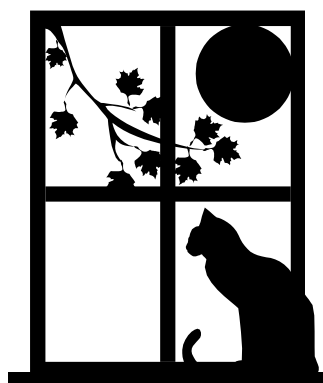


BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

FOR

EIDSVOLL KOMMUNE

2002 – 2005



INNHOOLD

1.0	Innledning	1
1.1	Hvorfor en boligsosial handlingsplan?	1
1.2	Mandat	1
1.3	Metode	1
1.4	Planens oppbygging	1
2.0	Situasjonsbeskrivelse	2
2.1	Definering av behov	2
2.2	Planlagt utbygging	2
2.3	Befolkningsutvikling	2
2.4	Levekår	2
2.5	Boligsituasjonen til vanskeligstilte grupper i kommunen	3
2.5.1	Sosialt vanskeligstilte	3
2.5.2	Flyktninger	3
2.5.3	Fysisk funksjonshemmede	4
2.5.4	Mennesker med psykisk utviklingshemming	4
2.5.5	Mennesker med psykiske lidelser	4
2.5.6	Eldre	5
2.5.7	Ungdom i etableringsfasen	5
2.6	Eksisterende kommunale boliger – en gjennomgang	5
2.7	Organisering av kommunens boligjenester	7
3.0	Offentlige støtteordninger	8
3.1	Gjennomgang av Husbankens tilbud	8
3.1.1	Kjøpslån	8
3.1.2	Etableringslån	8
3.1.3	Etableringstilskudd	9
3.2	Bruken av Husbankens tilbud	9
4.0	Vurderinger	11
4.1	Behovsvurderinger	11
4.2	Prioriteringer	11
4.2.1	Boliger til flyktninger	12
4.2.2	Boliger til personer med sammensatte sosiale problemer	12
4.2.3	Boliger til fysisk funksjonshemmede	13
4.2.4	Boliger til mennesker med psykisk utviklingshemming	13
5.0	TILTAK – HANDLINGSPLAN 2002 - 2003	14
5.1	Sosialt vanskeligstilte	14
5.2	Flyktninger	14
5.3	Fysisk funksjonshemmede	14
5.4	Mennesker med psykisk utviklingshemming	14
5.5	Mennesker med psykiske lidelser	14
5.6	Eldre	14
5.7	Ungdom i etablererfasen	14

1.0 INNLEDNING

1.1 Hvorfor en boligsosial handlingsplan?

I St.meld. nr. 49 (1997-98) *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte* oppfordres kommunen til å utarbeide en boligsosial handlingsplan. Hensikten med å utarbeide en slik plan er å gi kommunen bedre kunnskap om boligbehovet til de innbyggerne i kommunen som trenger det offentlige bistand til å skaffe seg, og beholde en bolig. En boligsosial handlingsplan er primært en plan rettet mot disse gruppene. De boligsosiale behovene må sees i lys av den generelle boligpolitikken i kommunen.

Planen skal også gi økt kunnskap om statlige virkemidler i boligpolitikken, helst en mer samkjørt boligpolitikk mellom sektorene i kommunen, og en bedre utnyttelse av kommunens boligmasse.

1.2 Mandat

I forbindelse med at kommunestyret behandlet Forslag til boligprogram 2001 – 2004 i sitt møte den 19.03.01 i sak nr. 015/01 ble det foreslått at det skulle settes i gang et arbeid med boligsosial handlingsplan for Eidsvoll. Forslaget ble enstemmig vedtatt, og fikk følgende ordlyd:

"Det settes i gang et arbeid med boligsosial handlingsplan for Eidsvoll kommune. Planen legges fram sammen med neste boligprogram."

Det har blitt nedsatt en styringsgruppe for prosjektet bestående av rådmann Pål E. Lorentzen, bolig- og eiendomssjef Elna Fallan Rød, seksjonsleder for bygg- og vedlikehold Steinar Reinsberg, helse- og sosialsjef Eivind Johansen / Elly Olsen, pleie- og omsorgsleder Hans M. Stubbe og sosialleder Olav Vold. Bolig- og eiendomssjefen er leder for prosjektet, mens rusmiddelkonsulent Anne Catherine Ekroll er sekretær, og den som har ført planen i pennen.

Kommunen har fått kr 100.000 i støtte fra Husbanken til gjennomføringen av prosjektet. Midlene utløses når rapporten er godkjent av kommunestyret.

1.3 Metode

I Eidsvoll kommune har det de siste årene blitt utarbeidet flere ulike planer som hver for seg tar opp boligbehovet til vanskeligstilte grupper. Kommunen har derfor en ganske god oversikt over dette. I tillegg utarbeider bolig- og eiendomskontoret "Boligprogrammet" som rulleres hvert år. Boligprogrammet viser den generelle boligbyggingen og utviklingen på boligmarkedet i forhold til folketall, og for Eidsvolls del med økt tilflytting. Eidsvoll kommune har også, sammenlignet med kommunene rundt oss, en relativt stor kommunal boligmasse.

Styringsgruppa som er oppnevnt til dette prosjektet har vurdert det slik at vi i Eidsvoll allerede har god oversikt over behovet til utsatte grupper, men at vi har behov for å samle og delvis oppdatere kunnskapen i en plan.

1.4 Planens oppbygging

Den foreliggende planen består av fire deler. Den første delen, kapittel 2, er en beskrivelse av situasjonen slik den foreligger i dag. Kapittel 3 er en gjennomgang av de mest aktuelle tilskudds- og låneordninger fra Husbanken. I dette kapittelet ser vi også på bruken av ordningene i Eidsvoll kommune. Behovsvurderinger og prioriteringer gjennomgås i kapittel 4, mens selve handlingsplanen konkretiseres i kapittel 5.

2.0 SITUASJONSBESKRIVELSE

2.1 Definerings av behov

Begrepet behov kan defineres på svært ulike måter avhengig av hvem som definerer og i hvilken sammenheng begrepet skal forstås og brukes. I forhold til denne planen er det viktig å ha klart for seg at det er brukerens behov, den personen som trenger bistand for å skaffe seg en egnet bolig, som skal stå i sentrum. Behov skal knyttes til brukerens objektive funksjons- og boevne, og skilles fra brukerens eventuelle subjektive ønsker om en spesiell bolig.

2.2 Planlagt utbygging

Når det gjelder planer for boligbygging og utbygging av nye boområder er dette nøye beskrevet i "Boligprogrammet" som legges fram til behandling sammen med denne planen. Det henvises også til kommuneplanens arealdel.

2.3 Befolkningsutvikling

Kommunens befolkningsutvikling er nøye beskrevet i "Boligprogrammet", det henvises til dette.

2.4 Levekår

Sosial- og helsedepartementet gir hvert år ut et styrings- og informasjonshjul, en årsrapport, med sammenligningstall for kommunene knyttet til levekårsproblemer i Norge. I denne rapporten knyttes helt bestemte variabler til begrepet levekårsproblemer, og det utarbeides en indeks for hver kommune som sier noe om levekår hos dem som bor i de ulike kommunene. Dødelighet, antall trygdede, antall sosialhjelpsklienter og utdanningsnivå er eksempler på variabler som ligger til grunn for denne levekårsindeksen.

Eidsvoll kommune hadde for år 2000 den høyeste scoren på indeks for levekårsproblemer i Akershus, dvs. vi kom dårligst ut, mens Gjerdrum kom best ut i fylket. Det skyldes i hovedsak at vi har mange innbyggere som lever av ulike trygdeytelser, og at det bare er Enebakk og Aurskog-Høland som har lavere utdanningsnivå blant sine innbyggere enn Eidsvoll i Akershus.

Denne levekårsindeksen forteller oss noe om kommunens befolkningssammensetning, og herunder i hvilken grad kommunen har en høy eller lav "inngangsbillett" til sine bolig- og tomteområder. En kommune med en høy "inngangsbillett", som for eksempel Gjerdrum, vil på sikt få en ressurssterk befolkning med færre levekårsproblemer enn en kommune med en lav "inngangsbillett", som for eksempel Eidsvoll. Det er viktig å få med at det ikke primært er kommunen som gjør folk syke, men at prisnivået på tomter og utleieboliger virker rekrutterende på en del av befolkningen som har mange problemer. Befolkningssammensetningen i en kommune er en viktig faktor for all planlegging i kommunen, ikke minst på boligsektoren der folks økonomiske evne ofte vil være helt avgjørende.

Tallene i tabellen er hentet fra Styrings- og informasjonshjulet for helse- og sosialtjenesten i kommunene – Sammenligningstall for 2000. Kolonnen merket Indeks uttrykker den gjennomsnittlige verdien på de 7 indikatorene for levekårsproblemer. Utdanningsnivået er oppgitt som supplerende opplysning og er ikke regnet inn i indeksen.

	Indeks	Sosial- hjelp	Døde- lighet	Uføre- trygd	Attførings penger	Vold	Arbeids- ledige	overgang stønad	Lav ut- danning
Hele landet	5,4	5,4	5,7	5,6	5,2	5,1	5,7	5,3	5,8
10 000 – 19 900	5,9	5,7	5,6	5,5	5,8	6,6	5,8	5,9	5,9
Gjerdrum	2,3	5	4	1	2	1	2	1	5
Nannestad	4,3	3	5	6	2	5	5	4	9
Ullensaker	4,4	6	9	2	3	4	4	3	8
Nes	4,4	3	8	3	6	2	6	3	9
Hurdal	4,6	7	5	7	5	1	5	2	9
Eidsvoll	6,3	3	9	8	6	6	6	6	9

Opplysningene fra styrings- og informasjonshjulet sier altså ingenting om hvordan det faktisk er å bo i kommunen. Den sier ingenting om andre faktorer som er viktige når folk skal etablere seg, som barnehagedekning, utdanningstilbud, fritidstilbud eller kommunikasjonsforhold. Nærmere opplysninger om barnehagedekning og skolekapasitet er nøye beskrevet i det generelle boligprogrammet.

Dersom det skal være et mål for Eidsvoll kommune å gjøre noe med levekårsproblemene i kommunen ved å gjøre den mer attraktiv for personer med høyere utdanning, høye inntekter og relativt sett få problemer, vil utviklingen av infrastruktur og boligpolitikken kunne være konkrete virkemidler for å nå et slikt mål. Nærheten til hovedflyplassen, og de svært gode kommunikasjonsmulighetene for pendlere med jobb i Oslo, vil være klare fortrinn for kommunen i kampen om de ressurssterke innflytterne på den ene siden, og en viktig faktor for å få bygdas egne unge til å etablere seg her på den andre siden.

2.5 Boligsituasjonen til vanskeligstilte grupper i kommunen

2.5.1 Sosialt vanskeligstilte

Lov om sosial tjenester, som trådte i kraft 1 januar 1993, pålegger kommunen å skaffe midlertidige boliger til personer som ikke klarer å skaffe seg bolig selv. Et sentralt spørsmål i forhold til boligutviklingen i Oslo og Akershus er først å definere hvem en regner som vanskeligstilte på boligmarkedet. Prinsipielt vil dette både være et spørsmål om egenskaper ved individet, men også om forholdet mellom individets ressurser og boligmarkedet. Innenfor enkelte områder av Oslo og Akershus er boligprisene så høye at selv personer med helt vanlige yrker som bussjåfører, lærere og sykepleiere vil kunne betraktes som vanskeligstilte. I vårt distrikt er prisnivået lavere, slik at denne problemstillingen ikke er like aktuell her nå. Gruppen sosialt vanskeligstilte er sammensatt også hos oss, men felles for mange av de som trenger hjelp til å skaffe seg en bolig er flere sosiale problemer. Dårlig økonomi er bare ett av flere problemer klientene sliter med.

Eidsvoll kommune ved sosialtjenesten disponerer i dag 52 boliger som leies ut til familier og enkeltpersoner som av ulike grunner ikke klarer å skaffe seg en bolig på det ordinære boligmarkedet. En del av de som får leie bolig gjennom sosialtjenesten har svært sammensatte problemer der dårlig økonomi er kombinert med for eksempel rusproblemer og / eller psykiske lidelser. En annen gruppe er de med "bare" dårlig økonomi, og som er i en vedvarende dårlig økonomisk situasjon, det kan for eksempel være enkelte trygdede og langtids sosialhjelpsmottagere. Også flyktninger tildeles boliger fra denne potten.

Kommunen har en mindre gruppe med klienter, 15-20 personer, som det er svært vanskelig å bosette, og som også har problemer med å beholde en bolig. Dette er gjerne personer med alvorlige rusproblemer og/eller psykiske lidelser, som i tillegg har store atferdsproblemer. Disse er det vanskelig å finne egnede boliger til. De har en tendens til "å bruke opp" både boligen og omgivelsene. Mulige løsninger på denne gruppens boligproblemer vil bli en viktig del av diskusjonen i kapittel 4.0 Vurderinger.

2.5.2 Flyktninger

Eidsvoll kommune ble i september 2000 av UDI bedt om å bosette i alt 40 flyktninger i 2001 og ytterligere 30 innen utgangen av 2003. Familiegjenforening skulle komme i tillegg. På bakgrunn av presset på boligmarkedet i kommunen samt de stadig økende prisene på boliger ble det vurdert som

helt urealistisk å ta imot så mange som 70 flyktninger i perioden 2001 – 2003. Det er så langt vedtatt å ta imot 30 flyktninger i perioden fordelt på 10 personer årlig inkludert familiegjenforening og selvbosetting.

Kommunen er imidlertid på nytt høsten 2001 anmodet om å ta imot flere flyktninger enn de 10 det er vedtatt å ta imot. Denne anmodningen er ikke sluttbehandlet politisk når dette skrives (november-01).

Husbanken har utarbeidet en egen finansieringsordning for å hjelpe kommunene til å etablere flere boliger til sosialt vanskeligstilte, herunder flyktninger. Denne ordningen blir nærmere beskrevet i kapittel 3.0 Offentlige støtteordninger.

2.5.3 Fysisk funksjonshemmede

Kommunen har en gruppe mennesker som på relativt kort sikt vil ha behov for en fysisk tilrettelagt bolig. Dette dreier seg i all hovedsak om yngre mennesker som har ulike progredierende sykdommer, det vil si at tilstanden stadig forverres. Institusjonsplasser vil for denne gruppen ikke representere noe egnet tilbud. I løpet av de to nærmeste årene vil anslagsvis 5 personer ha behov for en slik tilpasset bolig.

2.5.4 Mennesker med psykisk utviklingshemming

Kommunen har nå ulike botilbud til i alt 46 mennesker med psykisk utviklingshemming. Ikke alle de boligene kommunen disponerer er hensiktsmessige med hensyn til bemanningssituasjonen. Personalutgifter representerer ca. 90% av de totale driftsutgiftene i budsjettssammenheng, så det er derfor påkrevet å ha et botilbud som kan utnytte personalet mest mulig effektivt.

De framtidige boligsøkerne er i dag i det alt vesentlige hjemmeboende hos foreldre eller andre pårørende. Eidsvoll kommune har registrert 10 personer med behov for bolig i løpet av de nærmeste årene, hvorav 5 på venteliste som bor alene, eller har utilfredsstillende boforhold, og 5 som er hjemmeboende.

Det nære behovet er som følger:

- meldt behov, står på venteliste	5 leiligheter
- erstatningsboliger for Fagerhøy C	2 leiligheter
- erstatningsboliger for Fagerhøy hybelhus	7 leiligheter
- erstatningsboliger for Siggerudhagan 120	4 leiligheter

I tillegg vil det etter hvert bli behov for 5 boligplasser til hjemmeboende psykisk utviklingshemmede voksne. Disse bor i dag sammen gamle foreldre, og ønsker foreløpig ikke noe tilbud fra kommunen. Men den dagen omsorgspersonene ikke lenger kan ivareta omsorgen, vil kommunen måtte etablere hjelp.

Det er behov for et permanent avlastningstilbud for både barn og voksne, dette kan samlokaliseres på Fagerhøy B og C. Dette vil innebære en bedre utnyttelse av personalressursene. Fagerhøy A fortsetter å være en boenhet for 1-2 personer som i dag.

Kommunestyret vedtok 02.09.96 "Langtidsplan for boligbygging for funksjonshemmede – boligbehov 1996 – 2008" med slikt vedtak:

1. "Langtidsplanen for boligbygging for funksjonshemmede vedtas som prinsipplan og følges opp i økonomiplanarbeidet.
2. De foreslåtte tomtealternativene prioriteres i tid og gjøres deretter byggeklare etter hvert som det bestemmes at de skal tas i bruk.
3. De nåværende boligtilbud, som er foreslått avviklet, vurderes nøye. Hvis behovet er til stede, opprettholdes de lenger enn det planen viser."

2.5.5 Mennesker med psykiske lidelser

Kommunen har i dag 5 øremerkede leiligheter, treningsleiligheter, til mennesker med psykiske lidelser på Vilberg. Tilsvarende leiligheter er under bygging på Dal. Også her er det 5 leiligheter.

I psykiatriplanen som ble utarbeidet og vedtatt i 2000, og som er rullert i 2001, er videre boligbehov for denne gruppen omtalt på følgende måte: "Kommunen må forberede seg på å ta imot alle ferdig behandlede pasienter som skrives ut fra psykiatriske institusjoner som trenger bolig og døgntilsyn i

form av pleie og omsorg. Det finnes flere løsningsalternativer både innenfor kommunen og interkommunalt. Her kreves det store ressurser. Bemanning av en bolig med en ansatt tilstede hele døgnet vil kreve minst ni personer, ca. 5 stillinger. I psykiatriplanen er dette lagt til 2005. Fylkeslegen ber om at kommunen utreder et døgntilbud, og at det tas hensyn til at det ikke organiseres som en særomsorg.”

Det vil være fra 5-10 personer som vil å ha behov for et slikt spesielt tilrettelagt botilbud til erstatning for en fylkeskommunal institusjonsplass i Eidsvoll.

2.5.6 Eldre

Kommunen har de senere år gjort et stort løft for å bedre og modernisere eldreomsorgen i kommunen. Det er bygget og etablert et betydelig antall omsorgsboliger, og spesielt tilrettelagte tilbud til senil demente. Eidsvoll kommune har tidligere hatt fylkets høyeste andel eldre. Dette skyldes både høyt antall egne eldre, samt sykehjem med utenbygds pasienter. Økningen i aldersgruppen vi har sett de 15 siste årene har nå stagnert, og vi får ikke den store økningen i antall eldre som de fleste andre kommunene i Akershus nå vil få.

Kommunen har fortsatt behov for flere sykehjemsplasser, og ved rulleringen av eldreplanen i desember 2000 ble det vedtatt at kommunen skal forhandle med Akershus fylkeskommune om overtagelse av psykiatrisk avdeling ved Vilberg helsetun når fylket flytter disse plassene til Jessheim. Her er det snakk om 20 plasser. Disse forhandlingene har startet opp. I tillegg har kommunestyret vedtatt at Feiring aldershjem skal gjøres om til sykehjem dersom det er mulig å få statlig støtte til dette.

I Økonomiplanen for 2001 – 2004 vises det til at det de senere årene er gjort betydelige investeringer i tiltak rettet mot eldre, mennesker med psykisk utviklingshemming og psykiatriske pasienter. Dersom det ikke kommer nye statlige midler til satsing innenfor denne sektoren vil det være rimelig at helse- og sosialsektoren nå tar noen hvileskjær, og heller konsentrerer seg om å dra maksimal nytte av de nye tiltakene som er realisert. En oversikt over eksisterende boliger og institusjonsplasser kommer i kap. 2.6.

2.5.7 Ungdom i etableringsfasen

Kommunen har gjennom boligbyggelaget etablert ett botilbud spesielt øremerket ungdom under 30 år. Det er Stenshol som inneholder 12 leiligheter. Kommunen er med og fordeler disse boligene gjennom styreverv i boligbyggelaget. Da boligene på Brennhaugen ble planlagt ble det diskutert om ikke disse skulle beholdes ungdom i etableringsfasen, dvs. ungdom med inntekt, men uten egenkapital. Men da boligprosjektet ble etablert var ”ungdom” falt ut, og leilighetene generelt øremerket sosialt vanskeligstilte. Eidsvoll boligbyggelag ønsker imidlertid å bygge denne typen boliger, og de er i dialog med kommunen om kjøp av en tomt på Råholt til dette formålet.

2.6 Eksisterende kommunale boliger – en gjennomgang

Institusjonsplasser	Sum plasser
Aldershjemsplasser	26
Kjøpte aldershjemsplasser	1
Sum aldershjemsplasser	27
Sykehjemsplasser	94
Kjøpte sykehjemsplasser	5
Sum sykehjemsplasser	99
Sum heldøgns institusjonsplasser pr. 31.10.01	126

Kommunale boliger	Sum boliger
Sum omsorgsboliger for eldre	72
Sum bokollektiv for aldersdemente, sykehjemsnivå	24
Sum trygdeleiligheter	105
Sum botiltak for mennesker med psykisk utviklingshemming	46
Sum treningsboliger for brukere med psykiske lidelser	5
Sum kjøpte botilbud til mennesker med psykisk utviklingshemming	2
Sum kommunalt eide boliger til vanskeligstilte	48
Sum innleide boliger til vanskeligstilte	4
Sum boliger til kommunalt ansatte	39
Sum botiltak	345
Sum kommunale botiltak (- 2 kjøpte plasser)	343

Ungdomsboliger	Sum boliger
Stenshol	12

Eidsvoll kommune hadde pr. 31.10.01 343 kommunale utleieboliger til disposisjon, det gir 194 boliger pr. 10.000 innbyggere. **Eidsvoll har med det den høyeste dekkningen av kommunale utleieboliger i forhold til folketallet på Øvre Romerike.** Ungdomsboligene som fordeles av Eidsvoll boligbyggelag kommer i tillegg.

Det fremkommer av vedlegg til økonomiplanen fra helse- og sosialetaten år 2002 – 2005 at Eidsvoll også ligger over gjennomsnittet i Akershus når det gjelder antall trygde- og omsorgsboliger totalt sett. Det spesielle for Eidsvoll er at så mange unge mennesker bor i disse boligene. Det er to til tre ganger så mange under 66 år i boligene i Eidsvoll i forhold til Akershus og landsgjennomsnittet. Sammenlignet med Ullensaker er det i Eidsvoll seks ganger flere beboere i aldersgruppa 0-49 år, og i forhold til Nannestad fire ganger flere beboere mellom 50-66 år. I de tradisjonelle trygdeleilighetene (unntatt boliger til mennesker med psykisk utviklingshemming og Vilberg bosenter) var 31 av 70 beboere under 66 år i 2000.

Alderssammensetningen i trygdeboligene er trolig en av årsakene til den dårlige levekårsindeksen for Eidsvoll. Eidsvoll kommune har et stort behov for leiligheter til yngre mennesker fordi så mange har trygd eller sosialhjelp som inntektskilde, og fordi de har lav utdanning, som ofte gir lav inntekt som igjen gjør dem lite selvhjulpne på boligmarkedet osv. På den annen side kan en stille spørsmålstejn ved om årsaken til at vi har så mange innbyggere i denne kategorien nettopp er fordi vi har så god tilgang på bl.a. leiligheter til denne gruppa. Dette er en viktig problemstilling.

De kommunale utleieboligene består av ulike boligtyper, hybler, leiligheter av ulik størrelse, rekkehus og eneboliger til familier. Noen av boligene har vært eller er øremerket bestemte grupper som for eksempel flyktninger, mennesker med psykiske lidelser, mennesker med psykisk utviklingshemming eller trygdede.

2.7 Organisering av kommunens boligjenester

Bolig- og eiendomskontoret administrerer den kommunale boligmassen. De holder oversikt over hvem som til enhver tid er leietager i de ulike boligene, de skriver leiekontrakter, krever inn husleie etc. Ansvaret for vedlikehold, oppussing etc. er det teknisk etat som har. Ved skifte av leietager blir boligene inspisert av en representant for teknisk etat sammen med den leietageren som flytter ut. Det utarbeides en tilstandsrapport. Dersom det er nødvendig å gjøre noe med boligen før den leies ut på nytt gjøres det av ansatte i denne etaten.

Klargjorte boliger fordeles av henholdsvis bolig- og eiendomskontoret, inntaksteamet ved pleie- og omsorgsavdelingen og av sosialtjenesten. Sosialtjenesten disponerer og fordeler 48 av kommunens boliger til personer eller familier som er sosialt vanskeligstilte. Pleie- og omsorgsavdelingen fordeler institusjonsplasser, trygdeboliger og omsorgsboliger til eldre og funksjonshemmede, mens bolig- og eiendomskontoret fordeler boliger til ansatte og andre med boligproblemer som ikke faller inn under sosialtjenestens eller pleie- og omsorgsavdelingens målgrupper.

Bolig- og eiendomskontoret har også ansvaret for Husbankens låne- og tilskuddsordninger.

3.0 OFFENTLIGE STØTTEORDNINGER

3.1 Gjennomgang av Husbankens tilbud

Husbanken har en lang rekke med låne- og tilskuddsordninger knyttet til ulike vanskeligstilte grupper og til bestemte typer boliger. Alle Husbankens låne- og tilskuddsordninger er nøyaktig beskrevet på Husbankens egen hjemmeside, www.husbanken.no

De mest aktuelle av husbankens ordninger for vanskeligstilte er kjøpslån, etableringslån og etableringstilskudd. Alle disse ordningene administreres lokalt av kommunens bolig- og eiendomskontor.

3.1.1 Kjøpslån

Formålet med kjøpslån er at det skal medvirke til at husstander med spesielle behov kan skaffe seg en nøktern, høvelig bolig. Lån kan gis til kommuner eller enkeltpersoner. Det er en forutsetning at husstanden omfatter en person som er fysisk eller psykisk funksjonshemmet, og at den nye boligen vil passe vesentlig bedre enn dagens bolig, eller at husstanden er sosialt vanskeligstilt. Det er ingen forutsetning at boligen som kjøpes skal være ny.

Det gis ikke lån til kjøp av boliger som skal eies av statlige institusjoner, etater eller forvaltningsbedrifter. Husbanken krever normalt at hjemmelshaver til eiendommen eller andelseier er låntaker, enten alene eller sammen med ektefelle, samboer, registrert partner eller andre. Husbanken forutsetter at lånsøker har økonomisk evne til å betjene lånet og at dette kan dokumenteres.

Husbanken kan gi kjøpslån til kommuner og fylkeskommuner til kjøp av boliger som skal leies ut til husstander som kvalifiserer til ordningen. Det kan gis lån til kommuner, selskaper, foreninger eller stiftelser o.l. for kjøp av brukt bolig som leies ut til ungdom, flyktninger, funksjonshemmede eller særlig vanskeligstilte.

3.1.2 Etableringslån

Ordningen med etableringslån skal medvirke til at husstander med boligetableringsproblemer skal få muligheter til å skaffe seg nøkterne boliger. Det kan gis lån til kommuner og borettslag. Kommuner kan få lån til innskuddsfrie kommunale utleieboliger, og til videreutlån til enkeltpersoner. Ved videreutlån til enkeltpersoner fastsetter kommunene selv nærmere regler for behovsprøving. Reglene skal godkjennes av Husbanken.

Ordningen med etableringslån innebærer også at kommuner som bruker denne sosiale låneformen mye får et høyere beløp, som direkte tilskudd fra Husbanken, til fordeling som etableringstilskudd til sosialt vanskeligstilte. **Eidsvoll er den kommunen i Akershus som bruker ordningen mest, kommunen har derfor en forholdsvis stor pott med etableringstilskudd til fordeling.**

Kommunene kan få etableringslån fra Husbanken når midlene skal nyttes til kommunale boligprosjekter som skal leies ut innskuddsfritt til vanskeligstilte grupper. Når kommunen skal kjøpe boliger for innskuddsfri utleie til eldre, finansieres kjøpene med omsorgslån og oppstartingstilskudd. Det er utarbeidet egne retningslinjer for denne ordningen av Husbanken.

Ordningen med etableringslån til privatpersoner er behovsprøvd. På bakgrunn av de generelle retningslinjene fra Husbanken, kan kommunene utarbeide egne retningslinjer for hvordan ordningen skal praktiseres, forutsatt at disse ivaretar formålet og hovedintensjonene for ordningen. I Eidsvoll fremkommer det av reglenes pkt. 2 at lånet normalt ikke skal overstige 90% av borettsinnskudd eller kjøpesum. De resterende 10% kan gis som etableringstilskudd. Regler for etableringslån for Eidsvoll kommune ble siste gang revidert og vedtatt av kommunestyret desember 2000.

Etableringslån skal omfatte grupper av husstander med lav inntekt, som ungdom i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, eldre, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Kommunene har ikke anledning til å favorisere søkere med lang boansiennitet i kommunen. Det kan bare kreves at søkere bor eller skal bosette seg der.

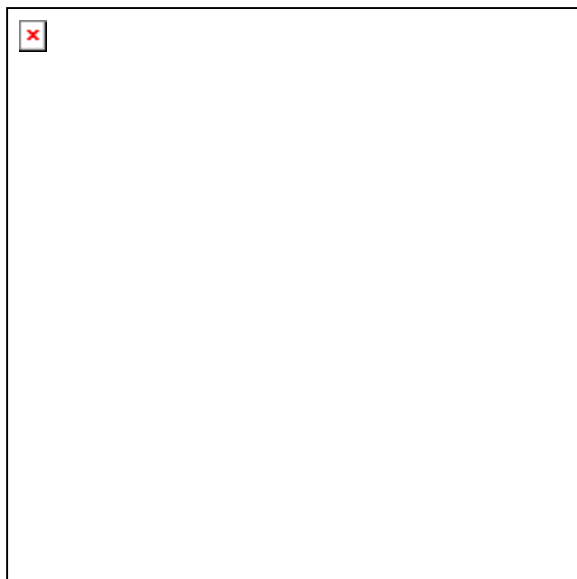
Det kan gis lån til toppfinansiering ved oppføring av nye boliger, ved kjøp av brukte boliger og ved utbedring av boliger. Og det kan gis lån ved refinansiering av dyre boliglån i private finansieringsinstitusjoner.

3.1.3 Etableringsstilskudd

Etableringstilskudd skal medvirke til at husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger, eldre og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og egnede boliger. Det kan gis tilskudd til hel eller delvis dekning av egenkapital ved boligetablering for vanskeligstilte grupper med svak økonomi.

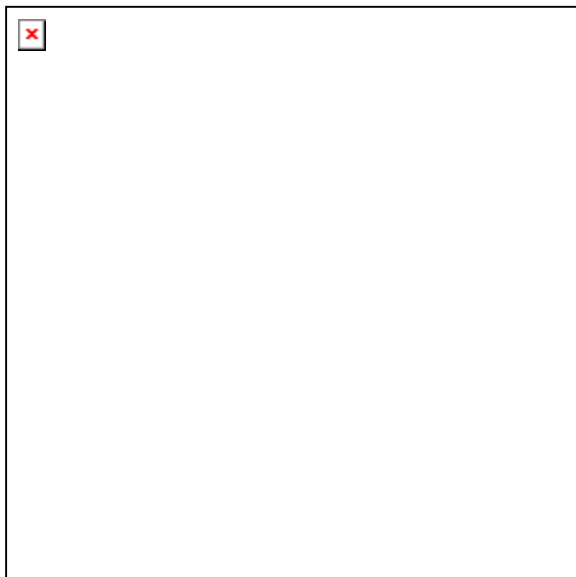
Etableringstilskudd kan gis til enkeltpersoner for etablering eller utbedring av egen bolig, og det kan gis til kommuner for etablering av egne utleieboliger og videre tildeling til enkeltpersoner. Ved videre tildeling til enkeltpersoner fastsetter kommunene selv nærmere regler for behovsprøving. Normalt gis tilskuddet i størrelsesorden 10-20% av det boligen koster. I prinsippet kan det gis mer til den enkelte søker, men det blir en skjønnsmessige avgjørelse i hvert enkelt tilfelle. Reglene skal godkjennes av Husbanken. Ved tildeling av tilskudd til utleieboliger skal regelverket for tildeling av boliger godkjennes av Husbanken.

Tilskudd gis etter en streng behovsprøving, der husstandens samlede situasjon og økonomi legges til grunn. Det legges vekt på om husstandens vanskelige situasjon er av mer varig karakter. Videre vil det bli lagt vekt på at boligetableringen ikke er realiserbar uten tilskudd.

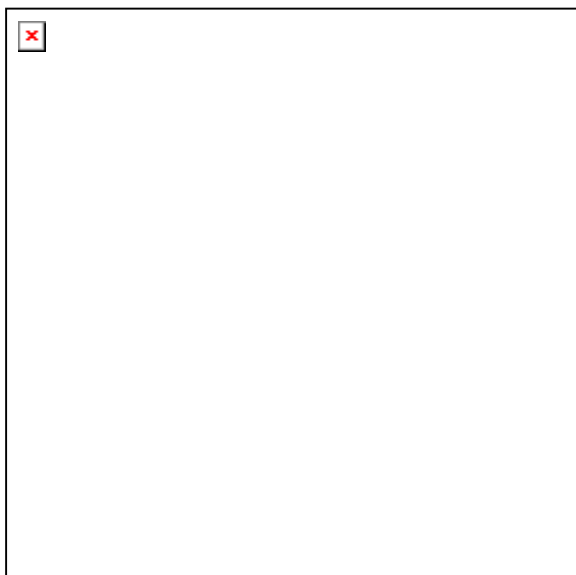


Retningsgivende maksimal inntektsgrense for en enpersons husstand er ca. 180 000 - 200 000 kroner i brutto inntekt. For husstander med flere personer økes inntektsgrensen med ca. 20 000 - 40 000 kroner pr. medlem. Inntektsgrensen kan fravikes etter en konkret vurdering i hver enkelt sak.

Retningsgivende maksimalgrense for egenkapital/formue er ca. 20 000 kroner. Med egenkapital/formue menes midler og verdier som er naturlig realiserbare. Hvis søker har høyere egenkapital enn 20 000 kroner, vil beregnet tilskudd som hovedregel bli avkortet med det overskytende beløpet.



Det gjøres spesielt oppmerksom på at flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan få innvilget boligtilskudd ut fra de samme kriteriene som gjelder for øvrig. I alle søknader fra enkeltpersoner er det en forutsetning at kommunen anbefaler søknaden.



Tilskudd kan gis til finansiering av nye boliger, til utbedring av boliger og til kjøp av boliger. Som hovedregel skal også øvrig finansiering være gitt av Husbanken.

3.2 Bruken av Husbankens tilbud

Eidsvoll kommune har for 2001 fått bevilget 14.000.000 kr til etableringslån. I tillegg har kommunen fått overført 1.838.000 kr fra 2000 som ikke var disponert ved årsskiftet. Kommunen kan derfor låne ut 15.838.000 kr i 2001. Bolig- og eiendomskontoret har lånt ut snaut halvparten i første halvår, 7.487.000 kr var forhåndsgodkjent pr. 30.06.01.

De utlånte pengene fordeler seg på 24 saker. Ingen av søknadene ble avslått, 19 av søknadene omhandlet lån til etablering i ny bolig, mens de 5 siste søknadene var til etablering i brukt bolig. Første halvår i år var det ingen som søkte om etableringslån til refinansiering eller utbedring/vedlikehold.

I 14 av de 24 sakene hadde søkerne en brutto husstandsinntekt på mer enn 250.000 kr, i 3 av sakene hadde søkerne under 100.000 kr i årsinntekt. Ungdom under 35 år sto for 13 av søknadene om

etableringslån, 2 var fra funksjonshemmede og 9 søknader var fra økonomisk vanskeligstilte personer eller husstander.

Hvis vi ser på fordelingen av boligtilskudd eller etableringstilskudd blir bildet et annet. Boligtilskudd gis enten til tilpasning av eksisterende bolig eller det gis som etableringstilskudd til de som ikke har egenkapital, men som har økonomi til å betjene et lån. Ved tildeling av etableringstilskudd er det en hovedregel at finansieringen for øvrig også skal være finansiert gjennom Husbanken. Når det gjelder boligtilskudd til tilpasning av bolig er tilskuddet maksimalt på 20.000 kr, og brukes som oftest til innlegging av toalett og bad, montering av rullestolramper eller annen tilpasning av bolig til eldre eller funksjonshemmede.

Kommunen hadde i utgangspunktet 540.000 kr til fordeling av tilpasningstilskudd. Her har kommunen fordelt alle midlene for 2001, det er til og med overført 75.000 kr fra kontoen etableringstilskudd til tilpasningstilskudd. Når det gjelder etableringstilskudd hadde kommunen 859.000 kr til fordeling i 2001, av disse var 325.000 kr fordelt ved utløpet av første halvår. Av totalt 28 søknader om bolitilskudd til tilpasning gjaldt 27 av søknadene utbedring i brukte boliger. Ingen av søknadene ble avslått.

Mens hovedtyngden av de som fikk innvilget etableringslån havnet i den høyeste inntektsgruppen, dvs. over 250.000 kr, ser vi at av de 28 som fikk innvilget tilskudd til utbedring eller tilpasning av boligen har hele 19 en årsinntekt på under 100.000 kr. Hovedtyngden av søknadene, 18, var fra funksjonshemmede, mens bare 3 av søknadene var fra sosialt vanskeligstilte.

Det viser seg at sosialklienter har problemer med å nyttiggjøre seg Husbankens tilbud fordi de ikke har mulighet til å betjene noe lån overhodet. Personer som har levd av sosialhjelp over lengre tid er derfor som oftest avhengig av å leie en bolig. Husbankens midler kan brukes av kommunen til å bygge flere og mer hensiktsmessige utleieboliger til blant annet sosialt vanskeligstilte. Det kan være denne gruppens mulighet til å skaffe seg en trygg bolig.

4.0 VURDERINGER

4.1 Behovsvurderinger

De boligbehovene som fremkommer her er hentet fra psykiatriplanen og eldreplanen når det gjelder boligbehovet til psykisk syke, eldre og delvis funksjonshemmede. Anslagene over boligbehovet for andre vanskeligstilte grupper er gjort av fagfolk med god kjennskap til situasjonen blant personer i de aktuelle gruppene, men det vil være husstander med boligproblemer som hjelpeapparatet ikke kjenner. Når det gjelder boligbehovet blant flyktninger som skal bosettes i kommunen er det tatt utgangspunkt i gjeldende kommunestyrevedtak (november 2001) om å ta imot 10 flyktninger pr. år i perioden 2001 – 2003.

Enkelte av de personene som trenger kommunens hjelp til å skaffe seg en bolig har så sammensatte problemer at en kunne plassere dem i flere av kategoriene i tabellen under. Ettersom en person bare skal registreres ett sted har vi plassert personenes boligproblem etter det som faglig sett blir betraktet som personens hovedproblem. Når det gjelder gruppen rusmisbrukere vil de som er registrert som bostedsløse også tilhøre kategorien som trenger hjelp til å anskaffe / finansiere og beholde en bolig. Grenseoppgangen er spesielt vanskelig når det gjelder å skille mellom rus og psykiatri. Kategorien sosialt vanskeligstilte består av sosialklienter som ikke har rusproblemer eller psykiske problemer. Boligproblemene til denne gruppen har foreløpig vært håndterbare innenfor kommunens egne boliger og det private boligmarkedet. Gruppen er relativt liten.

Gruppen eldre som står på venteliste til en omsorgsbolig har ofte ikke et akutt boligbehov, men vil over tid ha behov for en bolig som er mindre, bedre tilpasset det fysiske funksjonsnivået, og som ikke minst er lokalisert mer sentralt i forhold til andre mennesker, kommunikasjoner og servicetilbud forøvrig. Antallet på venteliste er relativt konstant.

Tabellen viser registrert boligbehov 2002 –2005

	Personer uten fast bopel eller svært usikre boforhold	Trenger hjelp til å anskaffe og finansiere en bolig	Trenger hjelp til å anskaffe, finansiere og beholde bolig	Trenger bofellesskap m/ bemanning	Diverse
Sosialt vanskeligstilte					Ingen venteliste
Sosialt vanskeligstilte-rusmisbrukere	5 + 5		10		Ofte dobbel-diagnose rus/psykiatri
Flyktninger		20			Anslagsvis 6-7 boliger
Utviklingshemmede				23	Venteliste og erstatningsboliger
Psykisk syke				(5-10)	Ligger noe fram i tid
Funksjonshemmede				5	Bør bestå av egne leiligheter
Eldre		25			Stabil venteliste
Ungdom i etablererfasen		?			Ingen oversikt over antall

4.2 Prioriteringer

Det er nærliggende å prioritere grupper som har lovfestede rettigheter når det gjelder bolig. Lov om sosiale tjenester, §4-2, om hva de sosiale tjenester skal omfatte, bokstav d): *"plass i institusjon eller bolig med heldøgns omsorgstjenester til dem som har behov for det pga. funksjonshemming, alder eller andre årsaker"*. Dette gjelder personer med alvorlige psykiske lidelser som ikke lenger har fylkeskommunal institusjonsplass, mennesker med psykisk utviklingshemming, fysisk funksjonshemmede og eldre mennesker. Under *andre årsaker* hører personer med store sosiale problemer, ofte med meget høyt inntak av rusmidler.

Det å sørge for at personer i en akutt boligkrise får tak over hodet må være en prioritert oppgave, både av økonomiske og menneskelige hensyn. Midlertidige og kostbare løsninger som campinghytter etc. bør erstattes av mer varige, og dermed mer hensiktsmessige tiltak. Dette vil bedre situasjonen for personer som gjentatte ganger kommer i en akutt boligkrise, og som ofte har store rusproblemer i kombinasjon med andre sosiale problemer. Kommunen ved sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære til dem som ikke klarer det selv, se sosialtjenesteloven §4-5.

I kapittel 2.4 var vi innom dette med "lav inngangsbillett" til kommunen gjennom prisene på tomter og utleieboliger i forhold til kommunene rundt oss. En konsekvens av å ha "lav inngangsbillett" vil være at vi bidrar til å løse nabokommunenes boligproblemer. Slikt er imidlertid vanskelig å måle. På den annen side kan det anføres at utbygging av store boligområder med eneboliger, der mange bygger med utleieleilighet, kan eskalere nye sosiale problemer.

Kommunens forpliktelser til å skaffe bolig er mindre konkrete når det gjelder økonomisk vanskeligstilte. Men kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som har problemer med å ivareta sine interesser på boligmarkedet.

I kapittel 2.0 vises det til Økonomiplanen for perioden 2001 – 2004, der det fremkommer at videre satsing på utbygging av nye omsorgsboliger og institusjonsplasser for eldre er avhengig av at det kommer statlige midler til slik utbygging. Boliger til eldre blir derfor ikke prioritert i denne planen. Det som derimot peker seg ut som satsingsområder er boliger spesielt tilpasset de tyngste rusmisbrukerne ofte med andre tilleggsproblemer, etablering av flere boliger til mottak av flyktninger og spesialtilpassede boliger til voksne mennesker med fysiske funksjonshemninger.

4.2.1 Boliger til flyktninger

Boligbehovet til flyktninger som følger av kommunestyrets vedtak om mottak for perioden 2001 – 2003 dekkes innenfor den eksisterende kommunale boligmassen. Dersom det fattes vedtak om mottak utover 10 personer i året må det skaffes nye boliger ved kjøp, bygging eller leie.

4.2.2 Boliger til personer med sammensatte sosiale problemer

I følge sosialtjenesten vil det til enhver tid være et sted mellom 15 og 20 personer som ikke kan nyttiggjøre seg de vanlige kommunale utleieboligene. Dette er ofte personer som har "brukt opp" sine muligheter på boligmarkedet som følge av rusmisbruk, kriminalitet og annen avvikende atferd. Flere av disse har en kombinasjon av rusproblemer og psykiske problemer, eller de har annen avvikende atferd, som ofte forverres/forsterkes av rusmisbruk. Dette er en gruppe med store behov for oppfølging fra miljøarbeidere og boveiledere. Det er et stort udekket behov for tiltak knyttet til bolig blant personer med rusproblemer. Gruppen har ikke bare et boligproblem – ordet bolignød beskriver gjerne situasjonen bedre.

Flere ulike modeller kan løse denne gruppens boligproblem. En mulighet vil være å etablere nye, små og enkeltstående hus der gjerne flere kan samlokaliseres, men der det bør være litt "luft" i mellom til andre boliger. Boligene bør ikke ligge i tilknytning til den ordinære boligmassen, men kan heller ikke ligge altfor usentralt. De færreste av de som er tiltenkt slike boliger har bil, de er derfor avhengig av å kunne gå/sykle til butikker etc. eller det må være gangavstand til offentlige kommunikasjons midler. Dersom livskvaliteten til de som skal bo i slike boliger skal bedres på mer permanent basis, og dersom slike nye boliger ikke veldig fort skal få preg av forslumming må det også satses ressurser på boveiledning og miljøarbeid.

Et annet alternativ vil være å etablere en form for hybelhus med bemanning. Antagelig vil behovet for bemanning være høyere i et hybelhus enn i frittstående småhus, selv om disse samlokaliseres, fordi beboere i et hybelhus kommer så mye nærmere innpå hverandre, og det kan gi et høyere konfliktnivå enn ved den andre modellen. En annen sak er at det på sikt kan bli aktuelt å etablere et natthjem eller annen tilsvarende boform for folk i akutte kriser som et alternativ til campinghytter. Det er et problem for sosialtjenesten at lokale pensjonater og hoteller i stadig mindre grad er villig til å leie ut til kommunen.

4.2.3 Boliger til fysisk funksjonshemmede

Innenfor gruppen fysisk funksjonshemmede finner vi noen personer som har alvorlige progredierende sykdommer. De vil før eller senere ha behov for spesielt tilrettelagte boliger. Pleie- og omsorgsavdelingen anslår at ca. 5 personer vil ha et slikt behov i løpet av de neste to årene. Disse personene vil ha behov for leiligheter som er tilpasset deres funksjonsnivå og sykdommens utvikling. Leilighetene kan med fordel etableres sammen med et fellesareal.

4.2.4 Boliger til mennesker med psykisk utviklingshemming

I eldreplanen er omsorgsboliger til mennesker med psykisk utviklingshemming nærmere konkretisert både når det gjelder erstatningsboliger, behovet for nybygg og ikke minst når det gjelder prioriteringer over tid. Det foreslås i denne planen en egen barnebolig som også kan brukes som barneavlastningsbolig. I kapittel 2.5.4 er denne boligen ikke tatt med fordi det foreslås å bruke deler av Fagerhøy som avlastningstilbud. Behovet for en egen barnebolig synes ikke å være tilstede nå. I eldreplanen foreslås det å bygge 6 boenheter ved Vilberg barnehage, 3 boenheter på Vestenga samt en omgjøring på Fagerhøy som vil gi 11 boenheter inkludert avlastningsavd. Det foreslås her at det skal bygges 9 boenheter i 2002 og 11 boenheter i 2003. For øvrig vises det til "Langtidsplanen for boligbygging for funksjonshemmede – boligbehov 1996 – 2008".

5.0 TILTAK – HANDLINGSPLAN 2002 – 2005

Eidsvoll kommune ønsker å fortsette trenden med utstrakt bruk av Husbankens tilskudds- og låneordninger. Kommunen ønsker på denne måten å bidra til en aktiv og sosial boligpolitikk.

I forbindelse med neste rullering av "Boligprogrammet" og eventuelt av den "Boligsosiale handlingsplanen" vil administrasjonen gå igjennom den kommunale boligmassen for å vurdere de enkelte boligenes egnethet i forhold til det eksisterende boligbehovet.

5.1 Sosialt vanskeligstilte

De aller fleste personer som tilhører gruppen sosialt vanskeligstilte får sitt boligbehov dekket gjennom det private boligmarkedet eller de kommunale utleieboligene. En mindre gruppe trenger spesiell tilrettelegging for å kunne bo trygt.

Det tas sikte på å utrede et – i første omgang begrenset - boligprosjekt tilpasset personer som ikke kan nyttiggjøre seg den ordinære kommunale boligmassen, og som det har vist seg vanskelig å integrere i et normalt bomiljø.

Utgangspunktet for prosjektet må være at den fysiske utforming av boligene må tilpasses målgruppen. Videre må beliggenheten være rimelig sentral i forhold til offentlige kommunikasjoner og service-institusjoner, samtidig som den bør være skjermet i forhold til andre bomiljøer.

5.2 Flyktninger

Boliger til flyktninger bør integreres i den ordinære boligmassen. Det er billigere å kjøpe brukte boliger enn å bygge nye. Det søkes ervervet eldre, rimelige boliger, gjerne 70-talls hus, på etablerte boligfelt.

5.3 Fysisk funksjonshemmede

Bolig tilpasset yngre voksne med fysiske funksjonshemninger kan etableres i tilknytning til, men ikke som en del av, Vilberg helsetun. Det søkes utnyttet eventuelle statlige midler ved etablering av inntil 5 leiligheter i denne boligen lokalisert så nært opptil Vilberg helsetun som mulig.

5.4 Mennesker med psykisk utviklingshemming

Langtidsplanen for boligbygging for funksjonshemmede – boligbehov 1996 - 2008, boliger til mennesker med psykisk utviklingshemming, og eldreplanen med Handlingsplan for 2001 – 2003 kap. 10, søkes gjennomført.

5.5 Mennesker med psykiske lidelser

Boligdelen av psykiatriplanen søkes gjennomført.

5.6 Eldre

Boligdelen av eldreplanen søkes gjennomført.

5.7 Ungdom i etableringsfasen

Eidsvoll boligbyggelag har 12 leiligheter på Stenshol som er øremerket ungdom under 30 år. For øvrig har kommunen ingen tilbud spesielt til denne gruppen. Det er ikke registrert noe merkbart eller akutt behov fra denne gruppen som nødvendiggjør nye botiltak nå.