnefattigdom side 21; « *bosituasjonen er dårlig for den fattigdomsgruppa med barn og unge som handlingsplanen omhandler. Både dårlige boforhold og for høy pris blir tilbakemeldt fra ulikt hold. Så langt vi vet, er det i hovedsak leiligheter i det private leiemarkedet det her er snakk om*». I tallmateriale fra Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet (bufdir.no) kommer det frem at i 2015 levde 269 barn under 18 år i Kragerø under fattigdomsgrensen. Dette utgjør 13,7%, mens snittet i Norge er på 8,5%.

Prosentvis fordeling av tjenester innen helse, sosial og omsorg

	Kragerø		Telemark fylke		Hele landet	
	2015	2012	2015	2012	2015	2012
Andel barn 0-17 år med barneverntiltak	7,2 %	7,7 %	6,0 %	4,8 %	4,8 %	4,8 %
Sosialhjelpsmottakere	7,7 %	6,7 %	Ingen tall vises	4,9 %	2,6 %	4,2 %
Andel innb. 80 år og over som bor på institusjon	8,2 %	10,7 %	11,5 %	12,4 %	13,3 %	14,1 %
Andel innb. 80 år og over som mottar hjemmetjenester	36,4 %	37,5 %	34,0 %	35,2 %	30,9 %	29,2 %

Tallene er hentet fra Kostra og viser en svak nedgang av andel barn med barnevernsvedtak i Kragerø kommune, mens det har vært en økning i Telemark fylke. På landsbasis har antallet vært stabilt. Antall sosialhjelpsmottakere har økt i Kragerø kommune, mens det på landsbasis har gått ned. Det har ikke lyktes å få opp tall for Telemark fylke, og det er derfor ikke mulig å sammenlikne. Når det gjelder innbyggere over 80 år som bor på institusjon, viser tall fra SSB at prosentandelen har gått noe ned fra 2012 til 2015. Antall institusjonsplasser er det samme, men antall eldre over 80 år har økt noe, og dette gir derfor en lavere prosent. Trenden i fylket og i landet for øvrig er også en svak nedgang. SSBs statistikker viser at prosentandelen eldre over 80 år som mottar hjemmetjenester også har gått noe ned både i Kragerø og i Telemark, mens det på landsbasis har vært en svak økning.

Obs! SSB opplyser at ny versjon av IPLOS medfører at resultater for statistikk innen pleie og omsorgstjenester fra 2009 og senere ikke uten videre lar seg sammenlikne med tidligere år.

2. Beskrivelse av dagens boligsituasjon – utfordringer og vurderinger

2.1 Boligmarkedet generelt

Den demografiske utviklingen viser at Kragerøs befolkning har lav gjennomsnittsinntekt, synkende fødselstall og en økende andel eldre. Man kan anta at denne befolkningsutviklingen vil medføre større etterspørsel etter de kommunale utleieboligene og også boliger med heldøgns omsorg. Denne planen omhandler de vanskeligstilte, de som er avhengig av kommunens hjelp for å skaffe seg bolig. Det private leiemarkedet oppleves i 2017 som stadig strammere, der det er stor etterspørsel etter både mindre og større boenheter, noe som har medført økning av leieprisene. En årsak til dette kan være kravet til egenkapital ved kjøp av bolig, slik at det nå er flere unge i etableringsfasen som må leie bolig i stedet for å kjøpe. Unge i etableringsfasen har tidligere vært i målgruppa for tildeling av startlån. Kommunal- og

regionaldepartementet har gjort endringer i forskriftene for å sikre at startlånet blir benyttet mer i tråd med formålet for ordningen, noe som gjør at vanlig unge i etableringsfasen faller utenfor. Kommunestyret vedtok høsten 2016 at det skal utredes et «leie til eie» konsept for nyetablerte unge mennesker uten stor egenkapital.

Det er et kommunalt ansvar å legge til rette for en helhetlig boligpolitikk der alle skal ha mulighet til å skaffe seg bolig etter sitt behov. For de som ønsker å bygge egen bolig, er det fortsatt kommunale tomter til salgs på Sjødammen, Stabbestad, Bråtøyskogen på Skåtøy og Holt i Sannidal. Sollia Vest på Helle er ikke bygget ut enda på grunn av manglende infrastruktur. Tomteområdene som Kragerø Bolig- og Byggelag kjøpte på Holt i Sannidal og på Stabbestad med tanke på flerboliger/borettslagsleiligheter, er returnert og tomteområdet på Holt er solgt videre til privat utbygger. Det er flere private utbyggingsfelt både i sentrumsnære strøk som Solåsen, og i Sannidal, Skåtøy, Gumøy og Borteid. På Solåsen boligfelt er den private utbygging godt i gang, og her er leiligheter og eneboliger allerede lagt ut både for salg og utleie. Utbygging i Kragerø havnefront, Mylius og på Skrubbodden er private prosjekter hvor Kragerø havnefront og Skrubbodden er ferdig, og byggingen av Mylius er godt i gang. Disse boligene er dyre og derfor utilgjengelige for vanskeligstilte på boligmarkedet.

2.2 Eldre

Det har skjedd en klar økning i behovet for korttidsplasser, rehabiliteringsplasser etter innføring av samhandlingsreformen og nedleggelse av medisinske avdeling STHF Kragerø. Det brukes i dag 5-6 sykehjemsplasser til dette formålet. Fra 01.01.16 fikk kommunen ansvar for å opprette akutte døgnplasser. Kragerø disponerer sammen med Drangedal kommune 3 såkalte KAD senger ved Marienlyst sykehjem. Det er også etablert 4 korttids/rehabiliteringsplasser ved Seniorsenteret. Disse er kontinuerlig i bruk.

Det er jevn etterspørsel etter kommunens ordinære heldøgns bemannede omsorgsboliger for eldre. Fortsatt innvilges det sjelden omsorgsbolig og/eller sykehjemsplass uten at søker har vært på et vurderingsopphold. Erfaringene som er gjort etter at kommunen startet med denne praksisen, er at flere klarer seg bedre og lengre hjemme etter et vurderingsopphold og behovet for permanent opphold utsettes.

Fokuset innen eldreomsorgen er en utvikling innen hjemme rehabilitering og velferdsteknologiske løsninger, det vil gi flere mulighet til å bo lengre i eget hjem. Slik omsorgstjenesten ser det, vil kommunens nåværende omfang av sykehjemsplasser og omsorgsboliger på tross av økt antall eldre, være tilstrekkelig framover. Tendensen er at de som får plass, vil ha et mer omfattende omsorgsbehov når de får plass og i neste omgang kortere bo/institusjonsopphold sammenlignet med i dag. Antallet aldersdemente vil utfra prognoser stige med økende alder. Aldersdemente vil ofte ha behov for heldøgnsomsorg. Utfordringen er å tilpasse sykehjemmet og boligene til enhver tid å ha kapasitet til å ta imot pasientene som kommer fra sykehuset eller hjemmeboende som trenger kortere opphold.

2.3 Unge funksjonshemmede

På et tidlig tidspunkt er det vanskelig å si noe om hva det faktiske behov for det enkelte barn vil være fram i tid. I utgangspunktet må vi tenke at de fleste skal ha et eget botilbud etter fylte 18 år. Det er flere ungdommer med behov for tilrettelagte boliger som fyller 18 år de neste årene. I tillegg er det personer som allerede har fylt 18 år som antas vil ha behov for et

omfattende tjenestebehov, men det behøver nødvendigvis ikke være heldøgns bemannet bolig. Boligmassen kommunen disponerer i dag, benyttes fullt ut. Muligheten for å omdisponere heldøgns omsorgsboliger etter hvert som behovet endrer seg, blir vurdert fortløpende, men slik det ser ut nå vil ikke dette dekke behovet.

Etter siste lovendring hvor ordningen BPA ble rettighetsfestet, kan vi forvente en økning i bruken av denne ordningen. BPA er ikke forbeholdt personer som bor i private boliger, men tildeles uavhengig av typen boform. Dette kan innebære at funksjonshemmede kan bo i et bofelleskap – forutsatt at boligen er nødvendig fysisk tilrettelagt og ellers hensiktsmessig – med sin egen personlige assistent (BPA). Ut fra utviklingen i andre kommuner kan vi forvente en økning i denne måten å bo på, og få bistand på for funksjonshemmede.

2.4 Barnefamilier

Undersøkelser og statistikker viser at Kragerø kommunes befolkning har lavere gjennomsnittsinntekt enn ellers i landet. I tillegg er det også en høyere prosentandel av befolkningen i Kragerø som har uførepensjon, mottar sosialhjelp og har tiltak fra barneverntjenesten enn i resten av landet. I følge Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet (bufdir.no) levde 13,7 % av barn under 18 år i Kragerø under fattigdomsgrensen i 2015. Dette er 5,2 % høyere enn snittet i landet for øvrig. De kommunale boligene i Kragerø har bare ett soverom og er derfor uegnet for barnefamilier. Det betyr at barnefamilier med lav inntekt er avhengig av å leie på det private markedet hvor etterspørselen er stor og prisene høye. Leilighetene er ofte små, har lav standard og problemer med fukt. Dette er uheldig og virker inn på barns oppvekstvilkår.

2.5 Flyktninger

Det er kommunestyret som vedtar antall flyktninger som skal bosettes hvert år. I 2017 har kommunen et vedtak om å bosette 45 flyktninger, hvorav fem er enslige mindreårige. Dette er en nedgang i forhold til 2016 hvor kommunen hadde et vedtak på 60 flyktninger, hvorav 15 enslige mindreårige. I tillegg til det vedtatte antallet flyktninger kommer familie-gjenforeninger. En majoritet av flyktningene bosettes i leiligheter som kommunen leier av private og fremleier til flyktningene. Per i dag har boligkontoret ansvar for administreringen av leiekontrakter og samarbeidet med private utleiere. Mesteparten av boligene er i sentrumsnære strøk, og det er nå et stort press på boliger her. Det er et ønske, også fra kommunestyret, at det i større grad skal bosettes flyktninger i hele kommunen, også i Sannidal og på Helle, men da med nærhet til et sentrum med bussforbindelse. Boligbehovet for flyktninger gjelder både hybler, små leiligheter og større leiligheter for familier.

2.6 Bostedsløse

Det er NAV som har ansvar for å skaffe midlertidig bolig til bostedsløse, jmf Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27 som omhandler midlertidige boliger. Det foreligger 4 boliger for i trinn 1 i Kragerø kommune, alle lokalisert i Lindviksdalen. Disse boligene har så langt dekket behovet for å tilby bostedsløse en midlertidig bolig på svært kort varsel. Kapasiteten har vist seg å være tilstrekkelig og det har vært rulling av beboere. Til tross for gode muligheter til å tilby bolig raskt, har det forekommet store mengder hærverk og ødeleggelse inne i, og utenfor boligene. Disse ødeleggelsene skyldes i stor grad rusproblematikk, manglende boevne og mangel på systematisk oppfølging av beboerne. Kragerø kommune har derfor fått betydelige vedlikeholdskostnader knyttet til boligene i

Lindviksdalen. Kragerø kommune har fått prosjekt midler for ett år til en boveileder, høsten 2016 til høsten 2017. Lindviksdalen er et av boligområdene som blir prioritert med oppfølging av boveileder for å se om dette vil kunne ha en positiv virkning på boevne og forebygging. Allerede nå ser man positive ringvirkninger av denne stillingen som ble startet opp 01.09.16.

Denne utfordringen har styrket viktigheten av å få på plass løsninger for bosetting i trinn 2, permanent bosetting. For at boligene i Lindviksdalen skal fungere optimalt trenger kommunen tilgjengelige boliger i trinn 2 slik at beboere som plasseres midlertidig i Lindviksdalen får forståelse av at det jobbes med mer langsiktige og forutsigbare løsninger for dem. Kragerø kommune har ingen bostedsløse pr. i dag februar 2017.

2.7 Personer med rus/-psykiske lidelser

NAV følger også opp en brukergruppe med utfordringer knyttet til rus og/eller psykiske lidelser. Av og til har denne brukergruppen behov for midlertidig bolig og blir tilbudt en av de 4 boligene i Lindviksdalen. NAV opplever at dette ikke er en optimal løsning, og at det er behov for et utvidet systematisk tilbud til brukere som har behov for tett oppfølging mens de bor i disse boligene. Hvis disse beboerne ikke får tett oppfølging, særlig hvis de er i aktiv rus, vil brukergruppen risikere å ødelegge for seg selv og ødelegge boligen de oppholder seg i. Miljøterapeutteamet har gitt tilbakemelding om at de midlertidige boligene i Lindviksdalen er dårlig egnet for unge jenter. Både plasseringen, og at det er flere boliger samlet, gjør at unge jenter blir ekstra utsatt i forhold til trakassering og seksuelle overgrep.

Videre avdekker og synliggjør miljøterapeutteamet behov for bolig, og at det er mange som lever i uverdige boforhold. Starten på en rehabiliteringsprosess med oppfølging og botrening fra miljøterapeutteamet og boveileder, og hjelpeapparatet for øvrig, vil kreve en verdig bolig som det første steget for å kunne gi et tilfredsstillende tilbud til denne gruppen. Det krever et styrket samarbeid mellom Aktivitets og mestrings teamet (tidligere rus og psykisk helse), NAV, ideelle organisasjoner og frivillige for å få til god oppfølging.

Utfordringen i dagens situasjon er å fremskaffe permanente boliger til denne gruppen, **trinn 2**. Mangel på boliger til denne gruppen medfører økt bruk av omsorgsinstitusjoner, noe som er kostnadskreven, og en usikker boform. Flere i denne gruppen har mangeårig belastninger bak seg og er utestengt fra det private leiemarked. I de kommunale utleieboligene er det store utfordringer i forhold til sammensetning av beboere i nabolaget. Det er utfordringer i forhold til ettervern/ bolig på rus feltet. Mange som kommer ut etter ferdig behandling har ofte nedsatt eller dårlig boevne som gjør at de lett faller tilbake til sitt gamle levesett. Kragerø kommune bør se på muligheten for en bolig med delvis bemanning i ett trinn mot egen bolig etter rusbehandling.

En annen viktig utfordring er å fremskaffe omsorgsboliger til personer som av ulike årsaker ikke får tilbud om eller ikke fullfører rusbehandling, og som har varig nedsatt boevne

2.8 Andre brukergrupper

Andre brukergrupper som er søkere til de kommunale boligene er eldre med dårlig økonomi og unge med en diagnose/funksjonshemming, men som ikke har behov for heldøgns omsorg. Boligteamet har en viktig rolle i forhold til planlegging og prioritering av de ulike brukergruppene inn i de kommunale boligene. Intensjonen blir å skape gode nabolag, samtidig som man jobber aktivt for å integrere personer med redusert boevne, herunder

personer med rusbelastning, inn i boligene. De kommunale boligene ligger i etablerte boligområder, noe som er veldig bra for de aller fleste. Men det finnes personer som sliter med utagerende og truende atferd, noe som skaper redsel og utrygghet hos naboene, og derfor blir en stor belastning for nabolaget. Dette er personer som er helt avhengig av hjelp fra kommunen for å få en bolig, og plasseringen av kommunens eksisterende boligmasse er langt fra optimal for denne gruppen da de kommer alt for tett innpå naboene.

2.9 Det private leiemarkedet

Flyktninger oppleves fortsatt å være foretrukket leietaker på det private leiemarkedet, fordi de har Boligkontoret og Flyktingetjenesten i ryggen som et bindeledd mellom utleier og leietaker. Det kan stilles spørsmål ved om denne ordningen favoriserer flyktninger på bekostning av andre grupper på leiemarkedet. Denne ordningen er også med på å holde etterspørselen etter boliger på det private markedet oppe, noe som igjen er med på å øke prisene og å gjøre det vanskeligere for alle grupper. NAV er også henvist til det private leiemarkedet for sine brukere, og ofte blir personer med rus- og psykiatrilidelser avvist av private utleiere. Det private leiemarkedet oppleves i dag som svært stramt, og med forholdsvis høye husleiepriser. Man kan dermed anta at vanskeligstilte grupper vil få det enda tøffere både med tanke på prisnivå og tilgjengelighet av boliger.

2.10 Kragerø kommunes boligportefølje pr januar 2017

Denne oversikten viser at kommunen disponerer til sammen 299 boenheter. Sykehjemsplasser kommer i tillegg. Framleie i det private leiemarkedet utgjør ca 23,5 % av boligmassen.

Type bolig	Eier	Tildeling	Målgruppe	Antall boenheter
Framleie-boliger: leiekontrakt mellom kommunen og privat utleier, framleie til brukere.	Private utleiere	Boligkontoret	Flyktninger Mindreårige flyktninger	70 7 i bofellesskap
	Blå-kors	Boligteamet	Rusmisbrukere	5
Midlertidige boliger: Boliger for bostedsløse.	Enhet for eiendom	NAV	Bostedsløse	4
Omsorgsboliger: Boliger med heldøgns omsorg.	Boligstiftelse	Tiltaksteamet i enhet for omsorg	Eldre Unge funk.hem.	119 40 + 45 sykehj.plasser
Kommunale utleieboliger: De tidligere trygde-boligene	Boligstiftelse	Boligteamet	Vanskeligstilte. Tildelingskriterier vedtatt.	46

Kommunale boliger: Anskaffet for bosetting av flyktninger.	Enhet for eiendom	Boligkontoret	Flyktninger	8
--	-------------------	---------------	-------------	---

2.11 Kragerø Kommunale Boligstiftelse

Kragerø Kommunale Boligstiftelsen ble etablert for å eie/bygge rimelige og praktiske boliger til utleie for eldre og/eller andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Mandatet/formålet med Boligstiftelsen ble utvidet tidlig på 1990-tallet i forbindelse med ansvarsreformen for psykisk utviklingshemmede, og senere ved bygging av omsorgsboliger for eldre. I senere perioder var et av tiltakene at Boligstiftelsen og Kragerø kommune utvider samarbeidet for å inkludere nye brukergrupper som rus/psykiatri og flyktninger.

I den planen som nå skal revideres, står det at Boligstiftelsen skal ivareta all kommunal boligmasse, herunder også eksisterende boliger som eies av Kragerø kommune. Det diskuteres om denne målsettingen skal opprettholdes i ny plan. Hvordan og når dette eventuelt skal skje er enda uvisst, da ledelsen i Boligstiftelsen og Kragerø kommune i skrivende stund starter med møter for å få på plass mer funksjonelle og hensiktsmessige samarbeidsrutiner. Resultatet av disse møtene er avgjørende for hvilken modell det skal satses på fremover.

For å dekke fremtidig behov for boliger må det bygges nye boliger og/eller kjøpes eksisterende boliger som bygges om og tilrettelegges for de forskjellige brukergruppene. Kragerø kommune er en av Husbankens programkommuner og har dermed tilgang på ekstra oppfølging og veiledning fra Husbanken i forbindelse med bruk av deres virkemidler. Boligstiftelsens økonomiske utfordringer i forbindelse med bygging/kjøp av boliger, drift, vedlikehold samt utfordringer på grunn av manglende boevne må løses før det kan igangsettes nye boligprosjekter. En gjennomgang av eksisterende avtaler mellom Boligstiftelsen og Kragerø kommune bør gjennomføres i løpet av 1. halvår 2017.

En stadig større utfordring for Boligstiftelsen er det økende antallet leietagere med liten eller manglende boevne, som medfører økte utgifter på grunn av skadeverk og ekstraordinær slitasje i leilighetene. Boligstiftelsen ser nødvendigheten av tett oppfølging av disse leietagerne for å begrense skadeomfanget. Den ettårige boveilederstillingen har hatt en sentral rolle i forbindelse med oppfølging av leietagere hvor det er behov for ekstra tiltak og i perioder ekstra oppfølging. Ved å sette inn ekstra ressurser hos leietagere som har behov for det, kan skader forhindres og kostnader reduseres.

Det er viktig med gode rutiner og tett dialog mellom Boligstiftelsen/Kragerø kommune/Nav på et tidlig tidspunkt som et virkemiddel for å forhindre utkastelser på grunn av mislighold ved manglende betaling eller andre forhold som kan medføre utkastelse.

2.12 Husbankens virkemidler

Bruken av Husbankens virkemidler som bostøtte, startlån og tilskudd, er et satsingsområde fra departementet, og det er et uttrykt mål at de som har økonomi til det, skal gis mulighet til eie sin egen bolig. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid: «Bolig for velferd» gjeldende 2014-2020 er et samarbeid mellom 5 departementer: Arbeids- og sosialdepartementet, Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet, Justis- og

beredskapsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Strategien samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Å bo godt og trygt er viktig for å kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. Boligsosialt arbeid handler om å framskaffe egnede boliger og hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å mestre sine boforhold. Strategien bidrar til koordinering av det boligsosiale politikkområdet, der ansvaret er fordelt på flere sektorer og forvaltningsnivåer. Erfaring viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes. Et godt samarbeid forutsetter at aktørene kjenner sin egen og andres rolle. Strategien skal derfor styrke samarbeid gjennom tydeliggjøring av ansvar, oppgaver og forventninger i det boligsosiale arbeidet. Strategien skal også sikre en mer helhetlig bruk av de statlige virkemidlene slik at de i større grad bidrar til at vanskeligstilte på boligmarkedet får en varig og stabil bosituasjon.

Les strategien: [Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid \(2014–2020\) \(pdf\)](#)
Det er opprettet en digital verktøykasse for hele det boligsosiale området: www.veiviseren.no

Det er Serviceavdelingen som forvalter Husbankens virkemidler i Kragerø kommune.

2.13 Bostøtte

Skal bidra til å redusere bostøttene for husstander med lav inntekt. Husbanken og kommunen samarbeider om ordningen, og det er kommunen som har all kontakt med søkere. Målgruppe er personer over 18 år, med unntak av vernepliktige og studenter uten barn. Behovsprøvd ifht søkers økonomi. Krav til boligen at den må være en selvstendig boenhet og beregnet på helårsbruk.

For de til enhver tid gjeldende retningslinjer se: www.husbanken.no

Utbetalt bostøtte i Kragerø kommune utgjør i gjennomsnitt rundt 8,7 millioner kroner pr år, fordelt på ca 500 husstander.

2.14 Startlån

Låneordning for vanskeligstilte som sliter med å etablere seg på boligmarkedet, eller har problem med å beholde boligen. Kommunen tar imot og behandler søknader om startlån. Målgruppe er økonomisk vanskeligstilte, barnefamilier, enslige forsørgere og flyktninger. For de til enhver tid gjeldende retningslinjer se: www.husbanken.no

Statistikk låneopptak Startlån

2013	2014	2015	2016	2017	
5.250.000	0	6.450.000	4.000.000	11.000.000	

De årlige låneopptakene varierer ut i fra etterspørsel av Startlån og tilbud av egnede boliger. Praksis for tildeling av startlån i Kragerø kommune er at det i hovedsak gis som toppfinansiering ved kjøp av bolig. Det vil si at låntakeren får inntil 80 – 85 % av lånesummen i privat bank til grunnfinansiering og de resterende 15- 20 % kan finansieres med Startlån dersom søker kvalifiserer til dette. Fullfinansiering av boligkjøp med startlånsordningen kan gis der bankene gir avslag. Dette gjøres i de tilfellene kommunen mener boligetableringen er fornuftig, og søker har betjeningsevne og tilhører de til enhver tid prioriterte gruppene. De fleste Startlån gis anno 2017 med inntil 25 års nedbetaling, men det

gis anledning til å forlenge nedbetalingstid dersom dette kan bidra til å løse søkers boligbehov.

2.15 Vurderingskriterier for tildeling av startlån

Ved vurdering av startlån og tilskudd følger Kragerø kommune Husbankens retningslinjer for tildeling, samt Husbankens veileder for saksbehandling av Startlån. Det foreligger nå ingen lokale innskrenkninger for tildeling som vil være til hinder for en mer fleksibel bruk av startlånet enn tidligere, med for eksempel lengre nedbetalingstid og fullfinansiering til de aller mest vanskeligstilte. Mer fleksibel praksis ved tildeling av startlån kan være et ledd i å avhjelpe den vanskelige boligsituasjonen for familier som ligger under/på fattigdomsgrensa.

Fullfinansiering med startlån kan også dempe presset i det private leiemarkedet. Både flyktninger og andre vanskeligstilte som har økonomi til det, bør derfor gis mulighet til å kjøpe egen bolig.

2.16 Refinansiering

Startlånsordningen åpner for refinansiering av boliglån. Dersom man på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk veiledning. Ofte vil disse søkerne bli henvist fra gjeldsrådgiver i NAV. En løsning kan være å søke om startlån til refinansiering.

2.17 Tilskudd til etablering i egen bolig

Personer som ikke klarer å betjene et startlån som er stort nok til å finansiere en egnet bolig, kan få tilskudd til etablering.

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. Kommunen forvalter tilskuddet som gis til privatpersoner. Startlån og tilskudd kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig og til refinansiering. Tilskudd til etablering blir vanligvis brukt som toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av husstandens økonomi og hvor stort startlån husstanden kan betjene.

Hvem kan få tilskudd til etablering?

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 behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Etterspørselen etter tilskudd er stor, og prioriteringen av søknadene vil variere fra kommune til kommune.

2.18 Tilpasning av bolig

Personer som har behov for å tilpasse boligen sin, kan søke om finansiering til små eller store ombygginger og tilpasninger.

Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den egnet slik at personen kan fortsette å bo i den, selv om vedkommende har nedsatt funksjonsevne. Tilpasningen må være hensiktsmessig og behovet for tilskudd blir vurdert i sin helhet ut fra husstandens økonomiske situasjon på sikt.

Det finnes både låne- og tilskuddsordninger som kan gjøre det mulig å finansiere tilpasning av boligen. Kommunens saksbehandler vil kunne hjelpe til med å finne fram til de muligheter som finnes.

Andre tilskuddsordninger:

Det kan søkes tilskudd til utredning og prosjektering for å avdekke behov, mulighet og kostnader. Dette er tilskudd som for eksempel kan benyttes til arkitekt hjelp i forkant av ombygging/tilrettelegging.

Tilskuddet er ikke økonomisk behovsprøvd. Det er Husbanken som utbetaler dette tilskuddet, men kommunen som veileder og hjelper enkeltstående.

2.19 Husbankens virkemidler for boligsosial planlegging i kommunene

Tidligere kunne Husbanken gi tilskudd på inntil 20 % av prosjektkostnadene til fremskaffelse av utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. I noen tilfeller kunne kostnadene dekkes med inntil 40 % når boligene skulle brukes til å forebygge og bekjempe bostedsløshet, og da særlig boligprosjekter for personer med utfordringer som krevde et helhetlig hjelpeapparat. Husbanken kan fortsatt gi tilskudd, men i mer variert grad og etter litt andre kriterier.

Husbanken setter nå som en forutsetning at husleien skal tilsvare gjengs leie, og tilskudd blir bare gitt i de tilfellene der gjengs leie ikke dekker utgiftene.

Kragerø kommune har ikke kjøpt nye boliger i perioden 2013 – 2017, men fikk tilsagn på 20 % tilskudd med til sammen kr. 1.069.000,- i 2013 for boliger anskaffet året før.

2.20 Kommunal tilskuddsordning for betaling av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Gis til husstander som har ett eller flere medlemmer som:

-er over 65 år

-har uførepensjon, grunnstønad, hjelpestønad eller yrkesskadeerstatning fra folketrygden

-er over 55 år og har attføringspenger/etterlattepensjon eller overgangsstønad etter folketrygdloven

-har yrkesskadetrygd eller krigspensjon

-kan etter visse regler søke om tilskudd til betaling av eiendomsskatt og kommunale avgifter

For 2017 er det avsatt kr. 50.000,- til dette formålet.

3. Mål og tiltak for boligsosial handlingsplan 2018 – 2022

3.1 HOVEDMÅL A: Samordning av boligpolitikken, kunnskapen om boligbehov og utfordringer slik at kommunens innsats blir helhetlig og effektiv

Dagens situasjon: Boligkontoret og Boligstiftelsen har jevnlig kontakt, og Boligstiftelsen er en del av arbeidsgruppa som skal rullere den boligsosiale handlingsplanen. Boligkontoret har månedlige møter med Flyktingetjenesten, og tar ellers initiativ til møter med andre aktører når det er nødvendig. Kragerø kommune har også et boligteam, bestående av representanter fra NAV, omsorgstjenesten, flyktingetjenesten, rus- og psykiaritteamet (AMT) og boligkontoret som har faste møter hver måned. I tillegg til å behandle søknader og tildele boliger, blir alle boligsosiale utfordringer diskutert. Dette er et viktig forum for å holde boligkonsulenten oppdatert til enhver tid på hvilke utfordringer som finnes, og for å kunne ta tak i utfordringer på et tidlig stadium og finne gode tverrfaglige løsninger.

Delmål 1: Videreutvikle samarbeidet mellom boligkontoret og boligstiftelse

Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Start	Ansvar	Resultatmål
1.1	Møter mellom Boligstiftelsen og ledelsen i kommunen for å avklare fremtidige roller og samarbeidsform	01.01.17-31.12.17	1.1 Rådmann	1.1 Klar arbeidsfordeling og gode samarbeidsrutiner foreligger
1.2	Boligkontoret er koordinerende aktør opp mot Boligstiftelsen	2017	1.2 Boligkonsulenten	1.2 Faste møter mellom Boligstiftelsen og Boligkontoret

Effekt mål

Samarbeidet vil fungere bedre, noe som vil resultere i at anskaffelse av boliger vil skje uten unødvendige forsinkelser. Dette vil bedre de boligsosiale forholdene i Kragerø, noe som igjen vil komme alle vanskeligstilte på boligmarkedet til gode.

Delmål 2: Boligteamet videreutvikler sin rolle

Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Start	Ansvar	Resultatmål
2.1	Boligteamet skal bestå av faste medlemmer som har ansvar for boligspørsmål i sin virksomhet	2017	2.1 Bolig-konsulenten	2.1 Medlemmene prioriterer Boligteamet og kommer på alle møter
2.2	Generelle boligsosiale spørsmål diskuteres i Boligteamet	2017	2.2 Bolig-konsulenten	2.2 Boligsosiale spørsmål er fast punkt på sakslista
2.3	Boligteamet skal behandle individuelle søknader om kommunale utleieboliger	2012	2.3 Bolig-konsulenten	2.3 Antall vedtak
2.4	Boligteamet skal kontinuerlig kartlegge boligbehov og utfordringer	2017	2.4 Bolig-konsulenten	2.5 Færre på venteliste

Effektmål

Kragerø kommune vil få et godt fungerende Boligkontor som aktivt arbeider med boligsosiale utfordringer i kommunen i samarbeid med andre aktuelle aktører. Dette vil være med på å bedre boligsituasjonen og dermed levekårene for en del av Kragerøs befolkning, og også være et viktig ledd i bekjempelse av barnefattigdom.

Delmål 3: Kommunen tar boligsosiale hensyn i økonomi, areal og samfunnsplanleggingen

Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Start	Ansvar	Resultatmål
3.1	Styrke Boligkontorets koordinerende ansvar i kommunen, og vektlegge tydelige ansvars – og kommunikasjonslinjer	2017	3.1 Bolig-konsulenten	3.1 Rutine-beskrivelse om hvem som har ansvar for hva skal være lett tilgjengelig
3.2	Boligsosial handlingsplan er et verktøy i økonomi, areal og samfunnsplanleggingen	2018	3.2 Ansvarlig person for kommune-planlegging	3.2 Boligsosiale tiltak er beskrevet i flere planverk
3.3	Planlegge mange nok boliger for alle brukergrupper	2018	3.3 Eiendoms-avdelingen	3.3 Antall boliger kommer frem i aktuelle planer
3.4	Planlegge nærmiljøer av god kvalitet	2018	3.4 Areal-planlegger	3.4 Barnevennlige uteområder er med i aktuelle planer

Effektmål
De boligsosiale utfordringene vil bli tatt med i all planlegging i kommunen. Dette sikrer en bedre forankring av boligsosiale hensyn når kommunen bygger eller videreutvikler nye boligområder. Dette vil bidra til å dempe sosioøkonomisk og etnisk segregasjon og gi bedre bomiljøer. Kontinuerlig fremtidig satsning på det boligsosiale feltet må ivareta alle vanskeligstilte, og også være et ledd i bekjempelsen av barnefattigdom.

3.2 HOVEDMÅL B: Bedre utnyttelse av boligmassen og større fleksibilitet i tildelingspraksisen

Dagens situasjon: Tildelingsansvaret for Boligstiftelsens boliger er nå fordelt med 152 boliger til omsorgstjenesten og 46 til Boligkontoret. Boligkontoret tildeler også de 8 boligene kommunen eier og som er øremerket flyktninger. I tillegg har Boligkontoret tildelingsansvar for de fem leilighetene Kragerø kommune leier av Blå Kors, og for alle privat innleide boliger til flyktninger. Pr. 01.01.17 utgjorde dette 70 enheter. Det er NAV som har tildelingsretten til akuttboligene i Lindviksdalen.

Delmål 1: *Fleksibilitet i tildelingspraksis*

Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Start	Ansvar	Resultatmål
1.1	Tildelingen av kommunale utleieboliger skal gjelde alle vanskeligstilte uavhengig av årsak	2017	1.1 Boligteamet	1.1 Mennesker med ulike behov får tildelt bolig
1.2	Planlegging og prioritering av tildeling til ulike brukergrupper i eksisterende nabolag	2017	1.2 Boligkonsulenten	1.2 Boligen er egnet for den enkelte. Færre naboklager
1.3	Boligkontoret forvalter fremleieboliger	2017	1.3 Boligkonsulenten	1.3 God oversikt over boliger og ulike kontrakter

Effekt mål
Boligkontoret får god oversikt over alle brukergrupper/enkelt personer som trenger å få tildelt bolig. Det kan tas individuelle hensyn, samtidig som ingen blir utestengt på generelt grunnlag. Dette vil gi en smidig tildeling og god utnyttelse av de boligene kommunen tildeler. I tillegg vil det bli tatt hensyn til eksisterende nabolag for å få til et best mulig bomiljø.

3.3 HOVEDMÅL C: Fremskaffe boliger for fremtidige boligbehov slik at alle har et trygt sted å bo

Dagens situasjon: Kragerø kommune har for tiden 46 kommunale utleieboliger og 9 boliger øremerket flyktninger i tillegg til omsorgsboligene. I tillegg leier kommunen 5 leiligheter av Blå Kors. Alle kommunale utleieboliger, unntatt noen av flyktningeboligene har bare ett soverom, og er derfor uegnet for barnefamilier. Kostratall viser at Kragerø kommune har en gjennomsnittsinntekt som ligger lavere enn landet for øvrig, at kommunen ligger over landsgjennomsnittet når det gjelder antall uføretrygdede og sosialhjelpsmottakere, og kommunestatistikk over barnefattigdom viser at det er mange barn som lever i familier som ligger under fattigdomsgrensen. Når det ikke finnes kommunale utleieboliger for barnefamilier i Kragerø og kommunen har mange barn under fattigdomsgrensen, må det bety at disse familiene er avhengig av å leie på det private leiemarkedet. På det private markedet er det ofte små leiligheter, dårlig standard og høy husleie.

Det er private aktører på markedet som kjøper opp boliger for utleie, og som setter opp husleiene. Kommunen leier mange boliger på det private markedet for videre fremleie i forbindelse med bosetting av flyktninger, og er derfor med på å holde etterspørselen oppe og prisnivået høyt. Dette gjør at det blir problematisk for andre å klare å skaffe seg en bolig på det private markedet.

06.10.2016 vedtok Kommunestyret at Kragerø kommune skal ha en programavtale med Husbanken for perioden 2016 – 2020. I den forbindelse har kommunen fått innvilget et engangsbeløp fra Husbanken øremerket lønnsmidler til en prosjektstilling. Kragerø kommune har valgt å bruke disse midlene på en 40 % stilling i 1 ½ år. Høsten 2016 vedtok Kommunestyret et verbalforslag om at det skal vurderes om et «leie til eie» konsept i samarbeid med KBBL kan gjøre boligkjøp rimeligere for nyetablerte unge mennesker uten stor egenkapital.

Delmål 1: Avklare boligbehov i planperioden

Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Start	Ansvar	Resultatmål
1.1	Ansette prosjektmedarbeider i 40%	01.04.17- 31.09.18	1.1 Fagleder serviceavd.	1.1 Prosjekt- medarbeider ansatt
1.2	Utrede «leie til eie»	01.08.17- 01.04.18	1.2 Prosjekt- medarbeider	1.2 Ferdig rapport
1.3	Kartlegge utfordringer og behov	01.01.18- 31.07.18	1.3 Prosjekt- medarbeider	1.3 Ferdig oversikt

Effekt mål

Kommunen får bedre oversikt over utfordringer og behov, noe som gjør at det blir lettere å planlegge fremtidige boliger og tiltak for alle grupper.

Delmål 2: Anskaffe egnede boliger for ulike behov

Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Start	Ansvar	Resultatmål
2.1	Boligkontoret ivaretar koordinering og planlegging av nye boliger	2017	2.1 Bolig-konsulenten	2.1 Nye boligprosjekt blir satt i gang
2.2	Anskaffe 4x4 flerboliger for flyktninger og andre vanskeligstilte, også barnefamilier	2018 - 2022	2.2 Bolig-konsulenten	2.2 Boligene blir oppført
2.3	<u>Trinn 2</u> Anskaffe permanente boliger for personer med: A - aktiv rus/psykiatri B – rusfrie etter behandling eller soning	2018 - 2020	2.3 Bolig-konsulenten	2.3 Boligene er skaffet og tatt i bruk
2.4	Anskaffe omsorgsboliger for personer med utfordringer innen ROP med varig nedsatt boevne	2018- 2020	2.4 Bolig-konsulenten	2.4 Boligene er skaffet og tatt i bruk
2.5	Anskaffe egnede boliger for unge funksjonshemmede	2018 - 2021	2.5 Bolig-konsulenten	2.5 Boligene er skaffet og tatt i bruk

Effektmål

Flere vil få et bedre og tryggere sted å bo, noe som er en forutsetning for et aktivt og velfungerende liv. Dette vil derfor ha positiv effekt med tanke på barnefattigdom fordi bedre boforhold vil bedre muligheten for å gjøre skolearbeid, ha med venner hjem osv. Tiltakene vil også være viktig for å hindre at personer som har vært til soning eller rusbehandling får tilbakefall. Færre tilbakefall vil være økonomisk besparende på sikt både for kommunen og samfunnet for øvrig. Disse tiltakene vil også redusere etterspørselen, og forhåpentligvis prisene på det private markedet. I tillegg vil redusert etterspørsel fra kommunen gjøre det lettere for andre grupper, for eksempel ungdom, å få leid.

3.4 HOVEDMÅL D: Økt kunnskap og mer målrettet bruk av Husbankens midler

Dagens situasjon: Kommunen har begynt å tilby fullfinansiering der banken gir avslag på grunnfinansiering, samt i noen enkelte tilfeller gi maks nedbetalingstid i henhold til Husbankens og kommunens regelverk. Det er også åpnet opp for å vurdere refinansiering der dette kan bidra til at barnefamilier kan bli boende i egen bolig. Kommunen har godt samarbeid med gjeldsrådgiver på NAV. Videre sørger Boligteamet for at søkere til kommunale utleieboliger som har en eller annen form for stabil inntekt, får vurdert sin mulighet for å kjøpe bolig før vedtak fattes.

Delmål 1: Større fleksibilitet og bedre utnyttelse i bruken av startlån/tilskudd

Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Start	Ansvar	Resultatmål
1.1	Alle som søker om kommunal bolig og har stabil inntekt, vurderes ifht startlån	2017	1.1 Bolig-konsulenten	1.1 Flere kjøper egen bolig.
1.2	Samtale med alle før leiekontrakten går ut for å vurdere om de kan være i stand til å kjøpe egen bolig.	2018	1.2 Bolig-konsulenten	1.2 Færre forlengelser av leiekontrakter i kommunale boliger og bedre gjennomstrømning
1.3	Tilby fullfinansiering og varierende nedbetalingstid ut fra den enkeltes behov og muligheter.	2017	1.3 Kommunalt ansv. for Husbankens ordninger	1.3 Flere kjøper egen bolig
1.4	Benytte Husbankens tilskudd for tilpassing av bolig	2017	1.4 Kommunalt ansv. for Husbankens ordninger	1.4 Flere med nedsatt funksjons- evne bor hjemme
1.5	Formalisere samarbeidet mellom økonomisk rådgiver ved NAV Kragerø og Boligkontoret ifb startlån	2018	1.5 Kommunalt ansv. for Husbankens ordninger	1.5 Faste møter mellom rådgiver ved NAV Kragerø og Boligkontoret
1.6	Gi god informasjon til aktuelle brukere og samarbeidspartnere	2017	1.6 Kommunalt ansv. for Husbankens ordninger	1.6 Flere søknader om startlån/tilskudd

Effekt mål

Disse tiltakene vil gi flere personer/familier mulighet til å kjøpe egen bolig, eller beholde eksisterende bolig, og dermed bo bedre og tryggere. Dette er viktig i forhold til jobb og aktivitet, skolegang og psykisk helse, og vil være med på å bedre levekårene for en del av Kragerøs befolkning. Det vil også være med på å frigjøre private utleieboliger til andre grupper, og bidra til å nedjustere leieprisene for disse, samt frigjøre kommunale utleieboliger for tildeling til andre vanskeligstilte.

3.5 HOVEDMÅL E: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet

Dagens situasjon: 06.10.2016 vedtok Kommunestyret at Kragerø kommune skal ha en programavtale med Husbanken for perioden 2016 – 2020. Et av hovedmålene i denne avtalen er at «alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet». Det bor personer både i kommunale og private boliger i Kragerø med så nedsatt boevne at de står i fare for utkastelse på grunn av forsøpling og annet mislighold av leieforholdet. Boligstiftelsen melder om at de nå har 11 leieboere i sine boliger som de er bekymret for kan havne i denne kategorien om kort tid.

I 2015 fikk Kragerø kommune innvilget prosjektmidler fra Fylkesmannen som har gjort det mulig å ansette en ekstra boveileder i perioden høst 2016 – 2017. Stillingen er lagt til Aktivitets- og mestringsteamet (tidligere rus- og psykiatriteamet), og har som oppgave å følge opp utsatte enkeltbrukere og deres nabolag. Dette tiltaket har så langt fungert veldig bra.

I henhold til prognoser hentet fra SSB vil antall eldre over 80 år øke i Kragerø de neste årene. Dette tilsier at det kan bli behov for flere botilbud med døgnbemanning.

Delmål 1: Flest mulig skal kunne bo lengst mulig hjemme

Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Start	Ansvar	Resultatmål
1.1	Alle som søker omsorgsbolig/sykehjemsplass skal på et vurderingsopphold	2017	1.1 Tiltaks- teamet	1.1 Færre innleggelser på permanent opphold
1.2	Forsvarlig hjelp i hjemmet	2017	1.2 Tjeneste- kontoret	1.2 Flere bor hjemme/færre innleggelser
1.3	Nødvendige hjelpemidler/velferdsteknologi i hjemmet vurderes	2017	1.3 Ergoterapeut	1.3 Flere bor hjemme/færre innleggelser
1.4	Styrke kommunens hjemmetjenester	2019 - 2022	1.4 Virksomhets- leder for omsorg	1.4 Flere bor hjemme/ færre innleggelser
1.5	Styrke ergoterapitjenesten	2019 - 2022	1.5 Avdelings- leder for fysio- og ergoterapi	1.5 Flere bor hjemme/færre innleggelser

Effekt mål

Flere kan bo lenger hjemme og behovet for permanent opphold i bolig med heldøgns bemanning utsettes/redueres. Dette kan øke livskvaliteten for den enkelte, men også være økonomisk besparende for kommunen da en institusjonsplass koster mye mer enn hjemmebaserte tjenester. Ved å styrke hjemmebaserte tjenester, vil behovet for å bygge flere institusjonsplasser reduseres selv om antall eldre med stor sannsynlighet kommer til å øke.

Delmål 2: Unngå utkastelse av kommunal bolig

Tiltak	Beskrivelse av tiltak	Start	Ansvar	Resultatmål
2.1	Målrettet arbeid i nabolag med belastninger	2017	2.1 Boveileder	2.1 Færre klager fra naboer
2.2	Målrettet arbeid i forhold til enkelte beboere	2017	2.2 Boveileder	2.2 Færre utkastelser
2.3	Utarbeide prosedyrer for melding og handling ved forsøpling av boliger	2017 - 2018	2.3 Boveileder	2.3 Ferdig prosedyre foreligger
2.4	Økt satsing på oppfølging/boveiledning ved ROP-lidelser	2018 - 2022	2.4 Virksomhetsleder helse/omsorg	2.4 Færre utkastelser og reduserte vedlikeholdskostnader

Effektmål

Det målrettede arbeidet som har vært mulig å få til fordi det har vært ansatt en ekstra boveileder på prosjektmidler, og som har jobbet tett med noen av de som har stått i fare for å miste boligen på grunn av mislighold, har hatt god effekt. Dette arbeidet har så langt forhindret flere utkastelser. I tillegg vil tett oppfølging fra boveileder gi god hverdagsrehabilitering og forhindre forsøpling og ekstra skader på boligen som følge av dette. Dette vil med stor sannsynlighet resultere i redusert skadeomfang, noe som igjen vil gi en økonomisk gevinst på sikt i form av færre reparasjoner og utbedringer.

4 .Oppsummering

Rullering av den boligsosiale handlingsplanen har vært et nyttig og nødvendig arbeid fordi det har avdekket hvilke tiltak i gjeldende plan som ikke er fulgt opp og igangsatt. Videre har Kragerø kommune inngått en programavtale med Husbanken for perioden 2016 – 2020. Denne programavtalen er politisk vedtatt av Kommunestyret og inneholder ulike nasjonale mål for det boligsosiale arbeidet. For arbeidsgruppa har det vært viktig å få innlemmet disse målene i den boligsosiale handlingsplanen.

Høsten 2016 vedtok Kommunestyret at det skal utredes en mulig «leie til eie» modell for unge førstegangsetablerere med lav økonomi. Dette er også et tiltak det er naturlig å ta med i den nye planen.

Kragerø kommune har et overordnet mål om at «Alle i Kragerø kommune skal ha mulighet til å bo trygt og godt. Gjennom en helhetlig boligpolitikk skal vi sette fokus på de vanskeligstilte på boligmarkedet og deres problemer med å etablere seg og bli boende i bolig». Arbeidsgruppa har diskutert seg frem til fem hovedmål som hver har delmål og tiltak. Dette er mål og tiltak som arbeidsgruppa mener er nødvendig for å få til en helhetlig boligpolitikk med fokus på de vanskeligstilte slik at alle skal kunne bo trygt og godt i Kragerø kommune.

Ny rullering av boligsosial handlingsplan skal utføres i 2022