

# **VESTBY KOMMUNE**

## **HANDLINGSPLAN**

for

**KOMMUNAL BOLIGPOLITIKK**

**OG**

**BOLIGPLANLEGGING**

**FOR**

**UNGE OG VANSKELIGSTILTE**

**”BOLIGPLANEN - 2001”**



# **BOLIGPLANEN**

## **INNEDELING:**

### **Del A: STATUS – MÅLSETTINGER**

<b>Innhold:</b>	<b>Side</b>
<b>1. Prosjektet ”Boligsosial handlingsplan”</b>	<b>5</b>
1.1 Bakgrunn	5
1.2 Overordnet målsetting	5
1.3 Definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet	5
<b>2. Mandatet for prosjektet</b>	<b>6</b>
2.1 Kommunestyrets vedtak	6
<b>3. Organisering og opplegg for gjennomføringen</b>	<b>6</b>
3.1 Styringsgruppen	6
3.2 Prosjektgruppen	6
3.3 Nettverks- og referansegrupper	6
3.4 Kartleggingen	7
3.5 Møtevirksomhet og innspill	8
3.6 Prosjektprosedyre	8
<b>4. Vestby kommune og kommunale planer</b>	<b>8</b>
4.1. Grunnlagsmateriell	8
4.2. Befolkningsutvikling og sammensetning	8
4.3. Boligstruktur og boligbygging	9
4.4. Boligmarkedets prisnivå	10
4.5. Infrastruktur	11
<b>5. Statlige finansieringsmuligheter og kommunens bruk</b>	<b>11</b>
5.1. Husbankens finansieringsordninger	11
5.2. Kommunens bruk av offentlige finansieringsmidler	11

<b>6. Situasjonsbeskrivelse av og forslag til målsetningsvedtak for hver målgruppe og intern organisering:</b>	13
6.1. Unge i etableringsfasen	13
6.2. Sosialt og økonomisk vanskeligstilte	14
6.3. Funksjonshemmede	15
6.4. Flyktninger og innvandrere	15
6.5. Kommunale utleieboliger	16
6.6. Omsorgsboliger	18
6.7. Intern kommunal organisering	18
6.8. Bomiljø i etablerte boligområder	19
<b>7. Oppsummering av alle forslagene til målsetningsvedtak</b>	20
<b>8. Styringsgruppens forslag til oppfølging ved behandlingen i kommunestyret.</b>	22

## **Del B:      VEDLEGG:**

1. Tabeller for befolkningsutviklingen totalt fra 1994 til 2014 og fordelt på skolekretser
2. Gjeldende boligprogram for årene 2001-2004
3. Vurdering av skolekapasiteten
4. Husbankens finansieringsordninger
5. Rapporter for bruk av etableringslån/tilskudd for årene 1998, 1999 og 2000
6. Regler for tildeling av kommunale boliger

## **Del C:      OPERATIV DEL** (Vil bli utarbeidet etter vedtak i kommunestyret)

### **Innhold:**

9. Oppsummering av vedtatte målsettinger
10. Tiltak for hver målgruppe
11. Plan for oppfølging

xx

# DEL A

## STATUS, KARTLEGGING OG MÅLSETTINGER

### 1. BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN.

#### **1.1. BAKGRUNN:**

I St.melding nr. 49 (1997-98) "Om boligetablering for unge og vanskeligstilte" oppfordres kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner for boligetablering og utleieboliger i samarbeid med Husbanken, boligbyggelag og de mest kompetente og villige lokale aktører.

Husbanken har igangsatt prosjektet "Lokale boligsosiale handlingsplaner" for å stimulere til at kommunene gjennomfører et målrettet planarbeid og legger forholdene til rette slik at vanskeligstilte husstander kan etablere seg i bolig/oppretholde bolig, innenfor en helhetlig boligpolitikk.

Den pressede boligsituasjonen i Vestby og de sterkt økende boligprisene har aktualisert en sterkere medvirkning fra kommunens side i boligutviklingen for målgruppene.

Vestby kommune søkte derfor Husbanken om midler til et prosjekt og fikk tilsagn om midler til å utarbeide en boligsosial handlingsplan for utvikling av boligplanlegging, boligpolitikk og boligtiltak i kommunen.

Prosjektet for handlingsplanen skal se det kommunale planarbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet innenfor en helhetlig boligpolitikk og i sammenheng med kommunens øvrige planprosesser og plandokumenter; revidert kommuneplan 2000 med Arealdel og Mål for utviklingen 1999-2014, boligprogram år 2000 – 2003, eldreplan og skolebruksplan.

#### **1.2. OVERORDNET MÅLSETTING**

Det skal utarbeides en samlet handlingsplan for kommunens arbeid for at unge i etableringsfasen og vanskeligstilte skal kunne etablere seg i bolig, eventuelt opprettholde bolig.

#### **1.3. DEFINISJON AV VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET**

For at en husstand skal anses som vanskeligstilt på boligmarkedet er det tre indikatorer som er avgjørende:

- Man bor svært dårlig. Det innebærer at en ikke har bolig, snart vil miste bolig eller boligen er uegnet.
- Egne muligheter for å skaffe bolig er små. Dette betyr at inntekten/formuen er for lav til å etablere seg og/eller en har spesielle behov som gjør etablering vanskelig.
- Egne muligheter vil være vedvarende små, og /eller at det er barn eller en funksjonshemmet i husstanden.

## **2. MANDATET FOR PROSJEKTET**

### **2.1. Kommunestyrets vedtak:**

Kommunestyret gjorde 19.6.2000 følgende vedtak:

- ”1. Kommunestyret er enig i at det utarbeides en handlingsplan om boligetablering for unge og vanskeligstilte.
2. Overordnet målsetting, handlingsplanens innhold, organisering, økonomi og oppfølging av handlingsplanen godkjennes slik det fremgår av saksutredningen.
3. Rådmannen oppnevner representanter fra administrasjonen til styringsgruppa, prosjektgruppa og nettverks- og referansegruppa.
4. Følgende politikere velges til styringsgruppen:  
Svein Erik Simonsen (Frp) – vara: Per Skjervheim (V)  
Steinar Setten (A) - vara: Karin Weber (A)  
John Ødbehr (H) - vara: Robert Burmann (H)”.

## **3. ORGANISERING OG OPPLÈGG FOR GJENNOMFØRINGEN**

### **3.1. Styringsgruppen har bestått av:**

#### Politikere:

Svein Erik Simonsen	vara: Per Skjervheim
Steinar Setten	vara: Karin Weber
John Ødbehr	vara: Robert Burmann

#### Fra kommuneadministrasjonen:

Johan Langlid	Rådmann
Trine Dreyer	H/S etaten
Roald Haugberg	Teknisk etat

Rådmann Johan Langlid er leder av styringsgruppen.

Prosjektleder Vestby Næringssselskap AS v/Jan O. Svae har deltatt i møtene.

### **3.2. Prosjektgruppen har bestått av:**

Jan Oscar Svae, prosjektleder	(Vestby Næringssselskap AS)
Svein Hjelmtveit	(Sentraladministrasjonen)
Alf Nyrud	(Teknisk etat)
Eva Robert	(Boligkontoret)
Sissel Ø.Landfald/Helene Drivenes	(H/S etaten)

### **3.3. Nettverks- og referansegrupper:**

- Husbanken
- Eldrerådet
- Ungdomsrepresentant v/kulturetaten
- Boligutbyggere
- Banker
- Eiendomsめglere
- Boligstiftelsen Steinløkka Bo- og Servicesenter
- Oppegård/Ski Boligbyggelag

### 3.4. Kartleggingen

Kartleggingen har vært gjennomført etter Husbankens opplegg med bakgrunn i de personer som har vært i kontakt med kommunens apparat for å bedre sin bosituasjon eller skaffe seg egnet bolig.

Vanskeligheten har vært å skaffe et riktig bilde av boligbehovet hos ungdommen. Tiltakene for denne gruppen er i en viss grad basert på anslag og beregninger.

Kartleggingen viser bl.a. at:

1. 82 husholdninger/personer har i den senere tid vært i kontakt med kommunens hjelpeapparat for å få bistand til å bedre sin bosituasjon, fordelt på følgende grupperinger:
  - 34 husstander betegnes som økonomisk eller sosialt vanskeligstilte,
  - 29 personer kommer inn under gruppen fysisk eller psykisk funksjonshemmet
  - 11 personer er rusmiddelbrukere,
  - 8 personer er flyktninger
2. Over ½-parten av de registrerte er i alderen 20-34 år, hvorav enslig mann/enslig med barn utgjør hovedtyngden,
3. 54 personer leier privat bolig, 6 leier kommunal, 19 personer bor hos foresatte, 3 eier bolig,
4. 20 husstander bor i uegnet bolig, de fleste trangbodd,
5. Over ½-parten har inntekt under grense for bostøtte eller bare sosialhjelp,
6. 33 personer trenger annen bolig med bistand- eller oppfølgingsbehov, hvorav ½-parten trenger praktisk hjelp/miljøtiltak hver dag,
7. Kommunen disponerer i dag 95 utleieboliger, hvorav:
  - 61 er gjennomgangs utleieboliger (av disse er 48 eid av kommunen).
  - 24 er omsorgsboliger
  - 10 er PU boliger i Friggsvei og på Randem
8. Kommunen har vedtatt målsetting om å bosette i alt 37 nye flyktninger t.o.m. 2003.
9. I de tidligere godkjente utbyggingsprosjektene er det lite egnede arealer for bygging av boliger for målgruppene,
10. Det er tidligere bygd få mindre boliger/leiligheter egnet for målgruppene.
11. Kommunen har ingen egne tomtearealer for boligbygging

\*\*\*\*\*

Det må også nevnes at man har startet et prosjekt som omhandler kartlegging av omfanget av ulovlig helårsbeboelse av hytter i kommunen og hvordan man skal finne løsninger på dette problemet på sikt.

Dette temaet er ikke behandlet i denne boligplanen, men kan få betydning for vurdering av boligbehovet idet man kanskje må skaffe alternativ bolig for noen av disse familiene som bor ulovlig i hyttene.

### **3.5. Møtevirksomhet og innspill**

I tillegg til møter i styringsgruppen og arbeidsgruppen har det har vært avholdt:

- oppstartsmøte,
- møter med Husbanken, (som har vært en meget god og nyttig medspiller i forbindelse med utarbeidelse av boligplanen med sitt opplegg for boligplaner),
- møter med målgruppene eller representanter for disse,
- møter med utbyggere og grunneiere.

Vi har i tillegg deltatt på Husbankens seminarer om ”Boligplaner i kommunene”.

### **3.6. Prosjektprosedyre**

**Del A** med situasjonsbeskrivelse og forslagene til målsettingsvedtak er behandlet og godkjent av styringsgruppen og sendt for videre behandling i kommunestyret.

**Del C** vil bli utarbeidet etter og på grunnlag av behandlingen i kommunestyret. Denne delen vil inneholde forslag til prioriterte tiltak på kort og lang sikt som skal endelig behandles og godkjennes av kommunestyret som grunnlag for Handlingsplanen fra 2003.

## **4. VESTBY KOMMUNE OG KOMMUNALE PLANER**

### **4.1 Grunnlagsmaterieill:**

- kommuneplan 2000 med Arealdel og Mål for utviklingen 2000-2014
- boligprogram år 2000 – 2003
- skolebruksplan
- eldreplan
- psykiatriplan
- årsmeldinger
- statistikkmateriale fra SSB

### **4.2. Befolkningsutvikling og sammensetning**

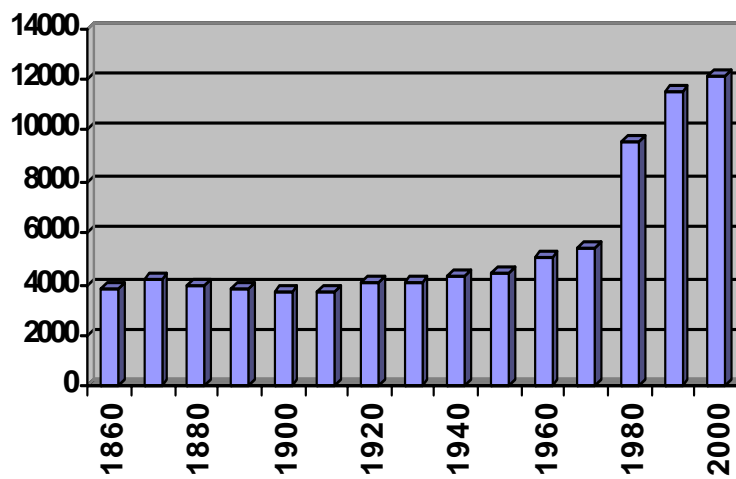
#### 4.2.1. Historisk utvikling

Fra 1860 til 1940 holdt folketallet seg jevnt på ca. 4.000 innbyggere, for så å stige jevnt til ca. 5.700 i 1970, inkludert sammenslåingen med Son i 1963.

På begynnelsen av 1970-tallet startet utbyggingen av de store boligområdene på Pepperstad skog og Store Brevik.

Befolkningen økte fra ca. 6.000 i 1973 til ca. 12.200 i år 2000, som vist i tabell 1.





Tabell 1 - Befolkningsutvikling fra 1860 - 2000

#### 4.2.2. Prognoser befolkningsutvikling

Befolkningsøkningen på 90-tallet har ligget på ca. 1% årlig.

I år 2000 ble økningen på hele 3,5%.

Med de forutsetninger som nå foreligger viser prognosene for årene 2001 – 2004 en årlig befolkningsvekst på ca. 3%.

Målsettingen for årene 2004 – 2014 er satt til 1% årlig vekst.

Tabellen nedenfor viser reelle tall og prognoser for utviklingen totalt for perioden 1994-2014.

(Vedlegg 1 viser fordeling på skolekretsene).

#### Befolkningsutviklingen totalt fra 1994 – 2014:

(R= faktiske tall P= prognoser)

Alder	R-1994		R-1999		P-2001		P-2014	
	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%
0-5	887	8	915	8	1019	8	1120	7,5
6-15	1735	15	1667	14	1731	14	2135	14,5
16-24	1631	14	1513	13	1590	13	1659	11
25-66	6087	54	6573	56	7084	56	8185	55,5
67 +	1001	9	1067	9	1097	9	1685	11,5
Totalt	11341		11735		12521		14784	

Tabell 2

Tabellen viser en aldersmessig jevn %-vis utvikling frem til år 2014. Da vil vi få en sterk økning i aldersgruppen **67 + fra 9% i 1994 til 11,5% i 2014.**

### 4.3. Boligstruktur og boligbygging

#### 4.3.1. Historie

I **1990** var det totalt **4.085** boliger i kommunen,

hvorav 2.770 var eneboliger og 1.213 boliger i rekkehus.

I **1999** var det totalt **4.447** boliger,

hvorav 3.002 var eneboliger og 1.333 boliger i rekkehus.

I perioden **1990-1999** ble det bygd i alt **362 nye boliger**,

hvorav 1 var 1 roms, 56 – 2 roms, 104 – 3 roms,

63 – 4 roms, 132 – 5 rom og over og bare 6 hybler.

Dette viser at det har vært bygd få mindre leiligheter og hybler det siste 10-året.

#### 4.3.2. Gjeldende boligprogram 2001-2004

For **hele kommunen** er det regulert/godkjent for utbygging i perioden **2001 – 2004 i alt 390 boliger**, hvorav de aller fleste er eneboliger.

Se vedlegg 2: Gjeldende boligprogram for årene 2001 – 2004.

I **Vestby nord** er det for denne perioden regulert/godkjent for utbygging i **alt 119 boliger**, hvorav flesteparten er planlagte eneboliger på Sole III (81) i regi av Block-Watne.

I **Vestby Syd** er det for denne perioden regulert/godkjent for utbygging i **alt 242 boliger**, hvorav de fleste er eneboliger (e.b.) på Øståsen (50 e.b./leiligheter), Store Brevik (OBOS 49 e.b./leiligheter), Brevikmyra (45 e.b.) og Labo (24 e.b.).

#### 4.3.3. Rullering av boligprogrammet

Kommunen skal vurdere fremtidig utbyggingsmønster i forbindelse med rulleringen av boligprogrammet innen 2002.

Med kommunens store investeringsbehov på andre områder bør ikke kommunen kjøpe tomtearealer for utbygging i egen regi.

Det bør derfor legges opp til at man på nye områder får mer ”sosial” boligbygging med utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere.

Behovet er størst i Vestby nord.

Det bør også undersøkes om det er mulig gjennom avtaler med utbyggere å omdisponere tidligere godkjente utbyggingsplaner for eneboliger til områder med småleiligheter.

#### 4.3.4. Målsetting boligstruktur

1. **Det må undersøkes mulighetene for gjennom avtale med utbyggerne å omdisponere tidligere godkjente eneboligområder til områder med småleiligheter,**
2. **Ved godkjennelse av nye utbyggingsplaner, fortrinnsvis i Vestby nord, må det sikres ”sosial” boligbygging ved utbyggingsavtaler.**

### 4.4. Boligmarkedets prisnivå

#### 4.4.1. Status

Gjennomsnittspris pr. m2 på brukte og nye boliger:

ÅR	VESTBY BRUKTE	VESTBY NYE	FYLKET BRUKTE	FYLKET NYE
1996	5313	7333	7816	7379
1997	5905	8394	8608	8072
1998	7122	9778	10021	8984
1999	8199	10672	10909	9850
2000	Ca. 10500	ca. 12500	-	-

Tabell 3

Tabellen viser at prisen på **brukte** boliger i Vestby ligger **under** fylkesgjennomsnittet, mens prisen på **nye** boliger i Vestby ligger **høyere** en fylkessnittet de siste årene.

## 4.5. Infrastruktur

### 4.5.1 Skolekapasitet

Med det gjeldende boligprogrammet viser prognosene:

- Vestby skole får kapasitetsproblemer senest fra år 2005.
- Son og Hølen skoler er allerede på ”bristepunktet”
- De øvrige skolene vil normalt ha tilstrekkelig kapasitet.

### 4.5.2. Barnehager

Vestby har i alt 10 barnehager med plass for ca. 450 barn.

Barnehagedekningen i år 2000 var totalt 55,8%.

For barn 1-2 år var dekningsgraden 32,2%, 3-5 år 70,2%.

Kommunen har vedtatt å bygge 2 nye barnehager i 2002 med i alt 184 plasser, noe som vil gi tilnærmet full barnehagedekning. Erfaringen viser at ca. 70% av barna i aldersgruppen 1-5 år har behov for barnehageplass.

## **5. STATLIGE FINANSIERINGSMULIGHETER OG KOMMUNENS BRUK**

### **5.1. Husbankens finansieringsordninger:**

Husbanken har følgende personrettede finansieringsordninger:

- A. Kjøpslån (til kjøp av brukt bolig)
- B. Lån til oppføring av bolig (ny bolig)
- C. Etableringslån
- D. Boligtilskudd til etablering
- E. Boligtilskudd for tilpasning av bolig
- F. Lån til utbedring (gamle boliger)
- G. Bostøtte

Se vedlegg 4 for detaljer om formål og kriterier for Husbankens finansieringsordninger.

### **5.2. Kommunens bruk av offentlige finansieringsordninger:**

#### 5.2.1. Status

Tabellen viser lån og tilskudd (Husbanken) til prosjekter i Vestby:

Finansiering ( i 1000 kroner)	1997	1998	1999	2000
A. Kjøpslån - antall boliger i ( )	8094 (17)	4977 (9)	12427 (19)	
B. Oppføringslån – (nye boliger)	3500 (6)	16693 (30)	74350 (109)	
C. Etableringslån	4339	5243	6060	6349
D. Boligtilskudd til etablering	-	-	439	483
E. Boligtilskudd til tilpasning	116	132	148	100
G. Bostøtte (på årsbasis)	2180	2580	3033	

Tabell 4

Husnemnda har ikke avslått mange formelle søknader om etableringslån. Begrunnelsen i de fleste tilfellene har vært at søker har hatt "uryddig" økonomi eller falt utenfor formålet for denne type lån.

Flere opplysninger om bruken av etableringslån/tilskudd, se vedlegg 5.

Kommunen har de siste årene etter søknad fått økt utlånsramme for etableringslån og ingen har fått avslag i kommunen på søknad om etableringslån på grunn av for lave utlånsrammer.

Når det gjelder bostøtten ligger Vestby høyest i Follo med kr 263,- pr. innbygger.

Gjennomsnitt for Akershus fylke er kr 195,- pr. innbygger, som er desidert lavest i landet.

Nord-Trøndelag og Østfold er høyest med kr 480,- og kr 471,- pr. innbygger.

Bostøtteordningen kunne vært brukt mer aktivt i forbindelse med de kommunale utleieboligene, se pkt. 6.5.

#### 5.2.2. Vurderinger

Kommunen har gode rutiner for behandlingen av etableringslån og tapene de siste årene har vært forholdsvis små.

Midlene til etableringslån har hittil være store nok, men en mer planlagt økt "sosial" boligbygging i henhold til denne planen vil bety at behovet for etableringslån øker.

Midlene for boligtilskudd for hjelp til spesielt vanskeligstilte er for små, men i samarbeid med Husbanken kan det være muligheter for økte rammer for tiltak for målgruppene i denne boligplanen.

#### **5.2.3 Målsetting:**

**I samarbeid med Husbanken vil målsettingen være å søke å dekke behovet for lån og tilskudd for å finne boligløsninger for målgruppene.**

**En mer bevisst holdning til bruk av bostøtteordningen vil i noen tilfelle også kunne bidra til løsninger for flere av de spesielt økonomisk vanskeligstilte.**

**6. SITUASJONSBESKRIVELSE AV OG FORSLAG TIL MÅLSETTINGSVEDTAK FOR HVER MÅLGRUPPE OG INTERN ORGANISERING.**

**6.1. Unge i etableringsfasen**

6.1.0. Definisjon av målgruppen:

Personer mellom 18 og 35 år som ønsker å etablere seg for første gang i egen bolig.

6.1.1. Status

Pr. 1.1.2000 var alderssammensetningen for unge slik:

6-13 år:	1337 personer
14-18 år:	905 personer
19-30 år:	1954 personer
31-35 år:	944 personer

Det betyr at det i gjennomsnitt er ca. 170 personer på hvert årstrinn. Prognosene tilsier at dette tallet øker til ca. 175 i år 2003 og ca. 195 i 2014.

6.1.2. Behovet

Det finnes ikke noen undersøkelse som viser hvor mange av disse unge som ønsker å bosette seg i Vestby.

Boligtilbudet til denne gruppen har vært dårlig, da det har blitt bygd få mindre/rimelige boliger/leiligheter de siste årene.

Det er sannsynlig at det finnes et oppdemmet behov i tillegg til de nye som hvert år ønsker å etablere seg i egen bolig.

6.1.3. Muligheter/begrensninger/vurdering

Etter de innspill og den kontakt vi har hatt med ungdommen kan deres ønsker/situasjon kort sammenfattes slik:

- de ønsker å bosette seg i tettsteder med god offentlig kommunikasjon
- de trenger ikke større boareal enn 40-50 m<sup>2</sup>
- de ønsker utleieenheter for en botid på 3-5 år
- de ønsker ikke å betale mer enn ca. kr 4.500,- pr. måned i totale Husleiekostnader
- de har liten eller ingen egenkapital

Kommunen eier ikke i dag selv noe tomteareal for bygging av boliger i egen regi.

Med de utbyggingsplaner som er godkjent i dag finnes det også få muligheter for å imøtekomme ungdommens ønsker.

I forbindelse med rullering av boligbyggeprogrammet i kommunen må det derfor arbeides for å sikre "sosial" boligbygging, eventuelt regulert med utbyggingsavtaler med utbyggere.

#### **6.1.4. Målsetting**

Gjennom utbyggingsavtaler med private utbyggere skal kommunen bidra til at følgende boligbygging gjennomføres:

- Det bygges 50 mindre utleieleiligheter nær Vestby sentrum (helst på Sole skog) beregnet på ungdom i etableringsfasen,
- Utbyggingen kan deles opp i etapper:  
år 2002: 20 leiligheter,  
år 2003: 15 leiligheter,  
år 2004: 15 leiligheter,  
eller tilpasset etterspørselen,
- Størrelse, standard og finansiering skal ha som mål at totale månedlig husleiekostnader blir på ca. kr 4.500,-,
- Det opprettes en organisasjon "Ungdommens Boligbyggelag, Vestby" til å organisere utbygging og drift av denne boligmassen sammen med kommunen, eller alternativt samarbeid med en etablert organisasjon,
- Lieforholdet settes i utgangspunktet til maksimum 4 år.

## **6.2. Sosialt og økonomisk vanskeligstilte**

### **6.2.0 Definisjon av målgruppen**

Personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av adferd (bl.a. rusmisbruk) eller utseende eller har meget svak økonomi.

### **6.2.1 Status**

Kartleggingen viser at det er registrert 45 personer i denne gruppen, for ½-parten av disse er det økonomien som er hovedårsaken til boligproblemet.

### **6.2.2 Behovet**

Kartleggingen viser noe av behovet, men her er det ganske sikkert en del personer/husstander som ikke har vært i kontakt med det kommunale hjelpeapparatet av forskjellige årsaker.

### **6.2.3 Vurderinger**

Denne gruppen har få muligheter på boligmarkedet uten kommunal medvirkning for kortere eller lengre tid.  
Hvis man fikk en større "gjennomtrekk" i de utleieboligene kommunen disponerer i dag, kunne noen i denne gruppen ha fått løst sitt boligproblem.

### **6.2.4 Målsetting**

**Kommunen bør skaffe/disponere inntil 30 nye utleieboliger for denne gruppen.**

## 6.3 Funksjonshemmede

### 6.3.0 Definisjon av målgruppen

Person som er fysisk eller psykisk funksjonshemmet med omsorgsbehov og som i tillegg er økonomisk vanskeligstilt.

### 6.3.1 Status

Kommunen eier i dag 12 utleieboliger tilpasset bevegelseshemmede. I tillegg eier kommunen 5 boliger i Friggsvei og 5 PU-boliger på Randem som er beregnet for funksjonshemmede. Bortsett fra disse er det på markedet få tilgjengelige/egnete boliger for denne gruppen.

### 6.3.2 Behovet

Kartleggingen viser at det er 29 personer med boligbehov som kommer inn under denne gruppen. I tillegg vet vi at det er noen yngre innenfor denne gruppen som om få år vil trenge bolig.

### 6.3.3 Vurderinger

En god løsning for denne gruppen vil være bofellesskap i enheter av 5-6 leiligheter med tilsynsordninger. Leilighetene bør variere noe i størrelse, fra ca. 40 m<sup>2</sup> til 65 m<sup>2</sup>, med tilgjengelig felles miljørom.

### 6.3.4 Målsetting

**Kommunen skal bidra til at det for denne gruppen bygges inntil 5 enheter à 6 småleiligheter med bofellesskap og med bistands- og/eller tilsynsordninger.**

## 6.4 Flyktninger og innvandrere

### 6.4.0. Definisjon av målgruppen

Utenlandske borgere som har fått oppholds- og bostatus av norske myndigheter.

### 6.4.1. Status:

Kommunestyret har gjort følgende vedtak:  
Sak 031/00 Bosette i kommunen 20 personer i år 2000 og 2001  
Sak 002/01 Bosette 10 personer i tillegg til de 20 for år 2000 og 2001  
Bosette 10 personer i år 2002 og 10 i år 2003.  
I tillegg kommer ev. familiejenforeninger.  
Sak 043/01 Bosette 5 nye flyktninger i 2002 i tillegg til de tidligere 10  
Antall flyktninger som har flyttet til kommunen:  
Fra 1991 til 2000 i alt 60 personer + 5 fødte = 65 personer.  
I samme periode flyttet 13 av disse ut av kommunen igjen.  
I år 2000 bosatte seg 9 flyktninger og hittil i 2001 9 flyktninger  
(av de i alt vedtatte 20).

#### 6.4.2. Behov for boliger:

Rest fra år 2000/2001 (20-18)	=	2	flyktninger
Tillegg for 2000/2001	=	10	”
Vedtatt for 2002/2003	=	20	”
Tillegg for 2002	=	<u>5</u>	”
I alt			<u>37 flyktninger</u>

Av de som er bosatte bor 14 flyktninger midlertidig i kommunal utleiebolig (hvorav 6 i Skades vei på fremleie).

Behov for permanent bolig for flyktninger t.o.m. 2003 er inntil 50 leiligheter avhengig av familiestatus for flyktningene. Kommunen ønsker bosetting av familier.

#### 6.4.3. Muligheter/begrensninger

Det finnes ytterst få muligheter for kommunen å finne egnede leiligheter for denne gruppen på det åpne boligmarkedet.

Leilighetene må ligge sentralt og være fleksible også av hensyn til eventuell senere familiejenforening.

#### **6.4.4. Målsetting:**

**For å oppfylle kommunestyrets vedtak må det arbeides for å skaffe ca. 40 fleksible leiligheter/boliger for flyktninger etter følgende plan:**

- **år 2002 = 20 leiligheter**
- **år 2003 = 20 leiligheter**
- **boligene bør ligge i nærheten av Vestby sentrum (helst på Sole skog)**

## **6.5 Kommunale utleieboliger**

#### 6.5.0. Definisjon

Boliger som kommunen i dag eier/disponerer for utleie.

#### 6.5.1. Status

Vestby kommune disponerer direkte til sammen 95 boliger, hvorav:

- 61 er utleieboliger (kommunen eier 48),  
12 av disse er tilpasset bevegelseshemmede,
- 24 er omsorgsboliger,
- 10 PU-boliger i Friggs vei og på Randem beregnet på funksjonshemmede.

Husleieinntektene utgjør årlig ca. kr 2.5 mill., tilsvarende gjennomsnittlig månedlig husleie på ca. kr 3.400,- pr. bolig.

Markedsleieprisen kan antydes til å ligge ca. kr 1 mill. høyere.

De fleste av boligene er tildelt etter innstilling fra Rehabiliteringsavdelingen.

Det er utarbeidet regler (1993) for tildeling av kommunal bolig, se vedlegg 6.



Tilstandsrapport:

Vi har ingen oppdatert rapport, men den siste viser at 15 boliger kun har ubetydelige mangler, mens 20 har stort behov for renovering. Boligenes verdi kan anslås samlet til ca. kr 40 mill. De siste årene har det blitt brukt noe over kr 100.000,- i årlig vedlikehold, i 1999 - ca. kr 140.000,-, år 2000 kr 103.000,-. Beløpet burde ha vært langt høyere.

Bostatus:

De fleste av boligene er gjennomgangsboliger med kontraktstid på 3 år. På grunn av mangel på andre botilbud har hittil ca. 30% av beboerne fått forlenget kontrakt.

Kommunen har heller ikke oppdatert oversikt over beboernes familiesituasjon eller deres økonomiske situasjon.

#### 6.5.2 Behovet

Vi har ingen eksakt oversikt over behovet for nye boliger for korttidsleie, men Eiendomsavdelingen har ca. 40 husstander på venteliste. Siden de fleste av kommunens utleieboliger er tildelt etter henstilling fra Rehabiliteringsavdelingen, har det derfor vært vanskelig for andre enn spesielt vanskeligstilte å få hjelp av kommunen til å løse sitt boligproblem.

#### 6.5.3. Muligheter/begrensninger/vurdering

Det ligger en skjult kommunal subsidiering ved mange av leieforholdene. Fordi man ikke har noen oppdatert oversikt over beboernes økonomiske situasjon, er det vanskelig å høyne husleiene vesentlig uten at det vil skape økonomiske problemer for mange. Bruk av bostøtteordningen kan avhjelpe situasjonen for noen.

For de som har betjeningsevne vil tildeling av etableringslån/tilskudd kunne bidra til at de som ønsker det kan få kjøpt boligen eller til å skaffe seg ny bolig.

Salg av boliger til de beboerne som ønsker det vil frigjøre kapital for investering i nye og mer funksjonelle boliger/leiligheter.

#### 6.5.4. Målsetting

- A. Det må snarest gjennomføres en ny kartlegging av standarden på kommunale utleieboliger, slik at man kan få en oversikt over vedlikeholdsbehovet, og muligheter for finansiering av nødvendig rehabilitering gjennom Husbanken.**
- B. Husleiene bør justeres opp når kontrakten gir anledning til det, ev. bruk av bostøtteordningen vil kunne fange opp de som vil få økonomiske vansker med for høye bostøtter i forhold til inntekten.**
- C. Senest ved leiekontraktens utløp vurderes det om husstanden har evne/økonomi til å skaffe seg egen bolig, ev. med kommunal hjelp. Samtidig skal det vurderes om boligen fortsatt er egnet som utleiebolig eller om den bør selges. Salgssummen bør da brukes til å investeres i nye utleieboliger/leiligheter.**
- D. Retningslinjene fra 1993 for utleie av kommunens boliger tas opp til revisjon.**

## 6.6. Omsorgsboliger

### 6.6.1 Status

Kommunen har/disponerer i dag følgende omsorgsboliger:

- 24 boliger i Vestby nord
- 16 boliger ved Catosenteret
- 10 leiligheter på Deør med avtale om tildelingsrett til 2008.

I tillegg eier Stiftelsen Solås og Steinløkka 60 trygdeboliger.

### 6.6.2 Behovet

Kartleggingen sammen med andre signaler viser at det er behov for ca. 30 omsorgsboliger eller bolig med livsløpsstandard.

### 6.6.3 Vurderinger

Kommunestyret har tidligere godkjent at Stiftelsen Solås og Steinløkka i samarbeid med kommunen har søkt om husbankfinansiering av 2 prosjekter med i alt 29 omsorgsboliger.

Det vil være naturlig å se ovennevnte prosjekter i sammenheng med denne Boligplanen.

### 6.6.4 Målsetting

**Kommunen støtter prosjektene til Stiftelsen Solås og Steinløkka om bygging av i alt 29 omsorgsboliger i Vestby nord, eventuelt som boliger med livsløpsstandard, som en del av Boligplanen.**

## 6.7 Intern kommunal organisering

### 6.7.1. Status

Kommunens administrering av husbankens låne- og støtteordninger har inntil nylig skjedd på Boligkontoret.

Boligkonsulenten har behandlet søknader om etableringslån og tilskudd og fremlagt saken for den politisk oppnevnte Husnemnda for avgjørelse.

Administreringen av kommunens utleieboliger har vært delegert til Teknisk etat v/Eiendomsavdelingen.

Helse- og sosial etaten v/Rehabiliteringsavdelingen har behandlet saker som gjelder boliger for vanskeligstilte og sosial klienter og innstilt overfor Eiendomsavdelingen prioritering ved tildeling av utleiebolig.

### 6.7.2. Vurderinger

I forslaget til ny organisering i kommunen med 10 resultatområder er det lagt opp til at:

- A. Husbankens låne- og støtteordninger skal behandles av boligkonsulenten i Økonomiavdelingen,

- B. kommunens utleieboliger skal administreres av Eiendomsavdelingen,
- C. behandling av saker som gjelder boliger for funksjonshemmede og vanskeligstilte skal skje i avdelingen for Rehabilitering,
- D. det vurderes om Husnemnda skal opprettholdes som eget utvalg.

### **6.7.3. Målsetting**

**Det forventes at funksjonsområdene internt blir drøftet i forbindelse med den nye organisasjonsplanen for kommunen.**

**Arbeidsfordelingen bør evalueres etter en tid.**

**Husnemndas skjebne vil bli behandlet i forbindelse med arbeidet med den politiske organiseringen.**

## **6.8. Bomiljø i etablerte boligområder**

### **6.8.1. Status**

Det finnes i dag 9 mer eller mindre konsentrerte boligområder; Brevik, Son, Deør, Hølen, Garder, Hvitsten, Pepperstad skog, Vestby sentrum, Grøstadvfeltet, Sole skog og Randem/Høgda.

Det er kommet signaler om at enkelte områder trenger en miljømessig opprusting av utomhusområdene, som bl.a. fartsbegrensninger, asfaltering, veilys, lekeområder, gang- og sykkelveier, etc.

### **6.8.2. Målsetting**

**I samarbeid med Velforeningene lages det en fremdriftsplan for hvert enkelt område der det er behov for bedring av utomhusmiljøet.**

## **7. OPPSUMMERING AV ALLE FORSLAG TIL MÅLSETTINGSVEDTAK**

### **7-4.3.4 BOLIGSTRUKTUR:**

1. Det må undersøkes mulighetene for gjennom avtale med utbyggerne å omdisponere tidligere godkjente eneboligområder til områder med småleiligheter,
2. Ved godkjenning av nye utbyggingsplaner, fortrinnsvis i Vestby nord, må det sikres "sosial" boligbygging ved utbyggingsavtaler.

### **7-5.2.3 KOMMUNENS BRUK AV OFFENTLIGE FINANSIERINGSORDNINGER:**

I samarbeid med Husbanken vil målsettingen være å søke å dekke behovet for lån og tilskudd for å finne boligløsninger for målgruppene.

En mer bevisst holdning til bruk av bostøtteordningen vil i noen tilfelle også kunne bidra til løsninger for flere av de spesielt økonomisk vanskeligstilte.

### **7-6.1.4 UNGE I ETABLERINGSFASEN:**

Gjennom utbyggingsavtaler med private utbyggere skal kommunen bidra til at følgende boligbygging gjennomføres:

- Det bygges 50 mindre utleieleiligheter nær Vestby sentrum (helst på Sole skog) beregnet på ungdom i etableringsfasen,
- Utbyggingen kan deles opp i etapper:  
år 2002: 20 leiligheter,  
år 2003: 15 leiligheter,  
år 2004: 15 leiligheter,  
eller tilpasset etterspørselen,
- Størrelse, standard og finansiering skal ha som mål at totale månedlig husleiekostnader blir på ca. kr 4.500,-,
- Det opprettes en organisasjon "Ungdommens Boligbyggelag, Vestby" til å organisere utbygging og drift av denne boligmassen sammen med kommunen, eller alternativt samarbeid med en etablert organisasjon,
- Leieforholdet settes i utgangspunktet til maksimum 4 år.

### **7-6.2.4. SOSIALT OG ØKONOMISK VANSKELIGSTILTE:**

Kommunen bør skaffe/disponere inntil 30 nye utleieboliger for denne gruppen.

#### **7-6.3.4. FUNKSJONSHEMMEDE:**

Kommunen skal bidra til at det for denne gruppen bygges 5 enheter à 6 småleiligheter med bofellesskap og med bistands- og/eller tilsynsordninger.

#### **7-6.4.4. FLYKTNINGER:**

For å oppfylle kommunestyrets vedtak må det arbeides for å skaffe ca. 40 fleksible leiligheter/boliger for flyktninger etter følgende plan:

- år 2002 = 20 leiligheter
- år 2003 = 20 leiligheter
- boligene bør ligge i nærheten av Vestby sentrum (helst på Sole skog)

#### **7-6.5.4. KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER:**

- A. Det må snarest gjennomføres en ny kartlegging av standarden på kommunale utleieboliger, slik at man kan få en oversikt over vedlikeholdsbehovet, og muligheter for finansiering av nødvendig rehabilitering gjennom Husbanken.
- B. Husleiene bør justeres opp når kontrakten gir anledning til det, ev. bruk av bostøtteordningen vil kunne fange opp de som vil få økonomiske vansker med for høye boutgifter i forhold til inntekten.
- C. Senest ved leiekontraktens utløp vurderes det om husstanden har evne/økonomi til å skaffe seg egen bolig, ev. med kommunal hjelp. Samtidig skal det vurderes om boligen fortsatt er egnet som utleiebolig eller om den bør selges. Salgssummen bør da brukes til å investeres i nye utleieboliger/leiligheter.
- D. Retningslinjene fra 1993 for utleie av kommunens boliger tas opp til revisjon.

#### **7-6.6.4. OMSORGSBOLIGER:**

Kommunen støtter prosjektene til Stiftelsen Solås og Steinløkka om bygging av i alt 29 omsorgsboliger i Vestby nord, eventuelt som boliger med livsløpsstandard, som en del av Boligplanen.

#### **7-6.7.3. INTERN KOMMUNAL ORGANISERING:**

Det forventes at funksjonsområdene internt blir drøftet i forbindelse med den nye organisasjonsplanen for kommunen.

Arbeidsfordelingen bør evalueres etter en tid.

Husnemndas skjebne vil bli behandlet i forbindelse med arbeidet med den politiske organiseringen.

#### **7-6.8.2. ETABLERTE BOLIGOMRÅDER:**

I samarbeid med Velforeningene lages det en fremdriftsplan for hvert enkelt område der det er behov for bedring av utomhusmiljøet.

## **8. STYRINGSGRUPPENS FORSLAG TIL OPPFØLGING VED BEHANDLINGEN I KOMMUNESTYRET:**

- 1. Kommunestyret tar innholdet i det fremlagte forslag til boligplan til etterretning og godkjenner målsettingsforslagene oppsummert under punkt 7.  
Kommunestyret ber om at disse målsettingene legges til grunn i det videre arbeidet.**
- 2. Det nedsettes en prosjektgruppe på 5 personer til å arbeide videre med boligplanen i samarbeid med nettverks- og referansegruppene og fremme forslag til boligløsning for målgruppene.**

**Forslagene for boligløsning for hver målgruppe skal inneholde:**

- **lokalisering**
- **boform**
- **driftskostnader for kommunen (hvis aktuelt)**
- **finansieringsmåter**
- **eierskap/driftsform**
- **intensjonsavtaler om utbyggingsavtaler med private utbyggere hvor det kan være aktuelt.**

- 3. Forslagene legges fram for behandling i kommunestyret enkeltvis eller samlet snarest, dog senest 30.9.2002, slik at de om nødvendig kan innarbeides i kommunens Handlingsprogram.**